

PLAN PARCIAL SECTOR HORTS DE LLEVANT 2  
VILLANUEVA DE CASTELLON



NORMAS URBANISTICAS

TEXTO CONSOLIDADO

S E P T I E M B R E 2 0 1 7

## ÍNDICE

ART. 1	OBJETO DEL PLAN PARCIAL .....	2
ART. 2	ÁMBITO DE APLICACIÓN .....	2
ART. 3	VINCULACIÓN CON EL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR .....	2
ART. 4	CLASIFICACIÓN DEL SUELO .....	2
ART. 5	CALIFICACIÓN DEL SUELO .....	2
ART. 6	DEFINICIONES ESPECÍFICAS DEL PLAN PARCIAL .....	3
ART. 7	CONDICIONES DE EDIFICACIÓN .....	3
ART. 8	APROVECHAMIENTO .....	11
ART. 9	UNIDADES DE EJECUCIÓN .....	11
ART. 10	PARCELACIÓN DE LOS TERRENOS .....	11
ART. 11	PRECISIÓN DE LINDES Y PARÁMETROS .....	11
ART. 12	INTERVENCIONES EN LAS EDIFICACIONES UNITARIAS .....	12
ART. 13	USOS Y PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LOS TERRENOS DOTACIONALES DE LA RED SECUNDARIA .....	13
ART. 14	CONDICIONES DE URBANIZACIÓN .....	13
ART. 15	ESTUDIOS DE DETALLE .....	14

## ART. 1 **OBJETO DEL PLAN PARCIAL**

El presente Plan Parcial tiene por objeto definir la ordenación pormenorizada del sector de suelo urbanizable denominado Horts de Llevant 2 en Villanueva de Castellón. Las determinaciones de este Plan Parcial son por lo tanto complementarias del Plan General de Villanueva de Castellón y a la Homologación del sector Horts de Llevant 2 en los términos previstos en la Ley 6/1994 Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU).

## ART. 2 **ÁMBITO DE APLICACIÓN**

Las presentes Normas Urbanísticas regulan las actividades de edificación y uso del suelo en el Sector Horts de Llevant 2.

## ART. 3 **VINCULACIÓN CON EL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR**

En lo no previsto en estas normas será de aplicación lo regulado en las Normas Urbanísticas del Plan General de Villanueva de Castellón.

Como normativa supletoria y con objeto de definir los conceptos que figuran en estas normas urbanísticas será de aplicación lo regulado en el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana.

## ART. 4 **CLASIFICACIÓN DEL SUELO**

El presente Plan Parcial abarca un sector de Suelo Urbanizable, según la clasificación del suelo establecida por el Plan General de Villanueva de Castellón y en la Homologación del Sector Horts de Llevant 2.

## ART. 5 **CALIFICACIÓN DEL SUELO**

El presente Plan Parcial establece la ordenación pormenorizada del sector fijando la calificación de suelo de cada una de las zonas, asignándoles los distintos usos urbanísticos.

Todo el ámbito del Plan Parcial queda calificado en alguna de las siguientes zonas:

### ZONAS RESIDENCIALES

Residencial en bloque exento	EDA
Residencial en bloque adosado	ADO

### ZONAS DOTACIONALES

Zonas verdes	ZV
--------------	----

Equipamientos	EQ
Red viaria	RV

#### **ART. 6            DEFINICIONES ESPECÍFICAS DEL PLAN PARCIAL**

Las definiciones aplicables al presente Plan Parcial serán las establecidas en el Reglamento de Zonas.

#### **ART. 7            CONDICIONES DE EDIFICACIÓN**

Se estará a lo establecido en las fichas que a continuación se detallan para cada zona de ordenación urbanística.

Zona de ordenanza **EDA**

Zona de Ordenación Urbanística	EDIFICACION ABIERTA	Código: EDA
Municipio: Villanueva de Castellón	Plan: Horts de Llevant 2	
SISTEMA DE ORDENACION	TIPOLOGIA EDIFICATORIA	USO GLOBAL:
EDIFICACION AISLADA	BLOQUE EXENTO	RESIDENCIAL
USOS PORMENORIZADOS		
USC DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES
Residencial plurifamiliar	Residencial comunitario	Todos los demás
	Comercial TC	
	Hotelero TH	
	Oficinas TO	
	Recreativo TR	
	Aparcamiento AP	
PARAMETROS URBANISTICOS		
PARCELA	POSICION EDIFICACIÓN	
PARCELA MINIMA	315 m² DISTANCIA MINIMA A LINDE FRONTAL	0 m
FRENTE MINIMO DE PARCELA	15 m DISTANCIA MINIMA AL RESTO DE LINDES	0 m
CIRCULO INSCRITO MINIMO	15 m SEPARACIÓN MINIMA ENTRE EDIFICIOS	0 m
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA
EDIFICABILIDAD	b-1 6.146,12 m2i	NUMERO MAXIMO DE PLANTAS IV
	b-2 6.146,12 m2i	ALTURA MAXIMA REGULADORA 14 m
	b-3 6.146,12 m2i	ATICOS SI
	b-4 3.073,05 m2i	SEMISOTANOS SI
		SOTANOS SI
COEFICIENTE OCUPACION	Definición grafica plano O1	CUERPOS VOLADOS SI
OTRAS CONDICIONES		
La planta ático es obligatoria según las alineaciones establecidas en los planos de ordenación.		
DOTACION DE APARCAMIENTOS		
1 plaza de aparcamiento por vivienda, y una plaza adicional por cada 10 unidades residenciales mas que se construyan en la parcela.		
1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos de otros usos.		

## 7.1. NORMAS DE EDIFICACIÓN ZONA EDIFICACIÓN ABIERTA EDA

### 7.1.1. *Ámbito y tipología edificatoria*

El ámbito es el compuesto por las manzanas b-1, b-2, b-3 y b-4, expresamente grafiadas en el plano de ordenación O-1 del Plan Parcial.

Tipología edificatoria: edificación abierta. Bloque exento.

### 7.1.2. *Usos*

Uso dominante:	Vivienda plurifamiliar
Usos compatibles:	Residencial comunitario
	Comercial TC
	Hotelero TH
	Oficinas TO
	Recreativo TR
	Aparcamiento AP
Usos incompatibles:	Todos los demás

### 7.1.3. *Condiciones de la parcela y de la edificación*

#### **Condiciones de la parcela**

- Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:  
La superficie mínima de la parcela será de 315 m<sup>2</sup>. Tendrá un frente de fachada mínimo de 15 metros, y podrá inscribirse en un círculo de 15 metros de diámetro.
- Ocupación máxima. Coincidirá con la planta de los bloques grafiados en los planos de ordenación del Plan Parcial.
- Se autoriza la construcción en el subsuelo de plantas sótano y semisótano con uso aparcamiento, coincidiendo su ocupación con la establecida para la edificación en el plano de ordenación O1.  
  
La altura máxima del forjado de planta baja sobre la rasante de los viales será de 1 metro.
- Cerramiento de parcela: tendrán una altura máxima de 2 metros, siendo su cuerpo macizo no superior a 1 metro de altura, debiendo tener el resto un tratamiento diáfano.
- Cuerpos salientes. Se admite la existencia de cuerpos volados abiertos, con la siguiente regulación:

- Saliente o vuelo máximo 0,70 metros
- Longitud máxima 4 metros
- Separación mínima entre balcones 1,20 metros
- Altura mínima sobre la rasante del vial 3,50 metros

## Condiciones de la edificación

### a. Alturas

La altura máxima de cornisa permitida se fija en 14 metros y el número de plantas en IV. La zona del edificio sin planta ático, con III plantas, tendrá una altura de cornisa de 11 metros.

El ático es obligado en la última planta de la edificación (IV), estableciéndose un retranqueo de 3 metros en la fachada sur del edificio.

Se admitirá una reducción de 2 plantas sobre la máxima.

Por encima de la última planta solo se permitirá:

Las cajas de escalera y casetones de ascensor con una altura máxima de 3,50 metros sobre la altura de cornisa establecida.

Para las cajas de escalera y casetones de ascensor no será obligatorio el retranqueo de las alineaciones de fachada en la planta ático.

Cámaras de aire y elementos de cobertura en edificaciones de azoteas y cubiertas planas, cuya elevación sobre el plano inferior del forjado que les de soporte sea inferior a 0,60 metros.

La cubierta terminal del edificio, incluida con faldones con pendiente inferiores al 30% y arranque desde líneas horizontales situadas a cotas no superiores a las del plano horizontal que contenga la altura de cornisa adoptada en el Proyecto, igual o inferior a la altura de cornisa máxima. La cumbrera se situará a una altura máxima de 3,50 metros sobre la altura de cornisa.

Las barandillas de protección y separación con una altura máxima de 1,50 metros.

Los elementos de evacuación de humos, ventilación, climatización e instalaciones.

Los remates de la edificación de carácter decorativo.

### b. Emplazamiento de la edificación en la parcela.

Las alineaciones establecidas en el Plan Parcial son obligatorias.

### **Condiciones funcionales de la edificación**

Las viviendas que se construyan en el ámbito del presente Plan Parcial cumplirán las disposiciones contenidas en las Normas de Habitabilidad y Diseño de la Comunidad Valenciana (HD-91).



Zona de ordenanza <b>ADO</b>		
Zona de Crdenacion Urbanistica	VIVIENDAS ADOSADAS	Codigo: <b>ADO</b>
Municipio: Villanueva de Castellón	Plan: Horts de Llevant 2	
SISTEMA DE ORDENACION	TIPOLOGIA	USO GLOBAL:
	EDIFICATORIA	
EDIFICACION ADOSADA	BLOQUE ADOSADO	RESIDENCIAL
USOS PORMENORIZADOS		
USO DOMINANTE	USOS COMPATIBLES	USOS INCOMPATIBLES
Residencial unifamiliar	Residencial comunitario	Todos los demás
Residencial plurifamiliar	Comercial TG	
	Hotelero TH	
	Oficinas TO	
	Recreativo TR	
	Aparcamiento.	
PARAMETROS URBANISTICOS		
PARCELA	POSICION EDIFICACIÓN	
PARCELA MINIMA	100 m²	DISTANCIA MINIMA A LINDE FRONTAL 0 m
FRENTE MINIMO DE PARCELA	5 m	DISTANCIA MINIMA AL RESTO DE LINDES 0 m
CIRCULO INSCRITO MINIMO	5 m	SEPARACIÓN MINIMA ENTRE EDIFICIOS 0 m
INTENSIDAD	VOLUMEN Y FORMA	
COEFICIENTE EDIFICABILIDAD NETA	2.24	NUMERO MAXIMO DE PLANTAS III
COEFICIENTE OCUPACION	100 %	ALTURA MAXIMA REGULADORA 10 m
		ATICOS NO
		SEMISOTANOS SI
		SOTANOS SI
		CUERPOS VOLADOS SI
OTRAS CONDICIONES		
DOTACION DE APARCAMIENTOS		
1 plaza de aparcamiento por vivienda, y una plaza adicional por cada 10 unidades residenciales mas que se construyan en la parcela.		
1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos de otros usos.		

**7.2. NORMAS DE EDIFICACIÓN ZONA VIVIENDA ADOSADA ADO***7.1.1. Ámbito y tipología edificatoria*

El ámbito es el compuesto por las manzanas u-1, u-2, u-3 y u-4, expresamente grafiadas en el plano de ordenación O-1 del Plan Parcial.

Tipología edificatoria: edificación adosada

*7.1.2. Usos*

Uso dominante:	Vivienda plurifamiliar/unifamiliar
Usos compatibles:	Residencial comunitario
	Comercial TC
	Hotelero TH
	Oficinas TO
	Recreativo TR
	Aparcamiento AP
Usos incompatibles:	Todos los demás

*7.1.3. Condiciones de la parcela y de la edificación***Condiciones funcionales de la edificación**

a. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

La superficie mínima de la parcela será de 100 m<sup>2</sup>. Tendrá un frente de fachada mínimo de 5 metros, y podrá inscribirse un círculo de 5 metros de diámetros.

b. Ocupación máxima, 100%.

c. Se autoriza la construcción en el subsuelo de plantas sótano y semisótano. La altura máxima del forjado de planta baja sobre la rasante de los viales será de 1 metro.

d. Cerramientos de parcela: tendrán una altura máxima de 2 metros, siendo su cuerpo macizo no superior a 1 metro de altura, debiendo tener el resto un tratamiento diáfano.

e. Cuerpos salientes. Se admite la existencia de cuerpos volados abiertos, con la siguiente regulación:

- Saliente o vuelo máximo	0,70 metros
- Longitud máxima	4 metros
- Separación mínima entre balcones	1,20 metros
- Altura mínima sobre la rasante del vial	3,50 metros

### **Condiciones de la edificación**

#### **f. Alturas.**

La altura máxima de cornisa permitida se fija en 10 metros y el número de plantas en III.

Se admitirá una reducción de 2 plantas sobre la máxima.

Por encima de la última planta solo se permitirá:

Las cajas de escalera y casetones de ascensor con una altura máxima de 3,50 metros sobre la altura de cornisa establecida.

Cámaras de aire y elementos de cobertura en edificaciones de azoteas y cubiertas planas, cuya elevación sobre el plano inferior del forjado que les de soporte sea inferior a 0,60 metros.

La cubierta terminal del edificio, inclinada con faldones con pendiente inferiores al 30% y arranque desde líneas horizontales situadas a cotas no superiores a las del plano horizontal que contenga la altura de cornisa máxima. La cumbrera se situará a una altura máxima de 3,50 metros sobre la altura de cornisa.

Las barandillas de protección y separación con una altura máxima de 1,50 metros.

Los elementos de evacuación de humos, ventilación, climatización e instalaciones.

Los remates de la edificación de carácter decorativo.

#### **g. Emplazamiento de la edificación en la parcela**

Las alineaciones exteriores de las parcelas ADO no son obligatorias, no obstante todos los paramentos de la edificación, así como de las colindantes deben tener la consideración de fachada, y por lo tanto unos materiales y acabados acordes al resto de fachadas proyectadas.

### **Condiciones funcionales de la edificación**

Las viviendas que se construyan en el ámbito del presente Plan Parcial cumplirán las disposiciones contenidas en las Normas de Habitabilidad y Diseño de la Comunidad Valenciana (HD-91).

## **ART. 8 APROVECHAMIENTO**

El aprovechamiento tipo del sector es igual a 0,781849 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

El aprovechamiento subjetivo del sector es igual al 90% para los propietarios situados en suelo urbanizable y el 100% para aquellos propietarios cuya clasificación de suelo es urbano.

## **ART. 9 UNIDADES DE EJECUCIÓN**

El Plan Parcial delimita una única Unidad de Ejecución para todo su ámbito.

## **ART. 10 PARCELACIÓN DE LOS TERRENOS**

En desarrollo del Presente Plan Parcial se deberá redactar el correspondiente Proyecto de Reparcelación que abarcará el ámbito completo de la Unidad de Ejecución.

Posteriormente se podrán redactar proyectos de parcelación para todas las zonas edificables que únicamente tendrán como limitación el cumplimiento de los tamaños mínimos de parcela establecidos en las presentes normas.

## **ART. 11 PRECISIÓN DE LINDES Y PARÁMETROS**

Las delimitaciones de sectores, unidades de ejecución, zonas o dotaciones, podrán precisarse en sus respectivos casos de utilización, cuando se trate de ajustes debidos a las alineaciones o lindes de edificación actuales, las características topográficas del terreno, la mayor precisión de la cartografía que se disponga, la presencia de restos arqueológicos, arbolado, vegetación y otros elementos naturales o artificiales de interés que justifiquen este ajuste.

La referida precisión de lindes deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a. Se mantendrá sensiblemente la forma de las determinaciones gráficas
- b. No se producirán aumentos o disminuciones de las superficie delimitada superiores al cinco por ciento (5%).
- c. No se disminuirá los niveles de servicio de las vías de circulación.
- d. No se disminuirá la superficie de dominio público destinada a dotaciones

Se admite una tolerancia del cinco por ciento (5%) en más o menos, en la precisión de los parámetros que definen las condiciones de la edificación de zonas o dotaciones.

Por lo tanto no tendrán la consideración de modificaciones, las alteraciones que se realicen como consecuencia de los aspectos anteriormente enumerados.

## **ART. 12            INTERVENCIONES EN LAS EDIFICACIONES UNITARIAS**

Para que sea permitida una obra consistente en cualquier modificación de la fachada, en edificios de viviendas con varias copropietarios, en régimen de propiedad horizontal, o en viviendas adosadas con diseño unitario, será necesario que dicha modificación vaya precedida de un estudio global que garantice la coherencia del conjunto, y en el caso de régimen de propiedad horizontal, se podrá solicitar por el Ayuntamiento el acuerdo de la comunidad de copropietarios correspondiente.

Se prohíben las reformas aisladas en la porción de fachada correspondiente a cada piso, y bajo ningún concepto se autorizarán si no responden a un plan de conjunto de fachada, exceptuándose únicamente en planta baja a efectos comerciales.

### ART. 13 USOS Y PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LOS TERRENOS DOTACIONALES DE LA RED SECUNDARIA

*EQ. Dotaciones .sED, sD.*

Zona de Ordenación Urbanística		DOTACIONES PUBLICAS	
PARAMETROS URBANISTICOS			
POSICION EDIFICACIÓN			
DISTANCIA MINIMA A LINDE FRONTAL			5 m.
DISTANCIA MINIMA AL RESTO DE LINDES			5 m.
SEPARACIÓN MINIMA ENTRE EDIFICIOS			0 m.
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
COEFICIENTE EDIFICABILIDAD	Necesaria según	NUMERO MAXIMO DE	III
NETA	programa	PLANTAS	
COEFICIENTE OCUPACION	80 %	ALTURA MAXIMA	12 m
		REGULADORA	
		ATICOS	NO
		SEMISOTANOS	SI
		SOTANOS	SI
		CUERPOS VOLADOS	NO
OTRAS CONDICIONES			

#### DOTACION DE APARCAMIENTOS

1 plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

*Zona verde. ZV.*

Se admitirá la presencia de edificaciones de servicio a la zona verde y de instalaciones urbanas, con un límite por unidad de 50 m<sup>2</sup>, y una ocupación máxima de 2%.

### ART. 14 CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

El desarrollo del presente Plan Parcial se deberá redactar el correspondiente proyecto de urbanización. Tendrá como finalidad definir los detalles técnicos de las obras públicas previstas por el presente plan y que comprenden la ejecución de los sistemas viarios (aceras, calzadas y señalizaciones), las zonas verdes (plantaciones, pavimentaciones y mobiliario urbano) y las obras de instalaciones públicas de infraestructuras (saneamiento, red de agua potable, riego e hidrantes de incendio,

telecomunicaciones, alumbrado público, red de baja tensión y centros de transformación).

El proyecto de Urbanización no podrá contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación ni podrá modificar las determinaciones en el presente Plan.

No obstante, podrá reajustar las rasantes, de forma justificada, en razón de las pendientes de la red de alcantarillado u otras circunstancias que se estimen.

Igualmente, podrá reajustar las alineaciones al objeto de respetar el arbolado de gran porte existente e introducir ajustes y adecuaciones respecto a la disposición, anchura y características del viario.

Se redactará con precisión suficiente para poder, eventualmente, ejecutarlo bajo la dirección de técnico distinto al redactor.

Los materiales, tratamientos superficiales de vial, luminarias, mobiliario, vallas, etc. se adecuarán al ambiente urbano y serán de calidad adecuada para evitar impactos visuales y estéticos.

Se concederá licencia de construcción de las edificaciones del sector en cuanto las obras de urbanización hayan completado las fases de movimiento de tierras y red de saneamiento en los viales, de modo que se haya resuelto el acceso a las parcelas particulares.

## ART. 15 ESTUDIOS DE DETALLE

Se podrán desarrollar estudios de detalle en todas las manzanas o en unidades urbanas equivalentes, entendiendo estas como aquellas que tengan una superficie superior a 1.000 m<sup>2</sup> y se pueda inscribir un círculo de diámetro mayor a 20 metros: con los siguientes objetivos:

- Establecer nuevas alineaciones interiores
- Reordenar los volúmenes definidos
- Creación de viales interiores
- Creación de espacios dotacionales vinculados a zonas verdes perimetrales a las manzanas o unidades urbanas
- Reordenar de los volúmenes de los áticos en la zona EDA

## FICHA DE PLANEAMIENTO

MUNICIPIO: VILLANUEVA DE CASTELLÓN.

SECTOR :

HORTS DE LLEVANT 2

Clase de suelo: urbanizable/urbano		Sector: HORTS DE LLEVANT 2.	
		Área de Reparto: 1 (única)	
Uso dominante: residencial		Usos compatibles: residencial unifamiliar, comunitario, comercial, hotelero, oficinas, recreativo, taller artesano. Usos prohibidos: todos los demás	
Superficie Total:		61.335,75 m <sup>2</sup>	
Superficie Red Primaria Adscrita al sector:		1.391,59 m <sup>2</sup>	
Superficie Neta Sector:		59.944,16 m <sup>2</sup>	
Superficie No Computable:		1.391,59 m <sup>2</sup>	
Afecciones Carreteras		0 m <sup>2</sup>	
Suelo dotacional afecto a su destino		0 m <sup>2</sup>	
Red Primaria no computable como secundaria		1.391,59 m <sup>2</sup>	
Superficie Computable Sector:		59.944,16 m <sup>2</sup>	
RED SECUNDARIA		RED PRIMARIA	
Red Vial:	8.311,50 m <sup>2</sup> 13.86%	Red Vial:	8.807,27 m <sup>2</sup> 14.69%
Zona Verde:	8.645,75 m <sup>2</sup> 14.42%	Zona Verde:	m <sup>2</sup> %
Equipamiento:	9.765,89 m <sup>2</sup> 16.29%	Equipamiento:	m <sup>2</sup> %
Zona verde computable como red vial	4.456,89 m <sup>2</sup> 7.43%		
Aprovechamiento Tipo Área de Reparto:		0,781849 m <sup>2</sup> t. / m <sup>2</sup> s	
Nº máximo viviendas:	390-viviendas	Densidad:	65 viv/ha
EDIFICABILIDAD TOTAL:	47.955,32 m <sup>2</sup> t	I.E.B.:	0.80 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Edificabilidad Residencial	47.955,32 m <sup>2</sup> t	I.E.R.:	0.80 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Edificabilidad parcelas vinculadas a VP:		21.511,41 m <sup>2</sup> t 44.86%	
		215 viv.	



**Condiciones de conexión:**

6. Continuidad viaria con los viales existentes en suelo urbano colindante.
7. Prolongación y cierre de la Ronda de Circunvalación.
8. Conexión viaria a través del paso inferior a la vía férrea con el suelo urbano.
9. Continuidad de la zona verde a diseñar con la existente en el sector colindante Horts de Llevant.
10. Obligatoriedad de mantener en documentos de desarrollo del planeamiento la reserva escolar de ampliación del Colegio Público Severi Torres, tanto en su superficie como ubicación

**Otras condiciones:**

Los posteriores documentos de desarrollo -Plan Parcial, Programa y/o Proyecto de Reparcelación- podrán aplicar coeficientes correctores de uso y/o tipología a fin de igualar rendimientos económicos diferenciados entre las diferentes unidades de edificación del Área de Reparto.

La mejor medición de los terrenos rotacionales ya afectos a su destino, en ulteriores fases de desarrollo de este planeamiento, permitirá el recálculo del Aprovechamiento Tipo.

Los viales pRV-1 y pRV-2 perteneciente a la red primaria de dotaciones computa a los efectos del cumplimiento de los estándares mínimos exigibles a la red secundaria según establece el Artículo 2 del Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

La superficie viaria que se considera a los efectos del cumplimiento de las dotaciones mínimas según el Reglamento de Planeamiento estará formada por la "zona verde no computable" (4.456,89 m<sup>2</sup>) y por la red viaria con (8.311,50 m<sup>2</sup>), a la que se le añadirá los elementos pRV-1 y pRV-2 (8.807,27 m<sup>2</sup>), de la red primaria computables en la justificación de la red secundaria.