



1- DATOS IDENTIFICATIVOS

BC-PT 8078312

PLANO DE SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AÉREA



DIRECCIÓN Calle Mayor, 31
DENOMINACIÓN Vivienda unifamiliar
SECCIÓN Patrimonio Cultural
CLASE -
REFERENCIA CATASTRAL 8078312YJ0887N0001MQ
SUELO Urbano
PROTECCIÓN ANTERIOR Ninguna

FOTOGRAFÍAS



2- DESCRIPCIÓN

PARCELA

CONTEXTO Urbano - Núcleo Histórico

IMPLANTACIÓN En esquina

SUPERFICIE 85 m²

EDIFICACIÓN

TIPOLOGÍA Unifamiliar

AUTORÍA -

CUBIERTA Cubierta inclinada a dos aguas

FACHADA Fachada de dos vanos

OBSERVACIONES Puerta de acceso y balconada en vano principal.

OCUPACIÓN:

P. BAJA Total

P. PISO Total

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

Regular



5- PROTECCIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

CATALOGACIÓN: INDIVIDUALIZADA

PROTECCIÓN GENERAL: TIPOLÓGICO

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

DESCRIPCIÓN

Entorno

El inmueble se encuentra situado en el cruce de la Calle Mayor con la Calle Francisco Romero, en la parte norte del recinto amurallado. 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 en esquina de 2 plantas (PB + P1). La fachada se estructura en dos vanos, siendo el principal el vano derecho de la fachada, y donde además encontramos la puerta de entrada, en planta baja y el balcón en primera planta. En el vano lateral izquierdo encontramos un hueco de forma vertical totalmente protegido por rejería en planta baja. En planta primera no se repite la misma composición de huecos que en planta baja.

Se trata de una fachada que responde en su composición general a una de las tipologías más comunes de Benissanó. Su fachada es plana y tan solo cuenta con el recercado de los huecos pintados.

La cubierta es inclinada a dos aguas con alero de dos hiladas simples.

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.

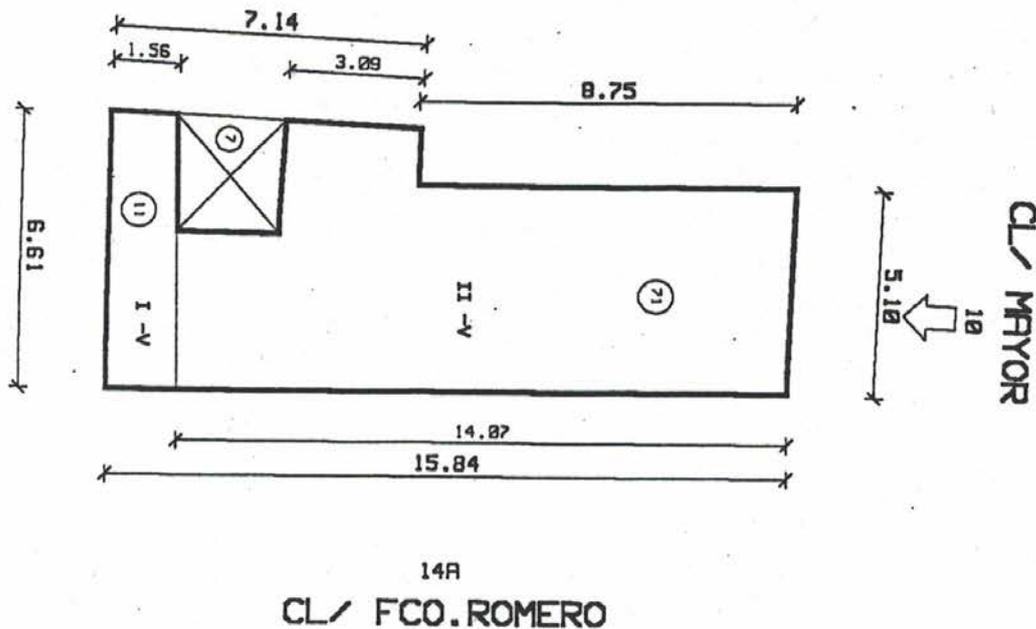


7- DOCUMENTOS GRÁFICOS / RELACIÓN DE DOCUMENTOS GRÁFICOS.

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	Buen estado	Mantenimiento	Normal	No urgente
	1	b*	Composición fachadas - ejes	A conservar	Tipológico	Aceptable	Mantenimiento	Normal	No urgente
	1	c*	Recercado de huecos	A conservar	Ambiental	Aceptable	Mantenimiento	Normal	No urgente
	1	d*	Balcones	A conservar	Tipológico	Aceptable	Mantenimiento	Normal	No urgente
	1	e*	Carpintería	A conservar	Material	Buen estado	Mantenimiento	Normal	No urgente
	1	f	Rejería	Irrelevante					
	1	g	Zócalo	Impropio					
	1	h	Instalaciones vistas	Impropio					
CUBIERTA	2	a*	Tipología	A conservar	Ambiental	Aceptable	Mantenimiento	Normal	No urgente
	2	b*	Revestimiento	A conservar	Ambiental	Aceptable	Mantenimiento	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.

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 de dos vanos.

1c*: Se refiere a la utilización de recercados en los huecos.

1d*: Se refiere a la disposición del balcón en el vano principal, no permitiéndose balconadas.

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

2a*: Se refiere a la tipología a un agua 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-PT 8077917

PLANO DE SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AÉREA



DIRECCIÓN Calle Llibertat, 10
DENOMINACIÓN Vivienda unifamiliar
SECCIÓN Patrimonio Cultural
CLASE -
REFERENCIA CATASTRAL 8077917YJ0887N0001KQ
SUELO Urbano
PROTECCIÓN ANTERIOR Ninguna

FOTOGRAFÍAS

2- DESCRIPCIÓN

PARCELA

CONTEXTO Urbano - Núcleo Histórico

IMPLANTACIÓN Entre medianeras

SUPERFICIE 94 m2

EDIFICACIÓN

TIPOLOGÍA Unifamiliar

AUTORÍA -

CUBIERTA Cubierta inclinada a dos aguas

FACHADA Fachada de tres vanos

OBSERVACIONES Configuración de huecos impropios en planta primera.

OCUPACIÓN:

P. BAJA Total

P. PISO Total

Nº ALTURAS 2

ÉPOCA 1900



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

Bueno



5- PROTECCIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

CATALOGACIÓN: INDIVIDUALIZADA

PROTECCIÓN GENERAL: TIPOLÓGICO

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

DESCRIPCIÓN

Entorno

El inmueble se encuentra situado en la Calle Llibertat, entre medianeras, en la parte sur del recinto amurallado. Se encuentra situada a pocos metros del Portal de València que conecta con el castillo mediante la Calle Mayor.

Edificio entre medianeras de 2 plantas (PB + P1). La fachada se estructura en tres vanos, siendo el principal el vano central y donde además encontramos la puerta de entrada. En los vanos laterales encontramos un hueco predominantemente vertical. La configuración de huecos de fachada difiere de la tipología a la que debería de corresponder la vivienda ya que en planta primera no encontramos un balcón en el vano central con una ventana en ambos vanos laterales. Al contrario, lo que observamos son tan solo dos huecos que no están alineados con los huecos de planta baja y que además no respetan los ejes de vanos.

La cubierta es inclinada a dos aguas con alero de dos hiladas simples.

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.

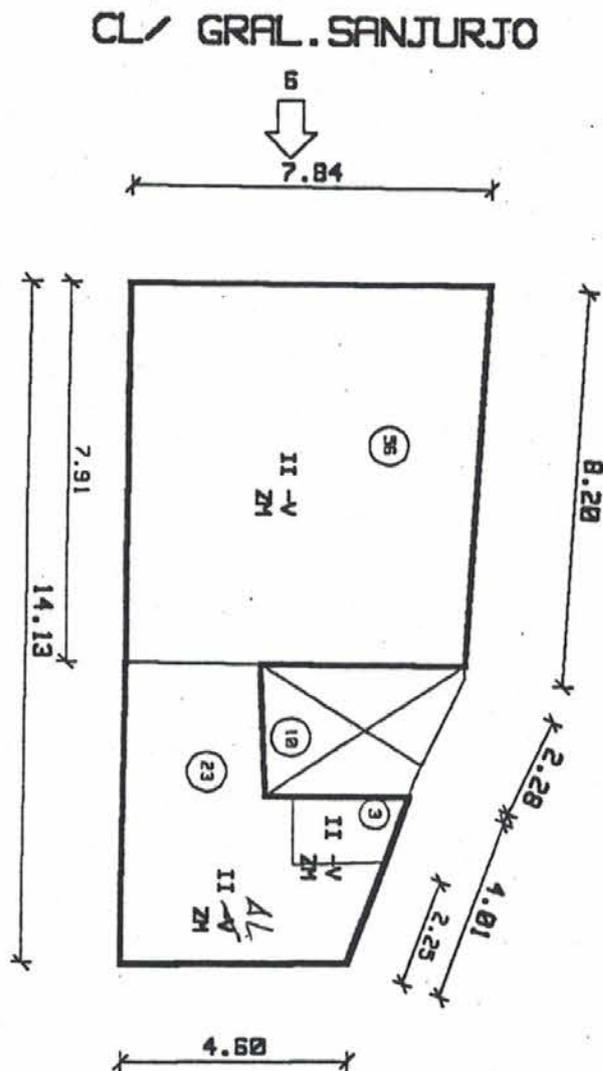


7- DOCUMENTOS GRÁFICOS / RELACIÓN DE DOCUMENTOS GRÁFICOS.

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 fachadas - ejes	Impropio					
	1	c*	Recercado de huecos	A conservar	Ambiental	Aceptable	Mantenimiento	Normal	No urgente
	1	d	Carpintería	Irrelevante					
	1	e	Rejería	Impropio					
	1	f	Zócalo	Impropio					
	1	g	Instalaciones vistas	Impropio					
CUBIERTA	2	a*	Tipología	A conservar	Ambiental	Aceptable	Mantenimiento	Normal	No urgente
	2	b*	Revestimiento	A conservar	Ambiental	Aceptable	Mantenimiento	Normal	No urgente
ESTRUCTURA	3	a	Altura entre forjados	A conservar	Tipológico	Aceptable	Mantenimiento	Normal	No urgente
	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.

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.

1c*: Se refiere a la utilización de recercados en los huecos.

2a*: Se refiere a la tipología a un agua 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-PT 8077918

PLANO DE SITUACIÓN

FOTOGRAFÍA AÉREA



DIRECCIÓN Calle Llibertat, 12
DENOMINACIÓN Vivienda unifamiliar
SECCIÓN Patrimonio Cultural
CLASE -
REFERENCIA CATASTRAL 8077918YJ0887N0001RQ
SUELO Urbano
PROTECCIÓN ANTERIOR Ninguna

FOTOGRAFÍAS

2- DESCRIPCIÓN

PARCELA

CONTEXTO Urbano - Núcleo Histórico

OCUPACIÓN:

IMPLANTACIÓN En esquina en `L`

P. BAJA Parcial

SUPERFICIE 42 m2

P. PISO Parcial

EDIFICACIÓN

TIPOLOGÍA Unifamiliar

Nº ALTURAS 2

AUTORÍA -

ÉPOCA 1900

CUBIERTA Cubierta inclinada a dos aguas

FACHADA Fachada de dos vanos

OBSERVACIONES



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

Deficiente





5- PROTECCIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

CATALOGACIÓN: INDIVIDUALIZADA

PROTECCIÓN GENERAL: TIPOLOGICO

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 situado en el cruce de la Calle Maestro Serrano con la Calle Llibertat. Se encuentra situado al sur del recinto amurallado y junto al Portal de València.

Descripción formal

Edificio en esquina de 2 plantas (PB + P1). La fachada se estructura en dos vanos, siendo el principal el vano derecho de la fachada donde se encuentra la puerta de entrada. En el otro vano encontramos dos huecos, uno en planta baja y otro en planta primera, alineados entre sí. La tipología de la vivienda no responde a las tipologías más comunes del municipio. La fachada de la Calle Maestro Serrano está compuesta por un salo vano con una puerta de entrada en planta baja.

La fachada es plana y sin ornamentos. Los muros son de mampostería enfoscados con mortero de cal, por lo que cuenta con un sistema constructivo tradicional. La cubierta es inclinada a dos 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.

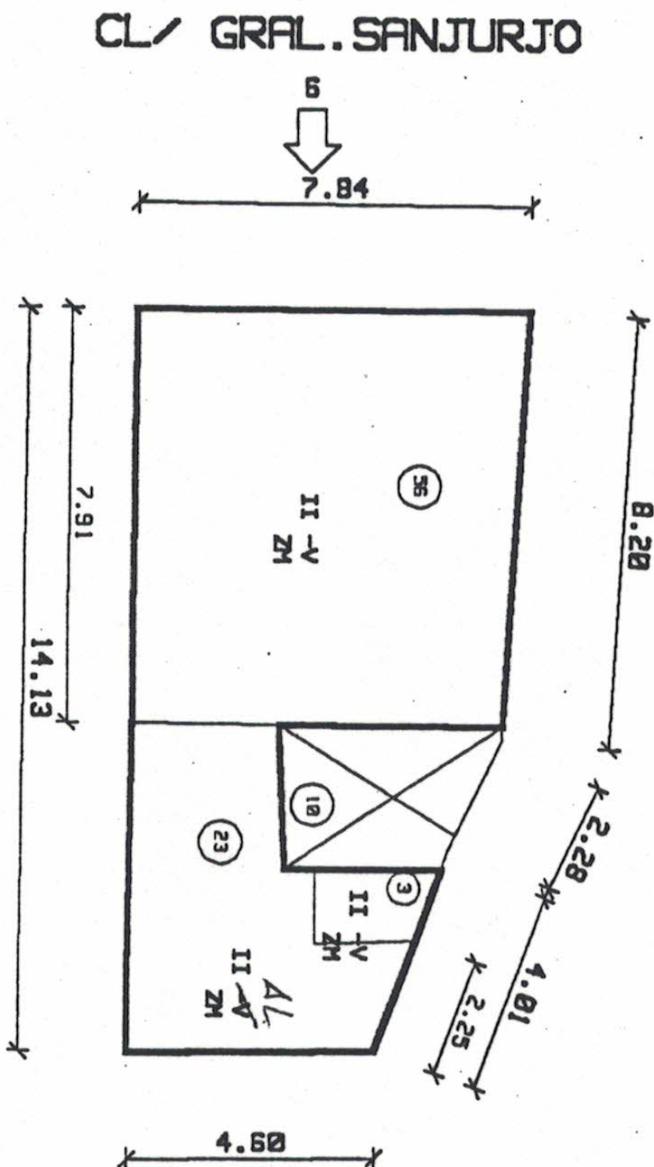


7- DOCUMENTOS GRÁFICOS / RELACIÓN DE DOCUMENTOS GRÁFICOS.

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





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 fachadas - ejes	Irrelevante					
	1	c*	Carpintería	A conservar	Material	Aceptable	Mantenimiento	Normal	No urgente
CUBIERTA	2	a*	Tipología	A conservar	Ambiental	Deficiente	Rehabilitación	Normal	No urgente
	2	b*	Revestimiento	A conservar	Ambiental	Deficiente	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.

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.

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

2a*: Se refiere a la tipología a un agua 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

PLANO DE SITUACIÓN



BC-PT 8177102

FOTOGRAFÍA AÉREA



DIRECCIÓN Calle Llibertat, 5
DENOMINACIÓN Vivienda unifamiliar
SECCIÓN Patrimonio Cultural
CLASE -
REFERENCIA CATASTRAL 8177102YJ0887N0001IQ
SUELO Urbano
PROTECCIÓN ANTERIOR Ninguna

FOTOGRAFÍAS



2- DESCRIPCIÓN

PARCELA

CONTEXTO Urbano - Núcleo Histórico
IMPLANTACIÓN Entre medianeras
SUPERFÍCIE 71 m2

OCUPACIÓN:
P. BAJA Total
P. PISO Total

EDIFICACIÓN

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

Nº ALTURAS 2
ÉPOCA 1930

OBSERVACIONES Puerta de acceso y balconada en vano principal.

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

Regular





5- PROTECCIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

CATALOGACIÓN: INDIVIDUALIZADA
PROTECCIÓN GENERAL: TIPOLÓGICO

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

DESCRIPCIÓN

Entorno

El inmueble se encuentra situado entre medianeras en la Calle Llibertat, junto al Portal de València, al sur del recinto amurallado.

Descripción formal

Edificio entre medianeras de 2 plantas (PB + P1). La fachada se estructura en dos vanos, siendo el principal el vano izquierdo de la fachada, y donde además encontramos la puerta de entrada, en planta baja y el balcón en primera planta. En el vano lateral izquierdo encontramos un hueco de forma vertical totalmente protegido por rejería en planta baja y un hueco en planta primera alineado con el inferior.

Se trata de una fachada que responde en su composición general a una de las tipologías más comunes de Benissanó. Su fachada es plana sin ornamentos, revestida por mortero de cal. La cubierta es inclinada a dos aguas con alero de dos hiladas simples.

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.



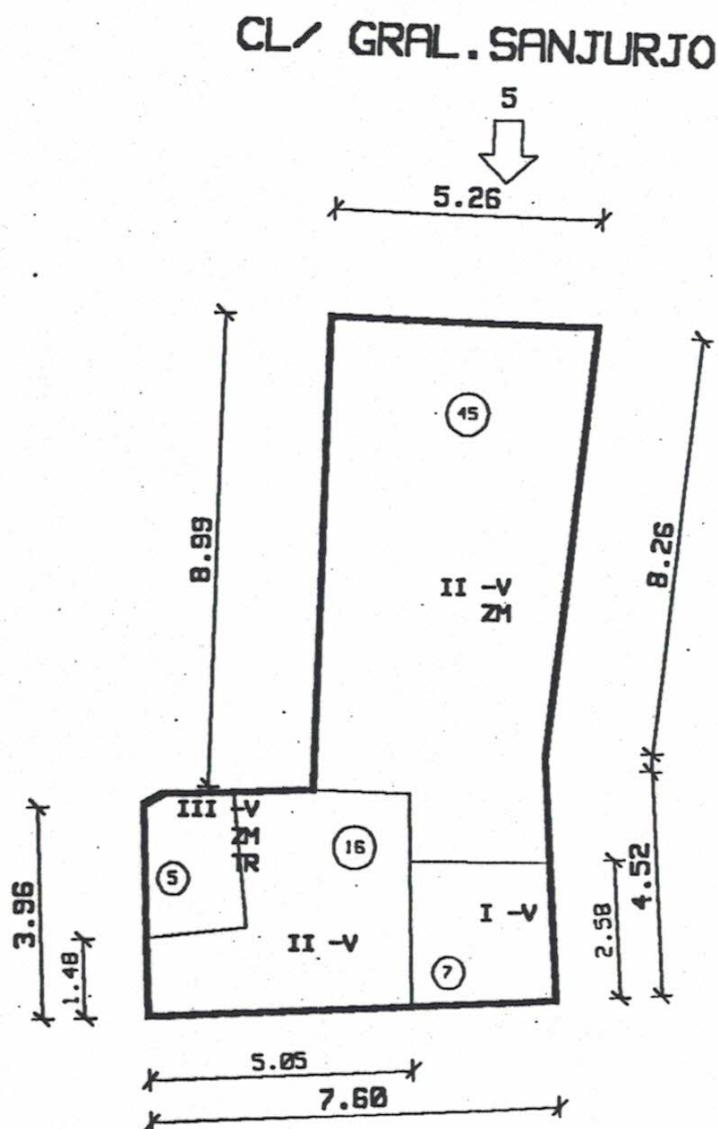
7- DOCUMENTOS GRÁFICOS / RELACIÓN DE DOCUMENTOS GRÁFICOS.

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



28

CL/ LLIMERA



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	Mantenimiento	Normal	No urgente
	1	b*	Composición fachadas - 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	Mantenimiento	Normal	No urgente
	1	e*	Carpintería	A conservar	Material	Buen estado	Mantenimiento	Normal	No urgente
	1	f	Rejería	Impropio					
	1	g	Zócalo	Impropio					
	1	h	Instalaciones vistas	Impropio					
CUBIERTA	2	a*	Tipología	A conservar	Ambiental	Aceptable	Mantenimiento	Normal	No urgente
	2	b*	Revestimiento	A conservar	Ambiental	Deficiente	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.

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 de tres vanos simétricos.

1c*: Se refiere a la composición predominante vertical de los huecos.

1d*: Se refiere a la disposición del balcón en el vano principal, no permitiéndose balconadas.

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

2a*: Se refiere a la tipología a un agua 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.