

23_Distribució d'usos

MODEL DE CIUTAT RESIDENCIAL I DESENVOLUPAMENTS TIPOLÒGICS POSSIBLES

Enfrontar-se a un espai de planificació urbana d'aquestes dimensions requereix aplicar una metodologia que ens permeti dotar d'estructura la intervenció sense caure en els paranys propis del tamany, com ara la pèrdua de l'escala de referència.

Proposem el reconeixement de l'estructura global de la ciutat a partir de l'existència d'espais homogenis i d'emergències.

Els espais homogenis donen continuïtat a la ciutat, són espais de transició, significatius que permeten l'extensió de la mateixa. Són teixits que normalment incorporen programes comercials, residencials i dotacionals. Es tracta de teixits de continuïtat.

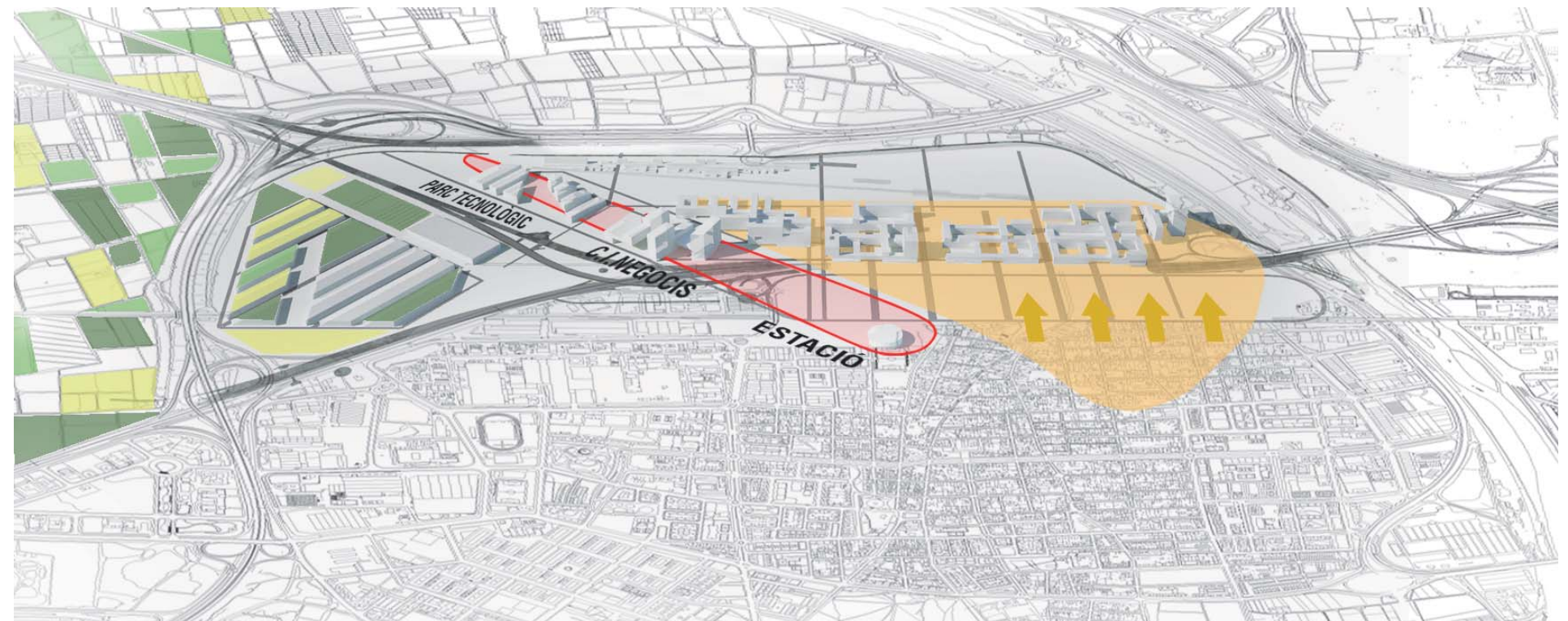
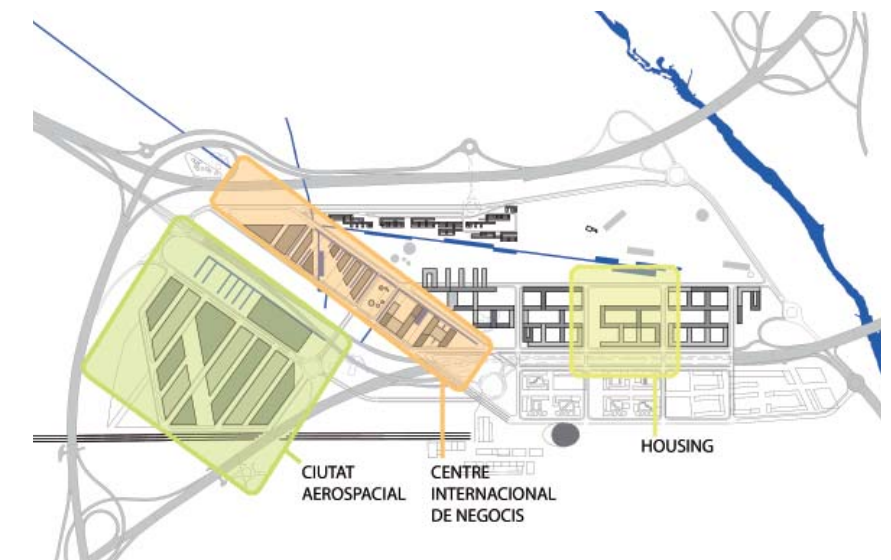
D'altra banda, les emergències les podem definir com aquells espais singulars, que per la seva posició, la seva morfologia d'icona o la seva funció representativa són espais o edificis de referència de la col·lectivitat.

En aquest sentit, el projecte s'estructura en 3 sectors complementaris que conjuguen teixits homogenis, la zona de HOUSING que estableix la continuïtat amb el teixit urbà existent; i emergències que configuren els nous espais d'activitat econòmica del sector, situats en les zones de major accessibilitat del sector, amb activitats singulars, que es configuren com noves àrees de centralitat territorial i municipal.

Dintre de la configuració i estructuració dels teixits homogenis, es parteix de la necessitat de descomposar aquest fragment en unitats menors que anomenarem unitats mínimes de repetició. Aquestes unitats, es defineixen per un mínim que configuren la unitat i per agregació establiran les unitats d'agregació mínima.

La repetició de les unitats d'agregació ha de permetre construir la unitat de la zona HOUSING. La proposta aten no només a les repeticions, sinó les seves modificacions i configuren aquestes unitats mínimes d'agregació segons les complexitats i límits que es troben.

En aquest cas, t'ESQUEMA 2 presenta la unitat mínima d'agregació es defineix com una illa que segueix l'estructura vertical dels carrers projectats a l'exemple més proper. La dimensió de les illes és de 245 m x 200m.



23_Distribució d'usos, compacitat i diversitat funcional

MODEL DE CIUTAT RESIDENCIAL, DESENVOLUPAMENT TIPOLÒGICS POSSIBLES

HOUSING

En relació a l'habitatge, la proposta distingeix dues zones diferenciades. Partint del nucli actual del Prat, es planteja un gradient en la intensitat i disposició de l'habitatge en relació al territori.

Zona en illa oberta

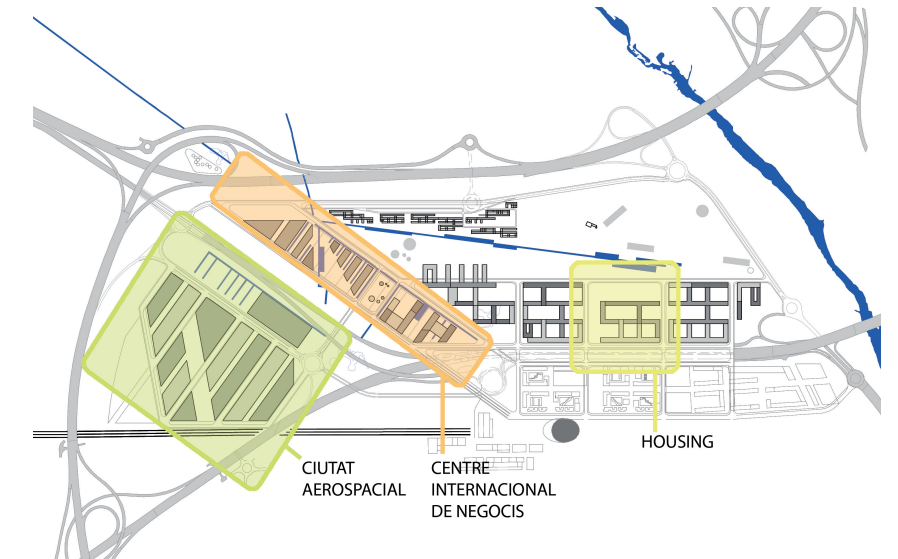
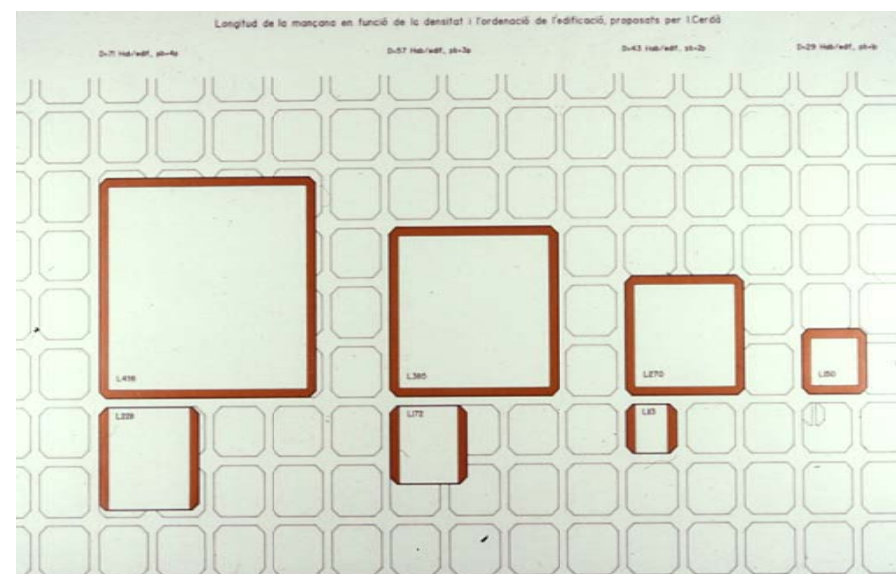
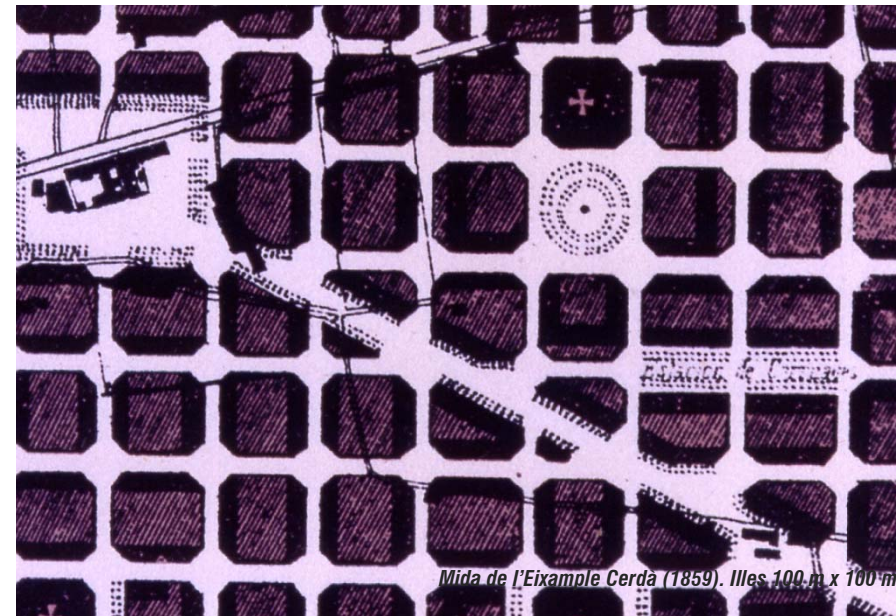
La intervenció aposta per la construcció d'un eixample residencial, en illa oberta, de mides generoses (200 x 245 m) que ha de permetre retornar a la idea d'illa complexa, multifuncional, amb una categorització de l'espai lliure, i la disposició variada de diferents activitats, com a centre de vida urbana.

Aquesta mida proposada d'illa permet reduir la construcció de vial bàsic de perímetre, cedint a l'interior la construcció d'una xarxa interior de connectors de petita escala, placetes, passatges, etc.

Aquestes illes es situen a la franja urbana en continuïtat als teixits existents i de nova projecció del centre urbà d'El Prat.

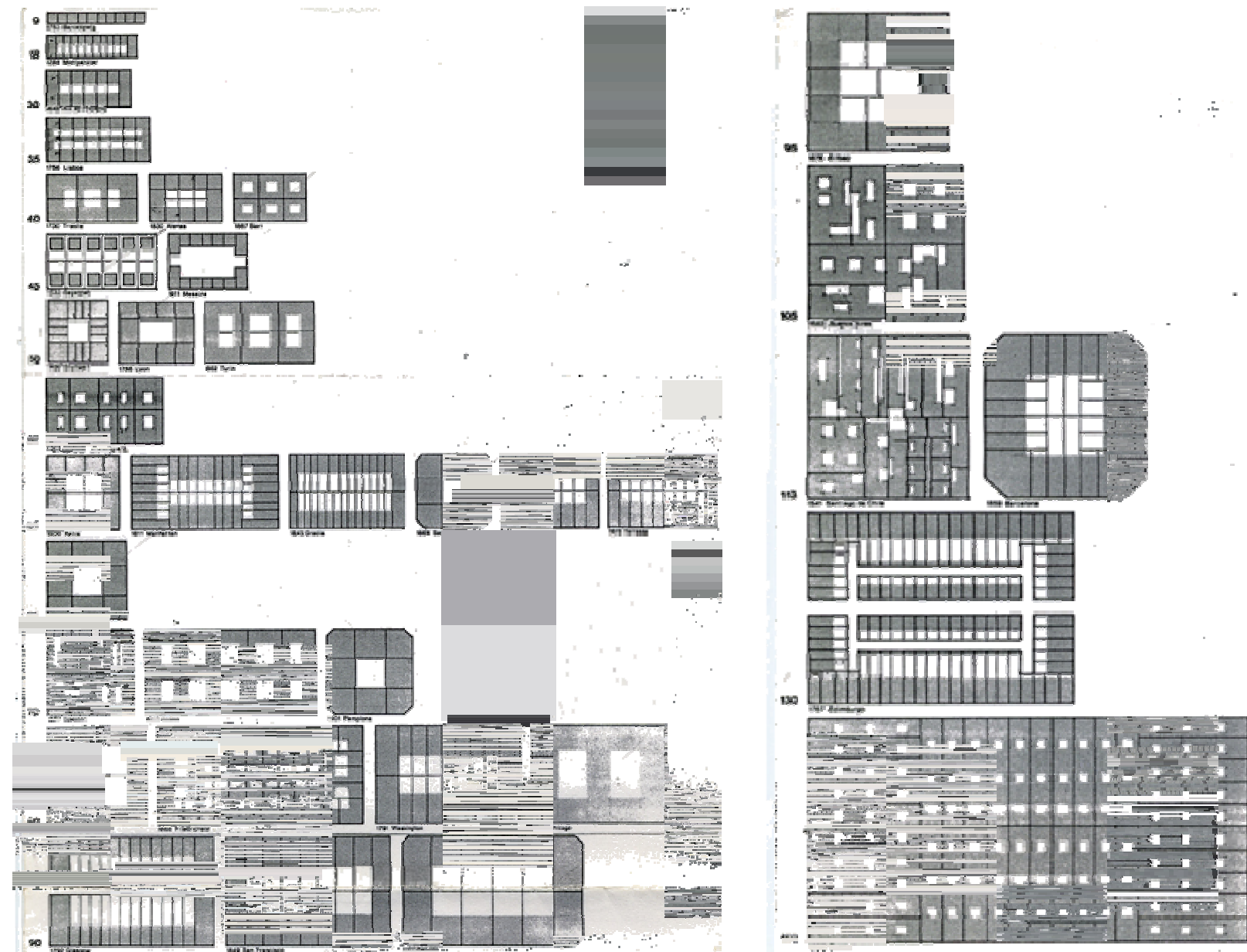
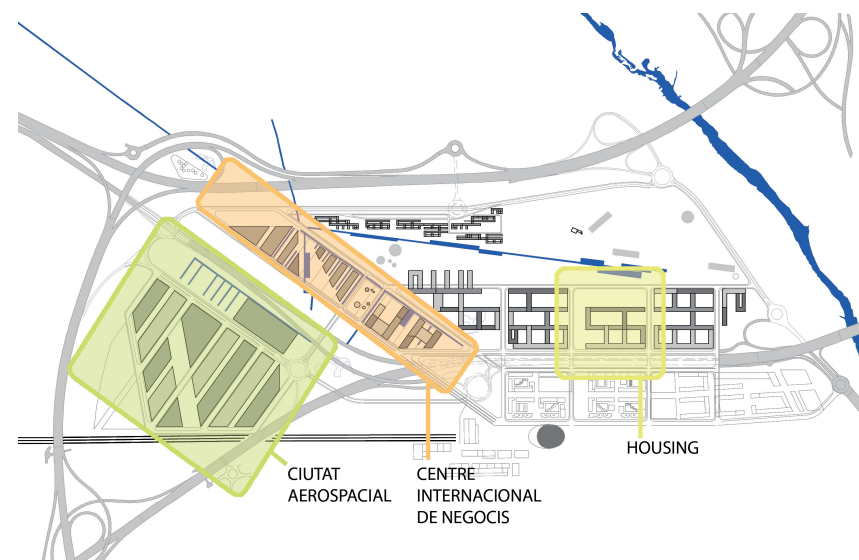
Zona de baixa densitat

La franja més densa d'habitatge descrita anteriorment, va perdent dimensió i intensitat en apropar-se a la zona del parc, tot convertint-se en habitatge de baixa densitat en filera. Aquests habitatges cercaran una relació més estreta amb l'espai verd que les envolta.



23_ Distribució d'usos, compacitat i diversitat funcional

MODEL DE CIUTAT RESIDENCIAL, DESENVOLUPAMENT TIPOLÒGICS POSSIBLES



Variacions de les mides de les Illes i de l'edificació

23_ Distribució d'usos, compacitat i diversitat funcional

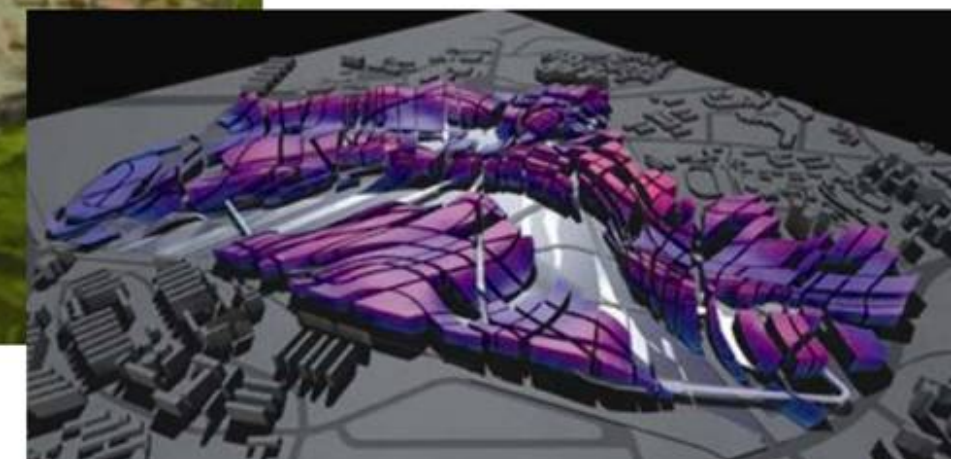
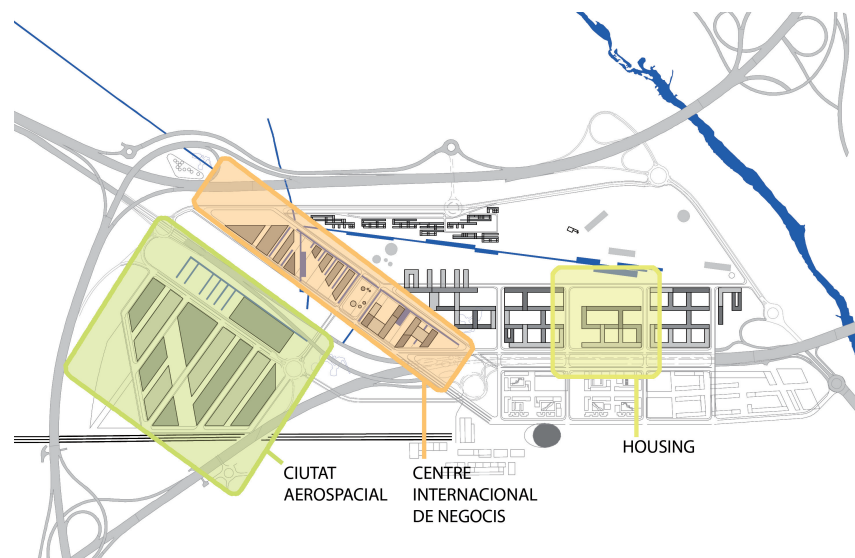
MODEL DE CIUTAT RESIDENCIAL, DESENVOLUPAMENT TIPOLÒGICS POSSIBLES

CENTRE INTERNACIONAL DE NEGOCIS I PARC TECNOLÒGIC

La zona B de la intervenció és l'espai de les activitats econòmiques i de recerca. Aquest espai es planteja com una franja d'activitats i d'empreses amb alt valor afegit que cerquen la consolidació d'un pol de recerca, desenvolupament i innovació.

Sobre l'estructura urbana de suport es planteja la construcció d'edificis singulars, Emergències, destinades a ser espais de referència. La proximitat amb l'estació de l'AVE i els principals enllaços viaris fa d'aquest sector un espai de nova centralitat molt important. La connexió amb transport públic queda també garantida per una sòlida xarxa de línies d'autobusos llançadera que permetran la ràpida connexió amb les estacions de transport públic.

La tipologia de l'edificació serà en alçada principalment, tot i que els espais de recerca poden adquirir una tipologia més horitzontal.



ONE NORTH SINGAPUR

23_ Distribució d'usos, compacitat i diversitat funcional

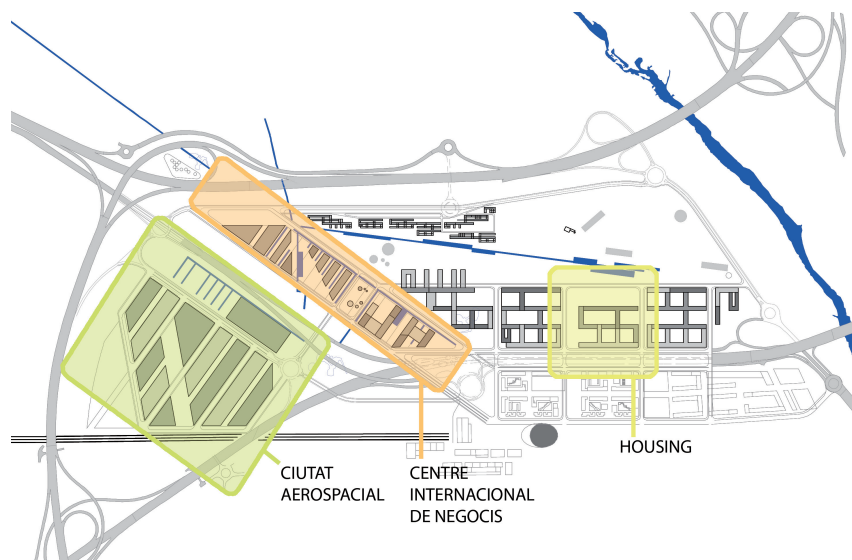
MODEL DE CIUTAT RESIDENCIAL, DESENVOLUPAMENT TIPOLÒGICS POSSIBLES

CENTRE AEROESPACIAL

L' àmbit C de la intervenció es planteja com un sector productiu especial, sostenible i lligat a l'activitat aeroportuària.

Es planteja des de la base de la sostenibilitat de la intervenció, cercant un desenvolupament que respecti l'immillorable entorn natural, que aposti per la consolidació de les energies renovables com a font principal energètica, i que estableixi tots els mecanismes necessaris per a la construcció sostenible (com la recuperació del cicle de l'aigua).

Es planteja una edificació en franges longitudinals agrupades amb uns espais verds interiors en sintonia amb la mida del parcel·lari dels camps agraris. Existeix un espai central de relació verd, on s'aboquen els principals serveis de la zona i que connecta amb el sistema d'espais lliures.



23_Distribució d'usos

JUSTIFICACIÓ DE LES DENSITATS PROPOSADES

La intervenció aposta per la distribució de les intensitats edificatòries i d'activitats en relació amb la seva distribució a l'espai i els diferents tipus d'activitats.

En la zona central del projecte, aprofitant l'enllaç viari nou que permet la relació entre l'Autovia que ve de l'aeroport, la Gran Via, la nova estació de l'AVE i la zona centre d'El Prat es disposa l'activitat de major intensitat, El Centre Internacional de Negocis i el Parc Tecnològic. Són els espais de màxima intensitat, tant d'activitats com edificatòria.

En segon lloc, la zona destinada a l'habitatge es configura com un espai de densitat mitjana que es posa en relació les densitats urbanes existents, força elevades. Es proposa una densitat que s'adapti a l'entorn, més elevada en la zona de contacte a la Gran Via i més baixa en els habitatges situats al parc.

Per últim, la zona aeroportuària té una densitat relativament baixa, en relació amb la tipologia edificatòria de les activitats que s'hi donen, especialment construccions baixes i de extensió elevada que acullen activitats especialitzades que requereixen poca alçada i més superfície

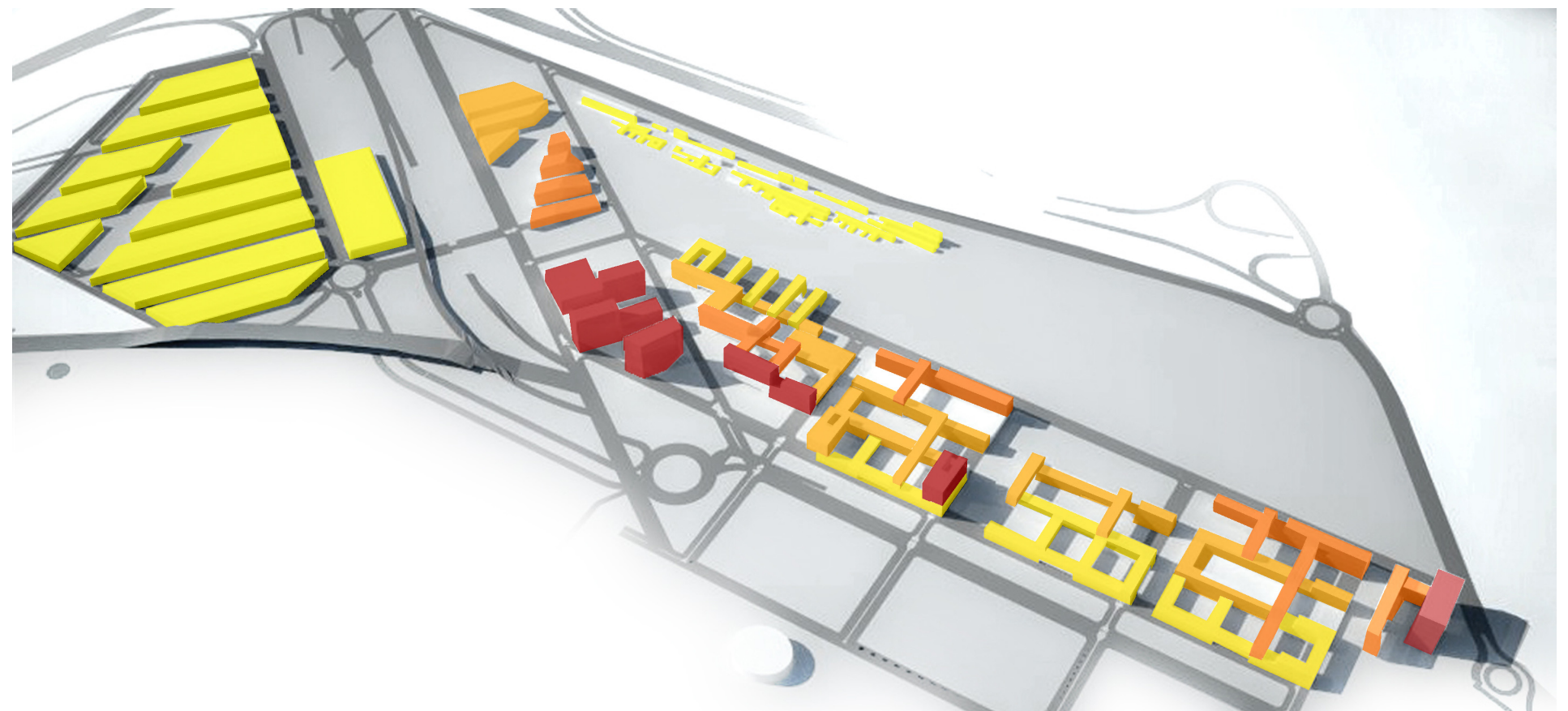
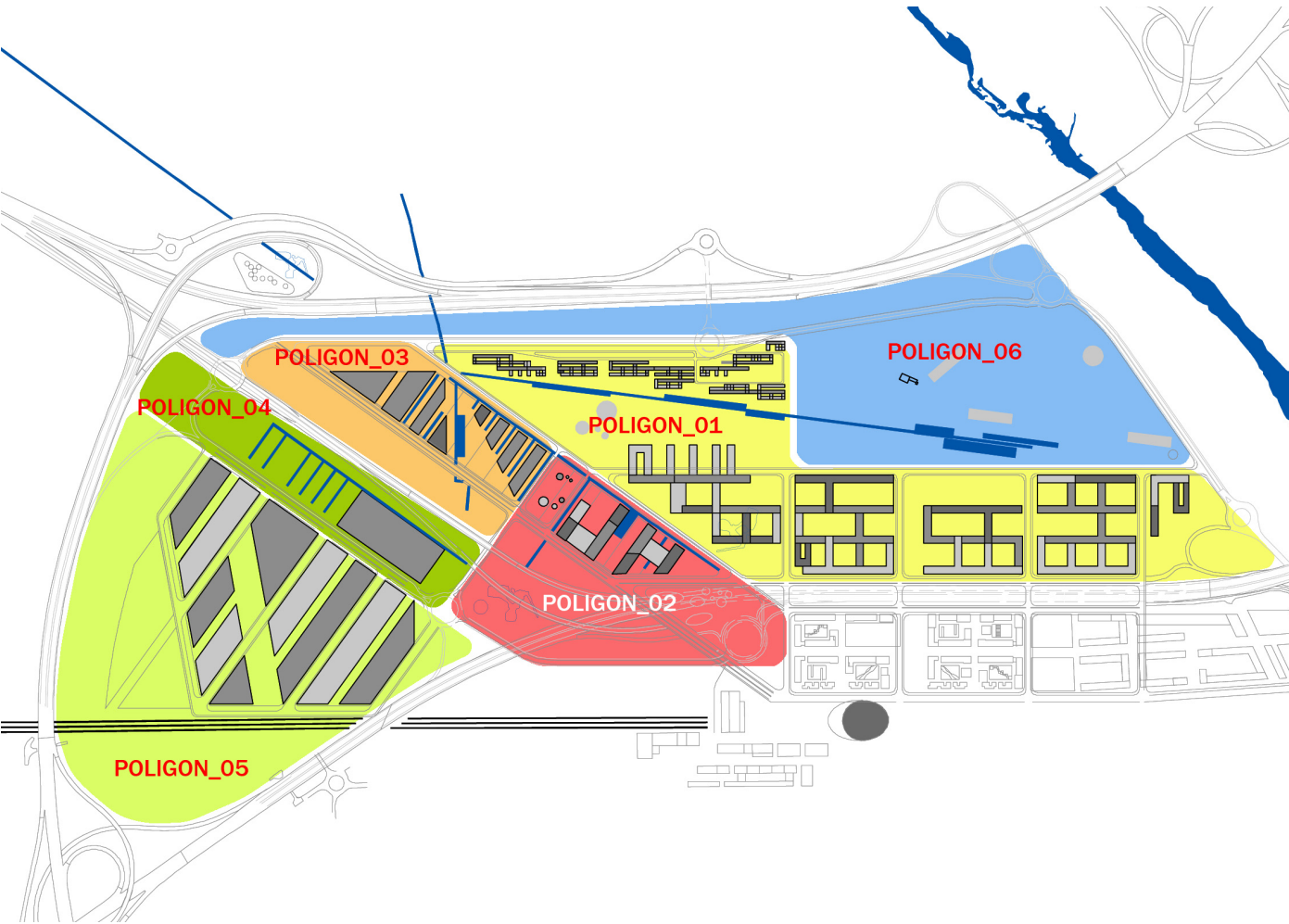


Diagrama d'Intensitats Urbanístiques

23_Distribució d'usos



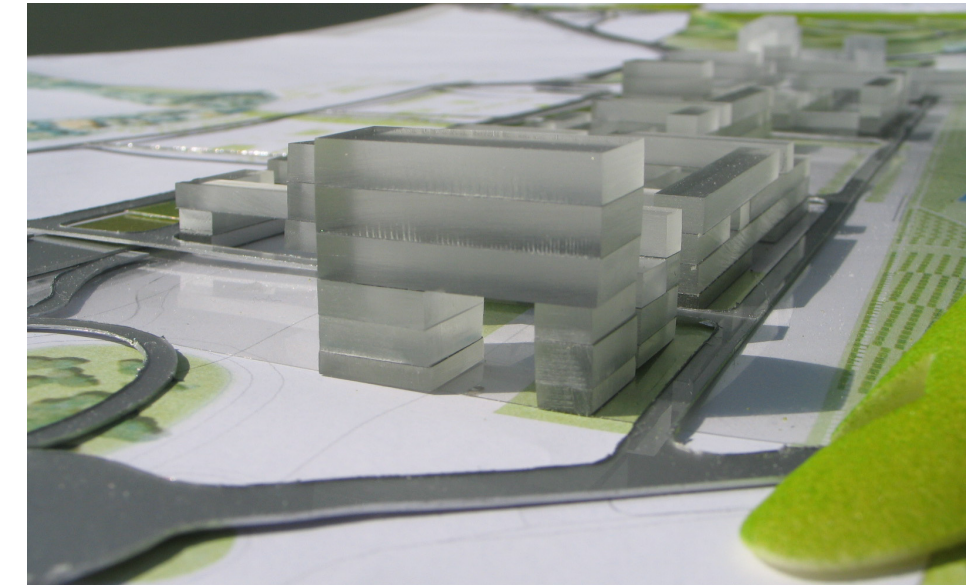
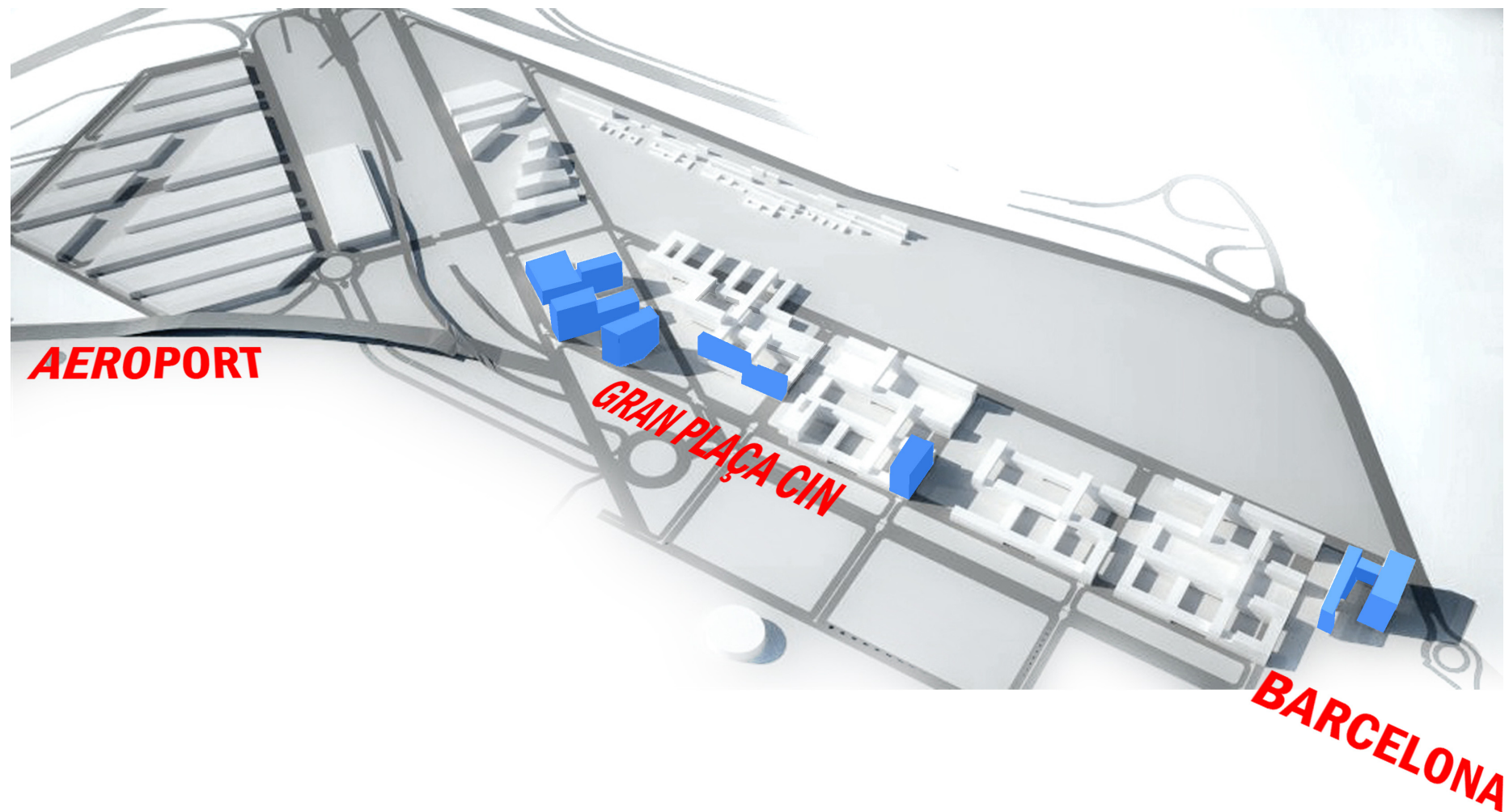
Existeix una diferència de superfície de sòl entre la proposta del Sector del Concurs i els sectors NA, NL, NP del PLH, donat que en aquestes últimes no es tenen en compte els sòls que no tenen aprofitament, com ara els destinats a viari.

L'augment de superfície del Sector del Concurs ve donada per a poder establir un millor enllaç amb la ciutat, l'estació Intermodal i les grans infraestructures. Es per això que el Sector La Seda -LS- queda afectat parcialment, havent-se de compensar l'edificabilitat perduda en el nou Sector. A aquest augment de sòl se li dona a priori la mateixa intensitat edificatòria bruta que a la resta de la Proposta, considerant que la superfície es destina bàsicament a espai públic servint a la ciutat.

>>> QUADRE DE SUPERFÍCIES <<<									
P L H	Sup. Sector	Usos	Sostre Total	L.edif bruta	Reserva sòl	L.edif Net			
	SECTORS PLH: NP+NA+NL	1.342.723,00 m²	TOTAL 1.019.910,00 m²	0,76 m²/s/m²st					
	SECTOR CONCURS PRAT NORD	1.546.382,70 m²	TOTAL 1.019.910,00 m²	0,66 m²/s/m²st	TOTAL 407.964,0 m²	PLH			
		Habitatge	369.829,0 m²		Dotacions 203.982,00 m²				
		Comercial	39.081,0 m²		Espais Lliures 203.982,00 m²				
		G.S. Comercial	36.080,0 m²						
		Oficines	187.440,0 m²						
		Activitat Econòmica	396.058,0 m²						
P R O P O S T A	Sup. Sector	Usos	Sostre Total	L.edif bruta	Reserva sòl	L.edif Net			
	sector base	1.546.382,70 m²	1.019.910,00 m²	0,66 m²/s/m²st					
	sector afectat ampliat	57.273,30 m²	37.800,00 m²	0,66 m²/s/m²st					
	TOTAL SECTOR AMPLIAT	1.603.656,00 m²	TOTAL 1.057.710,0 m²	0,66 m²/s/m²st	TOTAL 600.000,0 m²	PR			
		Habitatge	378.370,0 m²		Dotacions 250.000,00 m²				
		Comercial	95.820,0 m²		Espais Lliures 350.000,00 m²				
		G.S. Comercial	35.000,0 m²						
		Oficines	296.270,0 m²						
		Activitat Econòmica	252.250,0 m²						
P O L I G O N	Sup. Sector	Usos	Sostre Total	L.edif bruta	Ocupació	L.edif Net			
	POLÍGON_01	401.953,40 m²	TOTAL 466.168,5 m²	1,16 m²/s/m²st	93.583,00 m²s 23,28 %	4,98 m²/s/m²st P01			
		Habitatge	358.381,0 m²						
		Comercial	45.576,5 m²						
		G.S. Comercial	0,0 m²						
		Oficines	62.211,0 m²						
		Activitat Econòmica	0,0 m²						
	POLÍGON_02	175.885,55 m²	TOTAL 127.380,0 m²	0,72 m²/s/m²st	8.400,00 m²s 4,78 %	15,16 m²/s/m²st P02			
		Habitatge	0,0 m²						
		Comercial	8.400,0 m²						
		G.S. Comercial	0,0 m²						
		Oficines	118.980,0 m²						
		Activitat Econòmica	0,0 m²						
	POLÍGON_03	147.038,72 m²	TOTAL 69.602,0 m²	0,47 m²/s/m²st	17.154,00 m²s 11,67 %	4,06 m²/s/m²st P03			
		Habitatge	0,0 m²						
		Comercial	0,0 m²						
		G.S. Comercial	0,0 m²						
		Oficines	37.160,0 m²						
		Activitat Econòmica	32.442,0 m²						
	POLÍGON_04	96.491,10 m²	TOTAL 35.000,0 m²	0,83 m²/s/m²st	135.225,00 m²s 34,17 %	2,44 m²/s/m²st P04			
		Habitatge	0,0 m²						
		Comercial	35.000,0 m²						
		G.S. Comercial	0,0 m²						
		Oficines	0,0 m²						
		Activitat Econòmica	0,0 m²						
	POLÍGON_05	395.771,45 m²	TOTAL 329.575,0 m²	0,00 m²/s/m²st	0,00 m²s 0,00 %	0,00 m²/s/m²st P05			
		Habitatge	0,0 m²						
		Comercial	41.845,0 m²						
		G.S. Comercial	0,0 m²						
		Oficines	77.920,0 m²						
		Activitat Econòmica	209.810,0 m²						
	POLÍGON_06	387.370,53 m²	TOTAL 0,0 m²	0,00 m²/s/m²st	0,00 m²s 0,00 %	0,00 m²/s/m²st P06			
		Habitatge	0,0 m²						
		Comercial	0,0 m²						
		G.S. Comercial	0,0 m²						
		Oficines	0,0 m²						
		Activitat Econòmica	0,0 m²						

23_Distribució d'usos

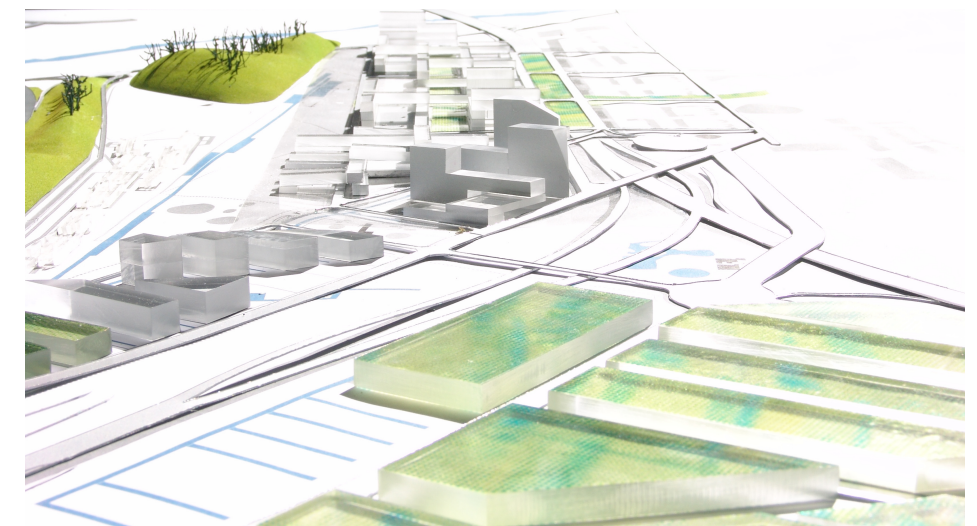
APROFITAMENT DELS ESPAIS PORTA I EXPOSICIÓ DEL SECTOR



Accés des de Barcelona



Gran Plaça Centre Internacional de Negocis



Nova Porta Metropolitana; Accés des de l'Aeroport

23_Distribució d'usos

DEFINICIÓ DELS ESPAIS O EIXOS COMERCIALS, PROPOSTA SOBRE LA GRAN SUPERFÍCIE EXISTENT

La intervenció proposa la construcció de dos eixos comercials potents, que concentren l'activitat de petita escala. Aquests eixos es disposen de forma longitudinal tot recollint, les diferents unitats de projecte. Aquests eixos comercials donen continuïtat als eixos tradicionals que enllacen amb el centre urbà d'El Prat.

D'altra banda, la gran superfície comercial es situa a l'extrem oest del projecte, tot cercant la màxima accessibilitat possible situant-se entre dos enllaços viaris importants. Aquest espai és accessible alhora peatonalment des dels eixos comercials proposats donat que les activitats que s'hi proposen poden ser absolutament complementàries a la petita oferta existent.

