



AJUNTAMENT DE LES USERES
Plaça de l'Ajuntament, 12 C.P. 12118 (CASTELLÓ)
Telf. 964 388609 Fax. 964 388506
www.lesuseres.es

ILTMO SR

D. GUILLERMO TORRES BALAGUER con NIF: 18.872.300-H, con domicilio en PLAZA CLAVE Nº 30, 1ª de CASTELLON DE LA PLANA 12001(CASTELLON), con todo respeto y consideración tienen el honor de

EXPONER:

Que acompaña el ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA en la PARCELA 153 DEL POLÍGONO 10, PARTIDA FOYETES DE LES USERES, CON REFERENCIA CATASTRAL: 12122A010001530000ZF, redactado por la arquitecta Dña. MAR NADAL FEBRER COLEGIADA EN EL COLEGIO TERRITORIAL DE ARQUITECTOS DE CASTELLÓN CON EL Nº 6.725.

Por todo ello,

SOLICITO:

Que teniendo presentado este escrito, con la documentación que lo acompaña, se digne a admitirlo en su integridad, y por lo expuesto, acuerde el inicio de cuantos trámites legales son necesarios para la definitiva aprobación del Estudio de Integración Paisajística solicitado.

Gracia que espero alcanzar del recto proceder de V.I.

Les Useres, Enero de 2012

EL PETICIONARIO

LA ARQUITECTA

Fdo. GUILLERMO TORRES BALAGUER

Fdo. MAR NADAL FEBRER

ILTMO. SR. ALCALDE DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LES USERES



Estudio de Integración Paisajística de
VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

PROMOTOR: GUILLERMO TORRES BALAGUER

SITUACIÓN: POLÍGONO 10, PARCELA 153. FOYETES
LES USERES12131 (CASTELLÓN)

ARQUITECTA: MAR NADAL FEBRER

ÍNDICE

I. DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

1. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN
 - 1.1. OBJETO DEL PLANEAMIENTO QUE DA COBERTURA A ESTE E.I.P
 - 1.2. PROMOTOR Y EQUIPO REDACTOR
2. ÁMBITO DE ESTUDIO
3. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y AMBIENTAL DE APLICACIÓN
4. NORMAS DE CARÁCTER PAISAJÍSTICO DE APLICACIÓN
 - 4.1. DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE PAISAJE
 - 4.2. RECURSOS PAISAJÍSTICOS
 - 4.3. ELEMENTOS CATALOGADOS
 - 4.4. NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

II. DOCUMENTACIÓN JUSTIFICATIVA

5. PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA
 - A. INTRODUCCIÓN: LEGISLACIÓN Y OBJETO
 - B. FASE DE ELABORACIÓN
 - C. OBJETIVOS DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA
 - D. PÚBLICO INTERESADO Y AFECTADO
 - E. METODOLOGÍA Y ACTIVIDADES A DESARROLLAR
 - F. RESULTADOS Y EVALUACIÓN PERIÓDICA
6. DESCRIPCIÓN Y ALCANCE ACTUACIÓN
7. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ESTUDIO
8. VALORACIÓN DE LA INTEGRACIÓN VISUAL
9. VALORACIÓN INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

III. DOCUMENTACIÓN CON CARÁCTER NORMATIVO

10. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE Y PROGRAMA DE IMPLEMENTACIÓN

IV. PLANOS

- EIP.1 SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
- EIP.2 IMÁGENES DE LA PROPUESTA

I. DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

1. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN

1.1. OBJETO DEL PLANEAMIENTO Y COBERTURA DEL E.I.P.

El presente Estudio de Integración Paisajística está enmarcado dentro del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA del Municipio de Les Useres, aprobado con fecha 23 de Septiembre de 2008.

En este sentido, el artículo 48.4.a) del Decreto 120/2006, de 11 de agosto, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Paisaje de la Comunidad Valenciana, regula que deberán ir acompañados de Estudio de Integración Paisajística: el Planeamiento de desarrollo contemplado en los apartados b, c, d y f del artículo 38 de la LUV, en particular, Planes Parciales, Planes de Reforma Interior, Planes Especiales, Catálogos de Bienes y espacios protegidos, declaración de interés comunitario y Estudios de Detalle.

Referencia Catastral de la parcela	12122A010001530000ZF
Superficie de la parcela	15.017 m ²
Situación	POLÍGONO 10, PARCELA 153, PARTIDA FOYETES LES USERES12131 (CASTELLÓN)

Se adjunta ficha de la Oficina Virtual del Catastro con los datos de la parcela.

1.2. PROMOTOR Y EQUIPO REDACTOR

Promotor:	GUILLERMO TORRES BALAGUER NIF: 18.872.300-H, PLAZA CLAVE Nº 30, 1ªA de CASTELLON DE LA PLANA 12001(CASTELLON)
Equipo redactor:	MAR NADAL FEBRER NIF: 19.001.653- L Nº DE COLEGIADA: 6.725, CTAC

2. ÁMBITO DE ESTUDIO

El presente Estudio de Integración Paisajística, se redacta con el objetivo de controlar la inserción de una vivienda unifamiliar aislada en Suelo No Urbanizable Común, en el término municipal de Les Useres.

El presente documento no supone incremento alguno de aprovechamiento respecto del inicial previsto por el PGOU de Les Useres, que nos remite a la Ley del Suelo No urbanizable- LEY 10/2004, DE 9 DE DICIEMBRE,

La parcela se ubica en un entorno de topografía accidentada, aunque en su caso particular, al encontrarse en lo alto de una cima, el terreno para la implantación de la vivienda es bastante llano adaptándola totalmente a la topografía y al entorno en que se encuentra.

Sus límites naturales se definen en el plano E.I.P.1 SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

3. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y AMBIENTAL DE APLICACIÓN

Según el Artículo 48 del Decreto 120/2006 de Reglamento del Paisaje, apartado 4, se establece la necesidad de realizar un E.I.P en todos los casos que supongan una autorización y licencia en suelo no urbanizable.

También según el artículo 11 de la ley 4/2004 de 30 de Junio de ordenación del Territorio y protección del paisaje.

En cumplimiento de los apartados 4º y 5º del artículo 52 del Decreto 120/2006, en concordancia con lo establecido por el artículo 57.3 del mismo cuerpo legal, no existe estudio, proyecto o instrumento de ordenación territorial o ambiental, de aplicación al ámbito de actuación.

La única vinculación existente es el instrumento de planeamiento urbanístico de carácter general vigente en el término municipal de Les Useres, consistente en el PGOU aprobado el 23 de Septiembre de 2008.

4. NORMAS DE CARÁCTER PAISAJÍSTICO DE APLICACIÓN.

4.1. DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE PAISAJE

En el ámbito objeto de este EIP, no se identifica ninguna Unidad de Paisaje, entendida en el sentido que recoge el artículo 51 del Reglamento de Paisaje.

4.2. RECURSOS PAISAJÍSTICOS

Entendiendo como Recurso Paisajístico el elemento lineal o puntual singular de un paisaje que pueda definir su individualidad o singularidad, como valor visual, ecológico, cultural o histórico, no se observa ningún rasgo característico en el en donde se ubica la vivienda, que le haga susceptible de tal clasificación.

4.3. ELEMENTOS CATALOGADOS

El PGOU de Les Useres no identifica ningún elemento catalogado dentro del Ámbito objeto del presente Estudio de Integración Paisajística

4.4. NORMAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

Tal y como se recoge en el precedente apartado 4.2, en la parcela no existe ningún Recurso Paisajístico, entendiendo como tal, aquel que cumpla con los requisitos igualmente relacionados en el citado apartado 4.2.

No procede puesto que no hay Estudios de Paisaje ni Catálogos de Paisaje que afecten al ámbito de actuación en donde se ubica la vivienda

Castellón, Enero de 2012
La arquitecta

Mar Nadal Febrer

II. DOCUMENTACIÓN JUSTIFICATIVA

5. PLAN DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA

A. INTRODUCCIÓN: LEGISLACIÓN Y OBJETO

El Decreto 120/2006, de 11 de agosto, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Paisaje de la Comunitat Valenciana, entre los documentos que deben integrar el Estudio de Integración Paisajística incluye el denominado Plan de Participación Pública, como parte de la documentación justificativa, y cuyo contenido y objeto se regula en los artículos 13 a 17 del citado Decreto 120/2006.

El artículo 13 del citado cuerpo reglamentario establece que con independencia de los derechos de acceso a la información y participación pública que la Ley 30/92 prevé, los ciudadanos y público interesado podrán ejercer cuantos otros estimen con relación a los instrumentos de paisaje.

A este respecto, el Plan de Participación Pública de conformidad con el artículo 14, adquiere una función de definición de la estrategia a seguir durante la tramitación de todo Instrumento de Paisaje. Lo que en definitiva, se traduce en una anticipación de métodos y mecanismos que permitan ejercer los derechos a los que antes se ha aludido.

Por cuanto, es éste el momento en el que se da inicio al proceso para la implantación de la vivienda en el ámbito, es cuando procede definir los anteriores instrumentos de participación que durante el desarrollo del mismo, irán arrojando distintas conclusiones, cuya evaluación y aplicación se determinarán al momento de su aprobación.

A falta de la Guía Metodológica que, de acuerdo con la Disposición Adicional Segunda del Decreto por el que se aprueba el Reglamento del Paisaje, deberá elaborar y publicar el Consell a fin de definir las actividades y métodos que mejor expresen la importancia del paisaje, se propone, el cumplimiento en cuanto a contenidos que del artículo 16 se deriven imprescindibles, como consecuencia de la puesta en relación del ámbito con el entorno más inmediato, tal y como definíamos al principio.

En este sentido, se pondrán a disposición medios tales como encuestas, publicación en web, puesta en común con los grupos a los que se refiere el artículo 14 del Reglamento, etc., para con ello dar cumplimiento al contenido y objetivos de los artículos 10 y 11 del mismo, referidos a la participación ciudadana, con el objetivo de asegurar el acceso a la información y consulta a todo aquél que esté interesado. El objetivo de la consulta es aprender de los comentarios, percepciones, experiencias e ideas de los vecinos y de las partes interesadas.

Todo ello con el fin de fomentar la participación activa en todo el proceso, que requiere una selección previa de participantes interesados y un mayor compromiso de participación.

B. FASES DE ELABORACIÓN Y DESARROLLO

El art. 58 del Reglamento de Paisaje establece que los estudios de integración paisajística que tienen por objeto autorizaciones y licencias en suelo no urbanizable se tramitarán conjuntamente con las licencias debiendo ser objeto de trámite de información pública el Estudio de Integración Paisajística por un plazo de 15 días correspondiendo la aprobación al órgano municipal correspondiente.

C. OBJETIVOS DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA

Según se establece en el artículo 15 del Decreto 120/2006, del 11 de agosto del Consell, por el que se aprueba el Reglamento del Paisaje de la Comunidad Valenciana, los objetivos del Plan de Participación Pública son:

- Hacer accesible la información relevante sobre el instrumento de paisaje a que se refiere el Plan de Participación y la documentación disponible.
- Informar del derecho a participar y de la forma en que se puede ejercer este derecho.
- Reconocer el derecho a formular observaciones y comentarios en aquellas fases iniciales del procedimiento.
- Obtener información útil del público interesado.
- Identificar los valores atribuidos al paisaje por los agentes sociales y las poblaciones mediante metodologías reguladas en el apartado siguiente.
- Justificar la opción adoptada y la forma en que se ha desarrollado el trámite de participación.

D. PÚBLICO INTERESADO Y AFECTADO

Dadas las características del ámbito, los grupos interesados y afectados inicialmente serán las parcelas vecinas a la parcela donde se ubica la vivienda.

E. METODOLOGÍA Y ACTIVIDADES A DESARROLLAR

Para asegurar que el suministro de información se lleve a cabo desde el inicio y a lo largo de todo el proceso de aprobación se desarrollarán dos fases claramente diferenciadas:

Actividades dirigidas a dar a conocer la actuación. Entre otras, se utilizarán las siguientes:

- Exposición de la propuesta mediante documentación escrita y gráfica en el Ayuntamiento de Les Useres o cualquier otro lugar que se adecue para ese fin.
- Consultas y sugerencias a través del registro del Ayuntamiento de Les Useres y de correo electrónico.
- Habilitación de oficinas en el municipio de Les Useres para la atención al público durante el periodo de información pública (los quince días).
- Actividades dirigidas a la recogida de las sugerencias para la mejora y complementación de la propuesta planteada. En este sentido se prevé la aportación al expediente de las consultas y sugerencias efectuadas y trasladar el resultado del estudio de las mismas al público interesado a través del Ayuntamiento de Les Useres.

F. RESULTADOS Y EVALUACIÓN PERIÓDICA

Para lograr la efectiva participación pública a lo largo de todo el proceso de redacción del instrumento para la protección, ordenación y gestión del paisaje se dará traslado de las aprobaciones y actuaciones más relevantes en tramitación.

El resumen, actualizado periódicamente, de los resultados del Plan de Participación Pública será comunicado al público a través de la página web y será anunciado en el tablón de anuncios del Ayuntamiento de Les Useres haciendo constar los puntos de contacto y procedimientos para obtener la documentación de base y la información requerida por las consultas públicas.

6. DESCRIPCIÓN Y ALCANCE DE LA ACTUACIÓN

El presente estudio que se realiza con el fin de terminar el posible impacto de la transformación, evaluarlo y emitir si procede adoptar medidas correctoras, que eviten los posibles impactos paisajísticos, que no es el caso.

Como se observa en los planos adjuntos y las infografías realizadas, se analiza que la inserción en el paisaje se realiza de manera que se adapta a la topografía, y al paisaje sin alterarlo en ningún momento.

La vivienda consta de una planta situada en la cima de la loma aprovechando la zona llana.

De esta manera su inserción en el terreno y en la parcela, se realizará de la manera más adecuada para el paisaje, sin alterarlo en absoluto.

7. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ESTUDIO

En el ámbito objeto de este E.I.P. queda claramente identificado, al tratarse de una única parcela, situada en suelo no urbanizable, y estar rodeadas de otras parcelas de la misma índole.

8. VALORIZACIÓN DE LA INTEGRACIÓN VISUAL

Art 55 del Reglamento de Paisaje de la Comunitat Valenciana: la Valoración de la Integración Visual valorará específicamente el posible Impacto Visual de una actuación en el paisaje en función de la visibilidad de la actuación e identificará los impactos visuales en función, al menos, de los siguientes factores:

- La compatibilidad visual de las características de la actuación: volumen, altura, forma, proporción, ritmos de los elementos construidos, color, material, textura, etc.
- El bloqueo de vistas hacia recursos paisajísticos de valor alto o muy alto.
- La mejora de la calidad visual.
- Los reflejos de la luz solar o luz artificial.

En las imágenes de los planos adjuntos se establece la calidad visual pormenorizada de la propuesta.

9. VALORIZACIÓN DE LA INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA

En las imágenes de los planos adjuntos se establece la calidad paisajística pormenorizada de la propuesta, que ha tenido en cuenta los siguientes todos los posibles impactos paisajísticos según el Art. 54 Reglamento de Paisaje de la Comunitat Valenciana.

Castellón, Enero de 2012
La arquitecta

Mar Nadal Febrer

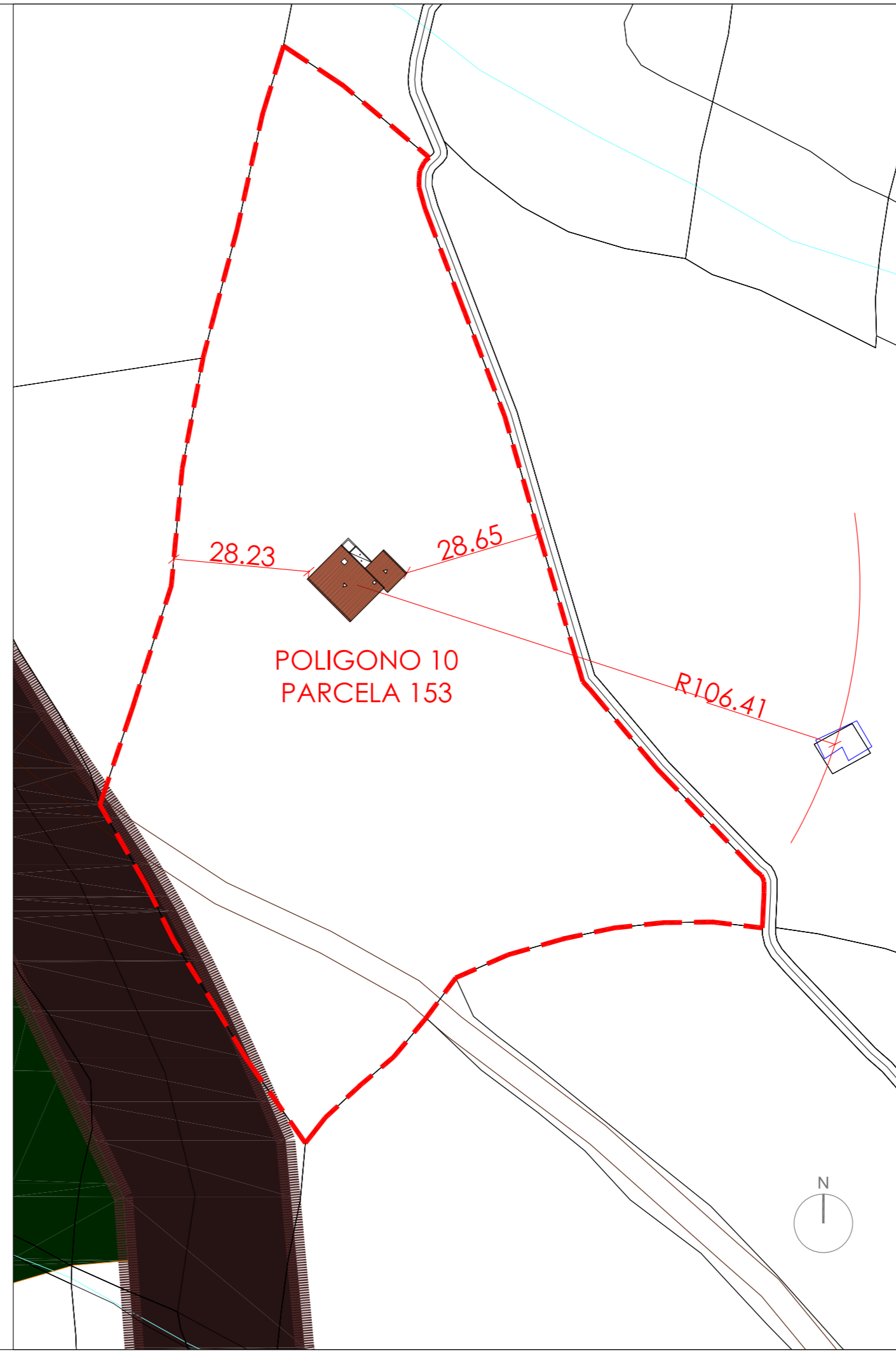
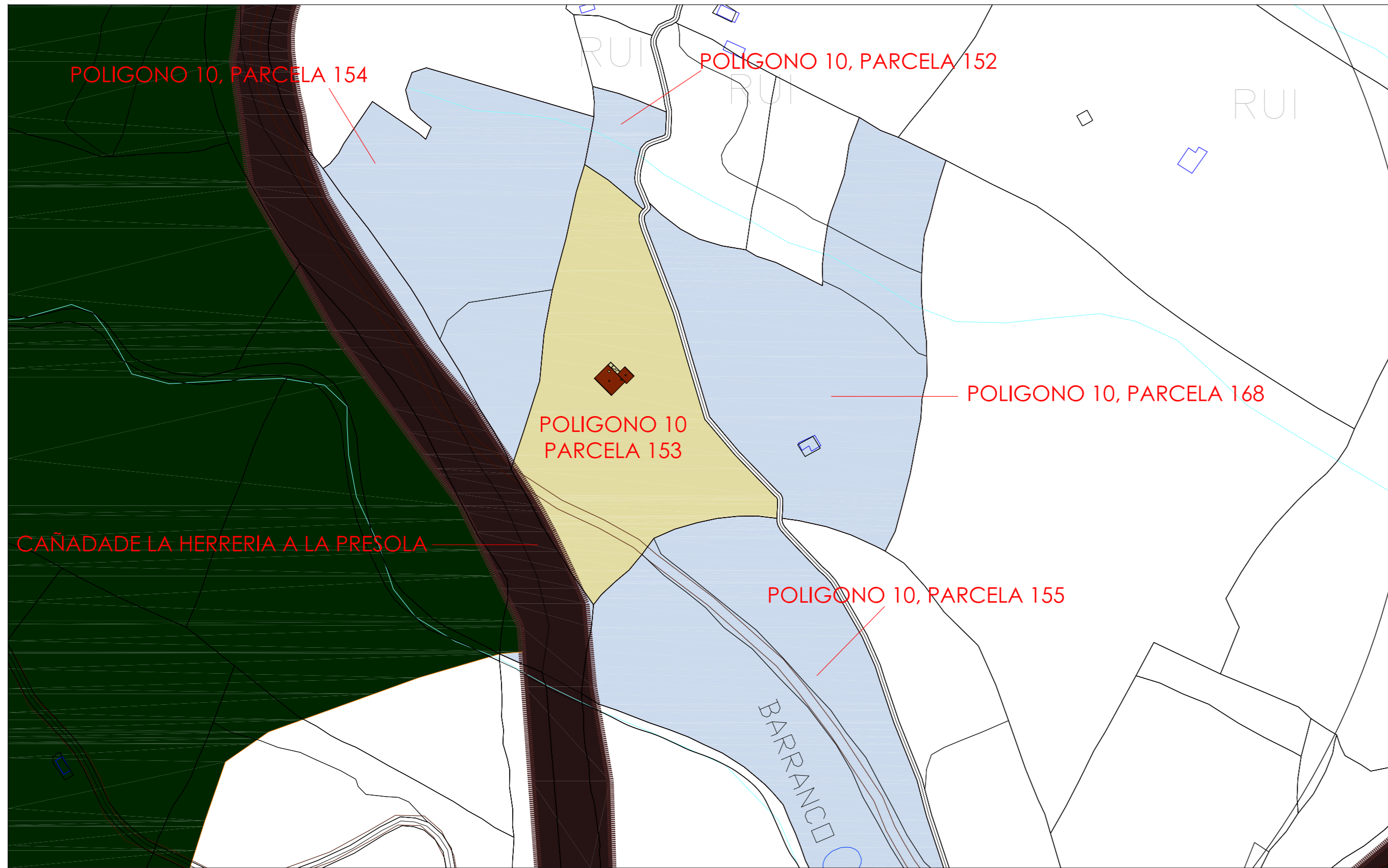
III. DOCUMENTACIÓN CON CARACTER NORMATIVO

10. MEDIDAS DE INTEGRACIÓN EN EL PAISAJE Y PROGRAMA DE IMPLEMENTACIÓN

No procede su justificación puesto que no se identifican impactos paisajísticos y visuales.

Castellón, Enero de 2012
La arquitecta

Mar Nadal Febrer



ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA de VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

PROMOTOR: GUILLERMO TORRES BALAGUER

EMPLAZAMIENTO: POLÍGONO 10, PARCELA 153. FOYETES
LES USERES12131 (CASTELLÓN)

ARQUITECTO: *Mar Nadal*
MAR NADAL FEBRER

	SNUC-AG	SUELO NO URBANIZABLE COMÚN AGRÍCOLA, GANADERO, GINECÉTICO		SNUP-F	SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO FORESTAL
	SNUC-EM	SUELO NO URBANIZABLE COMÚN AUTORIZADO EXPLOTACIONES MINERAS		SNUP-IP	SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO INFRAESTRUCTURAS PÚBLICAS
	SNUC-P	SUELO NO URBANIZABLE COMÚN POSIBLE PRODUCTIVO, INDUSTRIAL, TERCIARIO		SNUP-VP	SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO VÍAS PECUARIAS
				SNUP-DH	SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO DOMINIO HIDRÁULICO
				SNUP-CP	MONUMENTO NATURAL: CAMI DELS PEREGRINS ÀREA DE AMORTIGUACIÓ D'IMPACTE

Referencia Catastral de la parcela 12122A010001530000ZF

Superficie de la parcela 15.017 m²

Situación POLÍGONO 10, PARCELA 153, PARTIDA FOYETES LES USERES12131 (CASTELLÓN)

FECHA	URBANISMO	ESCALA	SUSTITUYE AL PLANO	PLANO Nº
ENERO 2012	SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO	1/2000 1/1000		EIP.1

c/Fernando El catalico nº 34 bajo, Castellón 12005 Tf. 964 72 49 49 c/Denis nº 37 bajo, Valencia 46006 Tf. 963 94 38 75 www.jaimesordhija.com

ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA de VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

PROMOTOR:

GUILLERMO TORRES BALAGUER

EMPLAZAMIENTO:

POLÍGONO 10, PARCELA 153. FOYETES
LES USERES12131 (CASTELLÓN)

ARQUITECTO:



MAR NADAL FEBRER

FECHA	URBANISMO	ESCALA	SUSTITUYE AL PLANO	PLANO Nº
ENERO 2012	IMÁGENES DE LA PROPUESTA	S/E	.	EIP.2
			JT	U-USE 12-114