

PRINCIPALES OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

Es esta una zona compleja, situada en el borde norte de la ciudad consolidada, donde se produce una convivencia de usos residenciales, terciarios y de carácter industrial.

URBANIZACIONES DE MONTAÑA, se mantiene su carácter urbano de vivienda unifamiliar aislada, resolviendo pequeños problemas de delimitación de parcelas.

LOS NUCLEOS RESIDENCIALES, tienen carácter de grupo periférico, con necesidades de mejorar los equipamientos y zonas verdes y también de una mejor conexión con la ciudad consolidada. Por ello se pretende como objetivos fundamentales:

- Mantener el carácter urbano de los grupos: Tombatossals, Rio Seco, Casas de la Breva y San Antonio, estudiando la ordenanza que mejor respete las tipologías existentes y el paisaje de la zona.
- Conseguir una mejor integración de estos núcleos con las vías urbanas e infraestructuras de la ciudad consolidada, potenciando el transporte público y los recorridos peatonales.
- Acabar las zonas semiurbanizadas, delimitando unidades de ejecución que incluyen los vacíos existentes y las edificaciones o instalaciones inadecuadas, para coser los tejidos urbanos existentes a uno y otro lado. Es el caso de las unidades de ejecución “Tombatossals” y “Grupo Riu Sec”

Zonas de nueva urbanización de carácter residencial. Esta es una de las zonas donde se propone un cierto crecimiento de la ciudad.

- Se delimita la denominada unidad de ejecución “Tombatossals”, entre la cuadra del Borriolench y la avda Barcelona, para conectar los grupos residenciales colindantes.
- Se mantiene la delimitación de la unidad de ejecución 83-UE-R del Plan General anterior, representada ahora como unidad “avenida Barcelona”. En este ámbito se inició el proceso urbanizador y se encuentra ahora paralizado.
- Se mantiene la delimitación del sector 24-SU-R, del Plan General anterior, representado ahora como sector Rio Seco, y se conserva así mismo su ordenación pormenorizada, que queda reflejada en el plano adjunto.
- Se delimita otro sector de carácter residencial, identificado en el plano como “Borriolench”, entre la cuadra del Borriolench, el cami Mestrets y la avd del Riu Sec, hasta conectar las instalaciones del centro docente Illes Columbretes.

EN LAS ZONAS INDUSTRIALES, se consolida el carácter industrial de la franja

del territorio situada a ambos lados del acceso norte a la ciudad, antigua CN-340, donde se delimitaban en el plan anterior las unidades de ejecución 14 y 17-UE-I.

Zonas de nueva urbanización de carácter industrial,

- En el margen derecho de la avd del Castell Vell, se delimitan cuatro unidades de ejecución independientes (en sustitución de la 17-UE-I) para facilitar las posibilidades de gestión y urbanización.
- En el margen izquierdo (14-UE-I) se estudia una reordenación del ámbito y las posibilidades de subdivisión en unidades más pequeñas, para solucionar la interferencia con el cauce del barranco que atraviesa la zona y facilitar la gestión y urbanización de la zona.

Se delimita un Plan Especial de Reforma Interior "Castell Vell", en el triángulo configurado por la avda Castell Vell, la cuadra del Borriolench y la calle Bechí. Es una zona donde se mezclan actualmente nave almacén, actividades industriales y viviendas. El plan especial definirá la ordenación pormenorizada y los usos más adecuados a la zona.

LOS USOS TERCIARIOS, se consolidan con carácter de suelo urbanizado los existentes en los alrededores de la avd Benicassim y calle Covadonga.

Zonas de nueva urbanización de uso característico terciario,

- En el cruce de la avda Castell Vell con la Ronda de Circunvalación, donde se delimita una unidad de ejecución identificada con la denominación "Sindical" (que coincide en parte con la unidad 03-UE-T del PG anterior).
- Se delimita la unidad de ejecución representada con la denominación de "Hospital", junto a las instalaciones del Hospital General (coincide básicamente con la 01-UE-T del Plan General anterior).

EQUIPAMIENTOS DE LA RED PRIMARIA, existen tres grandes áreas de suelo con destino a equipamiento de servicio a toda la ciudad e incluso de ámbito interurbano:

- Las instalaciones del Tetuan XIV, de uso administrativo.
- Las instalaciones deportivas del Chencho, con una previsión de ampliación hasta el camino de Borriol y el actual polideportivo Sindical.
- Las instalaciones del Hospital General, con una superficie colindante que posibilita igualmente su ampliación.

EN EL SISTEMA VIARIO, analizado en consonancia con el Plan de Movilidad Urbana Sostenible, los aspectos más importantes son:

- Como elementos de la Red Primaria que articulan la conectividad y accesibilidad del tráfico rodado en toda la zona, se consideran los siguientes viales: Ronda de Circunvalación, avd Riu Sec y avd del Castell Vell
- Como elementos de la Red Primaria que articulen fundamentalmente la movilidad ciclopeatonal, se consideran importantes las siguientes vías: avda del Riu Sec, avd de Barcelona y Castell Vell-carretera del Cuartel, que

continua hasta conectar las urbanizaciones del Racó de la Torreta.