



**DILIGENCIA.**—El presente Documento fue aprobado  
por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión de

*Definitivamente*  
*12 de Mayo* de 19*99*

Valencia,

*12 Mayo 1999*

*El secretario General.*



**AJUNTAMENT DE VALENCIA**

DELEGACION DE URBANISMO / SERVICIO DE PLANEAMIENTO

**PLAN DE REFORMA INTERIOR DE " BENIMAMET "**

AMBITO PO-1-3-4 DEL P.G.O.U.

**ORDENANZAS  
Y  
CATALOGO**

**CATALOGO**

**ANEXO CATALOGO**

- 1.- Análisis tipológico de la casa en el núcleo histórico de Benimamet
- 2.- Criterios de selección de los elementos catalogados
- 3.- Listado de edificios catalogados
- 4.- Fichas de cada uno de los elementos catalogados

## CATALOGO

### 1.- Análisis tipológico de la casa en el núcleo histórico tradicional de Benimamet

Entre las diferentes tipologías de vivienda agrupada existentes en el área correspondiente al núcleo histórico tradicional de Benimamet y, siguiendo el método de clasificación y análisis desarrollado en el estudio *Les cases agrupades y urbanes: tipus y evolució*, editado por la *Institució Alfons el Magnànim*, vemos que prácticamente ha desaparecido el *Tipus Primer*, el tipo más elemental y más antiguo, en el que la edificación, se desarrolla en una sola planta. Son casas de un solo cuerpo, con dos crujías, con fachada a *una o dos mans*, con el cuerpo principal separado por un patio donde se alojaban dependencias vinculadas a la actividad agrícola y, con cubierta inclinada a dos aguas, con teja árabe y con pendiente perpendicular a la fachada, para que las aguas desemboquen en la calle y el patio, respectivamente.

El *Tipus Segon : la casa en cambra* tiene una mayor representatividad que el anterior, aun siendo baja. Se puede considerar como una evolución del *Tipus Primer*. Está formada por planta baja y cambra; esta cambra, servía de almacén para las cosechas. La escalera de comunicación entre ambas plantas, se encuentra generalmente en la segunda crujía, en el espacio de la cocina, bien detrás de la chimenea, bien en la pared opuesta.

Los materiales más habituales en este tipo de casas, son los muros de carga de tapial, donde el acceso principal, se resuelve con un arco en la puerta para las casas más antiguas y con un dintel de madera para las más tardías; en las ventanas, aparece un arco o dintel elemental de ladrillo. En la distribución interior, se utiliza el ladrillo. Los forjados, están formados por vigas de madera y revoltones de ladrillo. La cubierta, está formada por vigas de madera, sobre las que se coloca un encañizado o un tablero de rasilla sobre el que a su vez, se disponen las tejas árabes. La escalera de comunicación, está formada por una bóveda construida con dos hiladas de rasilla.

El tipo más generalizado en la zona es el denominado *Tipus Tercer*, aquel en que la cambra pasa a constituir un lugar de habitación, generalmente para alojar algún miembro de la familia. El almacenaje de la cosecha, pasaba a ocupar otra parte del patio descubierta. En este tipo de casa, aparece el balcón con barandilla de forja y el voladizo se construye con un entramado metálico y pavimento cerámico. En los tipos más tardíos, este voladizo constituye una prolongación del forjado y la barandilla pasa a ser de fundición. Los muros se construyen con ladrillo, con un acabado en fachada de revoco pintado en la mayoría de los casos ó directamente con ladrillo visto.

La cambra transformada en lugar habitable y la segregación de la propiedad, con la aparición de la propiedad horizontal, introduce una modificación del tipo; aparece en la fachada

## CATALOGO

una nueva entrada independiente de la principal, la escalera de acceso a la planta superior, se sitúa generalmente en el lateral ó en el eje de simetría, según la casa sea *a dos mans* o se duplique este tipo, pero siempre manteniendo su carácter secundario.

Aparece otro *Tipo cuarto* , también presente dentro del ámbito, que es una variante del anterior, en el que sin estar la casa desvinculada de la actividad agrícola, aparecen cambios en la distribución de los espacios. Se trata de casas más tardías que por agregación posterior, incorporan la cocina y el cuarto de baño como un espacio independiente, añadiendo una nueva cruja en la planta baja, que se transforma en una terraza en la lanta superior, dando al patio descubierto de la parcela.

La edificación del ensanche primitivo, procede de una evolución urbana de la *casa de poble*, por agregación de dos parcelas de casas a *una ma* , con la disposición del núcleo de comunicación central; el número de plantas sigue siendo dos; en algún caso se produce el incremento de una tercera cruja. La composición de los huecos sigue presentando el dominio de la verticalidad, los acabados, están más recargados de adornos y, la cubierta, sigue siendo a dos aguas.

La variante segunda, corresponde al edificio plurifamiliar de viviendas, más comunmente conocido en la actualidad como casa entre medianeras. Las diferencias con el tipo primitivo son significativas: estructura a base de pórticos de hormigón armado, mayor número de plantas (hasta seis), dominancia de lo horizontal en cuanto a composición de huecos, distribución generalmente respondiendo al programa de viviendas de protección oficial o similar y cubierta que ahora pasa a ser del tipo plano. Estas casas se dan en las intervenciones por sustitución y renovación de edificaciones primitivas.

### 2.- Criterios de selección de los elementos catalogados

Los criterios de selección que se han utilizado para la determinación de los elementos a catalogar, están basados fundamentalmente en:

a) Razones de tipo cultural. Proteger el patrimonio cultural de una comunidad urbana, es entender su propia historia y raíces.

b) Razones de tipo urbanístico. La protección de la tipología edilicia y la estructura de su agrupación, permite mantener la coherencia del paisaje, así como su propia identidad.

## **CATALOGO**

Por otra parte, junto a estos criterios, se ha tenido en cuenta la valoración del estado de conservación y la adaptabilidad del tipo a las necesidades de consumo y la demanda del hábitat en la situación actual.

En la selección, se han obviado aquellos elementos que quedaban ubicados en un entorno ya muy renovado o con exigencia de remodelación, pero siempre y cuando el elemento no tuviese una relevancia fuera de lo común.

Los resultados de la selección de los elementos catalogados, pretenden incidir sobre la conservación de dichos elementos y en la justificación de las Ordenanzas de Edificación que posibiliten en el futuro, la renovación del área a conservar, potenciando el mantenimiento del carácter e identificación propios del núcleo histórico tradicional de Benimamet

El contenido de los distintos niveles de protección, está establecido en las Ordenanzas del presente Plan de Reforma Interior.

**CATALOGO**

**LISTADO DE ELEMENTOS CATALOGADOS POR EL PRI DE BENIMAMET**

CLAVE	DENOMINACION	LOCALIZACION	NUM. POLICIA	NIVEL DE PROTECC
001	VIVIENDA UNIFAMILIAR	PL. DE ALBORACHE	01	3
002	VIVIENDA UNIFAMILIAR	PL. DE ALBORACHE	02	3
003	VIVIENDA UNIFAMILIAR	PL. DE ALBORACHE	03	3
004	VIVIENDA UNIFAMILIAR	PL. DE ALBORACHE	04	3
005	VIVIENDA UNIFAMILIAR	C/ BERNARDO PRIETO	01	3
006	VIVIENDA UNIFAMILIAR	C/ BERNARDO PRIETO	02	3
007	VIVIENDA UNIFAMILIAR	C/ BERNARDO PRIETO	04	3
008	VIVIENDA UNIFAMILIAR	C/ BERNARDO PRIETO	03	3
009	VIVIENDA UNIFAMILIAR	C/ BERNARDO PRIETO	06	3
010	VIVIENDA UNIFAMILIAR	C/ BERNARDO PRIETO	07	3
011	VIVIENDA UNIFAMILIAR	C/ BERNARDO PRIETO	08	3
012	VIVIENDA UNIFAMILIAR	C/ BERNARDO PRIETO	09	3
013	VIVIENDA UNIFAMILIAR	C/ BERNARDO PRIETO	10	3
014	VIVIENDA UNIFAMILIAR	C/ BERNARDO PRIETO	11	3
015	VIVIENDA UNIFAMILIAR	C/ BERNARDO PRIETO	12	3
016	VIVIENDA UNIFAMILIAR	C/ BERNARDO PRIETO	13	3
017	VIVIENDA UNIFAMILIAR	C/ BÉTERA	03	3
018	VIVIENDA UNIFAMILIAR	C/ BOCAIRENTE	10	3
019	VIVIENDA UNIFAMILIAR	C/ BOCAIRENTE	12	3
020	VIVIENDA UNIFAMILIAR	PL. DE CAMPORROBLES	01	3

PLAN DE REFORMA INTERIOR DE BENIMAMET (P0-1, P0-3, P0-4 ) AJUNTAMENT DE VALENCIA

**CATALOGO**

CLAVE	DENOMINACION	LOCALIZACION	NUM. POLICIA	NIVEL DE PROTECC
021	VIVIENDA UNIFAMILIAR	PL. DE CAMPORROBLES	04	3
022	VIVIENDA UNIFAMILIAR	PL. DE CAMPORROBLES	05	3
023	VIVIENDA UNIFAMILIAR	PL. DE CAMPORROBLES	06	3
024	VIVIENDA UNIFAMILIAR	PL. DE CAMPORROBLES	09	3
025	VIVIENDA UNIFAMILIAR	PL. DE CAMPORROBLES	12	3
026	VIVIENDA UNIFAMILIAR	C/ CARNICERIA	06	3
027	VIVIENDA UNIFAMILIAR	C/ CARNICERIA	07	3
028	VIVIENDA UNIFAMILIAR	C/ CARNICERIA	09	3
029	VIVIENDA UNIFAMILIAR	C/ CARNICERIA	10	3
030	VIVIENDA UNIFAMILIAR	C/ CARNICERIA	11	3
031	VIVIENDA UNIFAMILIAR	C/ CARNICERIA	12	3
032	VIVIENDA UNIFAMILIAR	C/ CARPINTEROS	05	3
033	VIVIENDA UNIFAMILIAR	C/ CARPINTEROS	06	3
034	VIVIENDA UNIFAMILIAR	C/ CARPINTEROS	07	3
035	VIVIENDA UNIFAMILIAR	C/ CARPINTEROS	08	3
036	VIVIENDA UNIFAMILIAR	C/ CARPINTEROS	13	3
037	VIVIENDA UNIFAMILIAR	C/ CASTILLO	01	3
038	VIVIENDA UNIFAMILIAR	C/ CASTILLO	02	3
039	VIVIENDA UNIFAMILIAR	C/ CASTILLO	03	3
040	VIVIENDA UNIFAMILIAR	C/ CASTILLO	04	3
041	VIVIENDA UNIFAMILIAR	C/ CASTILLO	06	3
042	VIVIENDA UNIFAMILIAR	C/ DR. SORIANO BENLLOCH	02	3

PLAN DE REFORMA INTERIOR DE BENIMAMET (P0-1, P0-3, P0-4 ) AJUNTAMENT DE VALENCIA

**CATALOGO**

CLAVE	DENOMINACION	LOCALIZACION	NUM. POLICIA	NIVEL DE PROTECC
043	VIVIENDA UNIFAMILIAR	C/ DR. SORIANO BENLLOCH	03	3
044	VIVIENDA UNIFAMILIAR	C/ DR. SORIANO BENLLOCH	5	3
045	VIVIENDA UNIFAMILIAR	C/ DR. SORIANO BENLLOCH	13	3
046	VIVIENDA UNIFAMILIAR	C/ DR. SORIANO BENLLOCH	19	3
047	VIVIENDA UNIFAMILIAR	C/ DR. SORIANO BENLLOCH	21	3
048	CASA AYUNTAMIENTO	PL. DEL DR. XIMENO	01	3
049	IGLESIA	PL. DEL DR. XIMENO	02	2
050	VIVIENDA UNIFAMILIAR	PL. DEL DR. XIMENO	06	3
051	VIVIENDA UNIFAMILIAR	C/ FELIPE VALLS	01	3
052	VIVIENDA UNIFAMILIAR	C/ FELIPE VALLS	06	3
053	VIVIENDA UNIFAMILIAR	C/ FELIPE VALLS	07	3
054	VIVIENDA UNIFAMILIAR	C/ FELIPE VALLS	08	3
055	VIVIENDA UNIFAMILIAR	C/ FELIPE VALLS	09	3
056	VIVIENDA UNIFAMILIAR	C/ FELIPE VALLS	10	3
057	VIVIENDA UNIFAMILIAR	C/ FELIPE VALLS	11	3
058	VIVIENDA UNIFAMILIAR	C/ FELIPE VALLS	12	3
059	VIVIENDA UNIFAMILIAR	C/ FELIPE VALLS	13	3
060	VIVIENDA UNIFAMILIAR	C/ FELIPE VALLS	15	3
061	VIVIENDA UNIFAMILIAR	C/ FELIPE VALLS	16	3
062	VIVIENDA UNIFAMILIAR	C/ FELIPE VALLS	18	3
063	VIVIENDA UNIFAMILIAR	C/ FELIPE VALLS	19	3
064	VIVIENDA UNIFAMILIAR	C/ FELIPE VALLS	20	3



PLAN DE REFORMA INTERIOR DE BENIMAMET (P0-1, P0-3, P0-4) AJUNTAMENT DE VALENCIA

**CATALOGO**

CLAVE	DENOMINACION	LOCALIZACION	NUM. POLICIA	NIVEL DE PROTECC
065	VIVIENDA UNIFAMILIAR	C/ FELIPE VALLS	21	3
066	VIVIENDA UNIFAMILIAR	C/ FELIPE VALLS	22	3
067	VIVIENDA UNIFAMILIAR	C/ FELIPE VALLS	23	3
068	VIVIENDA UNIFAMILIAR	C/ FELIPE VALLS	25	3
069	VIVIENDA UNIFAMILIAR	C/ FELIPE VALLS	27	3
070	VIVIENDA UNIFAMILIAR	C/ FELIPE VALLS	29	3
071	VIVIENDA UNIFAMILIAR	C/ FELIPE VALLS	39	3
072	VIVIENDA UNIFAMILIAR	C/ GARZANDO	02	3
073	VIVIENDA UNIFAMILIAR	C/ GARZANDO	03	3
074	VIVIENDA UNIFAMILIAR	C/ GARZANDO	04	3
075	VIVIENDA UNIFAMILIAR	C/ GARZANDO	05	3
076	VIVIENDA UNIFAMILIAR	C/ R. TENES ESCRICH	06	3
077	VIVIENDA UNIFAMILIAR	C/ ALMUSAFES	05	3
078	VIVIENDA UNIFAMILIAR	C/ MIGUEL AGRAIT	03	3
079	VIVIENDA UNIFAMILIAR	C/ MIGUEL AGRAIT	04	3
080	VIVIENDA UNIFAMILIAR	C/ MIGUEL AGRAIT	05	3
081	VIVIENDA UNIFAMILIAR	C/ MIGUEL AGRAIT	06	3
082	VIVIENDA UNIFAMILIAR	C/ MIGUEL AGRAIT	07	3
083	VIVIENDA UNIFAMILIAR	C/ MIGUEL AGRAIT	08	3
084	VIVIENDA UNIFAMILIAR	C/ MIGUEL AGRAIT	12	3
085	VIVIENDA UNIFAMILIAR	C/ MIGUEL AGRAIT	15	3
086	VIVIENDA UNIFAMILIAR	C/ MIGUEL AGRAIT	17-19	3

PLAN DE REFORMA INTERIOR DE BENIMAMET (P0-1, P0-3, P0-4 ) AJUNTAMENT DE VALENCIA

CATALOGO

CLAVE	DENOMINACION	LOCALIZACION	NUM. POLICIA	NIVEL DE PROTECC
087	VIVIENDA UNIFAMILIAR	C/ MIGUEL AGRAIT	26	3
088	VIVIENDA UNIFAMILIAR	C/ MIGUEL AGRAIT	28	3
089	VIVIENDA UNIFAMILIAR	C/ MIGUEL AGRAIT	30	3
090	VIVIENDA UNIFAMILIAR	C/ MIGUEL AGRAIT	32	3
091	VIVIENDA UNIFAMILIAR	C/ MIGUEL AGRAIT	34	3
092	VIVIENDA UNIFAMILIAR	C/ MIGUEL AGRAIT	37	3
093	VIVIENDA UNIFAMILIAR	C/ DE LA NORIA	05	3
094	VIVIENDA UNIFAMILIAR	C/ ONDA	04	3
095	VIVIENDA UNIFAMILIAR	C/ ONDA	06	3
096	VIVIENDA UNIFAMILIAR	C/ ONDA	09	3
097	VIVIENDA UNIFAMILIAR	C/ ONDA	11	3
098	VIVIENDA UNIFAMILIAR	C/ ONDA	13	3
099	VIVIENDA UNIFAMILIAR	C/ ONDA	15	3
100	VIVIENDA UNIFAMILIAR	C/ ONDA	17	3
101	VIVIENDA UNIFAMILIAR	C/ ONDA	19	3
102	VIVIENDA UNIFAMILIAR	C/ ONDA	21	3
103	VIVIENDA UNIFAMILIAR	C/ PARROCO COBOS	03	3
104	VIVIENDA UNIFAMILIAR	C/ PARROCO COBOS	09	3
105	VIVIENDA UNIFAMILIAR	C/ PARROCO COBOS	15	3
106	VIVIENDA UNIFAMILIAR	C/ PARROCO M. TARÍN	03	3
107	VIVIENDA UNIFAMILIAR	C/ PARROCO M. TARÍN	08	3
108	VIVIENDA UNIFAMILIAR	C/ PARROCO M. TARÍN	12	3

PLAN DE REFORMA INTERIOR DE BENIMAMET (P0-1, P0-3, P0-4 ) AJUNTAMENT DE VALENCIA

**CATALOGO**

CLAVE	DENOMINACION	LOCALIZACION	NUM. POLICIA	NIVEL DE PROTECC
109	VIVIENDA UNIFAMILIAR	C/ PARROCO M. TARÍN	22-24	3
110	VIVIENDA UNIFAMILIAR	C/ DE LA PELOTA	02	3
111	VIVIENDA UNIFAMILIAR	C/ DE LA PELOTA	03	3
112	VIVIENDA UNIFAMILIAR	C/ DE LA PELOTA	04	3
113	VIVIENDA UNIFAMILIAR	C/ DE LA PELOTA	05	3
114	VIVIENDA UNIFAMILIAR	C/ DE LA PELOTA	06	3
115	VIVIENDA UNIFAMILIAR	C/ DE LA PELOTA	07	3
116	VIVIENDA UNIFAMILIAR	C/ DE LA PELOTA	08	3
117	VIVIENDA UNIFAMILIAR	C/ DE LA PELOTA	16	3
118	VIVIENDA UNIFAMILIAR	C/ LES PENYETES	05	3
119	VIVIENDA UNIFAMILIAR	C/ LES PENYETES	10	3
120	VIVIENDA UNIFAMILIAR	C/ SAGRARIO	03	3
121	VIVIENDA UNIFAMILIAR	C/ R. TENES ESCRICH	11	3
122	VIVIENDA UNIFAMILIAR	C/ R. TENES ESCRICH	13	3
123	VIVIENDA UNIFAMILIAR	C/ R. TENES ESCRICH	20	3
124	VIVIENDA UNIFAMILIAR	C/ R. TENES ESCRICH	23	3
125	VIVIENDA UNIFAMILIAR	C/ R. TENES ESCRICH	30	3
126	VIVIENDA UNIFAMILIAR	PZA. DE LA TIENDA	03	3
127	VIVIENDA UNIFAMILIAR	PZA. DE LA TIENDA	04	3
128	VIVIENDA UNIFAMILIAR	PZA. DE LA TIENDA	05	3
129	VIVIENDA UNIFAMILIAR	C/ TITAGUAS	03	3
130	VIVIENDA UNIFAMILIAR	C/ TITAGUAS	07	3

PLAN DE REFORMA INTERIOR DE BENIMAMET (P0-1, P0-3, P0-4) AJUNTAMENT DE VALENCIA

**CATALOGO**

CLAVE	DENOMINACION	LOCALIZACION	NUM. POLICIA	NIVEL DE PROTECC
131	VIVIENDA UNIFAMILIAR	C/ VALLADA	01	3
132	VIVIENDA UNIFAMILIAR	C/ VALLADA	03	3
133	MOLINO DE BONAIRE	JUNTO CAMINO NUEVO DE PATERNA	-	3
134	MOLINO	JUNTO CAMINO NUEVO DE PATERNA	-	3
135	VIVIENDA UNIFAMILIAR	PLAZA DEL CANONIGO	-	3
136	VIVIENDA UNIFAMILIAR	PLAZA DEL CANONIGO	-	3