
ANEXO: P.A.I. “MAS DE PORXINOS”

INDICE

ANEXO P.A.I. “MAS DE PORXINOS”

	<u>Pág.</u>
1. ANTECEDENTES	318
2. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN	319
2.1. Localización	319
2.2. Ordenación urbanística estructural	319
2.3. Ficha de planeamiento y ficha de gestión	319
3. MEDIDAS DE CARÁCTER GENERAL	323
3.1. Mejoras propuestas	323
3.2. Medidas correctoras	323
4. SITUACIÓN ACTUAL	325
5. CONCLUSIONES	326
6. PLANO DE LA ACTUACIÓN	327

1. ANTECEDENTES

En fecha 14 de marzo de 2005, la empresa "Litoral del Este SL" filial del Valencia CF al amparo de lo previsto en el artículo 48 de la Ley 6/1994, Reguladora de la Actividad Urbanística, deposita ante la Notaría del Ayuntamiento de Riba-roja (Valencia), copia del Programa de Actuación Integrada (PAI) de la Unidad de Ejecución única del Sector "MAS DE PORXINOS" con el fin de iniciar el procedimiento para la adjudicación de la condición de urbanizador de 1.627.098 m² en relación con el referido Programa-

En fecha 6 de abril de 2005 se publica en el DOGV nº 4.979 edicto por el que se expone al público la documentación relativa al PAI "MAS DE PORXINOS", que consta de los siguientes documentos:

- Programa de Actuación Integrada
- Documento de Homologación modificativa
- Documento de Impacto Ambiental
- Plan Parcial
- Proyecto de Urbanización

Según el acta de Protocolización aportada, se da aviso a los titulares catastrales afectados de forma individualizada. A su vez, se concede audiencia a los organismos siguientes: Ayuntamiento de Villamarchante, Confederación Hidrográfica del Júcar y Diputación Provincial de Valencia.

Una vez presentadas las oportunas alegaciones, el Ayuntamiento emite informe al respecto. En fecha 8 de junio de 2005, por el Sr Alcalde y de conformidad con los informes técnicos emitidos por técnicos municipales, se dicta Providencia en la que se resuelve requerir al Urbanizador "Litoral Del Este, S.L." para que aporte nueva documentación subsanatoria de los extremos señalados en dichos informes.

Comprobada la nueva documentación presentada, el Ayuntamiento emite informe al respecto. Finalmente, considerando lo establecido en el art. 47 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística y los informes emitidos, el Pleno del Ayuntamiento de Riba-roja por mayoría absoluta del número legal de miembros adopta el siguiente acuerdo: *Aprobar el Programa de Actuación Integrada del Sector MAS DE PORXINOS*

Es de reseñar que el acuerdo de aprobación es provisional, puesto que la aprobación definitiva del mismo corresponde a la Comisión Territorial de Urbanismo. Si bien, respecto de los acuerdos relativos al Programa de Actuación y al Proyecto de Urbanización son de aprobación definitiva, condicionada a la aprobación definitiva del Plan Parcial y Documento de Homologación por dicha Comisión.

2. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN

2.1. LOCALIZACIÓN

La actuación se localiza en el municipio de Ribarroja, perteneciente a la comarca del Camp de Turia (Valencia), en la zona conocida como Porxinos. Está situada a 19 Km de Valencia (capital de provincia) y a 125 m de altitud sobre el nivel del mar.

Sus coordenadas geográficas son 39°33´ de latitud 0°34´ de longitud. Limita al norte con las localidades de L´Eliana, Pobla de Vallbona y Benaguacil; al sur con Cheste y Chiva; al este Quart de Poblet, Manises y Paterna; y al oeste con Vilamarxant.

Más concretamente, el sector “Mas de Porxinos”, se encuentra ubicado al sur de la población de Ribarroja del Túria. La superficie de actuación comprende un área aproximada de 145 Ha. La clasificación actual del suelo es “no urbanizable” y en el interior de esta área el Plan General sitúa dos zonas altas con arbolado y las clasifica como “no urbanizable protección ecológico-paisajística”.

2.2. ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL

La Homologación supone la clasificación de “suelo urbanizable” para todo el Sector que se pretende homologar. La ordenación propuesta en el Plan Parcial es para uso residencial unifamiliar y plurifamiliar. En consecuencia el planeamiento atiende al cumplimiento de los estándares rotacionales de la LRAU, con un IEB de 0.35.

La ordenación urbanística se adapta a la topografía del terreno. Se proyectan dos viales de conexión con el entorno, uno por el norte en la ronda a Ribarroja que construye la Diputación, y otro por este que conduce a la carretera de Loriguilla. En el Sector se traza un eje viario que recorre longitudinalmente todo el sector a media cota de altura y por los dos lados del barranco. Desde este eje principal se distribuye el viario secundario en pendiente y de este modo las edificaciones quedan en terrazas, como los actuales bancales.

La calificación actual del suelo de la zona propuesta es de Rústico con protección y su clasificación es No urbanizable, concretamente según el PGOU aparece de Protección Agrícola y Protección Ecológico –Paisajística.

2.3. FICHA DE PLANEAMIENTO Y FICHA DE GESTIÓN

Sector: Mas de Porxinos

Superficie: 1.627.098 m²s

Usos globales: Residencial

Usos incompatibles: Industrial en cualquiera de sus categorías

Edificabilidad: 562.856 m²t

Aprovechamiento tipo: 0,346 m²t/m²s

Total suelo rotacional: 928.499 m² (57,06%)
Zonas verdes: 474.868 m² (29,18%)
 Z.V. red primaria: 311.992 m² (19,17%)
 Z.V. red secundar: 162.876 m² (10,01%)
Equipamient.: 61.656 m² (3,79%)
Red viaria: 391.975 m² (24,09%)

Total suelo edificable: 698.599 m² (42,94%)

El aprovechamiento objetivo total del área de reparto es de 562.856 m²t.. En el ámbito del área de reparto no existe terreno dotacional público existente ya afectado a su destino. Así pues, y de conformidad con el artículo 111.1 del Reglamento de Planeamiento, el aprovechamiento tipo es el cociente resultado de dividir el aprovechamiento total del Área de Reparto (562.856 m²t) entre la superficie de ésta (1.627.098 m²s), esto es, 0,346 m²t/m²s.

El Plan Parcial establece la ordenación pormenorizada del Sector “Mas de Porxinos, fijando la calificación de suelo de cada una de las zonas, asignándoles los distintos usos urbanísticos.

A continuación, se adjunta Cuadro de ordenación del Programa de Actuación Integrada MAS DE PORXINOS.

Parcela	Uso	Superficie Parcela m2 s	% del sector			I. Edificabilidad m2 t / m2 s	Edificabilidad m2 t	N° Plantas	N° Viviendas
			Parcial 1	Parcial 2	Total				
UP1	Residencial Unifamiliar Aislada o Pareada	8,371				0.55	4,604	II+A	
UP2	Residencial Unifamiliar Aislada o Pareada	9,756				0.55	5,366		
UP3	Residencial Unifamiliar Aislada o Pareada	7,141				0.55	3,928		
UP4	Residencial Unifamiliar Aislada o Pareada	3,467				0.55	1,907		
UP5	Residencial Unifamiliar Aislada o Pareada	8,156				0.55	4,486		
UP6	Residencial Unifamiliar Aislada o Pareada	2,729				0.55	1,501		
UP7	Residencial Unifamiliar Aislada o Pareada	5,447				0.55	2,996		
UP8	Residencial Unifamiliar Aislada o Pareada	8,499				0.55	4,674		
UP9	Residencial Unifamiliar Aislada o Pareada	8,180				0.55	4,499		
UP10	Residencial Unifamiliar Aislada o Pareada	6,097				0.55	3,353		
UP11	Residencial Unifamiliar Aislada o Pareada	7,697				0.55	4,233		
UP12	Residencial Unifamiliar Aislada o Pareada	4,071				0.55	2,239		
UP13	Residencial Unifamiliar Aislada o Pareada	3,769				0.55	2,073		
UP14	Residencial Unifamiliar Aislada o Pareada	8,467				0.55	4,657		
UP15	Residencial Unifamiliar Aislada o Pareada	10,235				0.55	5,629		
UP16	Residencial Unifamiliar Aislada o Pareada	4,414				0.55	2,428		
UP17	Residencial Unifamiliar Aislada o Pareada	6,499				0.55	3,574		
UP18	Residencial Unifamiliar Aislada o Pareada	3,479				0.55	1,913		
UP19	Residencial Unifamiliar Aislada o Pareada	2,576				0.55	1,417		
UP20	Residencial Unifamiliar Aislada o Pareada	4,173				0.55	2,295		
UP21	Residencial Unifamiliar Aislada o Pareada	3,157				0.55	1,736		
UP22	Residencial Unifamiliar Aislada o Pareada	3,900				0.55	2,145		
UP23	Residencial Unifamiliar Aislada o Pareada	4,912				0.55	2,702		
UP24	Residencial Unifamiliar Aislada o Pareada	4,448				0.55	2,446		
UP25	Residencial Unifamiliar Aislada o Pareada	4,123				0.55	2,268		
UP26	Residencial Unifamiliar Aislada o Pareada	3,878				0.55	2,133		
UP27	Residencial Unifamiliar Aislada o Pareada	3,307				0.55	1,819		
TOTAL Aislada / Pareada		150,948	9.28%				83,021	319	
AD1	Residencial Unifamiliar Adosados	6,616				1.20	7,939	II+A	
AD2	Residencial Unifamiliar Adosados	1,848				1.20	2,218		
AD3	Residencial Unifamiliar Adosados	3,518				1.20	4,222		
AD4	Residencial Unifamiliar Adosados	4,936				1.20	5,923		
AD5	Residencial Unifamiliar Adosados	4,406				1.20	5,287		
AD6	Residencial Unifamiliar Adosados	6,000				1.20	7,200		
AD7	Residencial Unifamiliar Adosados	6,000				1.20	7,200		
AD8	Residencial Unifamiliar Adosados	5,598				1.20	6,718		
AD9	Residencial Unifamiliar Adosados	2,752				1.20	3,302		
AD10	Residencial Unifamiliar Adosados	4,447				1.20	5,336		
AD11	Residencial Unifamiliar Adosados	6,217				1.20	7,460		
AD12	Residencial Unifamiliar Adosados	4,054				1.20	4,865		
AD13	Residencial Unifamiliar Adosados	3,279				1.20	3,935		
AD14	Residencial Unifamiliar Adosados	4,719				1.20	5,663		
AD15	Residencial Unifamiliar Adosados	2,271				1.20	2,725		
AD16	Residencial Unifamiliar Adosados	6,563				1.20	7,876		
AD17	Residencial Unifamiliar Adosados	4,597				1.20	5,516		
AD18	Residencial Unifamiliar Adosados	4,877				1.20	5,852		
AD19	Residencial Unifamiliar Adosados	6,916				1.20	8,299		
AD20	Residencial Unifamiliar Adosados	5,690				1.20	6,828		
AD21	Residencial Unifamiliar Adosados	9,754				1.20	11,705		
AD22	Residencial Unifamiliar Adosados	3,977				1.20	4,772		
AD23	Residencial Unifamiliar Adosados	837				1.20	1,004		
AD24	Residencial Unifamiliar Adosados	2,152				1.20	2,582		
AD25	Residencial Unifamiliar Adosados	4,631				1.20	5,557		
AD26	Residencial Unifamiliar Adosados	1,760				1.20	2,112		
AD27	Residencial Unifamiliar Adosados	2,895				1.20	3,474		
AD28	Residencial Unifamiliar Adosados	3,402				1.20	4,082		
AD29	Residencial Unifamiliar Adosados	3,490				1.20	4,188		
AD30	Residencial Unifamiliar Adosados	2,284				1.20	2,741		
AD31	Residencial Unifamiliar Adosados	1,904				1.20	2,285		
AD32	Residencial Unifamiliar Adosados	2,540				1.20	3,048		
AD33	Residencial Unifamiliar Adosados	3,611				1.20	4,333		
AD34	Residencial Unifamiliar Adosados	5,987				1.20	7,184		
TOTAL Adosado		144,528	8.88%				173,434	867	
EDA1	Residencial Plurifamiliar	4,842				1.35	6,537		
EDA2	Residencial Plurifamiliar	5,619				1.35	7,586		

EDA3	Residencial Plurifamiliar	6,118			1.35	8,259
EDA4	Residencial Plurifamiliar	4,800			1.35	6,480
EDA5	Residencial Plurifamiliar	7,168			1.35	9,677
EDA6	Residencial Plurifamiliar	5,500			1.35	7,425
EDA7	Residencial Plurifamiliar	6,497			1.35	8,771
EDA8	Residencial Plurifamiliar	7,168			1.35	9,677
EDA9	Residencial Plurifamiliar	7,200			1.35	9,720
EDA10	Residencial Plurifamiliar	7,168			1.35	9,677
EDA11	Residencial Plurifamiliar	7,200			1.35	9,720
EDA12	Residencial Plurifamiliar	4,000			1.35	5,400
EDA13	Residencial Plurifamiliar	6,787			1.35	9,162
EDA14	Residencial Plurifamiliar	5,968			1.35	8,057
EDA15	Residencial Plurifamiliar	5,665			1.35	7,648
EDA16	Residencial Plurifamiliar	5,633			1.35	7,605
EDA17	Residencial Plurifamiliar	6,000			1.35	8,100
EDA18	Residencial Plurifamiliar	4,283			1.35	5,782
EDA19	Residencial Plurifamiliar	3,818			1.35	5,154
EDA20	Residencial Plurifamiliar	5,665			1.35	7,648
EDA21	Residencial Plurifamiliar	5,633			1.35	7,605
EDA22	Residencial Plurifamiliar	6,478			1.35	8,745
EDA23	Residencial Plurifamiliar	5,312			1.35	7,171
EDA24	Residencial Plurifamiliar	6,000			1.35	8,100
EDA25	Residencial Plurifamiliar	5,693			1.35	7,686
EDA26	Residencial Plurifamiliar	4,067			1.35	5,490
EDA27	Residencial Plurifamiliar	4,897			1.35	6,611
	TOTAL Plurifamiliar	155,179	9.54%			209,492
	TOTAL RESIDENCIAL	450,655		27.70%		465,947
TER 1	Terciario	2,686			1.70	4,566
TER 2	Terciario	4,456			1.70	7,575
TER 3	Terciario	7,032			1.70	11,954
TER 4	Terciario	7,451			1.70	12,667
TER 5	Terciario	19,314			1.70	32,834
TER 6	Terciario	1,565			1.70	2,661
	Total Terciario	42,504		2.61%		72,257
	Equipamiento Privado	205,440			0.12	24,653
EQ 1	Total Equipamiento Privado	205,440		12.63%		24,653
	TOTAL SUELO PRIVADO	696,599			42.94%	562,858
SJL 1	Zona Verde	1,917				
SJL 2	Zona Verde	5,157				
SJL 3	Zona Verde	20,435				
SJL 4	Zona Verde	85,386				
SJL 5	Zona Verde	37,794				
SJL 6	Zona Verde	12,187	162,876	10.01%		
PJL	Zona Verde Red Primaria	46,400				
POL	Zona Verde Red Primaria	265,592	311,992	19.17%		
	Total Zona Verde	474,868		29.18%		
EQ/ED 1		12,819				
EQ/ED 2		1,800				
EQ/ED 3		18,651				
EQ/TD		13,353				
EQ/RD		13,147				
PID 1		926				
CT 1/30		960				
	Total Equipamiento	61,656		3.79%		
PRV	Viario de Transito Red Primaria					
SRV	Viario de Transito Red Secundaria					
	Total Red Viaria	391,975		24.09%		
	TOTAL	928,499			57.06%	
Sup. Total Sector		1,627,098		100.00%	100.00%	
	TOTAL SUELO PRIVADO	696,599			42.94%	562,858
	Zonas Verdes	474,868		29.18%		
	Equipamientos	61,656		3.79%		
	Red Viaria	391,975		24.09%		
	Nº de plazas de aparcamiento en vial					1627>2800/2
	TOTAL SUELO DOTACIONAL	928,499			57.06%	
	TOTAL DEL SECTOR	1,627,098			100.00%	

III+A

1,611
2,798

3. MEDIDAS DE CARÁCTER GENERAL

3.1. MEJORAS PROPUESTAS

Entre las mejoras acordadas entre el Ayuntamiento de Ribarroja y el Urbanizador como condición a la aprobación del PAI “MAS DE PORXINOS” destacan una serie de compromisos adquiridos por Litoral del Este, S.L.:

- Litoral del Este, S.L. efectuará voluntariamente una cesión gratuita y libre de cargas, de 1.600.000 m² de suelo o superficie igual a la ordenada a favor de la Generalitat Valenciana, en el ámbito del Bosque Metropolitano que ésta promueve, situados en término municipal de Ribarroja. En dicha superficie se computarán los metros cuadrados de bosque mediterráneo o área forestal que ya son objeto de cesión en virtud de la alternativa técnica formulada y que formen parte de la Red Primaria de Zonas Verdes.
- Ejecución de un corredor verde de Este a Oeste del Sector aprovechando las manchas de suelo forestal.
- Respeto de la zona de protección del paraje natural de “Les Rodenes” de Vilamarxant.
- Creación de una zona verde, que incluirá itinerario peatonal y ciclista a lo largo del Barranco de Porxinos y hasta el límite del sector, de conexión directa de la población con el río y el Bosque metropolitano.
- Adecuación de la vía pecuaria denominada “Camí de Xest” (Cordel de Castilla).
- Todo el conjunto de actuaciones propuestas quedará perfectamente integrado en cuanto a especies vegetales a utilizar y conectado con el sistema medioambiental y paisajístico que constituirá el Bosque Metropolitano del Turia.

3.2. MEDIDAS CORRECTORAS

Las medidas preventivas y correctoras que deberán aplicarse para minimizar los impactos que puedan generarse durante la ejecución de las obras y el funcionamiento de la urbanización objeto de estudio aparecen recogidas en el Estudio de Impacto Ambiental presentado para el desarrollo del Programa de Actuación Integrada (P.A.I.) Urbanización: “MAS DE PORXINOS”.

Destacar a su vez, el Programa de Vigilancia Ambiental establecido, cuya finalidad es comprobar la severidad y distribución de los impactos negativos previstos, y especialmente de los no previstos cuando ocurran, para asegurarse el desarrollo de nuevas medidas correctoras o las debidas compensaciones donde se necesiten. Para llevarlo a cabo se realizarán una serie de controles sobre diferentes parámetros utilizados como indicadores de la evolución del medio ambiente tras la aplicación de las medidas correctoras.

Concretamente, va a realizarse un seguimiento de los siguientes impactos:

- Aumento de los niveles sonoros
- Afección sobre la calidad de las aguas subterráneas
- Afección de las aguas residuales

- Afección sobre los suelos
- Afección de los residuos sólidos
- Efectos incluidos en la estructura territorial y sectores económicos del municipio
- Afección a los ejemplares arbóreos de consideración.

En este sentido, y para evitar que se produzca un desarrollo desordenado en el sector, el Ayuntamiento de Ribarroja extremará las medidas de vigilancia y control en la concesión de licencias de obras, cédulas de habitabilidad y licencias de actividad que se soliciten de manera que no se vulnere la normativa para el sector y se den los usos propuestos, haciendo uso de las competencias que la legislación le otorga (Ley de Régimen Local, Ley de Suelo...).

4. CONCLUSIONES

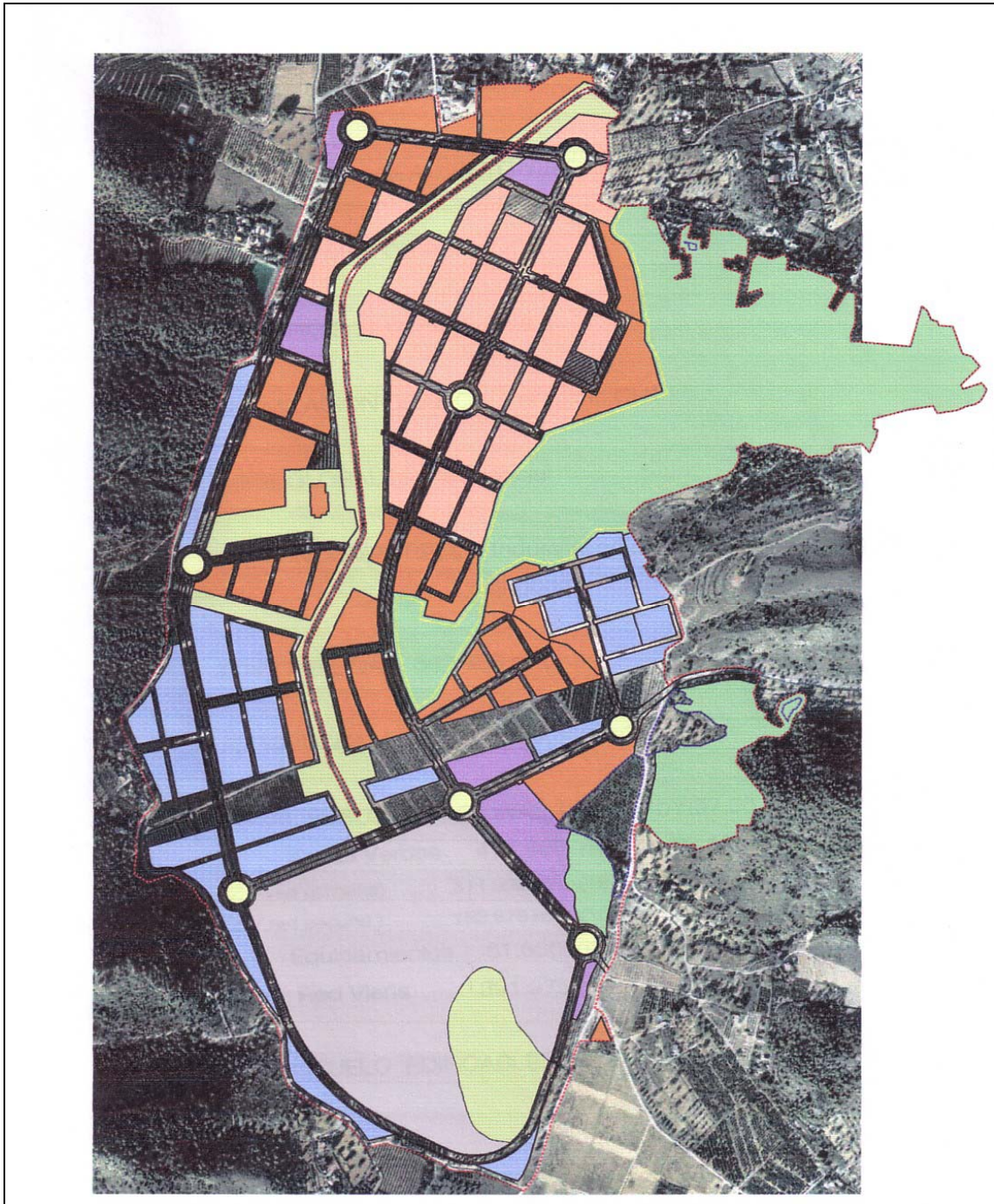
Las conclusiones finales referentes a la puesta en marcha del proyecto urbanizador en el sector “MAS DE PORXINOS” derivadas del Estudio de Impacto Ambiental, aparecen recogidas a continuación:

- ☞ Mejora en lo referente al Medio Socioeconómico, principalmente en el desarrollo de la actividad económica de la zona y el Sector servicios.
- ☞ Impactos negativos relacionados con la pérdida y cambio del uso de un suelo tradicionalmente agrícola. Este impacto calificado de carácter positivo severo, se *compensa en cierta medida* con la aplicación de las medidas correctoras propuestas como el mantenimiento de la tierra vegetal o el aprovechamiento del material de desmontes.
- ☞ La realización de las obras y el funcionamiento de la nueva urbanización provocará una serie de impactos negativos que serán mitigados con la introducción de las medidas correctoras oportunas.
- ☞ El impacto sobre el Medio Físico que será provocado tanto por las obras como por el funcionamiento del sector residencial es calificado de severo. Exigiendo medidas correctoras en todas las fases de actuación, sobre todo en lo referente a los riesgos de contaminación de aguas y a la estabilidad del suelo.
- ☞ El impacto sobre el Medio Natural es calificado de moderado, debido a que se actúa en una zona de vegetación de cultivos y matorral arbolado rodeada de éstos, y un conjunto faunístico muy antropizado y que no presenta especies protegidas ni de especial consideración. En este sentido deberán aplicarse las medidas correctoras en lo referente a la conservación de los ejemplares arbóreos característicos para su posterior utilización en las zonas verdes o restauraciones en otros lugares.
- ☞ El impacto sobre el Medio Cultural es calificado de moderado, principalmente por la introducción de un elemento extraño que cambiará el paisaje de la zona. Con la aplicación de las medidas correctoras este impacto es minimizado.

5. SITUACIÓN ACTUAL

El *Programa de Actuación Integrada, Urbanización: “MAS DE PORXINOS”* aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Ribarroja, se encuentra actualmente en fase de estudio por la Conselleria de Territorio y Vivienda a efectos de su aprobación definitiva.

6. PLANO DE LA ACTUACIÓN



PROGRAMA DE ACTUACIÓN INTEGRADA

TÉRMINO MUNICIPAL: Ribarroja

SECTOR: MAS DE PORXINOS

SUPERFICIE ACTUACIÓN: 1.627.098 m²