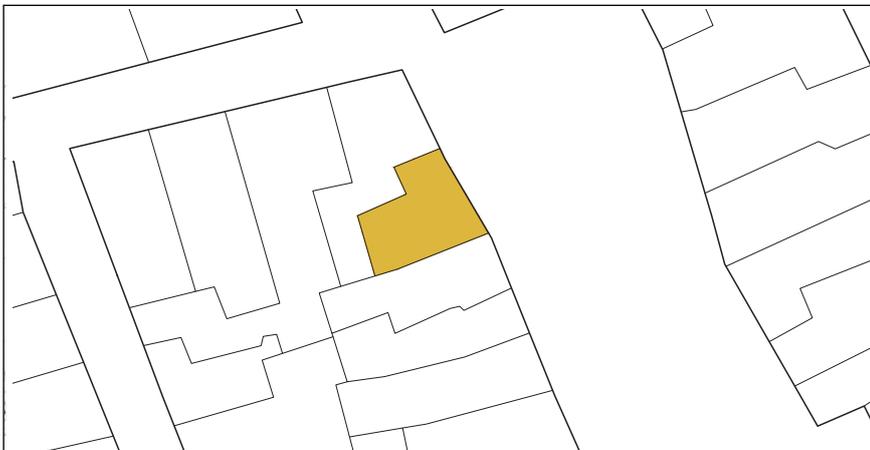




1- DATOS IDENTIFICATIVOS

BC-PT 8177302

PLANO DE SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AÉREA



DIRECCIÓN Plaza Gerardo Ferrando, 6
DENOMINACIÓN Vivienda unifamiliar
SECCIÓN Patrimonio Cultural
CLASE -
REFERENCIA CATASTRAL 8177302YJ0887N0001HQ
SUELO Urbano
PROTECCIÓN ANTERIOR Ninguna

FOTOGRAFÍAS



2- DESCRIPCIÓN

PARCELA

CONTEXTO Urbano - Núcleo Histórico

IMPLANTACIÓN Entra medianeras

SUPERFICIE 58 m²

EDIFICACIÓN

TIPOLOGÍA Unifamiliar

AUTORÍA -

CUBIERTA Cubierta inclinada a un aguas

FACHADA Fachada simétrica con tres vanos por planta

OBSERVACIONES

OCUPACIÓN:

P. BAJA Total

P. PISO Parcial

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

Bueno



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 sitúa en el Centro Histórico de Benissanó, en el interior del recinto amurallado. La vivienda se encuentra entre medianeras en la Plaza Gerardo Ferrando y junto a la Plaza L'Ajuntament. Esta vivienda se encuentra en el punto focal del municipio, en una de sus plazas más importantes y junto a la plaza donde se encuentra los edificios constitucionales.

Descripción formal

Edificio entre medianeras de 2 plantas (PB + P1). La fachada 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 planta primera. En los vanos laterales observamos dos huecos de dimensiones parecidas, uno en planta baja y otro en planta primera. Estos huecos no se encuentran alineados entre sí.

La fachada está enlucida en color blanco. Su zócalo, aunque materialmente impropio, es de tonalidad gris como los encontrados en las viviendas más antiguas. Sus carpinterías son de PVC de color blanco, armonizando con la fachada. La cubierta inclinada a un agua acaba con un 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.



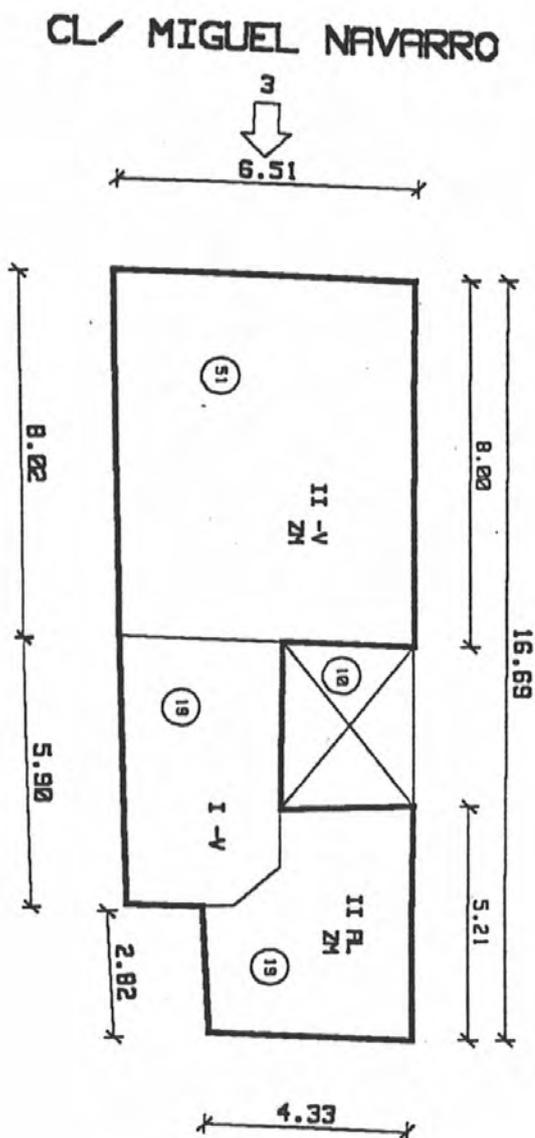
7- DOCUMENTOS GRÁFICOS / RELACIÓN DE DOCUMENTOS GRÁFICOS.

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 PRINCIPALES		COMPONENTES SECUNDARIOS					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	Mantenimiento	Normal	No urgente
	1	b*	Composición fachadas - 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*	Balcones	A conservar	Tipológico	Buen estado	Mantenimiento	Normal	No urgente
	1	e	Carpintería	Irrelevante					
	1	f*	Rejería	A conservar	Ambiental	Aceptable	Mantenimiento	Normal	No urgente
	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 tres vanos simétricos.

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

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

1f*: Se refiere a la tipología tradicional de rejería utilizada.

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 8177426

PLANO DE SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AÉREA



DIRECCIÓN Plaza Gerardo Ferrando, 15
DENOMINACIÓN Vivienda unifamiliar
SECCIÓN Patrimonio Cultural
CLASE -
REFERENCIA CATASTRAL 8177426YJ0887N0001ZQ
SUELO Urbano
PROTECCIÓN ANTERIOR Ninguna

FOTOGRAFÍAS



2- DESCRIPCIÓN

PARCELA

CONTEXTO Urbano - Núcleo Histórico
IMPLANTACIÓN Entra medianeras a dos calles
SUPERFICIE 103 m²

OCUPACIÓN:

P. BAJA Total

P. PISO Total

EDIFICACIÓN

TIPOLOGÍA Unifamiliar

Nº ALTURAS 2

AUTORÍA -

ÉPOCA 1800

CUBIERTA Cubierta inclinada a dos aguas

FACHADA Fachada de un solo vano

OBSERVACIONES

3- TITULARIDAD Y USOS

TITULARIDAD Privada

Administración u organismo propietario: -

USO P.BAJA:

ACTUAL Residencial

USO P.PISOS:

ACTUAL Residencial

PROPUESTO Residencial y/o compatible

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 type="checkbox"/> Fachada	<input type="checkbox"/> Elementos decorativos
<input type="checkbox"/> PAISAJÍSTICO	<input checked="" type="checkbox"/> Cubierta	<input type="checkbox"/> Elementos singulares
<input type="checkbox"/> URBANÍSTICO	<input checked="" type="checkbox"/> Tipología	<input checked="" 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 sitúa en el Centro Histórico de Benissanó, en el interior del recinto amurallado. El trazado original de la muralla cruzaba por la mitad de la vivienda. La vivienda que se encuentra entre medianeras recae por un lado a la Plaza Gerardo Ferrando y por la otra a la Calle Corts Valencianes, encontrándose este lado de la vivienda al exterior del recinto amurallado. Se sitúa concretamente en la parte este de la muralla.

Además, la plaza Gerardo Ferrando es un punto importante del municipio. En esta zona se crea una apertura de la trama urbana que conecta con la Plaza L'Ajuntament, por lo que es un punto importante del Casco Histórico y del municipio en general.

Descripción formal

Edificio entre medianeras de 2 plantas (PB + P1). La fachada se estructura en un solo vano en el que encontramos la puerta de acceso y un hueco lateral de medianas dimensiones en planta baja. En planta primera se encuentra el balcón situado de manera central.

En cuanto a sus acabados, podemos observar como el revestimiento utilizado es un enlucido pintado en amarillo, con un zócalo cerámico de tono neutro. La carpintería de PVC imita la madera. Los huecos cuenta con un recercado.

La cubierta es inclinada a dos aguas y cuenta con un 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.

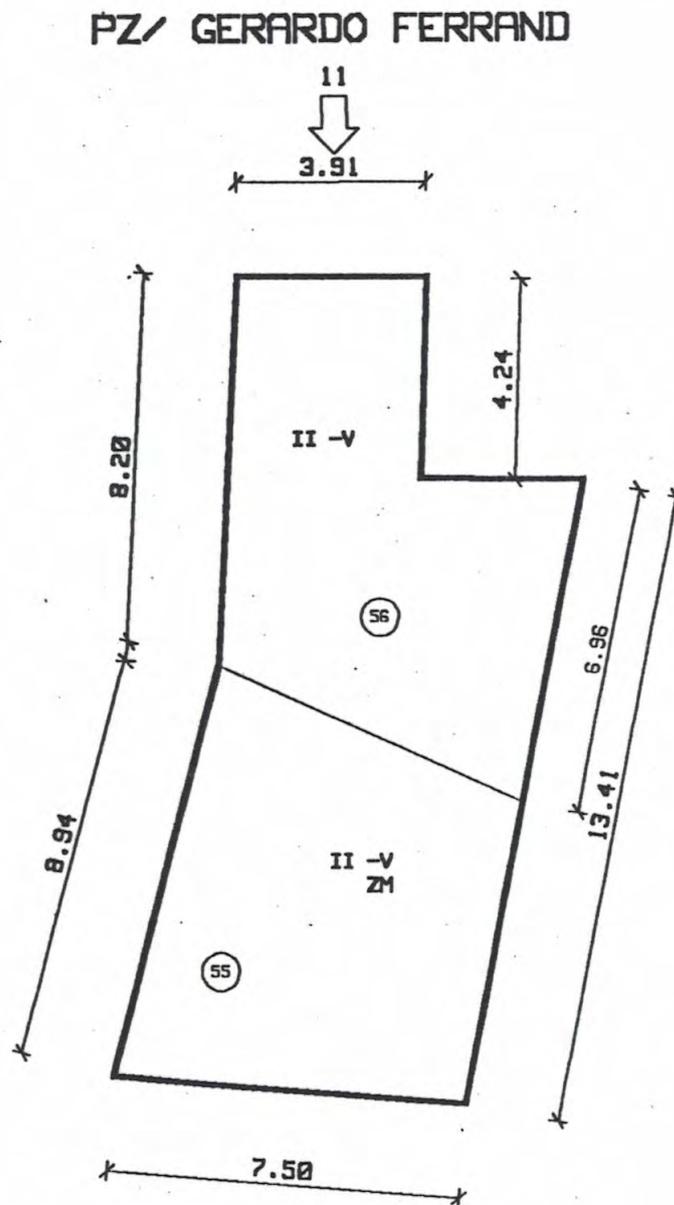


7- DOCUMENTOS GRÁFICOS / RELACIÓN DE DOCUMENTOS GRÁFICOS.

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



22
AV/ 18 DE JULIO



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	Mantenimiento	Normal	No urgente
	1	b*	Balcones	A conservar	Tipológico	Buen estado	Mantenimiento	Normal	No urgente
	1	c	Carpintería	Irrelevante					
	1	d*	Rejería	A conservar	Ambiental	Buen estado	Mantenimiento	Normal	No urgente
	1	e*	Recercado de huecos	A conservar	Ambiental	Buen estado	Mantenimiento	Normal	No urgente
	1	f	Zócalo	Impropio					
CUBIERTA	2	a*	Tipología	A conservar	Ambiental	Aceptable	Mantenimiento	Normal	No urgente
	2	b*	Revestimiento	A conservar	Ambiental	Buen estado	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

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

1b*: Se refiere a la disposición del balcón en el vano principal.

1d*: Se refiere a la rejería del balcón.

1e*: Se refiere a la utilización de recercados en 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-PA 8177318

PLANO DE SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AÉREA



DIRECCIÓN Calle Miguel Navarro, 3
DENOMINACIÓN Vivienda unifamiliar
SECCIÓN Patrimonio Cultural
CLASE -
REFERENCIA CATASTRAL 8177318YJ0887N0001KQ
SUELO Urbano
PROTECCIÓN ANTERIOR Ninguna

FOTOGRAFÍAS



2- DESCRIPCIÓN

PARCELA

CONTEXTO Urbano - Núcleo Histórico

IMPLANTACIÓN Entra medianeras

SUPERFÍCIE 98 m2

EDIFICACIÓN

TIPOLOGÍA Unifamiliar

AUTORÍA -

CUBIERTA Cubierta plana

FACHADA Fachada de dos vanos

OBSERVACIONES

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

Bueno





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 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 checked="" 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 localizado en la Calle Miguel Navarro. Esta calle conecta la Plaza Gerardo Ferrando con la Plaza de L'Ajuntament y con la Calle Mayor. Además, en esta calle se encuentran el Ayuntamiento y el Teatro Municipal por lo que constituye una de las calles y puntos con más importancia dentro del municipio. Asimismo, se encuentra dentro del recinto amurallado del conjunto histórico, con una situación céntrica.

Descripción formal

Edificio entre medianeras de 2 plantas (PB + P1). La fachada se estructura en dos vanos, siendo el principal el derecho que contiene la puerta de entrada en planta baja y el balcón en planta primera. En el vano lateral encontramos dos huecos alineados entre las distintas plantas. El hueco encontrado en planta baja es predominantemente vertical, mientras que el hueco de planta primera es de forma más cuadrada.

La fachada está enfoscada con acabado blanco. Su zócalo, aunque materialmente impropio, tiene tonalidades neutras y grises como los que podemos encontrar en las viviendas más antiguas. Sus carpinterías son de PVC de color blanco, armonizando con la fachada y la puerta de entrada de madera protegida con rejería. El antepecho de la cubierta plana crea un patrón decorativo utilizando ladrillos. Los huecos recercados son del mismo color que los otros elementos singulares que ornamentan la fachada.

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.



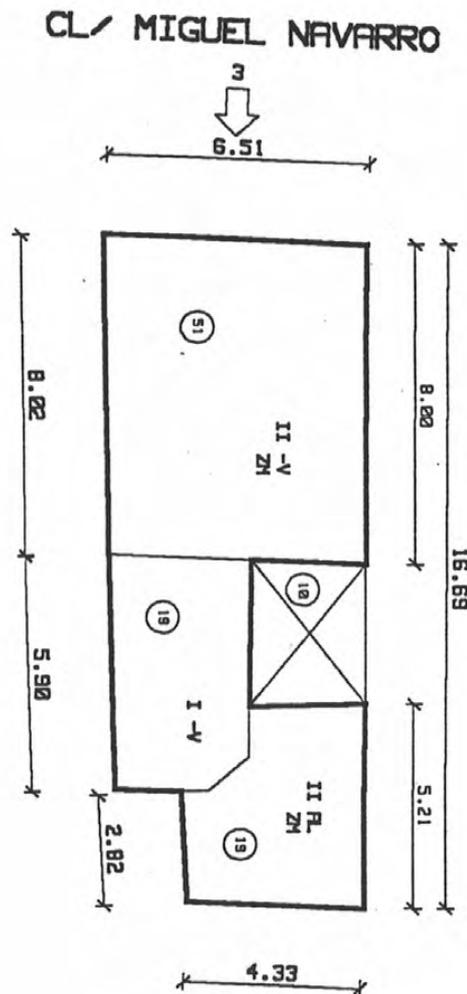
7- DOCUMENTOS GRÁFICOS / RELACIÓN DE DOCUMENTOS GRÁFICOS.

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	Buen estado	Mantenimiento	Normal	No urgente
	1	c*	Configuración huecos	Impropio					
	1	d*	Balcones	A conservar	Tipológico	Buen estado	Mantenimiento	Normal	No urgente
	1	e*	Carpintería	A conservar	Material	Aceptable	Rehabilitación	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	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 del antepecho.

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

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

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

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

1g*: Se refiere a la tipología tradicional de rejería utilizada.

2a*: Se refiere a la tipología de cubierta plana.

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.

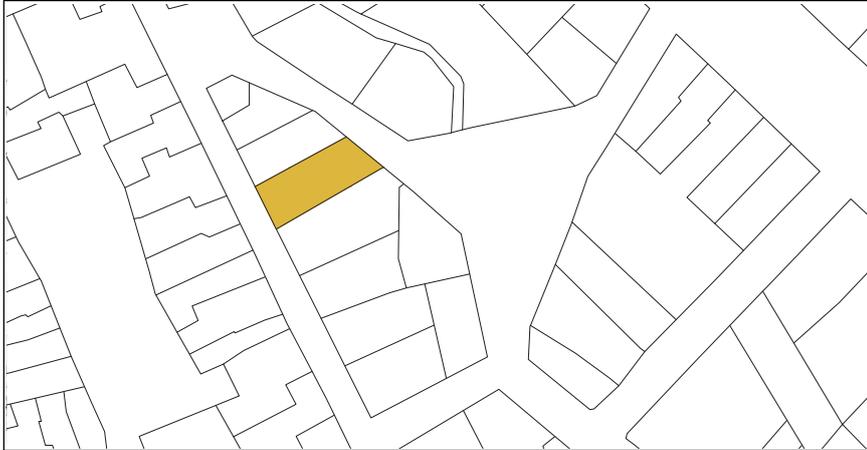


1- DATOS IDENTIFICATIVOS

BC-PT 8177508

PLANO DE SITUACIÓN

FOTOGRAFÍA AÉREA



DIRECCIÓN Calle Corts Valencianes, 32
DENOMINACIÓN Vivienda unifamiliar
SECCIÓN Patrimonio Cultural
CLASE -
REFERENCIA CATASTRAL 8177508YJ0887N0001OQ
SUELO Urbano
PROTECCIÓN ANTERIOR Ninguna

FOTOGRAFÍAS

2- DESCRIPCIÓN

PARCELA

CONTEXTO Urbano - Ampliación de Casco
IMPLANTACIÓN Entra medianeras a dos calles
SUPERFÍCIE 142 m2

OCUPACIÓN:
P. BAJA Parcial
P. PISO Parcial

EDIFICACIÓN

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

Nº ALTURAS 2
ÉPOCA 1920

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

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

DESCRIPCIÓN

Entorno

El inmueble se sitúa en la Calle Corts Valencianes. Esta vivienda se encuentra entre medianeras, una fachada recae a la Calle Corts Valencianes mientras que la otra fachada recae a la Calle Balseta. Esta parcela se encuentra situada a las afueras del recinto amurallado. Forma parte de la zona denominada administrativamente como Ampliación de Casco (ACA).

Descripción formal

Edificio entre medianeras de 2 plantas (PB + P1). La fachada simétrica se estructura en tres vanos, respondiendo a la tipología más común del municipio. En el vano central podemos observar la puerta de entrada en planta baja y el balcón en planta primera. En los vanos laterales se abre un hueco vertical en planta baja y otro de forma más cuadrada en planta primera creando una imagen global de la fachada simétrica.

Su fachada es muy plana y sin ornamentos, con el acabado del material de revestimiento. Su zócalo está revestidos por azulejos de terrazo con tonalidades grises.

Su 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.



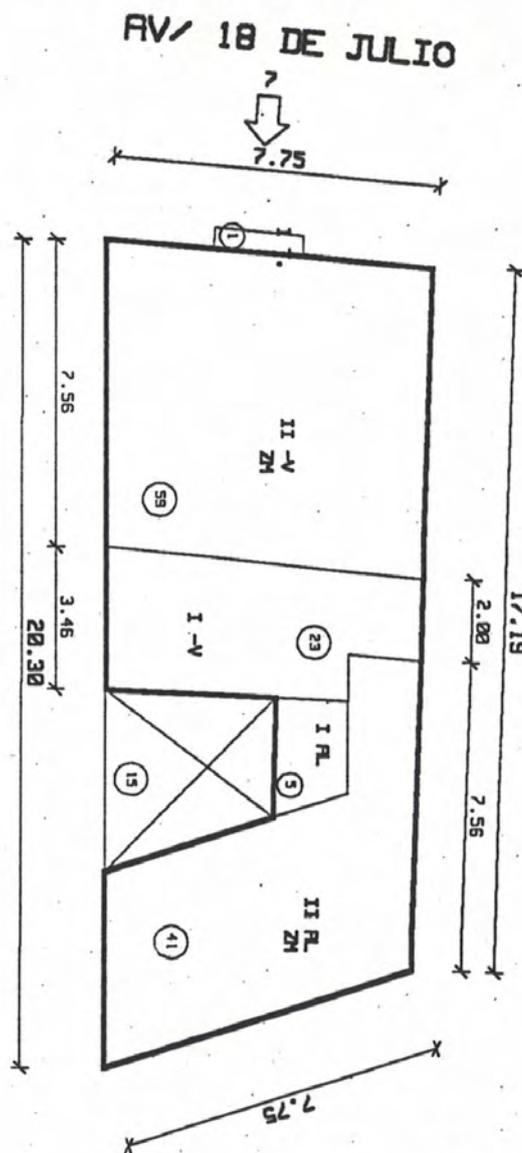
7- DOCUMENTOS GRÁFICOS / RELACIÓN DE DOCUMENTOS GRÁFICOS.

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



CL/ BILSETR
6



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	Mantenimiento	Normal	No urgente
	1	b*	Composición fachadas - 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*	Balcones	A conservar	Tipológico	Buen estado	Mantenimiento	Normal	No urgente
	1	e	Carpintería	Irrelevante					
	1	f	Rejería	Impropio					
	1	g	Zócalo	Impropio					
	1	h	Instalaciones vistas	Impropio					
CUBIERTA	2	a*	Tipología	A conservar	Ambiental	Acceptable	Mantenimiento	Normal	No urgente
	2	b*	Revestimiento	A conservar	Ambiental	Acceptable	Mantenimiento	Normal	No urgente
ESTRUCTURA	3	a	Altura entre forjados	A conservar	Tipológico	Acceptable	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 composición de los huecos.

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

2a*: Se refiere a la tipología de cubierta plana.

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-PA 8179121

PLANO DE SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AÉREA



DIRECCIÓN Calle Soledad, 14
DENOMINACIÓN Vivienda unifamiliar
SECCIÓN Patrimonio Cultural
CLASE -
REFERENCIA CATASTRAL 8179121YJ0887N0001BQ
SUELO Urbano
PROTECCIÓN ANTERIOR Ninguna

FOTOGRAFÍAS



2- DESCRIPCIÓN

PARCELA
CONTEXTO Urbano - Núcleo Histórico
IMPLANTACIÓN Entre medianeras
SUPERFICIE 117 m2
EDIFICACIÓN
TIPOLOGÍA Unifamiliar
AUTORÍA -
CUBIERTA Cubierta inclinada a dos aguas
FACHADA Fachada de tres vanos
OBSERVACIONES

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: **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: **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"/>	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 parte norte del recinto amurallado. El trazo original de la muralla cruza por la parcela. Se encuentra situada cercana a uno de los cuatro torreones aún existentes, además se encuentra muy cerca del Castillo.

Descripción formal

Edificio entre medianeras de 2 plantas (PB + P1). La fachada se estructura en tres vanos. El vano principal es el vano central, donde se sitúa la puerta de acceso y el balcón en planta primera. En el vano lateral derecho encontramos un hueco vertical en planta baja y un hueco de forma más cuadrada y menores dimensiones en planta primera. La fachada debería ser simétrica siguiendo la tipología más común de la localidad. El vano izquierdo se encuentra modificado con el hueco de planta baja tapiado. En planta primera se respeta la simetría.

La fachada cuenta con un acabado en color blanco y un zócalo revestimiento pétreo. 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.



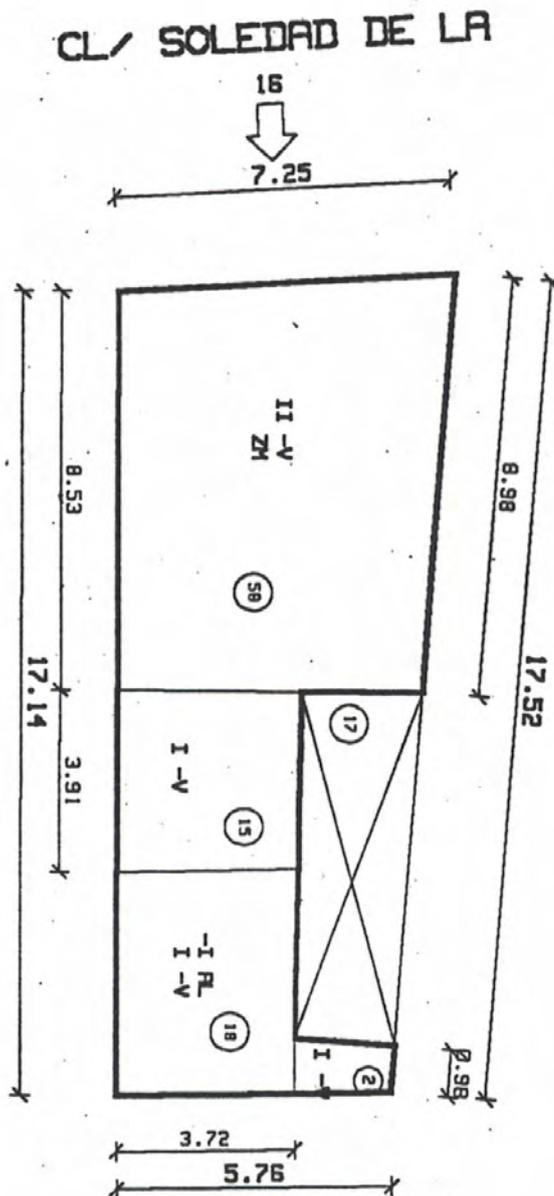
7- DOCUMENTOS GRÁFICOS / RELACIÓN DE DOCUMENTOS GRÁFICOS.

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	IMPORTANCIA ESTIMADA	URGENCIA
FACHADA PRINCIPAL	1	a*	Cornisa	A conservar	Ambiental	Buen estado	Mantenimiento	Normal	No urgente
	1	b*	Composición fachadas - ejes	A conservar	Tipológico	Buen estado	Mantenimiento	Normal	No urgente
	1	c*	Configuración huecos	Impropio					
	1	d*	Balcones	A conservar	Tipológico	Buen estado	Mantenimiento	Normal	No urgente
	1	e*	Carpintería	A conservar	Material	Aceptable	Rehabilitación	Normal	No urgente
	1	f	Rejería	Impropio					
	1	g	Zócalo	Impropio					
	1	h	Instalaciones vistas	Impropio					
	2	a*	Tipología	A conservar	Ambiental	Aceptable	Mantenimiento	Normal	No urgente
CUBIERTA	2	b*	Revestimiento	A conservar	Ambiental	Aceptable	Mantenimiento	Normal	No urgente
	3	a	Altura entre forjados	A conservar	Tipológico	Aceptable	Mantenimiento	Normal	No urgente
ESTRUCTURA INTERIOR	4	a	Unidades de vivienda	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**

F100

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 composición de los huecos, se deberá de abrir el hueco en el vano izquierdo de planta baja simétrico al vano derecho

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 de cubierta plana.

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 8176309

FOTOGRAFÍA AÉREA



DIRECCIÓN Calle Salida Portal València, 16
DENOMINACIÓN Vivienda unifamiliar
SECCIÓN Patrimonio Cultural
CLASE -
REFERENCIA CATASTRAL 8176309Y- J0887N0001TQ y J0887N0002YW
SUELO Urbano
PROTECCIÓN ANTERIOR Ninguna

FOTOGRAFÍAS



2- DESCRIPCIÓN

PARCELA

CONTEXTO Urbano - Ampliación de Casco
IMPLANTACIÓN Entra medianeras a dos calles
SUPERFÍCIE 143 m2

OCUPACIÓN:
P. BAJA Total
P. PISO Parcial

EDIFICACIÓN

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

Nº ALTURAS 2
ÉPOCA 1930

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

<input 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 sitúa en la Calle Salida Portal València. Concretamente se ubica junto al Portal de Valencia, al exterior del recinto amurallado. Se encuentra en la zona denominada administrativamente como Ampliación de Casco (ACA).

Descripción formal

Edificio entre medianeras de 2 plantas (PB + P1). El inmueble cuenta con dos viviendas con distintas referencias catastrales mediante una división horizontal.

La fachada simétrica se estructura en tres vanos, respondiendo a la tipología más común del municipio. En el vano central podemos observar la puerta de entrada en planta baja y el balcón en planta primera. En los vanos laterales se abre un hueco vertical en planta baja y otro de forma más cuadrada en planta primera creando una imagen global de la fachada simétrica. El vano lateral derecho cuenta con una modificación ya en planta baja se ha abierto un hueco mayor donde se encuentra la puerta de entrada a la vivienda de planta primera.

Su fachada es plana con tono rosáceo. Los huecos cuenta con un recercado en color blanco. El zócalo, aunque impropio por ser de terrazo, es de tonalidades grises como en las viviendas más antiguas del conjunto histórico.

Su 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.



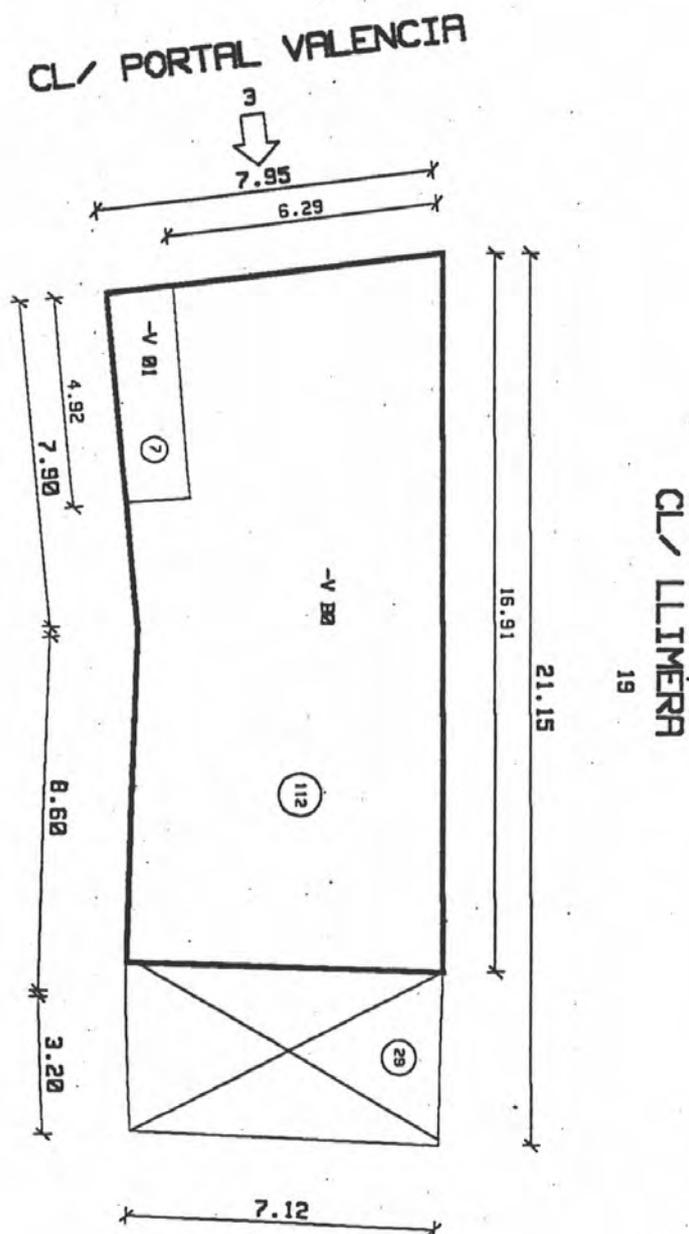
7- DOCUMENTOS GRÁFICOS / RELACIÓN DE DOCUMENTOS GRÁFICOS.

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	Mantenimiento	Normal	No urgente
	1	b*	Composición fachadas - ejes	A conservar	Tipológico	Aceptable	Mantenimiento	Normal	No urgente
	1	c	Configuración huecos	Impropio					
	1	d*	Recercado de huecos	A conservar	Ambiental	Aceptable	Mantenimiento	Normal	No urgente
	1	e*	Balcones	A conservar	Tipológico	Aceptable	Mantenimiento	Normal	No urgente
	1	f	Carpintería	Irrelevante					
	1	g	Rejería	Impropio					
	1	h	Zócalo	Impropio					
	1	i	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 tres vanos.

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

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

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

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

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.



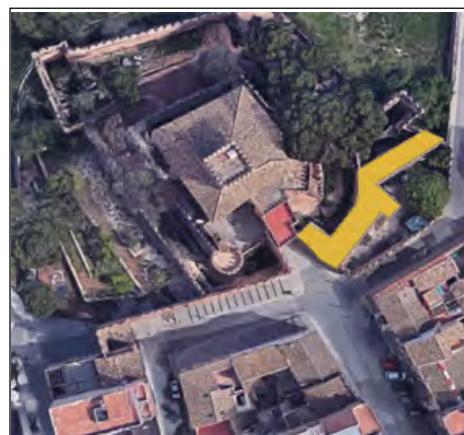
1- DATOS IDENTIFICATIVOS

BC-PP 8079201

PLANO DE SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AÉREA



FOTOGRAFÍAS

DIRECCIÓN Avenida del Pozo, 2
DENOMINACIÓN Vivienda unifamiliar
SECCIÓN Patrimonio Cultural
CLASE -
REFERENCIA CATASTRAL 8079201YJ0887N0001ZQ
SUELO Urbano
PROTECCIÓN ANTERIOR Ninguna



2- DESCRIPCIÓN

PARCELA
CONTEXTO Urbano - Núcleo Histórico
IMPLANTACIÓN Adosada a la muralla del Castillo
SUPERFÍCIE 196 m2
EDIFICACIÓN
TIPOLOGÍA Unifamiliar
AUTORÍA -
CUBIERTA Cubierta inclinada a un agua
FACHADA Fachada de cinco vanos
OBSERVACIONES

OCUPACIÓN:
P. BAJA Parcial
P. PISO
Nº ALTURAS 1
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

Deficiente



5- PROTECCIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

CATALOGACIÓN: INDIVIDUALIZADA

PROTECCIÓN GENERAL: PARCIAL TEMPORAL

NORMATIVA PATRIMONIAL

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

BIENES MUEBLES -

ÁREA ARQUEOLÓGICA Includo en la Zona de Protección Arqueológica de Benissanó

6- DESCRIPCIÓN / REFERENCIAS DOCUMENTALES

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

DESCRIPCIÓN

Entorno

El inmueble se encuentra situado en la misma parcela que el Castillo de Benissanó. Además se encuentra adosado a la muralla del mismo castillo.

Descripción formal

Inmueble adosado a la muralla del Castillo de Benissanó de 1 planta (PB). Esta vivienda es una de las pocas viviendas adosadas al castillo que queda en pie. Se encuentra adosada a la muralla por lo que le afecta estructuralmente a esta. Aunque la vivienda se considera un elemento impropio, se debe de consolidar primero la muralla para poder permitir el derribo de la vivienda sin poner en peligro la muralla y el Castillo, ambos BIC.

Su fachada es muy plana y sin ornamentos. Esta se divide en 5 vanos. Su cubierta es inclinada a un agua 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.

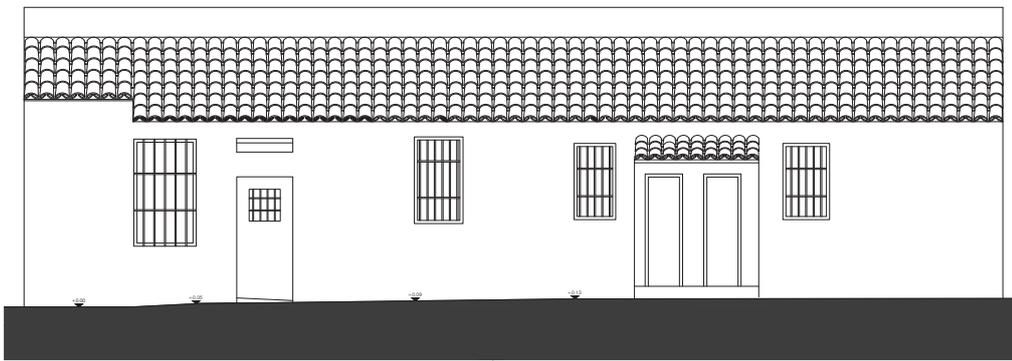
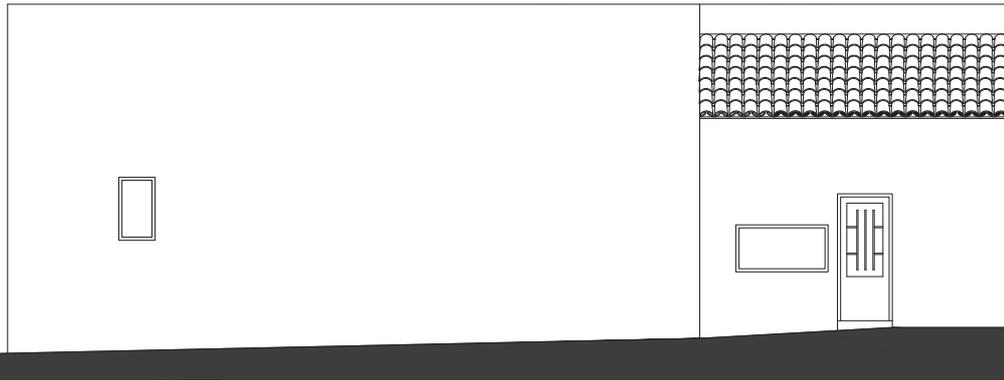


7- DOCUMENTOS GRÁFICOS / RELACIÓN DE DOCUMENTOS GRÁFICOS.

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





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. La vivienda consta de protección parcial temporal hasta que se pueda asegurar la consolidación estructural de la muralla en orden para permitir el derribo de la vivienda.

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.

Valencia, octubre de 2020



Arquitecta y Máster en Conservación
del Patrimonio Arquitectónico

M. AMPARO SEBASTIÁ ESTEVE

Nº colegiado 12010 COACV



Arquitecto:

DAVID LLORENS MARTÍNEZ

Nº colegiado: 12125



Arquitecto:

BEGOÑA MOLINS GARCÍA

Nº colegiado 14134 COACV

