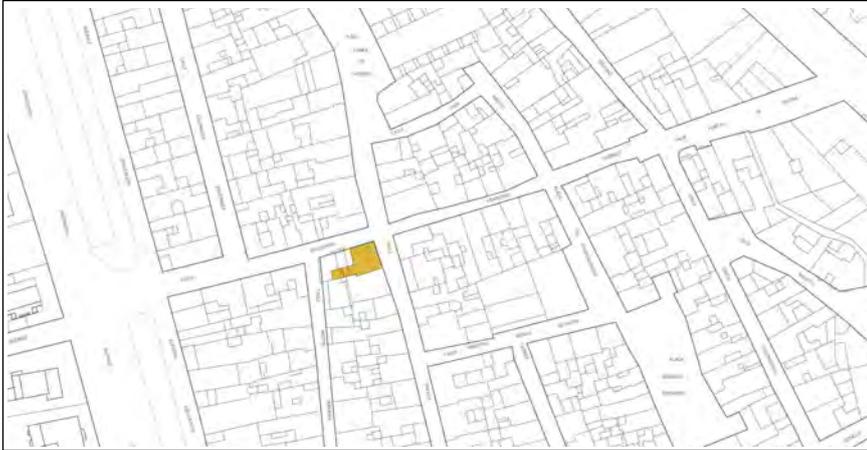




1- DATOS IDENTIFICATIVOS

BC-PP 8077902

PLANO DE SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AÉREA



DIRECCIÓN Calle Mayor, 29
DENOMINACIÓN Vivienda unifamiliar
SECCIÓN Patrimonio Cultural
CLASE -
REFERENCIA CATASTRAL 8077902YJ0887N0001WQ
SUELO Urbano
PROTECCIÓN ANTERIOR Ninguna

FOTOGRAFÍAS



2- DESCRIPCIÓN

PARCELA
CONTEXTO Urbano - Núcleo Histórico
IMPLANTACIÓN En esquina
SUPERFICIE 88 m²
EDIFICACIÓN
TIPOLOGÍA Unifamiliar
AUTORÍA -
CUBIERTA Cubierta inclinada a dos aguas
FACHADA Fachada de dos vanos
OBSERVACIONES El vano principal se desplaza hacia la izquierda. En planta baja se hace un tercer vano junto a la puerta de entrada.

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: **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: PARCIAL

NORMATIVA PATRIMONIAL

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

BIENES MUEBLES Retablo Cerámico de N.S. del Fundamento - BRL (Ficha Catálogo F16)

ÁREA ARQUEOLÓGICA Includido 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"/> | Fachada | <input type="checkbox"/> | Elementos decorativos |
| <input type="checkbox"/> | PAISAJÍSTICO | <input checked="" type="checkbox"/> | Cubierta | <input checked="" type="checkbox"/> | Elementos singulares |
| <input checked="" type="checkbox"/> | URBANÍSTICO | <input type="checkbox"/> | Tipología | <input type="checkbox"/> | Patios |
| | | <input checked="" type="checkbox"/> | Ocupación de parcela | <input type="checkbox"/> | Zaguán |
| | | <input checked="" type="checkbox"/> | Alturas y forjados | <input type="checkbox"/> | Escalera |

DESCRIPCIÓN

Entorno

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

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

Descripción formal

Edificio en esquina de 2 plantas (PB + P1). La fachada principal se estructura en dos vanos, siendo el principal el que ocupa la parte izquierda, que contiene la puerta de acceso y el balcón, aunque éstos no están alineados debido a la apertura de una ventana en la planta baja junto a la puerta. En la parte derecha de la fachada principal encontramos dos ventanas con componente predominantemente vertical, en planta baja protegida completamente y en primera a modo de antepecho, ambas en rejería y embebidas en el hueco.

Hay que destacar la distinción de los recercados de los huecos, así como el zócalo, que se hacen mediante pintura en un color diferente al de la base de la fachada, excepto en el zócalo que se recrece con el mismo material de acabado. Además, es un elemento importante, tanto la rejería como la tipología utilizada en el balcón, así como los elementos decorativos en su parte inferior. La carpintería es de madera en todas las plantas, y la fachada lateral es maciza a excepción de dos huecos, cada uno en una planta, que se abren libremente. La cubierta es inclinada a dos aguas con alero de dos hiladas simples de ladrillo macizo.

En el lateral izquierdo de la fachada recayente a la calle Mayor, se encuentra el monumento, adosado a la fachada, en honor a la Virgen del Fundamento, compartido con el inmueble de la misma calle y número 27. Este monumento está declarado BRL y se detalla en la Ficha Particularizada F16.

En el interior de la vivienda encontramos una distribución que responde a la tipología tradicional de la localidad. La vivienda se divide en 4 crujías, siendo en la última donde se sitúa el patio. En la primera crujía en planta baja encontramos el recibidor junto al acceso y la habitación principal. En la segunda planta se hallan las escaleras y el salón-comedor. En la tercera crujía se encuentra la cocina que actualmente se encuentra cubierta, pero originalmente se encontraba en el exterior. En la cuarta crujía se hallan las edificaciones secundarias como almacén. La planta primera se divide en dos crujías.

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.



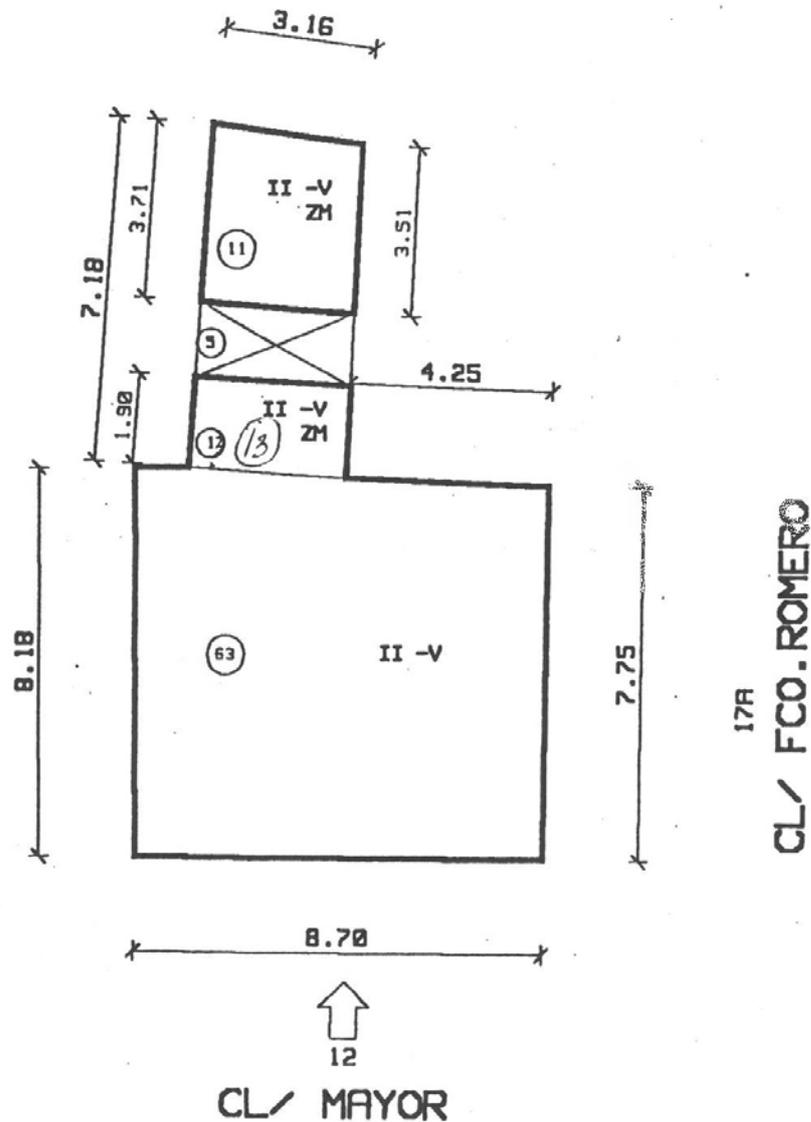
7- DOCUMENTOS GRÁFICOS / RELACIÓN DE DOCUMENTOS GRÁFICOS.

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

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

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

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

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

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

1j *: Se refiere a los azulejos utilizados bajo el balcón.

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.

6a*: Se deberá mantener tipológicamente el primer cuerpo, cerrado por una cubierta a dos aguas paralela a la calle. El resto de la parcela queda libre de este punto.

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-PP 8077906

FOTOGRAFÍA AÉREA



DIRECCIÓN	Calle Mayor, 21
DENOMINACIÓN	Vivienda unifamiliar
SECCIÓN	Patrimonio Cultural
CLASE	-
REFERENCIA CATASTRAL	8077906YJ0887N0001GQ
SUELO	Urbano
PROTECCIÓN ANTERIOR	Ninguna

FOTOGRAFÍAS



2- DESCRIPCIÓN

PARCELA

CONTEXTO Urbano - Núcleo Histórico

IMPLANTACIÓN Entre medianeras

SUPERFICIE 115 m²

EDIFICACIÓN

TIPOLOGÍA Unifamiliar

AUTORÍA -

CUBIERTA Cubierta plana

FACHADA Fachada simétrica con tres vanos por planta

OBSERVACIONES

OCUPACIÓN:

P. BAJA Parcial

P. PISO Parcial

Nº ALTURAS 2

ÉPOCA 1910

3- TITULARIDAD Y USOS

TITULARIDAD Privada

Administración u organismo propietario: -

USO P.BAJA:

ACTUAL Residencial

PROPUESTO Residencial y/o compatible

USO P.PISOS:

ACTUAL Residencial

PROPUESTO Residencial y/o compatible

4- ESTADO DE CONSERVACIÓN

Normal. Reforma media 1940.





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

F38

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

DESCRIPCIÓN

Entorno

El inmueble 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.

Descripción formal

Edificio entre medianeras de 2 plantas (PB + P1). La fachada principal se estructura en tres vanos simétricos, siendo el principal el que ocupa la parte central, que contiene la puerta de acceso y el balcón, en los laterales se abren dos ventanas de componente predominantemente vertical, en planta baja protegida completamente y en primera a modo de antepecho, ambas en rejería.

Hay que destacar la distinción de los recercados de los huecos, así como el zócalo que se hace con un aplacado de piedra. Además, es un elemento importante, tanto la rejería como la puerta de entrada, de gran dimensión. La rejería de planta baja se ha modificado respecto a los de la planta primera, con motivos que se repiten también en la puerta de entrada. La carpintería es de madera en todas las plantas y las plantas se separan con una moldura de decoración.

La edificación se termina con una terraza plana, dando a la calle un antepecho de pilastras de obra con rejería entre ellas.

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.



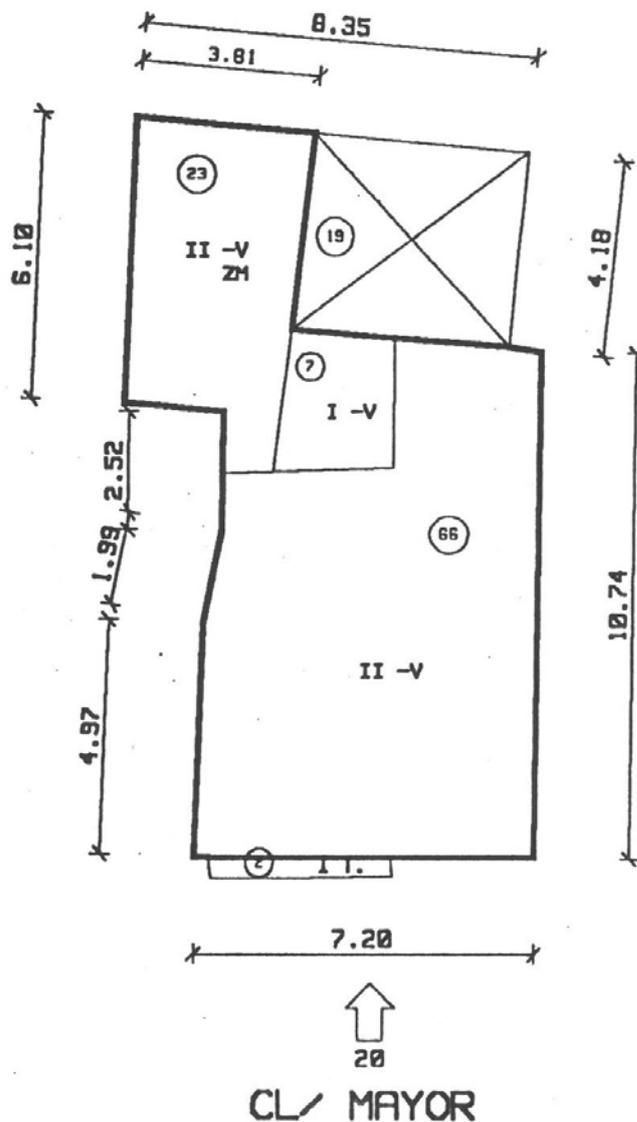
7- DOCUMENTOS GRÁFICOS / RELACIÓN DE DOCUMENTOS GRÁFICOS.

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).

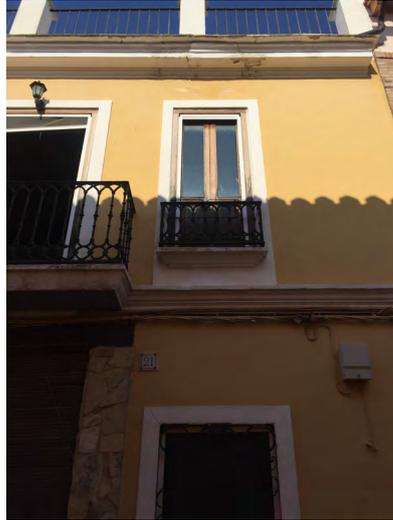
DOCUMENTOS





8- COMPONENTES PRINCIPALES Y ACTUACIONES PREVISTAS

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





9- NORMATIVA DE APLICACIÓN

NORMATIVA SECTORIAL

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

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

NORMATIVA DEL PLAN

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

CONDICIONES PARTICULARES (referidas a la tabla del apartado 8)

INTERVENCIONES PERMITIDAS

- | | | |
|--|--|--|
| <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.

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

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

1f *: Se refiere al material de la carpintería, que deberá ser de madera en todos los huecos del volumen definido en el punto 6a*.

1h*: Se refiere a la rejería de la planta baja.

1j *: Se refiere al material utilizado en el zócalo, pero se deberá realizar un zócalo en la nueva construcción.

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

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

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

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



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

1- DATOS IDENTIFICATIVOS

PLANO DE SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AÉREA



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

FOTOGRAFÍAS



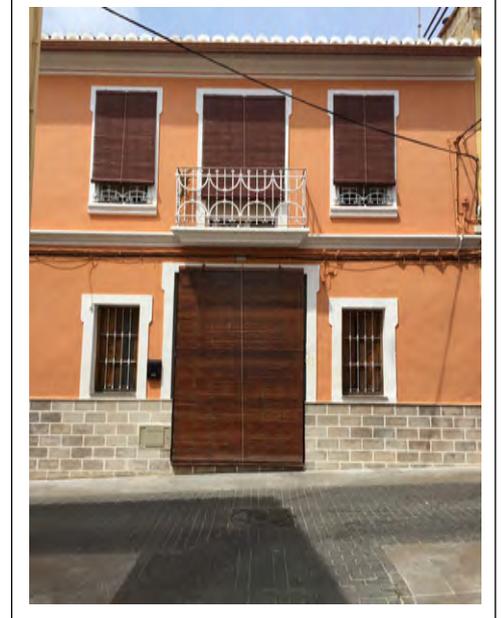
2- DESCRIPCIÓN

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

3- TITULARIDAD Y USOS

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

4- ESTADO DE CONSERVACIÓN





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

5- PROTECCIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

CATALOGACIÓN:

PROTECCIÓN GENERAL:

NORMATIVA PATRIMONIAL

ENTORNO

BIENES MUEBLES

ÁREA ARQUEOLÓGICA

6- DESCRIPCIÓN / REFERENCIAS DOCUMENTALES

HISTÓRICO

CULTURAL

PAISAJÍSTICO

URBANÍSTICO

ARQUITECTÓNICO

Fachada

Cubierta

Tipología

Ocupación de parcela

Alturas y forjados

Color

Elementos decorativos

Elementos singulares

Patios

Zaguán

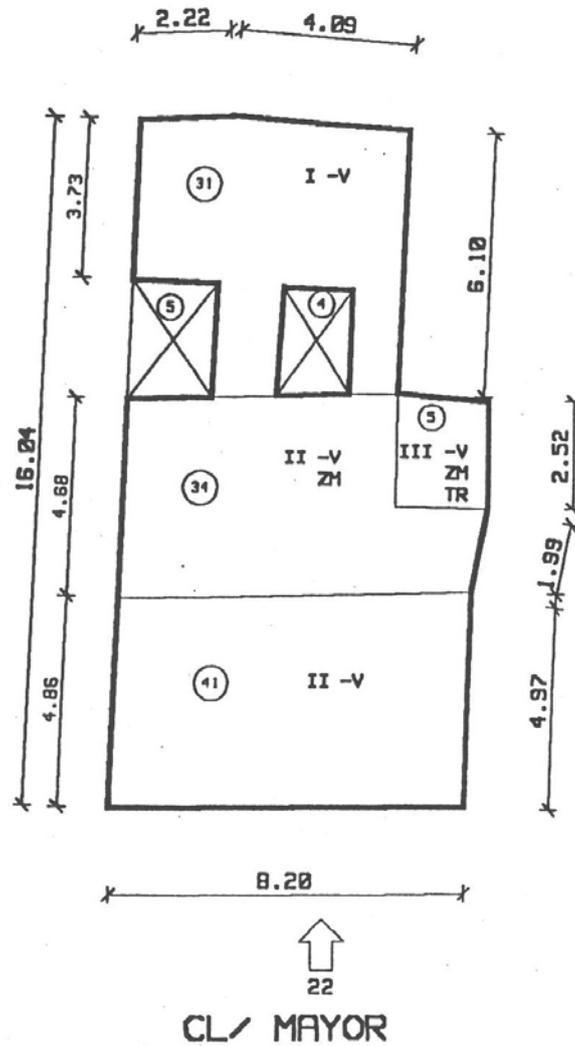
Escalera

DESCRIPCIÓN



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

7- DOCUMENTOS GRÁFICOS / RELACIÓN DE DOCUMENTOS GRÁFICOS.





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

8- COMPONENTES PRINCIPALES Y ACTUACIONES PREVISTAS

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





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

9- NORMATIVA DE APLICACIÓN

NORMATIVA SECTORIAL

NORMATIVA DEL PLAN

CONDICIONES PARTICULARES (referidas a la tabla del apartado 8)

INTERVENCIONES PERMITIDAS

CONSERVACIÓN

REHABILITACIÓN

OBRA NUEVA

RESTAURACIÓN

DEMOLICIONES



1- DATOS IDENTIFICATIVOS

BC-PP 8077908

PLANO DE SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AÉREA



DIRECCIÓN Calle Mayor, 17
DENOMINACIÓN Vivienda unifamiliar
SECCIÓN Patrimonio Cultural
CLASE -
REFERENCIA CATASTRAL 8077908YJ0887N0001PQ
SUELO Urbano
PROTECCIÓN ANTERIOR Ninguna

FOTOGRAFÍAS



2- DESCRIPCIÓN

PARCELA

CONTEXTO Urbano - Núcleo Histórico	OCUPACIÓN:
IMPLANTACIÓN Entre medianeras	P. BAJA Total
SUPERFICIE 120 m ²	P. PISO Parcial
EDIFICACIÓN	
TIPOLOGÍA Unifamiliar	Nº ALTURAS 2
AUTORÍA -	ÉPOCA 1850
CUBIERTA Cubierta inclinada a dos aguas	
FACHADA Fachada simétrica de tres 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

Normal. Reforma media 1964.





5- PROTECCIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

CATALOGACIÓN: INDIVIDUALIZADA

PROTECCIÓN GENERAL: PARCIAL

NORMATIVA PATRIMONIAL

ENTORNO

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

BIENES MUEBLES

-

ÁREA ARQUEOLÓGICA

Incluido en la Zona de Protección Arqueológica de Benissanó

6- DESCRIPCIÓN / REFERENCIAS DOCUMENTALES

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

DESCRIPCIÓN

Entorno

El inmueble 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.

Descripción formal

Edificio entre medianeras de 2 plantas (PB + P1). La fachada principal se estructura en tres vanos simétricos, siendo el principal el que ocupa la parte central, que contiene la puerta de acceso y el balcón, en los laterales se abren dos ventanas de componente predominantemente vertical, en planta baja protegida completamente y en primera a modo de antepecho, ambas en rejería.

Hay que destacar la distinción de los recercados de los huecos, así como el zócalo que se hace con un aplacado cerámico. Además, es un elemento importante, tanto la rejería de planta baja y primera, como la puerta de entrada. La carpintería utilizada en toda la edificación es de madera con vidrios. La terminación de la fachada se hace con una moldura y un murete superior que cierra y tapa la cubierta inclinada de tejas, siendo esto impropio, por lo que deberá modificarse en el caso de intervención en la misma.

El interior de la vivienda se encuentra dividido por 4 crujías. El patio trasero se sitúa de forma central ocupando un tramo de las crujías 3 y 4. La vivienda se organiza en planta baja mediante un corredor central.

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.



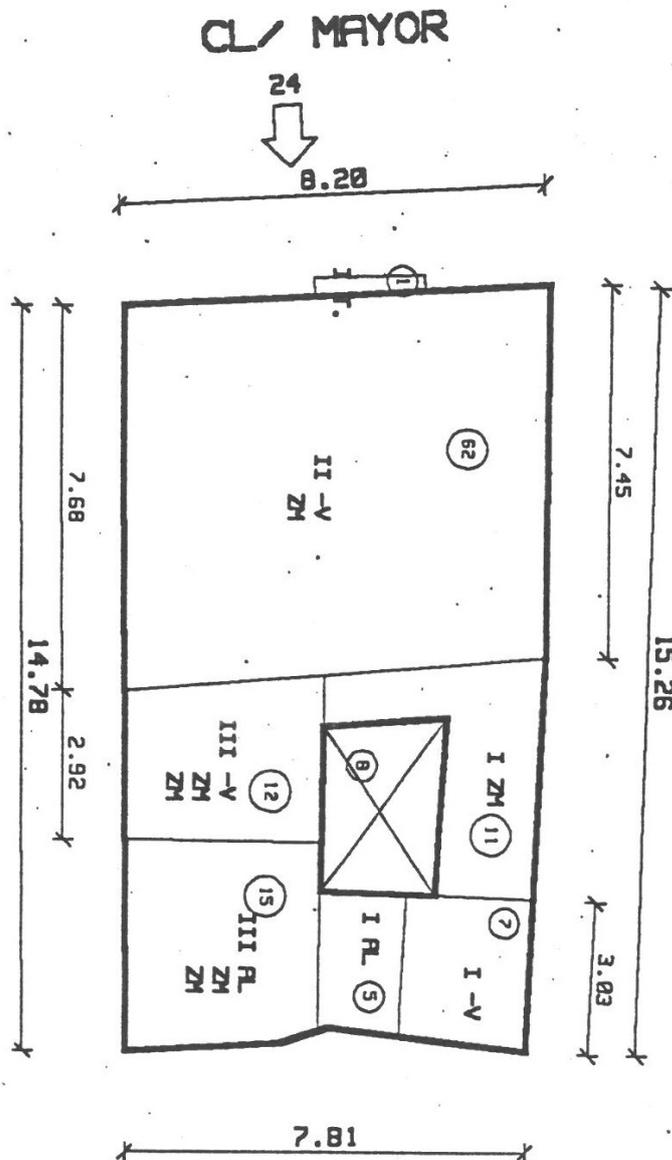
7- DOCUMENTOS GRÁFICOS / RELACIÓN DE DOCUMENTOS GRÁFICOS.

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).

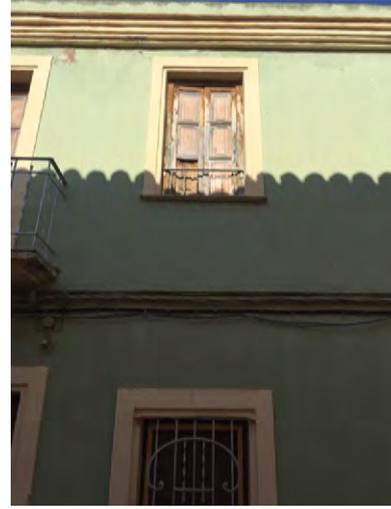
DOCUMENTOS





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	Rehabilitación	Normal	No urgente	
	1 b*		Composición fachada - ejes	A conservar	Tipológico	Buen estado	Mantenimiento	Normal	No urgente	
	1 c*		Configuración huecos	A conservar	Ambiental	Buen estado	Mantenimiento	Normal	No urgente	
	1 d		Recercado huecos	A conservar	Ambiental	Aceptable	Rehabilitación	Normal	No urgente	
	1 e		Balcones	A conservar	Tipológico	Aceptable	Rehabilitación	Normal	No urgente	
	1 f*		Carpintería	A conservar	Material	Aceptable	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*		Zócalo	Impropio						
	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	Buen estado	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

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

1a*: Se refiere a la tipología elegida para la realización de la cornisa. Se deberá hacer llegar las tejas al exterior, sin murete como actualmente existe.

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

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

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

1i *: Se refiere al material utilizado en el zócalo, pero se deberá realizar un zócalo en la nueva construcción.

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

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

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

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



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

1- DATOS IDENTIFICATIVOS

PLANO DE SITUACIÓN



FOTOGRAFÍA AÉREA



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

FOTOGRAFÍAS



2- DESCRIPCIÓN

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



3- TITULARIDAD Y USOS

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

4- ESTADO DE CONSERVACIÓN



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

5- PROTECCIÓN

NORMATIVA URBANÍSTICA

CATALOGACIÓN:

PROTECCIÓN GENERAL:

NORMATIVA PATRIMONIAL

ENTORNO

BIENES MUEBLES

ÁREA ARQUEOLÓGICA

6- DESCRIPCIÓN / REFERENCIAS DOCUMENTALES

HISTÓRICO

CULTURAL

PAISAJÍSTICO

URBANÍSTICO

ARQUITECTÓNICO

Fachada

Cubierta

Tipología

Ocupación de parcela

Alturas y forjados

Color

Elementos decorativos

Elementos singulares

Patios

Zaguán

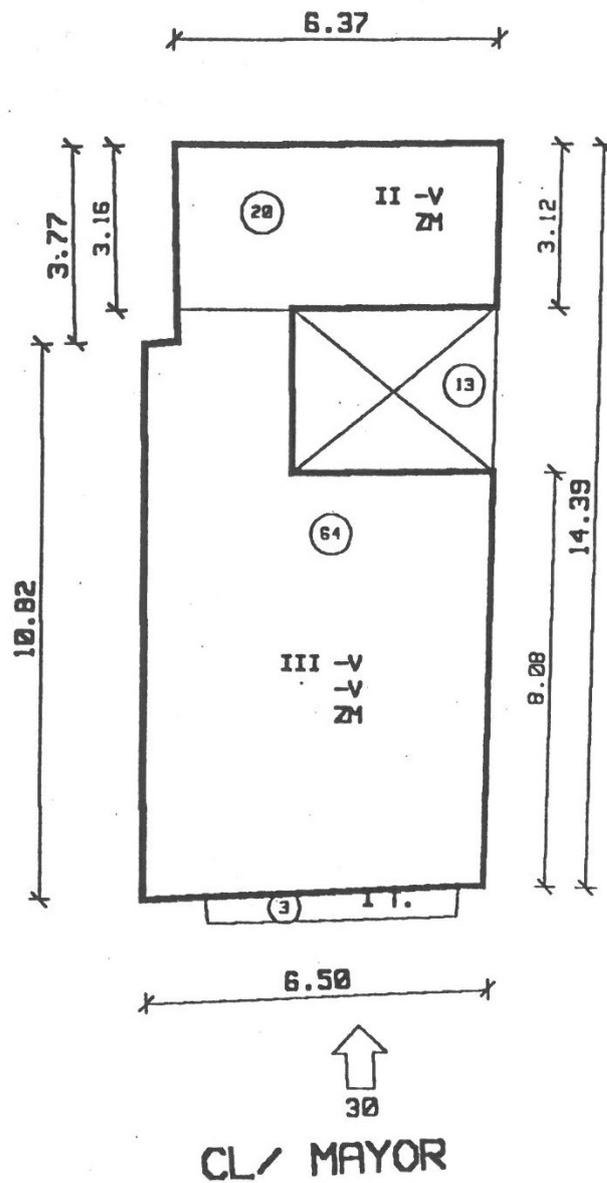
Escalera

DESCRIPCIÓN



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

7- DOCUMENTOS GRÁFICOS / RELACIÓN DE DOCUMENTOS GRÁFICOS.

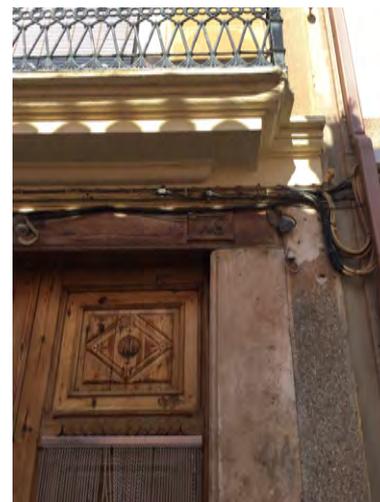
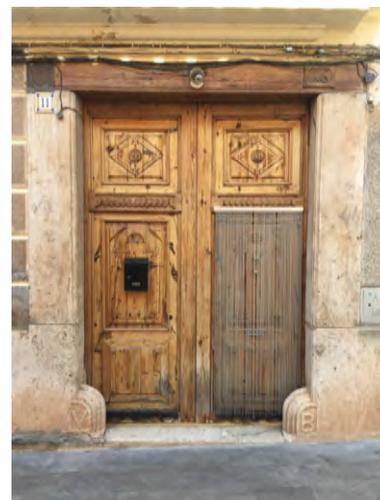




PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL ENTORNO DE LOS BB.II.CC CASTILLO, PORTALES, TORREONES Y MURALLA DE BENISSANÓ. CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

8- COMPONENTES PRINCIPALES Y ACTUACIONES PREVISTAS

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





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

9- NORMATIVA DE APLICACIÓN

NORMATIVA SECTORIAL

NORMATIVA DEL PLAN

CONDICIONES PARTICULARES (referidas a la tabla del apartado 8)

INTERVENCIONES PERMITIDAS

CONSERVACIÓN

REHABILITACIÓN

OBRA NUEVA

RESTAURACIÓN

DEMOLICIONES