

PRINCIPALES OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

Es esta una zona situada en el límite norte de la ciudad consolidada, donde se encuentran usos residenciales, en algunos casos agrupados, como los barrios de San Agustín, San Enrique o Roser y, en otros casos vivienda unifamiliar mas dispersa. También aparecen usos terciarios y alguna industria sin actividad actual.

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: San Agustín y San Marcos y Roser, estudiando las posibilidades de resolver las carencias de dotaciones y aparcamiento que se detectan.
- Conseguir una mejor integración de estos núcleos con las infraestructuras de la ciudad consolidada y con las edificaciones diseminadas del entorno.
- Considerar de carácter urbano, de uso residencial a las zonas ocupadas por viviendas unifamiliares agrupadas con un cierto grado de compacidad.

Zonas de nueva urbanización de carácter residencial.

- Se suprime la delimitación del sector 27-SU-R y de la unidad de ejecución 84-UE-R del Plan General anterior, en cuyos ámbitos se iniciaron, por la administración autonómica, sendos procesos de urbanización que se encuentran ahora en fase de resolución.
- Se delimita el sector identificado como "Mestrets", entre la cuadra del Borriolench, la cuadra Segunda, el camí Mestrets y el límite del grupo San Agustín, con el uso residencial de baja densidad (vivienda unifamiliar aislada) con el objetivo de conectar las viviendas existentes a ambos lados.
- Se delimita la unidad de ejecución "San Enrique" en las inmediaciones del grupo del mismo nombre, para que el grupo tenga una estructura urbana de barrio y conseguir una zona verde.
- Se delimita la unidad de ejecución "San Agustín" en las inmediaciones del colegio CEIP San Agustín, con el objetivo de ampliar la superficie de la parcela escolar y completar el grupo de viviendas existentes.

Ámbitos de minimización de impactos.

Dentro del suelo no urbanizable, se delimitan núcleos de viviendas consolidados con una cierta densidad y compacidad, sobre los cuales se pueden establecer medidas que minimicen su impacto territorial, a través de la redacción de Planes Especiales de Minimización de Impactos. Los planes especiales deberán ser de iniciativa pública (aunque puede existir un convenio propietarios-Ayuntamiento para su desarrollo y ejecución) y su aprobación definitiva corresponde a la Consellería competente en la materia.

Zona Mestrets
18/02/17

LOS USOS TERCIARIOS, se consolidan con carácter de suelo urbanizado terciario los existentes entre la carretera de Borriol, la cuadra del Borriolench y el antiguo cementerio.

Zonas de nueva urbanización de uso característico terciario,

- Se cambia el uso industrial (del Plan General anterior), por el terciario, en la manzana que ocupa las antiguas instalaciones industriales junto al grupo San Agustín, hoy en desuso, con el objetivo de que puedan transformarse en un uso de servicio al barrio.
- Se mantiene la delimitación de la unidad de ejecución 08-UE-T del Plan General anterior representada, ahora, con la denominación de "Roser", situada entre la Ronda de Circunvalación y el grupo del mismo nombre.

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

- Las instalaciones del antiguo Cementerio.
- La zona donde se ubica el Mercado de Abastos, el Ecoparque y las instalaciones del servicio de Bomberos.
- Las instalaciones del hospital de la Magdalena

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

- Como elementos que articulan la conectividad y accesibilidad del tráfico rodado en toda la zona, se consideran importantes los siguientes viales: Ronda de Circunvalación y la carretera de Borriol.
- Como elementos que articulen fundamentalmente la movilidad peatonal y ciclista, se considera importantes:
 - el eje ciclopeatonal del camí Mestrets que mejore la conectividad de las viviendas existentes en la zona con el centro de la ciudad
 - la ribera del Rio Seco , donde se pretende la creación de un elemento de parque lineal, bordeando el cauce sur del rio, que proporciona, por una parte una posibilidad de ocio y esparcimiento ciudadano, una vía de conexión entre barrios, a la vez que un elemento de mejora del paisaje urbano.