06 REPARCELACIÓN AD-20 COMPARATIVA

LA PROPUESTA EXISTENTE

SUPERFICIE SECTOR: 11356 m2

SUELO PÚBLICO	m2	%
viales:	1.407	11.58
equipamiento:	1.482	13.05
espacio libre:	3.388	29.83
TOTAL :	6.277	55.27

SUELO PRIVADO	m2	%
suelo privado:	5079	44.72
TOTAL:	5079	

TECHO	m2	%
protección oficial:	2.435	15
cesión ayuntamiento:	4.871	30
precio libre:	8.933	55
TOTAL:	16.239	100

techo = coef edif x sup del sector = 1.43 x 11356 = 16.239 m2

	m2t/m2s
coeficiente de edificabilidad bruto:	1.43
coeficiente de edificabilidad neto:	3.19

techo/superficie total del sector: 16.239 / 11.356 m2
techo/superficie suelo privado: 16.239 / 5.079 m2

NUEVA PROPUESTA

SUPERFICIE SECTOR: 11356 m2

SUELO PÚBLICO	m2	%
viales:	1.649	14.52
equipamiento:	1.256	11.06
espacio libre:	3.441	30.30
TOTAL :	6.346	55.88

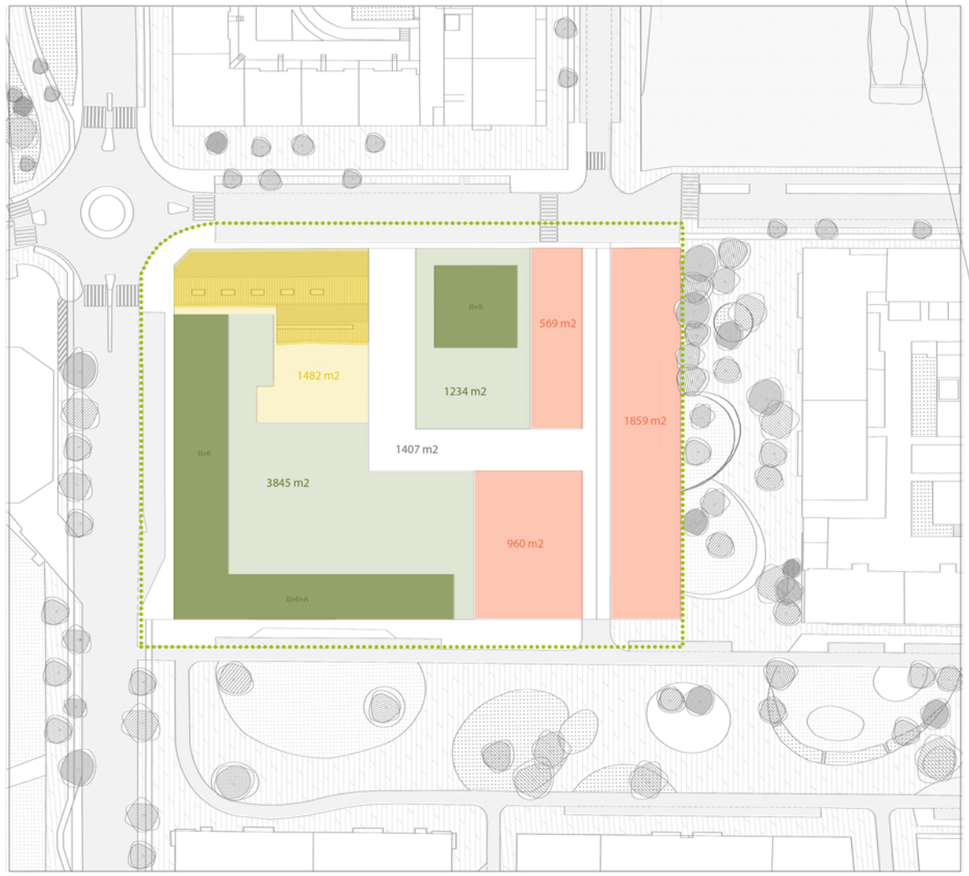
SUELO PRIVADO	m2	%
suelo privado:	5.010	44.11
TOTAL:	5.010	44.11

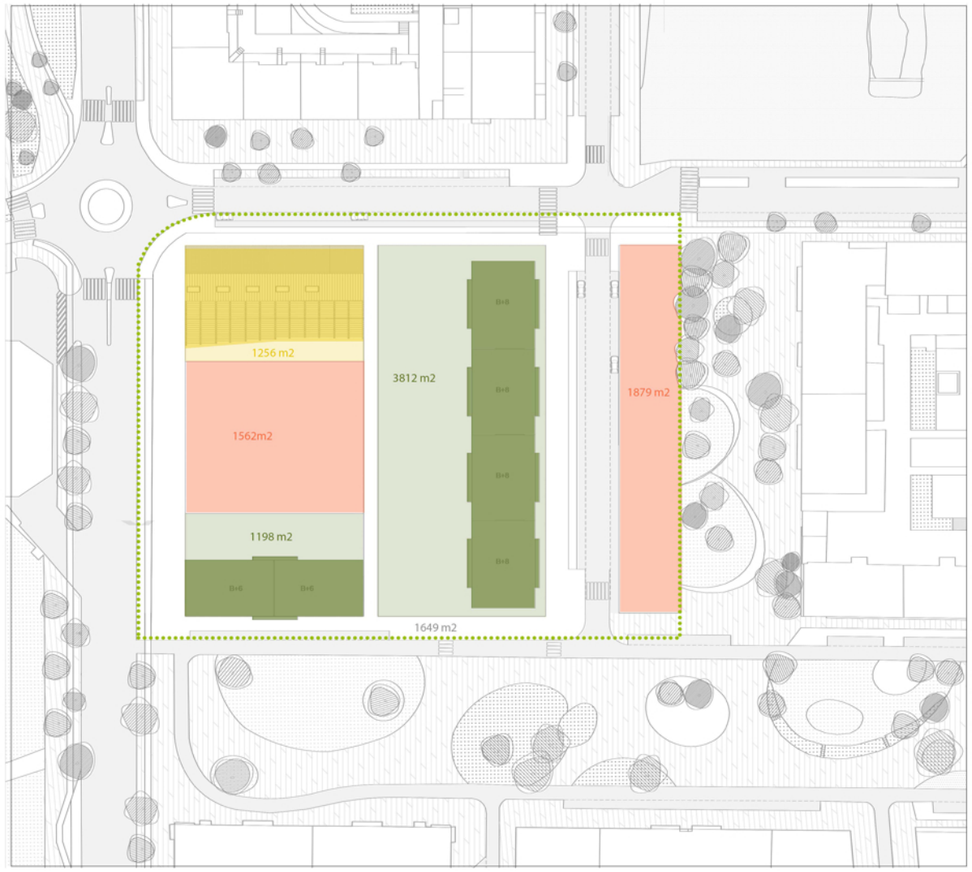
TECHO	m2	%
protección oficial:	2.486	15
cesión ayuntamiento:	4.973	30
precio libre:	9.120	55
TOTAL:	16.579	100

techo = coef edif x sup del sector = 1.46 x 11356 = 16.579 m2

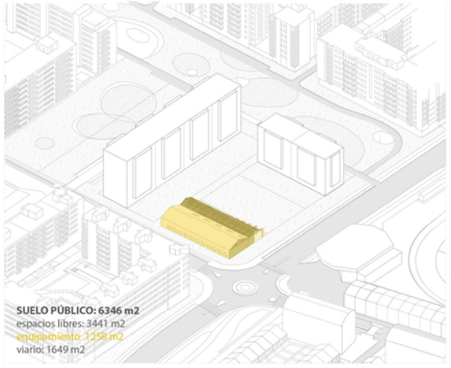
	m2t/m2s
coeficiente de edificabilidad bruto:	1.46
coeficiente de edificabilidad neto:	3.29

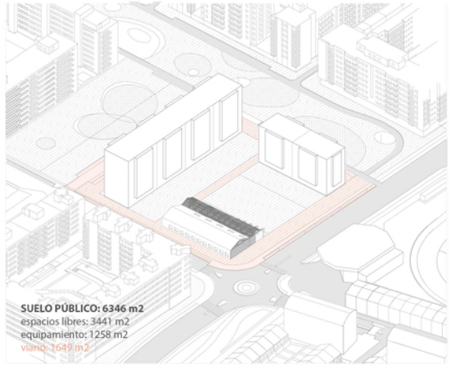
techo/superficie total del sector: 16.579/11.356m2
techo/superficie suelo privado: 16.579/5.010 m2

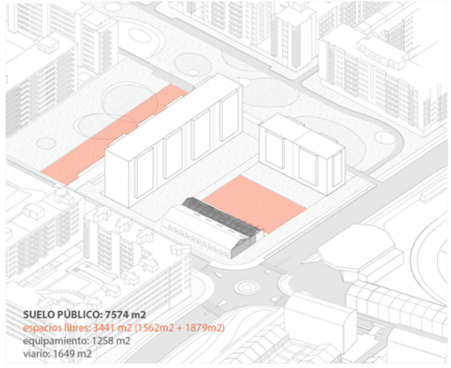


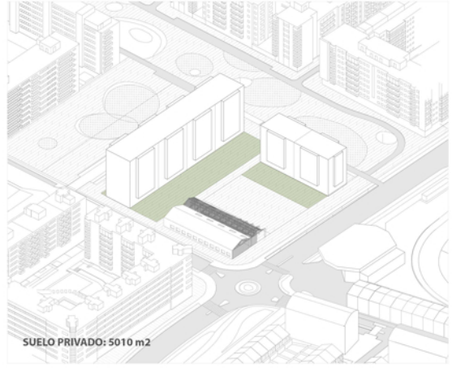


LA NUEVA PROPUESTA









1 ACCESOS

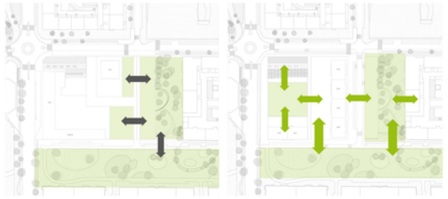
En la propuesta actual del plan general se plantea un problema a la hora de acceder al interior de la manzana, no existe un acceso directo que comunique la calle principal (Carretera de Barcelona) con el espacio público. Este debe de hacerse de forma lateral, rodeando la nave o el bloque de viviendas. En la modificación del área de desarrollo el espacio público se abre a la calle principal, conectándose a la red de equipamientos del análisis realizado previamente.

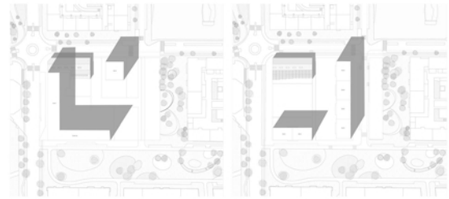
2 RELACIONES

En la propuesta actual el espacio libre público aparece desplazado con respecto la posición de la nave, no entabla una dirección directa con esta, tan solo en uno de sus extremos. En la nueva propuesta se propone un espacio público que entable relación tanto con los bloques de viviendas como con el exterior cubierto de la nave, logrando así una sucesión de espacios hasta el interior de la nave.

3 ESPACIOS LIBRES

En la propuesta actual todos los espacios libres se encuentran juntos en la zona este de la manzana, conectados con la Rambla. Esto genera una descompensación con la manzana y una desconexión de los bloques de viviendas y del equipamiento con estos espacios. En la nueva propuesta se divide el total de la superficie de los m2 libres conectando parte de ellos on la rambla y parte de ellos para generar un subespacio que trabaje a escala de viviendas y equipamiento.



4 SOLEAMIENTO

Al tener el bloques de viviendas en forma de L con uno de sus brazos orientado oeste-este provoca que el espacio libre central de la manzana sí como la nave esté la mayor parte del día en sombra. En la nueva propuesta se unifican las viviendas del bloque privado en una única pastilla de orientacion norte-sur, dejando con orientación este-oeste las viviendas de protección oficial, de menor altura.