

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE VALENCIA
EN EL ÁMBITO GRAO-COCOTEROS

**MODIFICACIÓN DEL PGOU DE VALENCIA
EN EL ÁMBITO GRAO-COCOTEROS
VALENCIA**

B.1.- NORMAS URBANÍSTICAS

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE VALENCIA

EN EL ÁMBITO GRAO-COCOTEROS

B.1.- Normas urbanísticas

TÍTULO PRIMERO. La Modificación del PGOU de Valencia en el ámbito Grao-Cocoterros como modificación de las determinaciones del PGOU de Valencia.	5
Capítulo 1. Capítulo Único	5
Artículo 1.1. Ámbito del Planeamiento	5
Artículo 1.2. De la documentación de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia en el ámbito Grao-Cocoterros.	5
Artículo 1.3. De la aplicación del vigente PGOU de Valencia.	6
TÍTULO SEGUNDO. Régimen Urbanístico del Suelo.....	7
Capítulo 1. Capítulo Único:	7
Artículo 2.1. Delimitación de las unidades de ejecución y actuaciones aisladas.....	7
TÍTULO TERCERO. Ordenanzas generales de la edificación.....	8
Capítulo 1. Disposiciones generales.....	8
Artículo 3.1. Condiciones generales de la edificación.....	8
Capítulo 2. Condiciones de parcela.	8
Artículo 3.2. Coeficiente de ocupación (en referencia al artículo 5.20 Coeficiente de ocupación del vigente PGOU de Valencia).	8
Artículo 3.3. Edificabilidad asignada de modo aritmético (en referencia al artículo 5.27 Edificabilidad asignada de modo aritmético del vigente PGOU de Valencia).....	9
Capítulo 3. Condiciones de volumen y forma de los edificios.	10
Artículo 3.4. Altura en número de plantas (en referencia al artículo 5.33 Altura en número de plantas del vigente PGOU de Valencia).....	10
Artículo 3.5. Entreplanta (en referencia al artículo 5.39 Entreplanta (Entrepiso o altillo) del vigente PGOU de Valencia).	10
Artículo 3.6. Construcciones por encima de la altura (en referencia al artículo 5.46 Construcciones por encima de la altura del vigente PGOU de Valencia).....	10
Artículo 3.7. Materiales	11
Capítulo 4. Condiciones funcionales de la edificación.....	11
Artículo 3.8. Pacios de luces exteriores.	11

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE VALENCIA

EN EL ÁMBITO GRAO-COCOTEROS

B.1.- Normas urbanísticas

Artículo 3.9.	Art. 3.9. Patios de ventilación exteriores.....	11
Capítulo 5.	De los locales de aparcamiento de vehículos.....	11
Artículo 3.10.	Aparcamiento bajo suelo público	11
TÍTULO CUARTO. Ordenanzas Particulares de las Zonas de Calificación Urbanística.....		12
Capítulo 1.	División del Territorio en Zonas de Calificación Urbanística.....	12
Artículo 4.1.	División en zonas	12
Capítulo 2.	Zona de ensanche.....	12
Artículo 4.2.	Ámbito.....	12
Artículo 4.3.	Condiciones particulares de la zona ENS.....	13
Capítulo 3.	Zona de edificación abierta.....	13
Artículo 4.4.	Ámbito.....	13
Artículo 4.5.	Condiciones particulares de la zona EDA.....	13
Artículo 4.6.	Materiales.....	13
Capítulo 4.	Zona de vivienda unifamiliar.....	13
Artículo 4.7.	Ámbito.....	13
Artículo 4.8.	Condiciones particulares de la zona UFA.....	14
Capítulo 5.	SUble Grao.....	14
Artículo 4.9.	Ámbito.....	14
Artículo 4.10.	Condiciones particulares del SUble Grao.....	14
Capítulo 6.	Red primaria.....	14
Artículo 4.11.	Ámbito.....	14
Artículo 4.12.	PRV Red Primaria viaria	14
Artículo 4.13.	PQL-1 Red Primaria. Parque Metropolitano.....	15
Artículo 4.14.	Red Primaria. Infraestructura y servicio urbano. Cementerio	15
Capítulo 7.	Red Secundaria.....	15
Artículo 4.15.	Ámbito.....	15

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE VALENCIA

EN EL ÁMBITO GRAO-COCOTEROS

B.1.- Normas urbanísticas

Artículo 4.16. Red Secundaria.....	15
TÍTULO QUINTO. Concepto y clasificación de los usos.....	16
Capítulo 1. Capítulo único:.....	16
Artículo 5.1. Concepto y clasificación de los usos.....	16
TÍTULO SEXTO. Vivienda protección pública.....	17
Capítulo 1. Capítulo Único:	17
Artículo 6.1. Reserva de suelo para vivienda de protección pública.....	17

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE VALENCIA

EN EL ÁMBITO GRAO-COCOTEROS

B.1.- Normas urbanísticas

PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

TÍTULO PRIMERO. La Modificación del PGOU de Valencia en el ámbito Grao-Cocoterros como modificación de las determinaciones del PGOU de Valencia.

Capítulo 1. Capítulo Único

Artículo 1.1. Ámbito del Planeamiento

El ámbito de la presente Modificación del Plan está constituido por el ámbito delimitado siguiendo las indicaciones del artículo 54 de la L.U.V. y el artículo 111 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (en adelante R.O.G.T.U.), según lo indicado en el plano “*PLO-01 Ámbito de la Modificación*”.

Artículo 1.2. De la documentación de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia en el ámbito Grao-Cocoterros.

Son documentos integrantes de la presente Modificación:

A.- Parte sin eficacia normativa

A.1.- Memoria Informativa

Anejo 1.1 Documentación

Anejo 1.2. Ficha de características

A.2.- Planos de Información

A.3.- Memoria Justificativa

B.- Parte con eficacia normativa

B.1.- Normas Urbanísticas

Anejo 1.1 Ficha de características

Anejo 1.2. Ficha de gestión

B.2.- Planos de Ordenación

B.3.- Catálogo

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE VALENCIA

EN EL ÁMBITO GRAO-COCOTEROS

B.1.- Normas urbanísticas

Artículo 1.3. De la aplicación del vigente PGOU de Valencia.

En lo que no venga precisado en las presentes normas urbanísticas se aplicará lo dispuesto en las NNUU del vigente PGOU de Valencia.

TÍTULO SEGUNDO. Régimen Urbanístico del Suelo

Capítulo 1. Capítulo Único:

Artículo 2.1. Delimitación de las unidades de ejecución y actuaciones aisladas.

El área de ordenación pormenorizada 1 “final de la Avenida del Puerto” estará sujeta al régimen general de actuaciones aisladas, y aparece delimitada en el plano “*PLO-08. Zona de ordenación pormenorizada 1. Final de la avenida del puerto. Actuaciones aisladas.*”

Por su parte, el área de ordenación pormenorizada 2 “barrio de Cocoterros” estará sujeta al Régimen General de Actuaciones Aisladas excepto la zona en la que se delimita una Unidad de Ejecución en suelo urbano, a desarrollar mediante un programa de actuación integrada.

La delimitación viene recogida en el plano “*PLO-11. Zona de ordenación pormenorizada 2. Barrio de Cocoterros. Unidades de Ejecución y Actuaciones aisladas.*”

El área calificada como Suelo Urbanizable “Grao” (SUble “Grao”) estará sujeta al régimen de actuaciones integradas, y aparece delimitada en el plano “*PLO-04. Calificación urbanística.*”

TÍTULO TERCERO. Ordenanzas generales de la edificación.

Capítulo 1. Disposiciones generales.

Artículo 3.1. Condiciones generales de la edificación

1. Para la correcta aplicación de las condiciones de volumen y forma de la edificación se deberán tener en cuenta las siguientes consideraciones:
2. Las referencias al plano C (Estructura Urbana) del PGOU deberán entenderse aquí como a los planos "PLO-05. Estructura urbana", "PLO-07 Zona de ordenación Pormenorizada 1. Final de la Avenida del Puerto. Estructura urbana" y "PLO-10 Zona de ordenación Pormenorizada 2. Barrio de Cocoterros. Estructura urbana".
3. En los ámbitos de la Avenida del Puerto y del Barrio de Cocoterros serán de aplicación las condiciones generales del vigente PGOU de Valencia.
4. En el ámbito del Sable Grao (Sector Grao), y en atención a la singularidad de la ordenación prevista, serán asimismo de aplicación las condiciones establecidas en las Normas Urbanísticas del vigente PGOU de Valencia, excepto las precisadas en los artículos del presente título, que quedarán redactadas en los términos que se explicitan en los apartados siguientes.

Capítulo 2. Condiciones de parcela.

Artículo 3.2. Coeficiente de ocupación (en referencia al artículo 5.20 Coeficiente de ocupación del vigente PGOU de Valencia).

De conformidad con lo establecido en el apartado 4 del artículo 3.1 anterior del presente documento, a los efectos del cálculo del coeficiente de ocupación en parcela privada (en referencia al artículo 5.20 *Coeficiente de ocupación* del vigente PGOU de Valencia), las instalaciones deportivas abiertas, así como las pérgolas, marquesinas y elementos de cubrimiento ligeros no computarán a efectos de ocupación máxima de parcela.

Artículo 3.3. Edificabilidad asignada de modo aritmético (en referencia al artículo 5.27 Edificabilidad asignada de modo aritmético del vigente PGOU de Valencia).

De conformidad con lo establecido en el apartado 4 del artículo 3.1 anterior del presente documento, cuando la edificabilidad sobre rasante se establezca de modo aritmético, mediante coeficientes (m^2t/m^2s) o mediante edificabilidad total expresada en m^2t , para su cómputo de edificabilidad se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a) En el cómputo de la superficie construida por planta quedan excluidos los patios interiores, los soportales, los pasajes de acceso y uso públicos y las plantas bajas porticadas excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, los elementos ornamentales en cubierta, y la superficie bajo la cubierta si carece de posibilidades de uso y acceso.

b) Los cuerpos salientes que estén cubiertos por otros elementos análogos o por tejadillos o cobertizos, formarán parte de la superficie total construida cuando se hallen limitados lateralmente por paredes; en caso contrario no se computará su superficie.

c) Los núcleos compactos e integrados, estructurales o no, en edificios de 25 o más plantas, que alberguen elementos de instalaciones y/o de comunicación vertical, no computarán a efectos de superficie construida, ello en atención a la tipología que se pretende debido al carácter estratégico y singular del ámbito de actuación.

d) Las entreplantas vinculadas a las plantas bajas no computarán como superficie de techo.

e) Los locales destinados a instalaciones técnicas tales como cuartos de basuras, centros de transformación, etc. y las plantas técnicas no computarán a efectos de edificabilidad. Se entiende por planta técnica aquella planta que, en su totalidad, se destina a espacios de instalaciones, mantenimiento y otros servicios del edificio.

f) Los entrantes que sirvan a más de una planta no computarán como superficie de techo.

g) Los espacios con una altura libre inferior a 1,50 m no computarán como superficie de techo.

Capítulo 3. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

Artículo 3.4. Altura en número de plantas (en referencia al artículo 5.33 Altura en número de plantas del vigente PGOU de Valencia).

De conformidad con lo establecido en el apartado 4 del artículo 3.1 anterior del presente documento, en el cómputo del número de plantas quedan excluidas las plantas técnicas.

Artículo 3.5. Entreplanta (en referencia al artículo 5.39 Entreplanta (Entrepiso o altillo) del vigente PGOU de Valencia).

De conformidad con lo establecido en el apartado 4 del artículo 3.1 anterior del presente documento:

1. Se admite la construcción de entreplanta siempre que su superficie útil no exceda el 75% de la superficie útil del local a que esté adscrita, y quede retirada 4 metros como mínimo de la fachada exterior.
2. La altura libre de planta por encima y por debajo del forjado de suelo de la entreplanta no será inferior a 2,60 metros.

Artículo 3.6. Construcciones por encima de la altura (en referencia al artículo 5.46 Construcciones por encima de la altura del vigente PGOU de Valencia).

De conformidad con lo establecido en el apartado 4 del artículo 3.1 anterior del presente documento, los elementos autorizados por encima de la altura de cornisa en la zona de Edificación Abierta, tales como remates de los núcleos de comunicación vertical (cajas de escaleras, cuartos de máquinas de ascensores, etc.,...), salas de máquinas vinculadas al mantenimiento y funcionamiento técnico del edificio, extractores, depósitos, antenas parabólicas y demás instalaciones propias de los edificios, incluso paneles de captación solar, deberán quedar integrados dentro del diseño del edificio mediante la ejecución de una planta técnica.

No se admitirá la ubicación, en esta planta, de piezas habitables, salvo aquellas que integren locales directamente vinculados al mantenimiento del edificio.

Artículo 3.7. Materiales

De conformidad con lo establecido en el apartado 4 del artículo 3.1 anterior del presente documento, con el objetivo de conformar una propuesta de carácter vanguardista que responda a la idea global de la actuación se propone el empleo de materiales de última tecnología en los acabados de fachada.

Las fachadas serán preferentemente ventiladas y los materiales a emplear como acabado serán principalmente aplacados de piedra natural, cerámicos o de materiales derivados del hormigón, revestimientos ligeros, ya sean metálicos o derivados de resinas fenólicas, y vidrio.

El diseño y ejecución de las barandillas armonizará con los materiales empleados en las fachadas.

Capítulo 4. Condiciones funcionales de la edificación.

Artículo 3.8. Patios de luces exteriores.

De conformidad con lo establecido en el apartado 4 del artículo 3.1 anterior del presente documento, por razón de la singularidad de la ordenación propuesta las condiciones del artículo 5.75 *Patios de luces exteriores* del vigente PGOU de Valencia no serán de aplicación.

Artículo 3.9. Art. 3.9. Patios de ventilación exteriores.

De conformidad con lo establecido en el apartado 4 del artículo 3.1 anterior del presente documento, por razón de la singularidad de la ordenación propuesta las condiciones del artículo 5.79 *Patios de ventilación exteriores* del vigente PGOU de Valencia no serán de aplicación.

Capítulo 5. De los locales de aparcamiento de vehículos.

Artículo 3.10. Aparcamiento bajo suelo público

Con carácter general, bajo los espacios calificados como dotaciones públicas de la red secundaria de espacios libres, red viaria o áreas peatonales (SJL, SAL, SRV, SPV) colindantes con las parcelas edificables se admitirá, conforme al artículo 60.3 de la LUV, el uso en el subsuelo con destino a la construcción de aparcamientos vinculados a la edificación, siempre que la cara superior de su forjado de techo se sitúe a cota igual o superior (en valor absoluto) a -1,20 metros respecto de la cota de referencia.

TÍTULO CUARTO. Ordenanzas Particulares de las Zonas de Calificación Urbanística.

Capítulo 1. División del Territorio en Zonas de Calificación Urbanística.

Artículo 4.1. División en zonas

1. La delimitación de zonas de calificación urbanística está grafiada en los planos “*PLO-03 Red primaria de espacios libres, vías de comunicación y equipamientos*” y “*PLO-04 Calificación urbanística*”, y se justifica en el Documento A3. Memoria Justificativa de la presente Modificación.
2. Las zonas son las siguientes:
 - a) En suelo urbano:
 - ENS Ensanche
 - EDA Edificación abierta
 - UFA Vivienda Unifamiliar
 - b) En suelo urbanizable:
 - SUble Grao (Sector Grao)
 - c) En cualquier clase de suelo;
 - PRV Red primaria viaria
 - PQL-1 Red primaria. Parque Metropolitano
 - PID Red primaria. Infraestructura y Servicio Urbano. Cementerio
 - Red secundaria

A) EN SUELO URBANO

Capítulo 2. Zona de ensanche.

Artículo 4.2. Ámbito.

La zona de ensanche está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con ese título en el plano “*PLO-04 Calificación urbanística*”.

Artículo 4.3. Condiciones particulares de la zona ENS.

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo Tercero. Zona de Ensanche del Título Sexto de las NNUU del vigente PGOU de Valencia.

Capítulo 3. Zona de edificación abierta.

Artículo 4.4. Ámbito.

La zona de edificación abierta está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con ese título en el plano *"PLO-04 Calificación urbanística"*.

Artículo 4.5. Condiciones particulares de la zona EDA.

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo Cuarto. Zona de Edificación Abierta del Título Sexto de las NNUU del vigente PGOU de Valencia, con la particularidad siguiente.

Artículo 4.6. Materiales.

Con el objetivo de conformar una propuesta de carácter vanguardista que responda a la idea global de la actuación en consonancia con el Sector Grao se propone el empleo de materiales de última tecnología en los acabados de fachada.

Las fachadas serán preferentemente ventiladas y los materiales a emplear como acabado serán principalmente aplacados de piedra natural, cerámicos o de materiales derivados del hormigón, revestimientos ligeros, ya sean metálicos o derivados de resinas fenólicas, y vidrio.

El diseño y ejecución de las barandillas armonizará con los materiales empleados en las fachadas.

Capítulo 4. Zona de vivienda unifamiliar.

Artículo 4.7. Ámbito.

La zona de vivienda unifamiliar está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con ese título en el plano *"PLO-04 Calificación urbanística"*.

Artículo 4.8. Condiciones particulares de la zona UFA.

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo Quinto. Zona de Vivienda Unifamiliar Abierta del Título Sexto de las NNUU del vigente PGOU de Valencia.

B) EN SUELO URBANIZABLE

Capítulo 5. SÚble Grao.

Artículo 4.9. Ámbito.

El suelo urbanizable SÚble Grao de uso dominante residencial está constituido por el área expresamente grafiada con ese título en el plano *"PLO-04 Calificación urbanística"*

Artículo 4.10. Condiciones particulares del SÚble Grao.

Las condiciones particulares del Plan Parcial que se tramita conjuntamente con el presente documento, desarrollan las ordenanzas particulares de la presente Modificación.

C) EN CUALQUIER CLASE DE SUELO

Capítulo 6. Red primaria.

Artículo 4.11. Ámbito.

La Red Primaria está constituida por las áreas expresamente grafiadas con ese título en los planos *"PLO-3 Red primaria de espacios libres, vías de comunicación y equipamientos"* y *"PLO-04 Calificación urbanística"*.

Artículo 4.12. PRV Red Primaria viaria

Las características de la red viaria cumplirán con lo establecido en el Capítulo Décimo. Zonas en cualquier clase de suelo. Los Sistemas Generales del Título Sexto de las NNUU del vigente PGOU de Valencia y en el R.O.G.T.U.

Artículo 4.13. PQL-1 Red Primaria. Parque Metropolitano.

Las características del Parque Metropolitano cumplirán con lo establecido en el Capítulo Décimo. Zonas en cualquier clase de suelo. Los Sistemas Generales del Título Sexto de las NNUU del vigente PGOU de Valencia y en el R.O.G.T.U.

El uso global o dominante en esta zona es el Dotacional de Zonas verdes. Dicho uso comprende las actividades de esparcimiento y reposo al aire libre, de la población, desarrolladas en terrenos dotados del arbolado, jardinería y mobiliario urbano necesarios, de modo que se garanticen las citadas actividades, así como la mejora de las condiciones medioambientales. Se admite el uso de viarios de distribución e itinerarios mixtos, tanto peatonales y ciclovías como de acceso para mantenimiento y servicio a la propiedad.

Como uso compatible eventual se establece el deportivo – recreativo.

Artículo 4.14. Red Primaria. Infraestructura y servicio urbano. Cementerio

Las características del PID Infraestructura y servicio urbano. Cementerio cumplirán con lo establecido en el Capítulo Décimo. Zonas en cualquier clase de suelo. Los Sistemas Generales del Título Sexto de las NNUU del vigente PGOU de Valencia y en el R.O.G.T.U.

Capítulo 7. Red Secundaria.

Artículo 4.15. Ámbito.

La Red Secundaria está constituida por las áreas expresamente grafiadas con ese título en los planos “PLO-05. Estructura urbana”, “PLO-07 Zona de ordenación Pormenorizada 1. Final de la Avenida del Puerto. Estructura urbana” y “PLO-10 Zona de ordenación Pormenorizada 2. Barrio de Cocoterros. Estructura urbana”.

Artículo 4.16. Red Secundaria

Las características de la red secundaria cumplirán con lo establecido en el Capítulo Decimoprimer. Los Sistemas Locales del Título Sexto de las NNUU del vigente PGOU de Valencia y en el R.O.G.T.U.

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE VALENCIA

EN EL ÁMBITO GRAO-COCOTEROS

B.1.- Normas urbanísticas

TÍTULO QUINTO. Concepto y clasificación de los usos

Capítulo 1. Capítulo único:

Artículo 5.1. Concepto y clasificación de los usos

Los tipos y categorías de usos referidos en las presentes Ordenanzas responden a los ya definidos y clasificados en el Título Séptimo. Concepto y clasificación de los usos de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Valencia.

TÍTULO SEXTO. Vivienda protección pública

Capítulo 1. Capítulo Único:

Artículo 6.1. Reserva de suelo para vivienda de protección pública

Tal y como se justifica en el documento A.3. Memoria Justificativa que forma parte de la presente Modificación y en aplicación del *Decreto-Ley 1/2008, de 27 de junio, del Consell, de medidas urgentes para el fomento de la vivienda y el suelo* queda establecida la reserva mínima exigible de suelo destinado a vivienda sometida a algún régimen de protección pública, tal como se explica en la Memoria Justificativa en:

- el 15% del techo edificable residencial del sector Grao, distribuida en un 70% de régimen general y un 30% de régimen concertado.
- el 30% sobre el incremento de edificabilidad que se le asigne a la misma desde la presente modificación respecto de la edificabilidad asignada al área por el vigente Plan General en el ámbito Cocoterros. Esta reserva se destinará en un 100% a régimen general.

En Valencia, Diciembre de 2008

Fdo.: José María Tomás Llavador

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE VALENCIA
EN EL ÁMBITO GRAO-COCOTEROS
Anejo 1.1.- Ficha de características

**MODIFICACIÓN DEL PGOU DE VALENCIA
EN EL ÁMBITO GRAO-COCOTEROS
VALENCIA**

**Anejo 1.1. – FICHA DE CARACTERÍSTICAS
DEL SECTOR GRAO**

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE VALENCIA
EN EL ÁMBITO GRAO-COCOTEROS
Anejo 1.1.- Ficha de características

1. FICHA DE CARACTERÍSTICAS SECTOR GRAO SEGÚN MPGOU

MODIFICACIÓN DE PLAN GENERAL DE VALENCIA. EN EL ÁMBITO “GRAO-COCOTEROS”			
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO			
FICHA DE CARACTERÍSTICAS			
IDENTIFICACIÓN	1. – NOMBRE DEL ÁREA: SECTOR “GRAO”	2. – Nº DE ÁREA: 4	
	3. – JUNTA MUNICIPAL: MARÍTIM	4. – DISTRITOS: POBLATS MARÍTIMS	
	5. – TIPO PLAN: PLAN PARCIAL	6 – INICIATIVA: PÚBLICA	
RÉGIMEN URBANÍSTICO	7. SUPERFICIE: 325.630 m ² s	8. – EDIFICABILIDAD	IER: 0,90 m2t/m2s IET: 0,30 m2t/m2s
	9. – USO DOMINANTE: Uso mixto residencial múltiple/ terciario	10. – ZONA DE ORDENACIÓN: EDAM	
	11. – USOS PROHIBIDOS: Salvo mención expresa los de la zona dominante		
GESTIÓN	12. – TIPO DE GESTIÓN: Iniciativa pública o privada. Gestión indistinta	13. – CONVENIO URBANÍSTICO	
	14. – GESTIÓN PRIVADA. ACTUACIÓN INTEGRADA		
	15. – DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN: Única	16. – CESIONES DE RED PRIMARIA INTERNA	PARQUE PQL-1 = 21.183m ² VIARIO PRV = 57.900m ²
OBJETIVOS DEL PLAN Y CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN	El Plan Parcial definirá con precisión los usos a fin de no sobrepasar la edificabilidad residencial máxima. Se destinará la totalidad de la edificabilidad a edificaciones en parcela aislada –bloque exento- propio de la tipología de edificación abierta. Este planteamiento respecto de la utilización de la tipología de la edificación abierta supone aprovechar aquellos emplazamientos concretos para edificios de mucha mayor altura que los de su entorno que, a modo de piezas singulares de cuidado diseño, servirían como hitos urbanos de referencia. La ordenación pormenorizada deberá establecer sus determinaciones acordes con el Plan General de Ordenación Urbana de 1988 y su directriz definitoria de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio que supone la consideración del resultado del concurso de ideas para la ordenación de la Marina Real Juan Carlos I, reforzando en su ordenación la idea del “delta verde” como elemento integrador de finalización del Jardín del Turia en su conexión con el frente marítimo. El sector afrontará las siguientes cargas urbanísticas: - Aportación económica al Soterramiento línea férrea Valencia-Tarragona, demolición antiguo puente de hierro y construcción del nuevo puente viario que de continuidad a la C/. Ibiza en la parte proporcional que le corresponda al Sector. - Abono del canon de Urbanización correspondiente a la ejecución de las obras de “Infraestructura de la Conexión Alameda-Avda. Francia-Puerto (Valencia)”. - Obras de conexión del Paseo de la Alameda con el nuevo puente. - Adaptación del tramo final de la Avda. de Francia para darle continuidad con el nuevo trazad.o. - Construcción del nuevo puente que una el Sector Grao con los barrios Moreras y Nazaret. - Ejecución del tramo final del Jardín del Turia, que constituye la Red Primaria cuya urbanización se encuentra adscrita al sector. Se establece una reserva de un mínimo de un 15% de la edificación residencial asignada al sector con destino a la construcción de viviendas de protección pública (VPP). De esta reserva se establece un 70% de VPP régimen general y un 30% de VPP concertada.		

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE VALENCIA
EN EL ÁMBITO GRAO-COCOTEROS
Anejo 1.2.- Ficha de gestión

**MODIFICACIÓN DEL PGOU DE VALENCIA
EN EL ÁMBITO GRAO-COCOTEROS
VALENCIA**

**Anejo 1.2. – FICHA DE GESTIÓN
COCOTEROS**

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE VALENCIA
EN EL ÁMBITO GRAO-COCOTEROS
Anejo 1.2.- Ficha de gestión

1. FICHA DE GESTIÓN UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO “COCOTEROS”

MODIFICACIÓN DE PLAN GENERAL DE VALENCIA. EN EL ÁMBITO GRAO-COCOTEROS			
FICHA DE GESTIÓN			
UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO “COCOTEROS”			
DESCRIPCIÓN	1. – NOMBRE: Ámbito Cocoterros		
	2. – CLASE DE SUELO: Suelo Urbano		
PARÁMETROS EDIFICABILIDAD	3. SUPERFICIE UNIDAD EJECUCIÓN: 21.951 m ² s	4. – EDIFICABILIDAD	ER: 14.954 m ² t
	5. – USO DOMINANTE: Uso Residencial Múltiple	6. – ZONA DE ORDENACIÓN: EDA, ENS	
	7. – USOS PROHIBIDOS: Salvo mención expresa los de la zona dominante		
ESTÁNDARES	8. – COMPARATIVO SUELO DOTACIONAL		
	DOTACIONES	SEGÚN PGOU 1989	SEGÚN MPGOU
	Red Viaria (SRV+SPV)	7.957	8.874
	Zonas verdes(SJL+SAL)	5.627	5.678
	Dotacional Múltiple	1.682	1.221
		15.266	15.773
GESTIÓN	9. – TIPO DE GESTIÓN: Indistinta. Iniciativa pública o privada.		
	10. – ACTUACIÓN INTEGRADA		
	11. – ÁREA DE REPARTO: coincide con la Unidad de Ejecución Única		
	12. – UNIDAD DE EJECUCIÓN: Única		
	13. – CONDICIONES DE INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN		
	La delimitación de la unidad de ejecución única a efectos de su gestión como actuación integrada, podrá extenderse a los terrenos necesarios para conectarla a las redes de servicios existentes, siguiendo los preceptos indicados en los artículos 58.2 LUV y 122.3 ROGTU		
14. – VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA			
Se reservará una edificabilidad de 1.155 m2t (30% del incremento de la edificabilidad respecto de la asignada desde el PGOU de 1.989) para vivienda de protección pública. De esta reserva se establece un 100% de régimen general.			