

4. CONDICIONES DE DESARROLLO.

USO PARQUE EMPRESARIAL

TIPOLOGÍA EMPRESARIAL:

El diseño de las manzanas rectangulares permite la implantación del uso de Actividad Económica y Empresarial con una amplia flexibilidad en cuanto a tipologías de las unidades y edificios.

Existen varios factores que pueden condicionar el diseño y elección de tipologías diferentes para los edificios de Actividad Empresarial.

En primer lugar su titularidad. Las posibilidades son amplias.

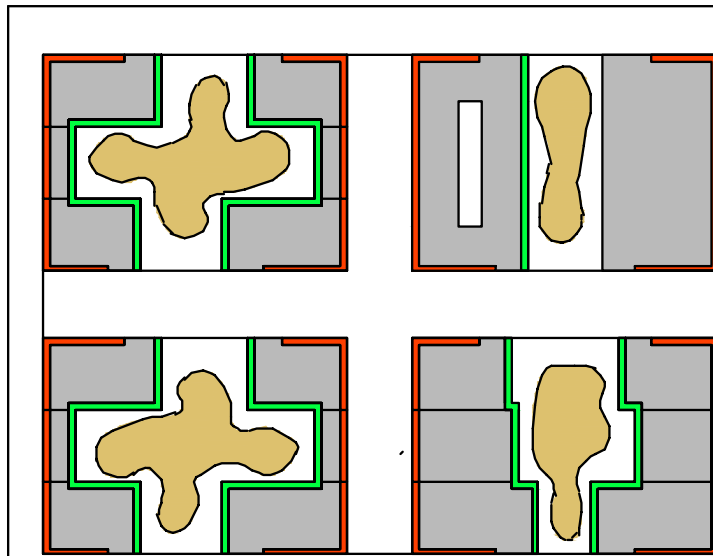
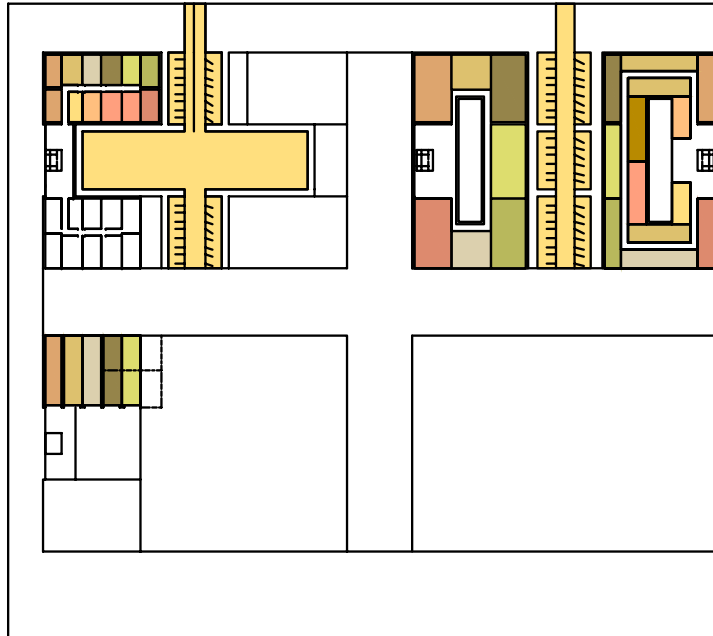
Podría constituirse una organización -pública o privada- que gestionase la construcción y uso de los edificios, destinados, en ese caso, en su mayoría a empresas que no requiriesen locales de gran superficie y que pudieran estar agrupados compartiendo elementos comunes. Así, se podrían plantear edificios modulados, que, en virtud de las necesidades, se organizan agrupando dos ó más módulos, pero sin llegar a ocupar en ningún caso más de un 50% del edificio.

También, para empresas con una mayor necesidad de superficie y espacio, es posible la construcción de edificios "a medida" de las necesidades particulares, llegando a ocupar hasta una manzana (1/4), con una superficie de techo de aproximadamente 5.000 m².

ALINEACIONES: OBLIGATORIAS / LIBRES

Se establecen alineaciones obligatorias y libres en función del espacio al que se ofrece fachada:

- obligatorias en el perímetro "exterior" de la manzana, hacia los espacios públicos que rodean cada una de las manzanas,
- libres en las alineaciones de los edificios dentro de la manzana (1/4), hacia los espacios de uso compartido para acceso y carga/descarga.



PERFIL:

Se plantea un perfil máximo de P.B. + 2 + ático, con elementos singulares que puedan sobresalir, hasta alcanzar P.B. + 5, siempre que no superen el 15% de la superficie de la planta del edificio.

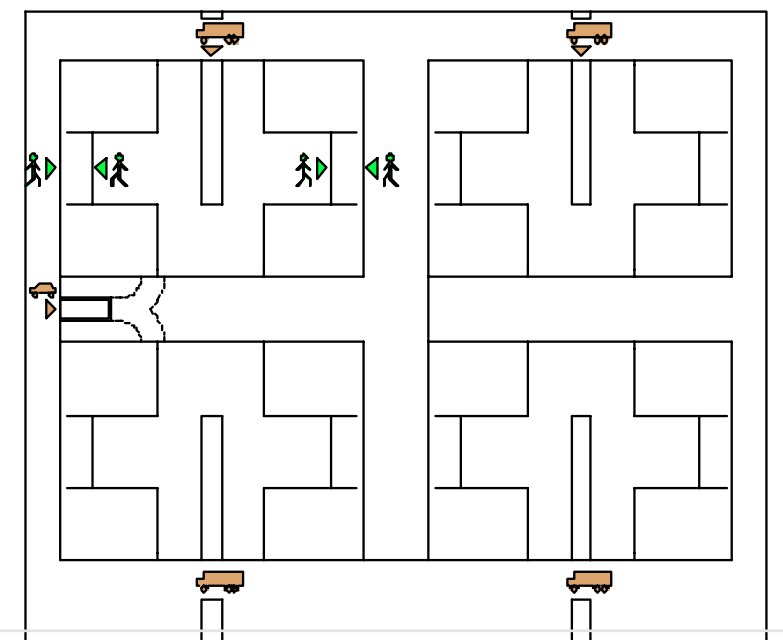
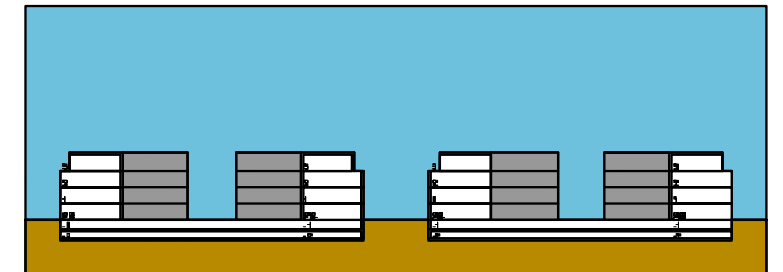
Las alturas entre plantas son de 5 m en P.B. de modo que permita su utilización (en parte de las plantas y como uso asociado) como almacén, y 3,50 m en Plantas Altas, permitiendo el emplazamiento de Instalaciones, etc...

La altura libre en Planta Baja posibilita, también, la construcción -dentro del espacio de cada local- de una planta de ático, sin superar el 30% de la superficie de local, para usos complementarios: archivo, aseos, office, etc...

ACCESOS: PEATONALES / RODADOS

Los accesos peatonales a los portales de edificios de Actividad Económica se sitúan colindantes a los espacios de uso peatonal, bien desde las aceras perimetrales de la manzana ó bien desde los espacios internos de uso peatonal, compatibles con el acceso desde los "patios" de maniobra para vehículos y de carga/descarga.

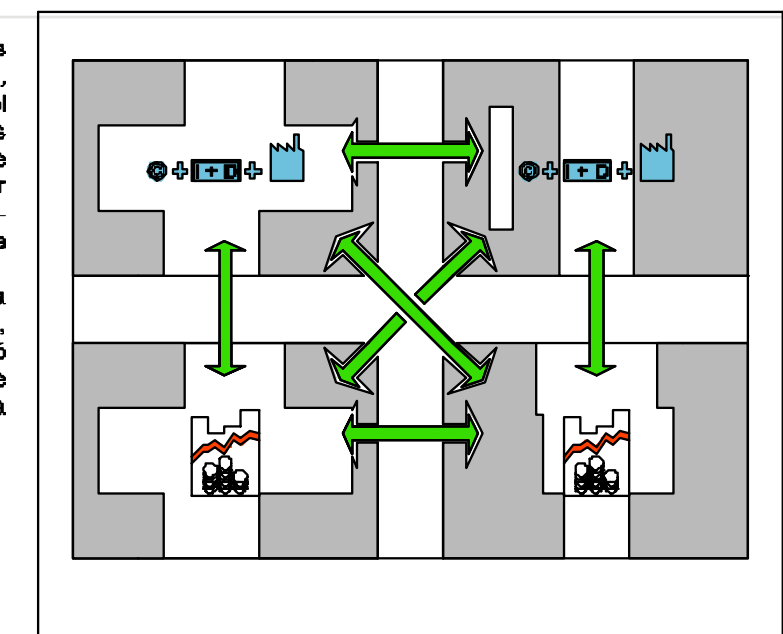
Los accesos rodados a los aparcamientos subterráneos de cada manzana -bajo los edificios- se sitúan en los espacios entre ellos, con acceso directo desde el viario perimetral compartiendo acceso para cada par de manzanas.



USOS / ACTIVIDADES:

Se plantean manzanas que alberguen edificios destinados a Actividad Económica, Empresarial, etc..., contemplando la posibilidad de que el modo de ocupación y utilización de los edificios sea variable, tanto por empresas que solamente precisan un pequeño local de tipo oficina, ó por empresas que -en función de su tamaño- requieran un edificio de gran tamaño, llegando a ocupar una manzana en su totalidad.

El emplazamiento de usos en los edificios de la manzana puede realizarse de forma combinada, alternando los usos en la misma manzana, ó bien (si es preciso p. ej. ante la necesidad de una empresa) llegando a ocupar una manzana (1/4) en su totalidad.



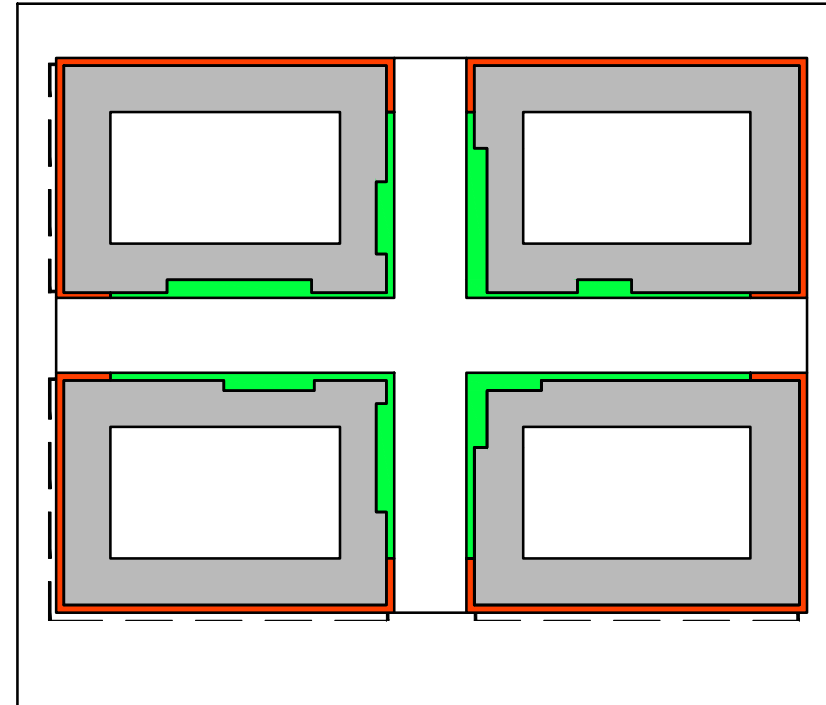
USO RESIDENCIAL-TERCIARIO

ALINEACIONES: OBLIGATORIAS / LIBRES

Se establecen alineaciones obligatorias y libres en función del espacio al que se ofrece fachada:

- obligatorias en el perímetro "exterior" de la manzana, hacia los viales que rodean cada una de las manzanas,
- libres, con el carácter de "máximas" en las alineaciones de los edificios dentro de la manzana, hacia los espacios de uso peatonal.

Sobre las alineaciones señaladas en las orientaciones sur y oeste se contempla la posibilidad de realizar elementos en vuelo que, además, favorecerán el control solar.

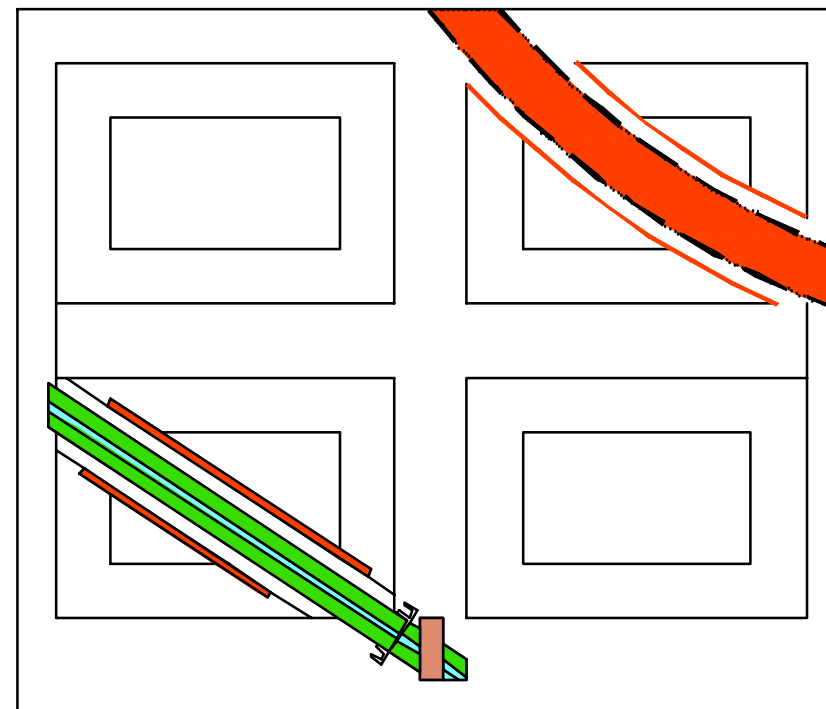


ELEMENTOS "SINGULARES": ACEQUIAS Y COBERTURAS DE INFRAESTRUCTURAS

La presencia de una red de acequias y canales para regadío en el ámbito es asumida por la trama del "eixample", adaptándose mediante la adopción de soluciones singulares en la resolución de las parcelas edificatorias. Lo mismo sucede con los trazados de las infraestructuras de comunicaciones: viario, ferrocarril, metro, etc...

En el caso de las acequias y canales, éstos se incorporan al espacio urbano, generando ámbitos de mayor calidad urbana, con presencia de elementos naturales que proporcionan una riqueza ambiental significativa a sus habitantes.

Las singularidades introducidas así por la necesidad de respetar los trazados de dichos elementos transforman la regularidad de la trama en referencias urbanas.

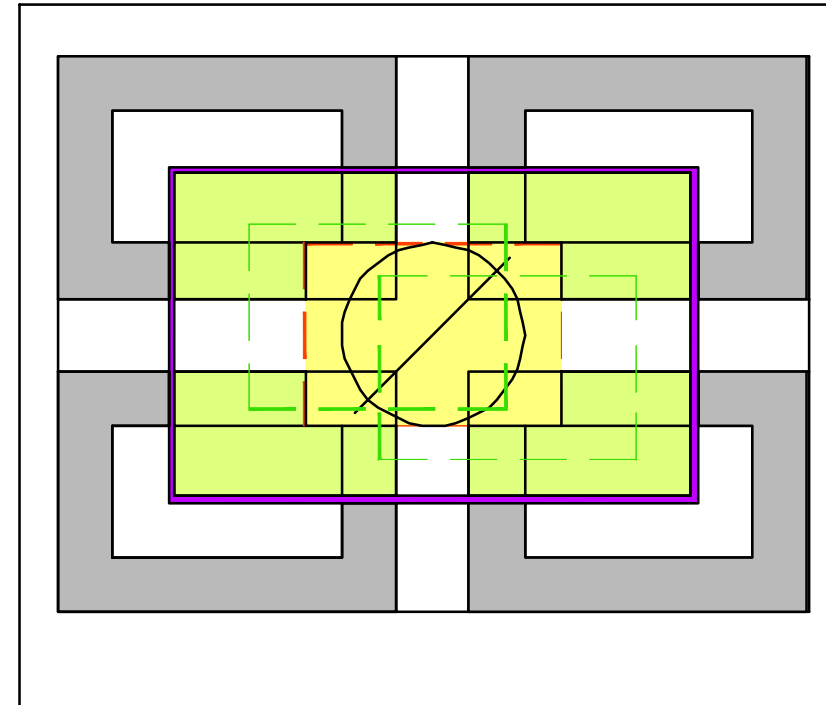


ESPACIO PÚBLICO EN EL INTERIOR DE LAS MANZANAS

Se plantea la reserva de una parte de la superficie privada de cada parcela (cada 1/4 de manzana) de forma que se incorpore al espacio de uso peatonal público que conforma la retícula interna en las manzanas, resultando así un espacio público de mayor entidad de carácter peatonal que pueda acoger la estancia y su uso recreacional.

Se propone una dimensión mínima que permita inscribir un círculo de 50 m de diám., y una posición libre dentro del interior de cada manzana, pudiendo no situarse necesariamente en el centro de las 4 parcelas que conforman cada manzana.

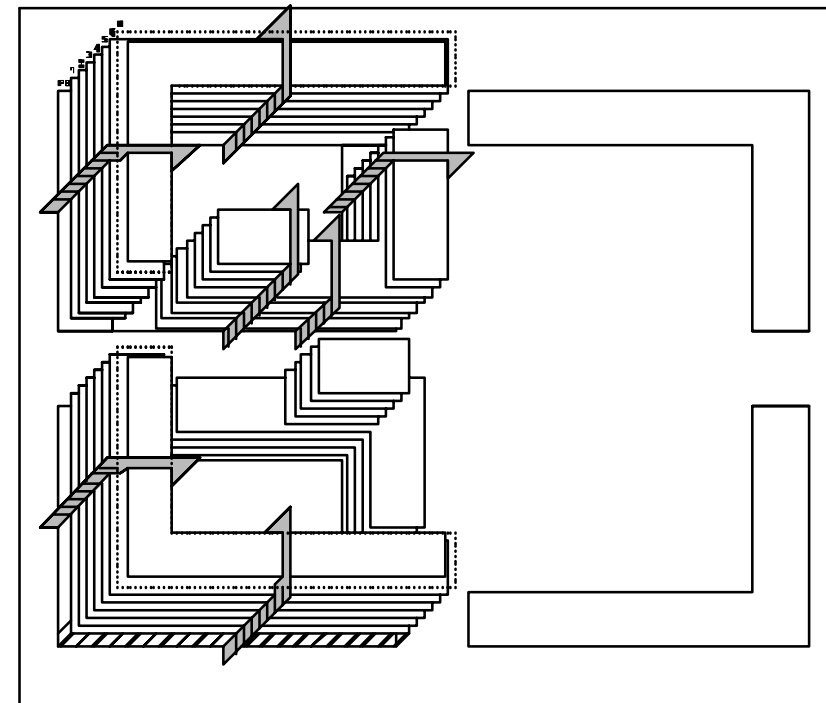
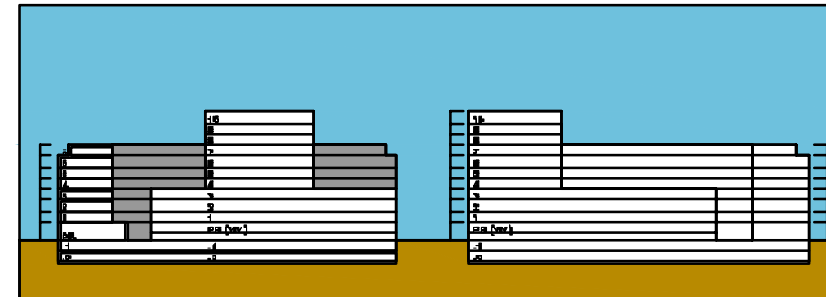
El diseño y acondicionamiento de dicho espacio se deberá definir a través de un expediente de planeamiento de desarrollo específico del conjunto de 4 parcelas o "supermanzana", previo a los Proyectos de los edificios de las manzanas menores.

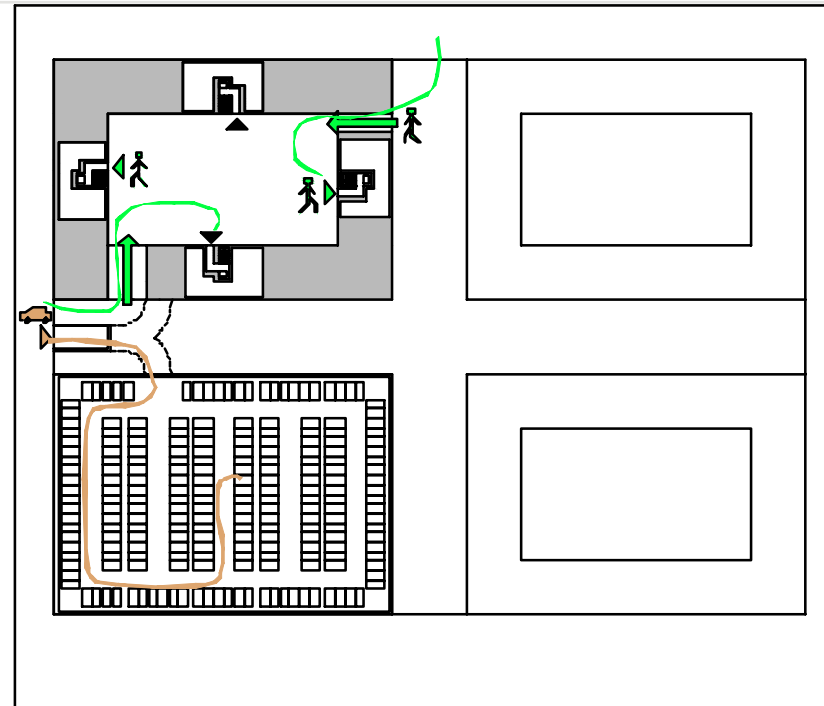


PERFIL:

Se plantea un perfil obligatorio en las edificaciones perimetrales, con frente a viario, de la manzana, de P.B. + 6 + ático. Mientras que para los edificios situados en la parte interior, con frente a los espacios públicos peatonales, se plantea un perfil libre, con un mínimo de P.B. (de uso residencial en semiplanta) + 3, y un máximo de P.B. + 10, asegurando al mismo tiempo que no se arroja sombra sobre otros edificios que les impida la captación de luz solar en los momentos más desfavorables.

Se prevé la utilización de terrazas para las viviendas situadas en planta baja (en semiplanta elevada sobre la urbanización) y en planta primera por la parte interior (sobre uso comercial).

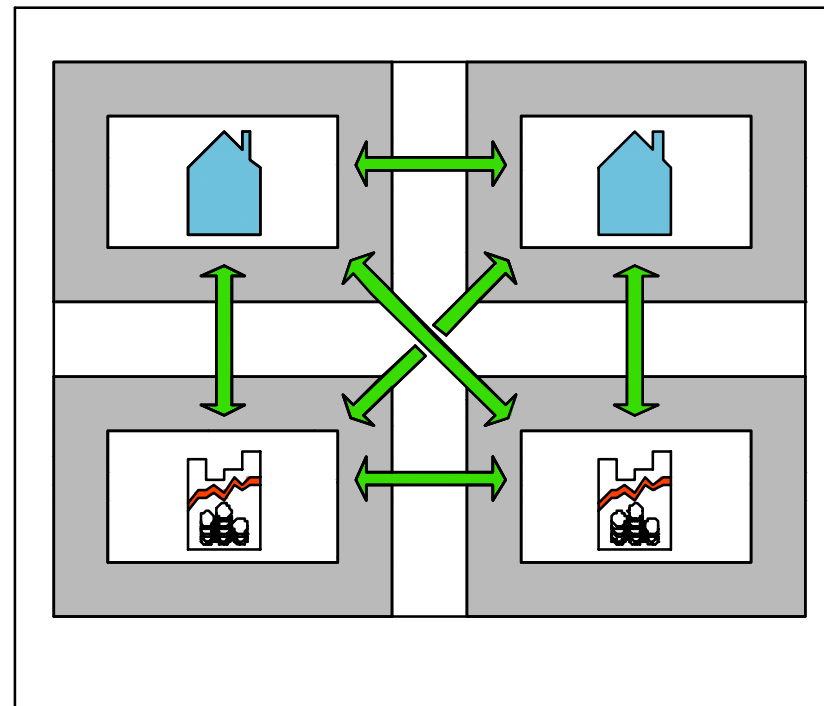
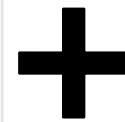




ACCESOS: PEATONALES / RODADOS

Los accesos peatonales a los portales de edificios de viviendas se sitúan en los espacios internos, de carácter privado, de cada manzana de modo que se potencie la utilización de dichos espacios y el carácter comunitario de los mismos.

Los accesos rodados a los aparcamientos subterráneos de cada manzana -bajo los edificios- se sitúan en los espacios entre manzanas, con acceso directo desde el viario perimetral compartiendo un acceso para cada par de manzanas.

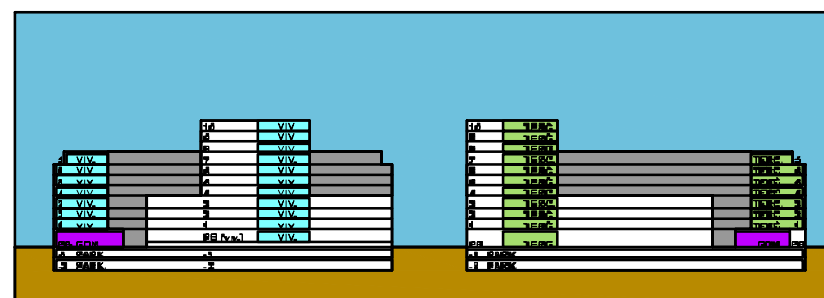
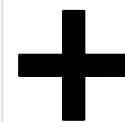


USOS / ACTIVIDADES:

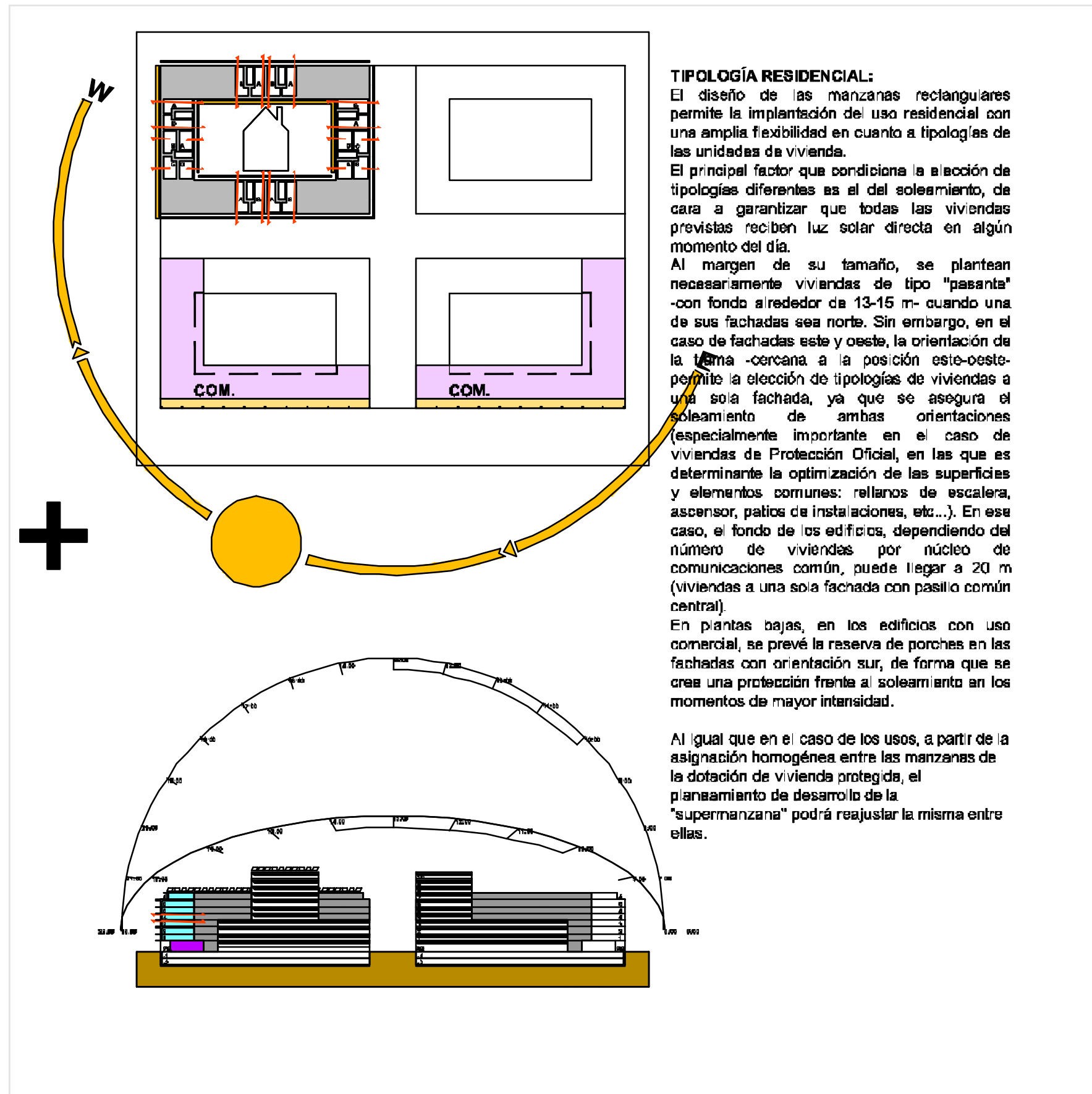
Se plantean manzanas que alberguen tanto uso residencial como de actividad económica (usos terciarios) de forma combinada, potenciando la interactividad entre ambos y evitando de esa forma la creación de "barrios fantasmas" (zonas de actividad económica vacías en fin de semana o días festivos, o zonas residenciales durante horarios comerciales).

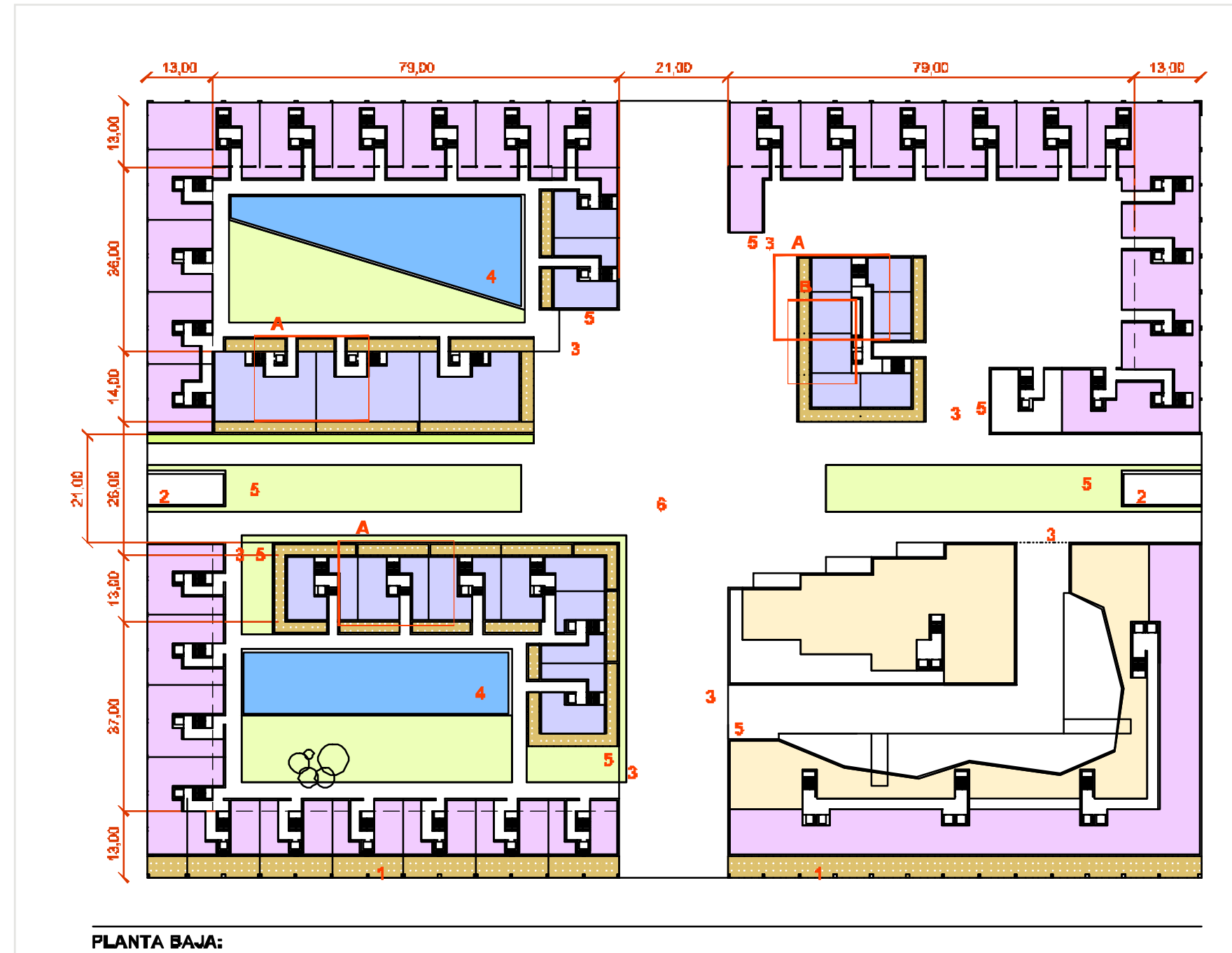
A partir de la asignación de usos propuesta, el planeamiento de desarrollo de la "supermanzana" podrá reajustar la misma, transvasando incluso aprovechamientos entre sus diferentes piezas. El emplazamiento de ambos usos en los edificios de la manzana puede realizarse de forma combinada, alternando los usos en la misma manzana, o bien (si es preciso p. ej. ante la necesidad de una empresa) llegando a ocupar una manzana (1/4) en su totalidad.

En cuanto a su distribución por plantas, se plantea el emplazamiento del "uso comercial" en plantas bajas de los edificios perimetrales de la manzana, reservando así la parte interior para usos privados, permitiendo la implantación de viviendas en planta baja (en semiplanta).



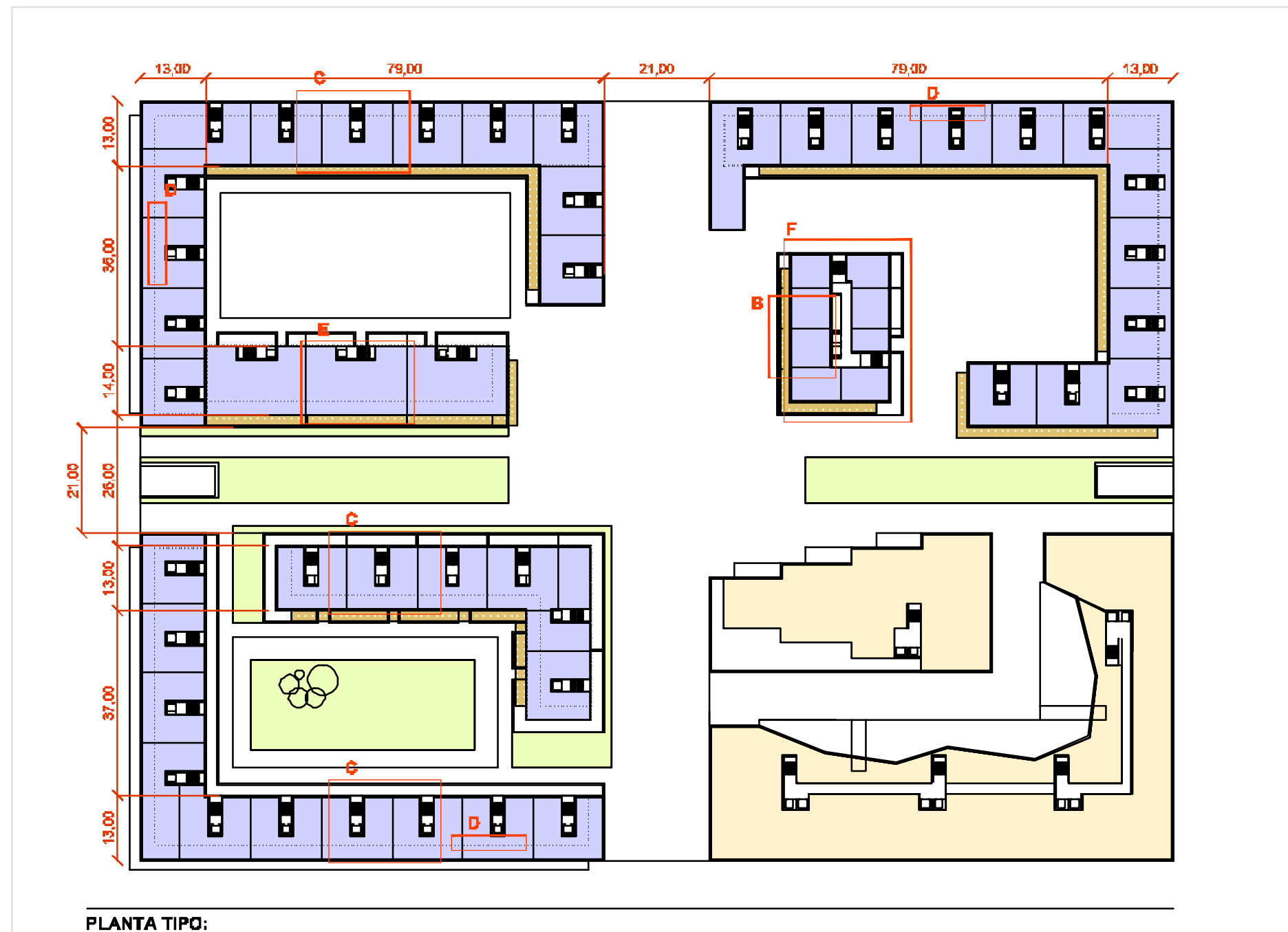
Asimismo se asigna a cada manzana una pequeña dotación equipamental a disponer en locales de planta baja con destino a las necesidades de equipamiento de proximidad -en torno a 300 m² por manzana- que el planeamiento de desarrollo de la supermanzana deberá localizar, agrupándolo en su caso para configurar locales de mayor tamaño.





COMERCIAL EN PLANTA BAJA EDIFICIOS "PERIMETRALES" Terciario VIVIENDAS EN PLANTA BAJA

- 1.- PORCHE EN FACHADAS SUR DE EDIFICIOS PERIMETRALES CON USO COMERCIAL
- 2.- ENTRADAS A GARAJES
- 3.- CANCELAS DE ACCESO A ESPACIOS COMUNES PRIVADOS DE ACCESO A PORTALES
- 4.- LÁMINAS DE AGUA PARA CONTROL DE CONDICIONES TÉRMICAS
- 5.- POSIBLE EMPLAZAMIENTO DE "BUZONES" DE RECOGIDA NEÚMATICA DE BASURAS.
- 6.- POSIBLE EMPLAZAMIENTO DE "ESTACIÓN DEPURADORA DE AGUAS RESID."



TIPOLOGÍAS DE VIVIENDAS:

A.- VIVIENDAS EN PLANTA BAJA (EN SEMIPLANTA) CON TERRAZA PERIMETRAL.

POSIBILIDAD DE DUPLEX CON PARTE EN PLANTA 1a.

B.- VIVIENDAS EN PLANTA TIPO A UNA SOLA FACHADA. ORIENTACIONES ESTE / OESTE.

C.- VIVIENDAS EN PLANTA TIPO A DOS FACHADAS (PASANTES). DOS VIV. EN CADA PLANTA.

D.- ALINEACIÓN DE ÁTICO. VIVIENDAS EN ÁTICO CON POSIBILIDAD DE DÚPLEX CON PARTE EN PLANTA INFERIOR.

E.- VIVIENDAS EN PLANTA TIPO A DOS FACHADAS CON UNA VIVIENDA CENTRAL A UNA SOLA FACHADA. TRES VIVIENDAS EN CADA PLANTA.

F.- BLOQUE DE VIVIENDAS CON 7/8 VIVIENDAS POR PLANTA.

