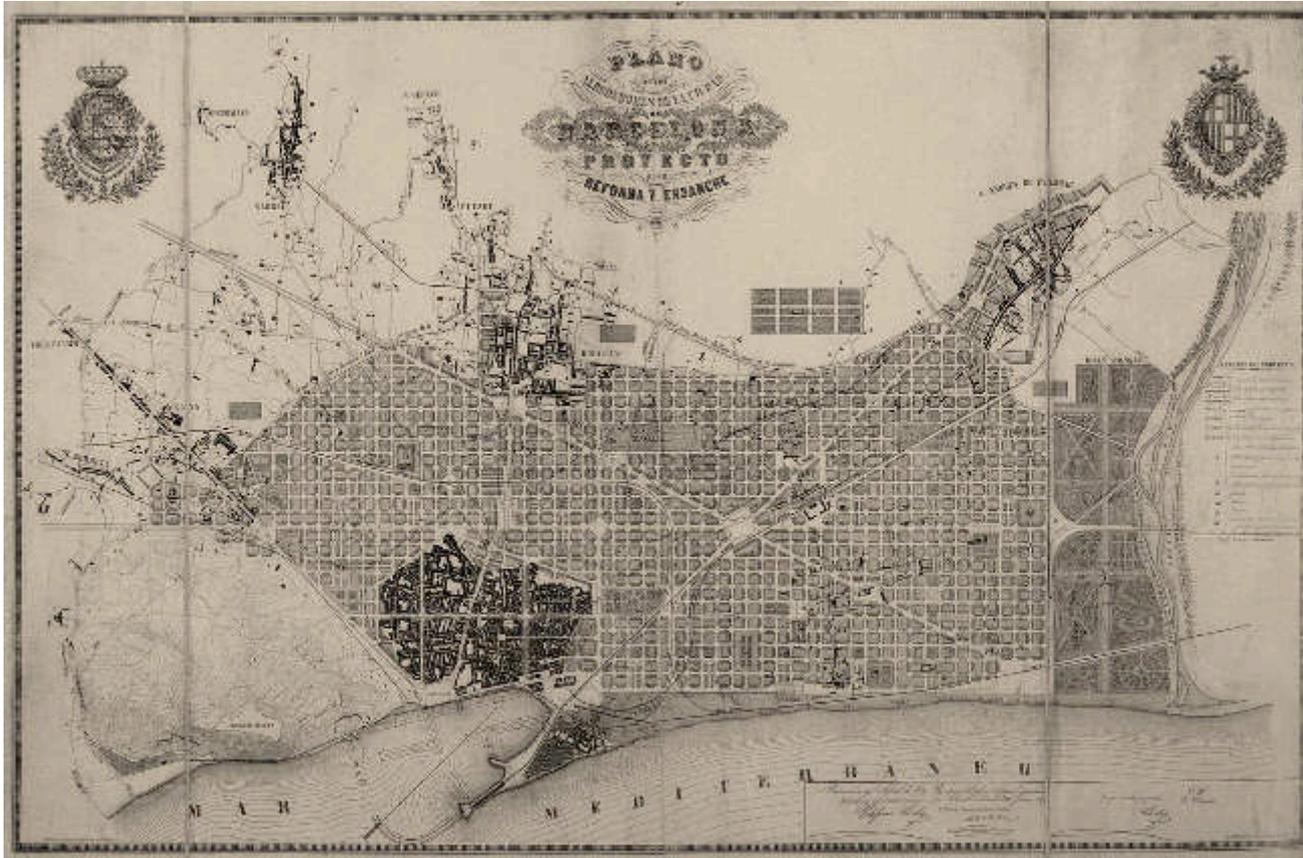


LA CASA POR EL TEJADO

Ampliaciones de las ciudades mediante ensanches.

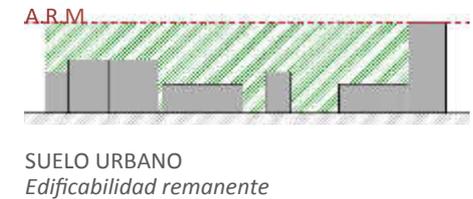
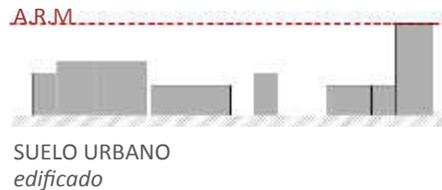


En la mayoría de las ciudades históricas, allí donde se desarrollaron ampliaciones de la ciudad mediante ensanches existe una edificación remanente consecuencia de no haber agotado en su momento todo su potencial edificatorio. Esto se produjo, entre otros motivos, por el distinto modelo económico y por la diferencia del ritmo y la presión a la que crecían dichas ciudades. No existía la necesidad de agotar la edificabilidad dada la cantidad de suelo generado por los nuevos planeamientos urbanísticos y la inexistencia de figuras financieras que facilitasen el proceso.

Ampliaciones de las ciudades mediante ensanches.



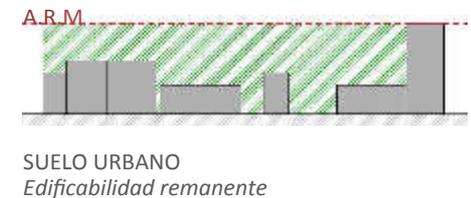
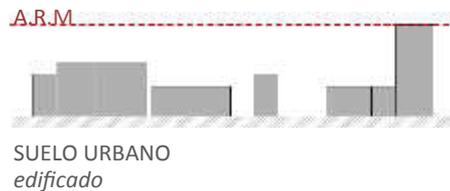
Evolución de la edificabilidad.



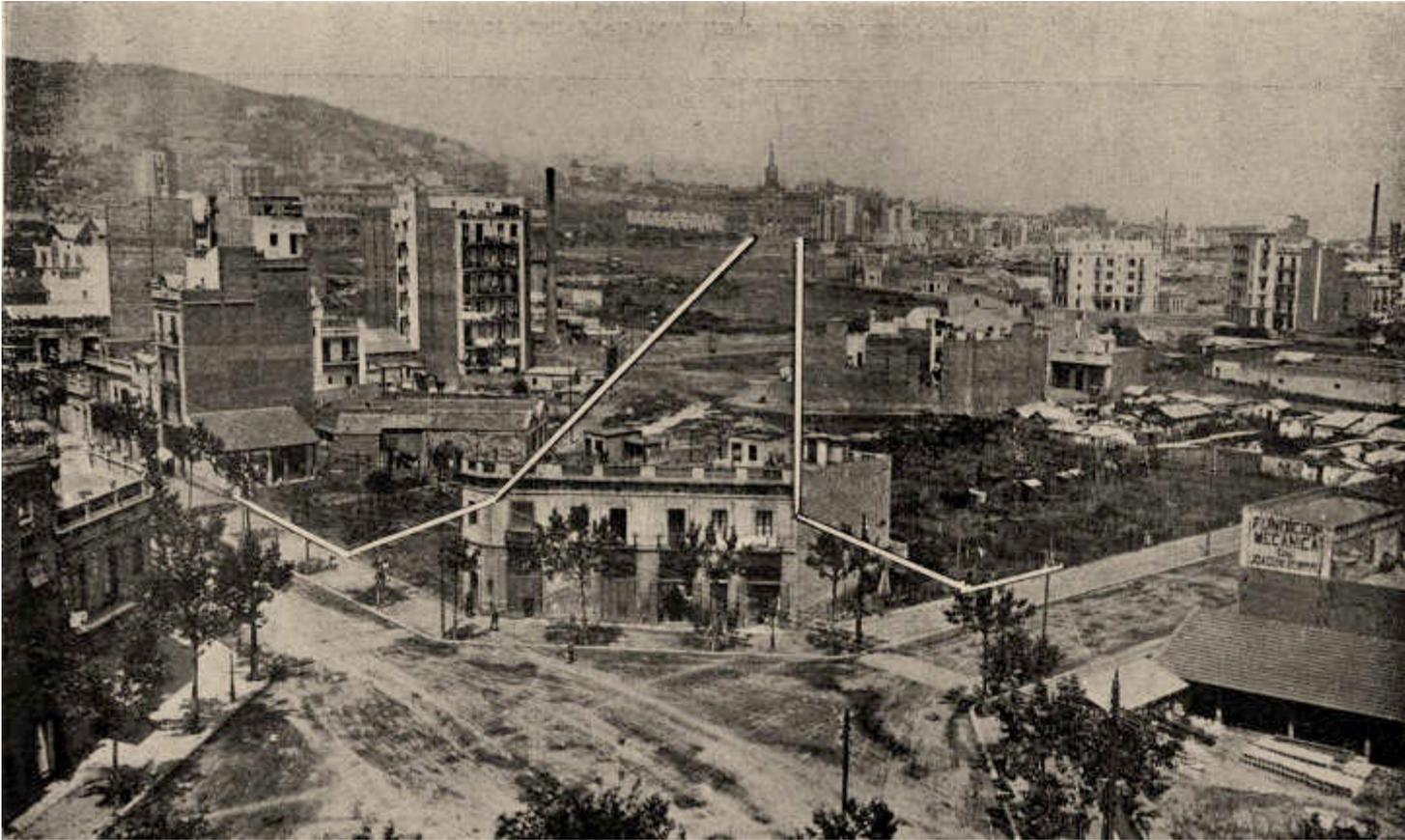
Ampliaciones de las ciudades mediante ensanches.



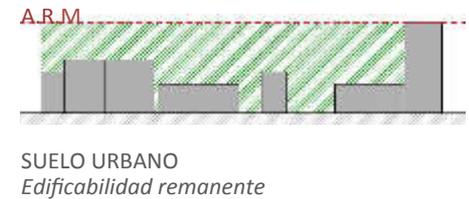
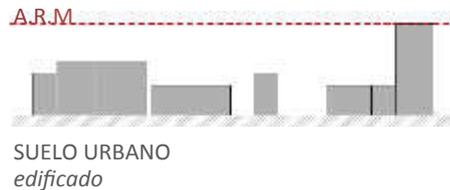
Evolución de la edificabilidad.



Ampliaciones de las ciudades mediante ensanches.



Evolución de la edificabilidad.



Ampliaciones de las ciudades mediante ensanches.



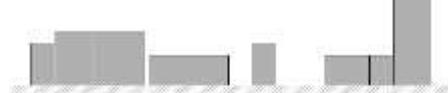
Evolución de la edificabilidad.

A.R.M. _____



SUELO URBANO

A.R.M. _____



SUELO URBANO
edificado

A.R.M. _____

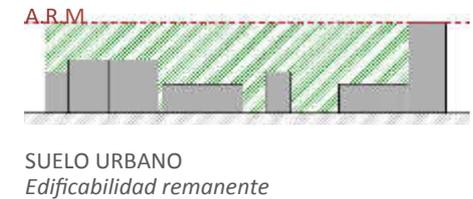
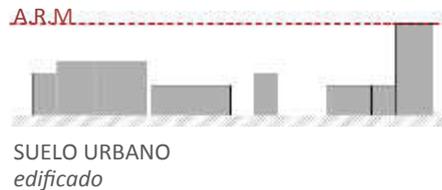


SUELO URBANO
Edificabilidad remanente

Ampliaciones de las ciudades mediante ensanches.



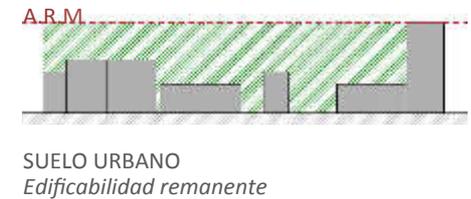
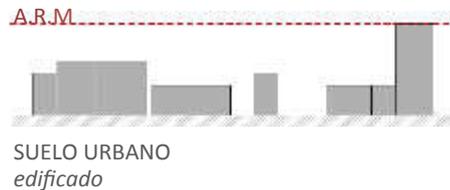
Evolución de la edificabilidad.



Ampliaciones de las ciudades mediante ensanches.



Evolución de la edificabilidad.



Estudio y Tesis: El suelo sobre el techo.



“Aprovechamiento de sistemas existentes ya amortizados, control del crecimiento extensivo versus crecimiento intensivo.

Posibilidad de parar el crecimiento extensivo en las ciudades para acabar completando el modelo de urbanismo original”

Joan Artés. Arquitecto

Estudio y Tesis: Propuesta de aplicación.



“La principal zona de actuación es el centro de las ciudades históricas donde una de las principales características constructivas es estar colmatas por una cubierta de gran carga estructural. Nosotros proponemos sustituirla por un sistema más ligero.”

Joan Artés. Arquitecto

Estudio y Tesis: Propuesta de aplicación.

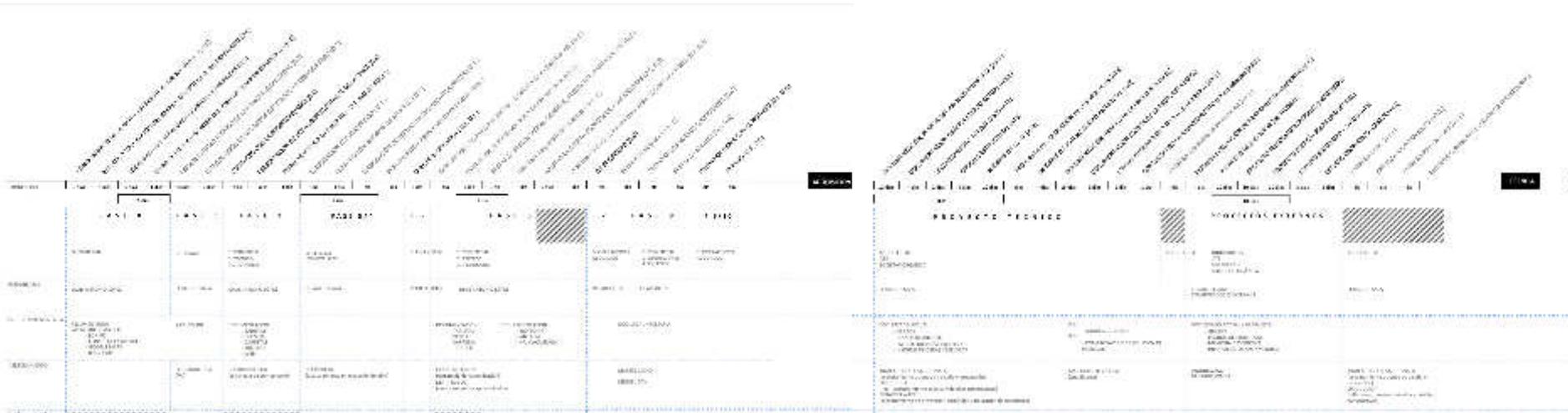


La propuesta es completar la ciudad consolidada, mediante la restauración, regeneración y rehabilitación de la arquitectura existente y la reutilización de la cubierta.

Como arquitecto que conoce y ama su ciudad.

Joan Artés. Arquitecto

Creación de un sistema y metodología replicable.

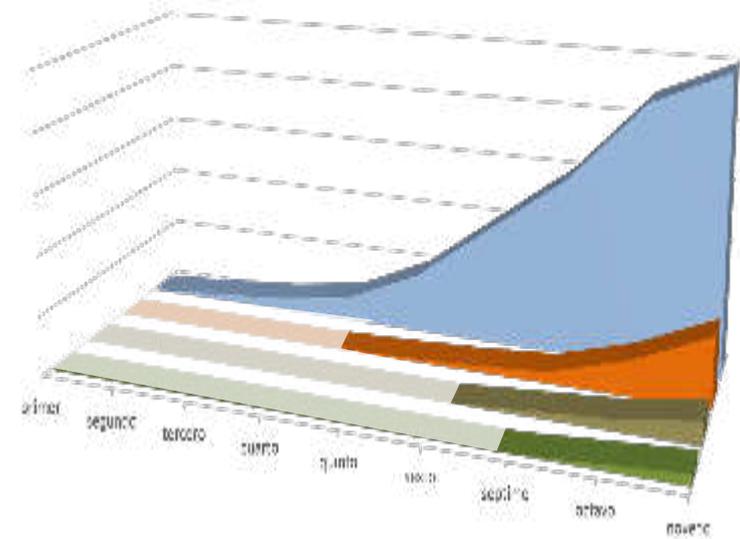
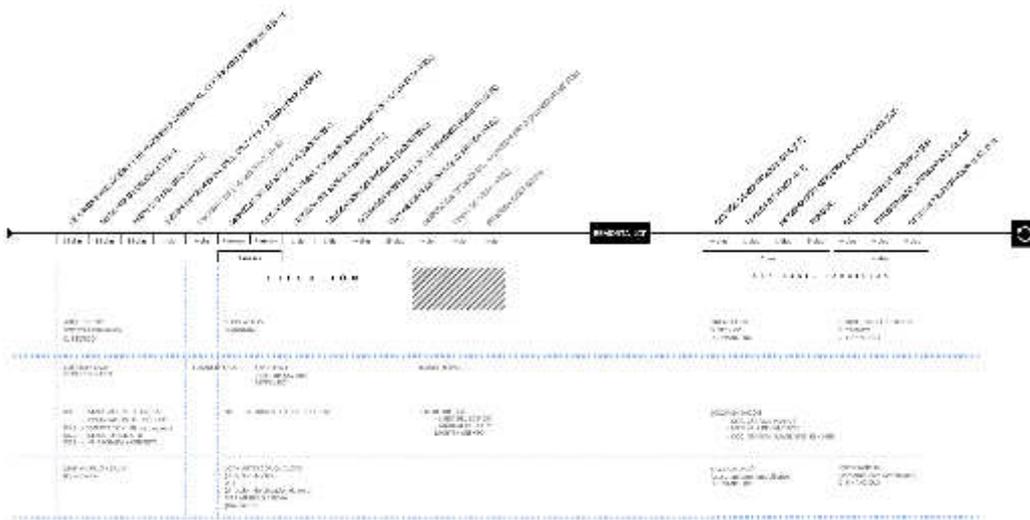


Aplicación: Manera de actuar más equilibrada y sostenible.

“La Casa por el Tejado es una empresa especializada en el desarrollo de áticos nuevos en los centros de las ciudades históricas. Entendiendo la ciudad como un ente vivo que progresa y se adapta constantemente, donde el rediseño del urbanismo forma parte intrínseca del proceso, proponemos una manera de actuar más equilibrada y sostenible.”

Creación de un sistema y metodología replicable.

Aplicación: Diagrama de inicio y estado.



Estado de fincas Diciembre 2015

Aplicación: Barrio de l'Eixample, Barcelona.



“... en muchas ocasiones no se llegaba a construir la totalidad de la edificabilidad posible y si no solo la parte que se necesitaba o se podía financiar. Posiblemente era más sencillo edificar en el solar cercano...”

Joan Artés. Arquitecto

Aplicación: Barrio de Salamanca, Madrid.



“... Definamos cuales son las diferencias entre los diferentes ensanches estudiados, tanto morfológicamente como por su orígenes, necesidades diferentes...”

Joan Artés. Arquitecto

Aplicación: Barrio de Chamberí, Arguelles y Almagro, Madrid.

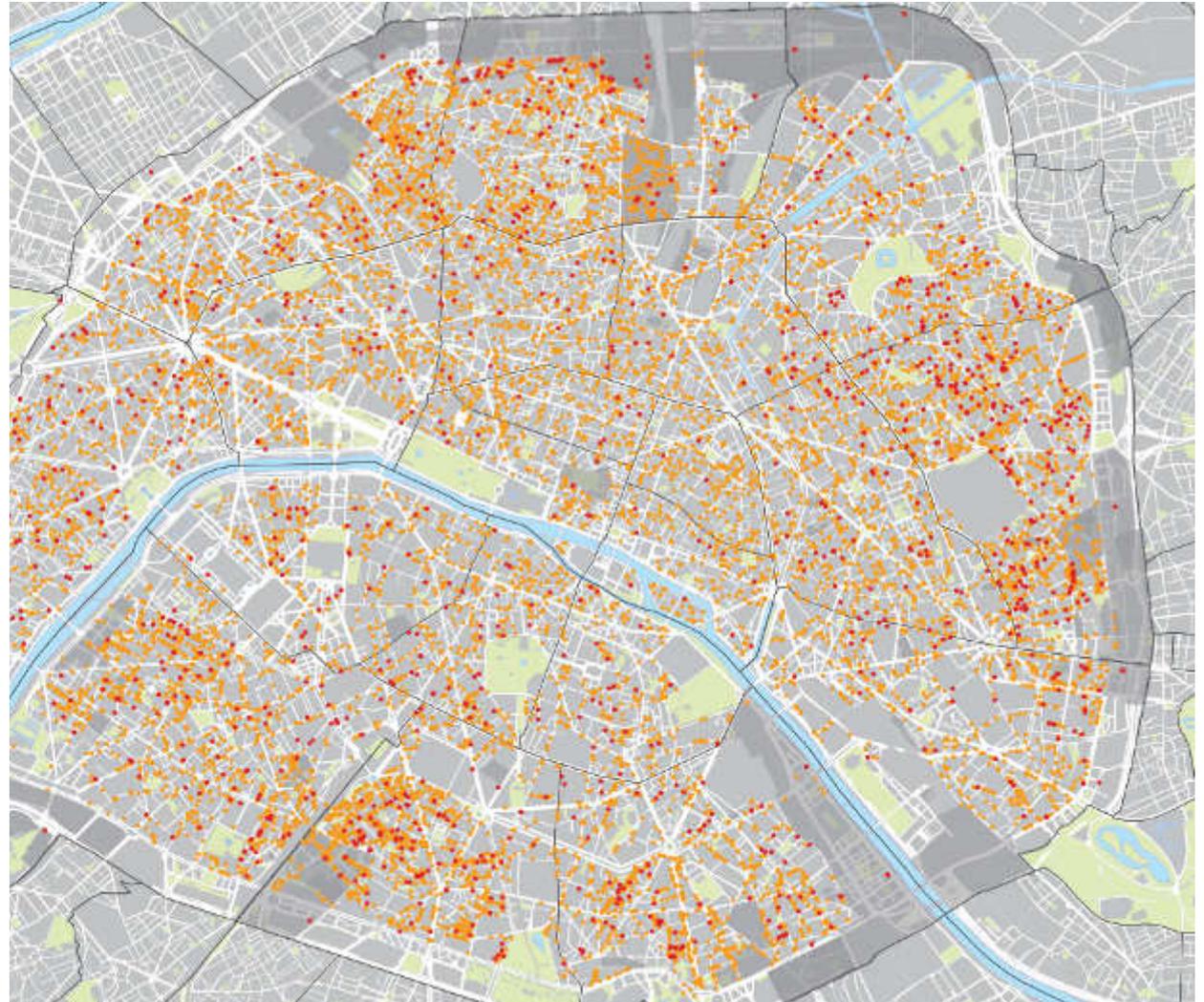
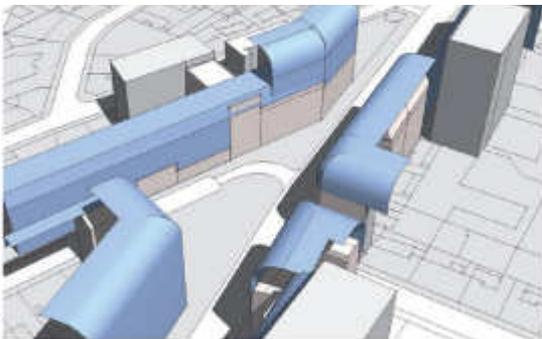
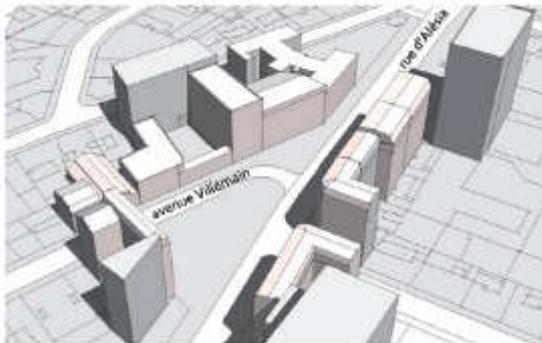


"... Madrid en su origen, corresponde a una visión más especulativa con menos propietarios y con mayor control de la tipología de las parcelas, más densificación..."

Joan Artés. Arquitecto

Aplicación: Paris.

Ciudades como Paris donde el Ayuntamiento colabora de forma directa con nuevas ordenanzas en la redensificación de la ciudad y el completamiento de la edificabilidad vacante, son ejemplos año tras año de una actualización y renovación de su patrimonio arquitectónico.



Sistema constructivo: Trabajos en paralelo.

La utilización de sistemas constructivos industrializados permite la realización, en paralelo, de la construcción en taller y la rehabilitación en la finca. El tiempo habitual en obras de este tipo se reduce a solo cuatro meses.



FASE DE DISEÑO



REHABILITACIÓN Y ADECUACIÓN DE LA FINCA



FABRICACIÓN, TRANSPORTE Y MONTAJE



ÚLTIMOS ACABADOS INTERIORES

Timing comparativo con un sistema de obra convencional.

La utilización de sistemas constructivos industrializados permite la realización, en paralelo, de la construcción en taller y la rehabilitación en la finca.
El tiempo habitual en obras de este tipo se reduce a solo cuatro meses.



Metodología. Estudio y localización de Dv.

Tipo Via	R1	R2	Población	Cál	Administración	Fecha Cambio	Módulo Descarga
Gr	28	-	BARCELONA	F	-	14/03/2018	-
Gr	27	-	BARCELONA	F	-	14/03/2018	-
Gr	30	-	BARCELONA	F	-	14/03/2018	-
Gr	33	-	BARCELONA	F	-	14/03/2018	-
Gr	38	-	BARCELONA	F	-	14/03/2018	-
Gr	47	-	BARCELONA	F	-	14/03/2018	-

“... detección, capacidad y ampliación de la ciudad.

Otra ciudad sobre la existente.

Otro crecimiento en vertical, redensificando, saneando lo existente, mejora global.”

Joan Artés. Arquitecto

Herramienta online de gestión de fincas propia.



Metodología. Industrialización



La arquitectura industrializada, realizada en entorno controlado, fabricación en taller, permite asumir niveles de calidad altos. Y, proporciona mayor seguridad y confort a los operarios.

La adición de estas nuevas plantas, ya sobre la finca existente y con rapidez da forma definitiva a la finca.

Metodología. Industrialización de la remonta en calle Aragón, 12.

28/10

12/11

27/11

09/12

15/12

21/12

12/01

25/01

28/01



Inicio del montaje de la estructura metálica previamente mecanizada.

Metodología. Industrialización de la remonta en calle Aragón, 12.

28/10

27/11

09/12

15/12

21/12

12/01

25/01

28/01

12/11



Colocación de los forjados de madera laminada.

Metodología. Industrialización de la remonta en calle Aragón, 12.

28/10

12/11

27/11

09/12

15/12

21/12

12/01

25/01

28/01



Colocación de las paredes divisorias interiores.

Metodología. Industrialización de la remonta en calle Aragón, 12.

28/10

12/11

27/11

09/12

15/12

21/12

12/01

25/01

28/01



Colocación de las instalaciones de agua, luz y clima.

Metodología. Industrialización de la remonta en calle Aragón, 12.

28/10

12/11

27/11

09/12

15/12

21/12

12/01

25/01

28/01



Inicio de los cerramientos de cartón-yeso de paredes y falsos techos.

Metodología. Industrialización de la remonta en calle Aragón, 12.

28/10

12/11

27/11

09/12

15/12

22/12

12/01

25/01

28/01



Colocación de las carpinterías exteriores.

Metodología. Industrialización de la remonta en calle Aragón, 12.

28/10

12/11

27/11

09/12

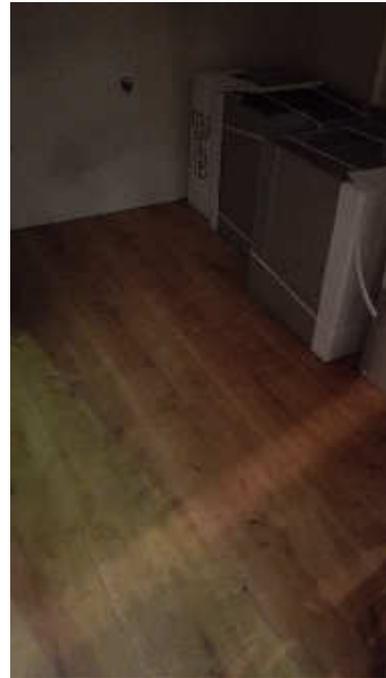
15/12

22/12

12/01

25/01

28/01



Inicio de los trabajos de acabado, pintura, pavimento, alicatado, etc.

Metodología. Industrialización de la remonta en calle Aragón, 12.

28/10

12/11

27/11

09/12

15/12

22/12

12/01

28/01

25/01



Colocación de los muebles de cocina.

Metodología. Industrialización de la remonta en calle Aragón, 12.

28/10

12/11

27/11

09/12

15/12

22/12

12/01

25/01

28/01

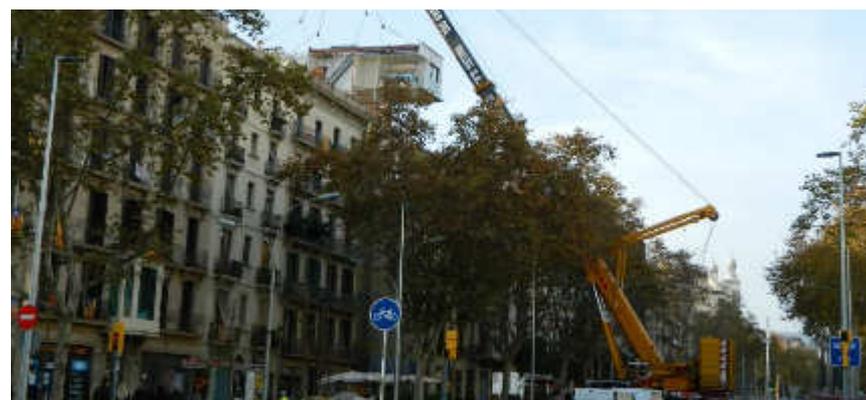


Pruebas de izado.

Metodología. Transporte y montaje.

El transporte de los paneles o módulos industrializados en fábrica se realiza desde centros de producción cercanos, ya que los talleres se emplazan teniendo en cuenta la ubicación de las ciudades donde se actúa.

El montaje de los componentes constructivos, sobre el edificio existente se efectúa en una o dos jornadas como máximo haciendo mínimas las molestias para los vecinos.



Sobreelevación de dos áticos, compuesto por 2 módulos
Paseo San Juan 59, Barcelona. Noviembre 2014 (domingo)

Video. PG Sant Joan, 59.

An aerial photograph of a city street intersection in Barcelona. A large white truck is the central focus, moving through the intersection. The street is marked with 'BUS TAXI' and has various traffic signs. There are trees with autumn-colored leaves in the foreground, and a modern building is visible in the background. The overall scene is a busy urban environment.

BARCELONA

Psg. Sant Joan 52



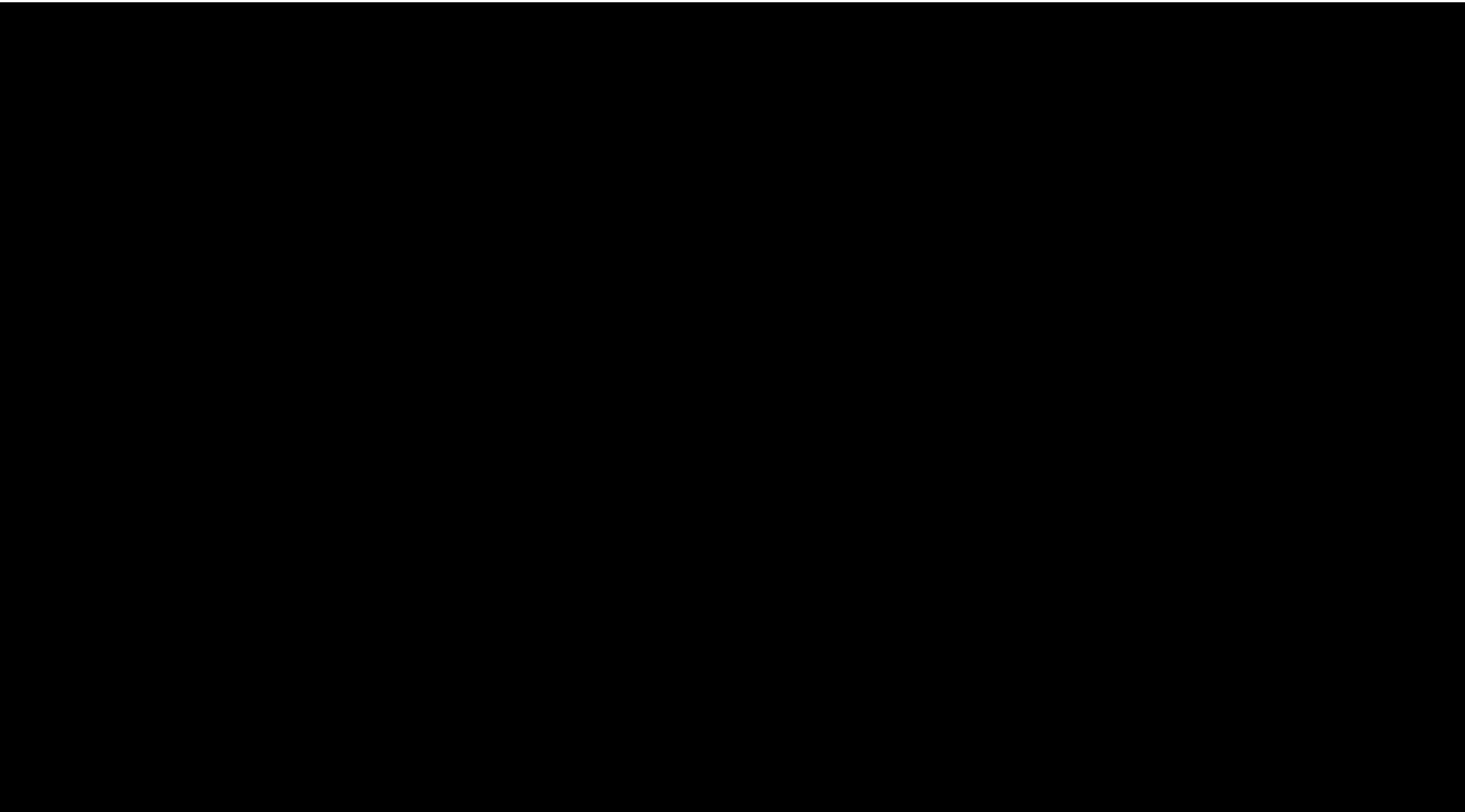
Video. Calle Girona, 81,



LA CASA POR EL TEJADO
BARCELONA



Video. PLZ Doctor Letamendi, 29.





Estudio de la biosfera de la ciudad de Barcelona.

Estudio del entorno natural de la ciudad de Barcelona.

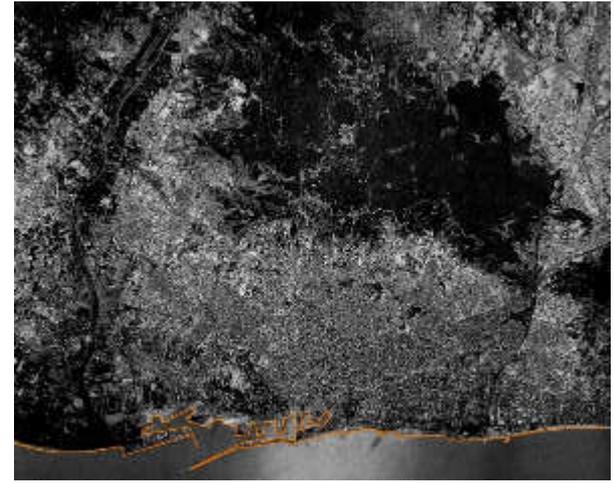
Y su límite urbano donde se condensa la gran parte de la diversidad de fauna y flora.



Límite geográfico. Ríos Llobregat y Besos.



Límite vegetal. Montes, Montjuïc y Collserola.



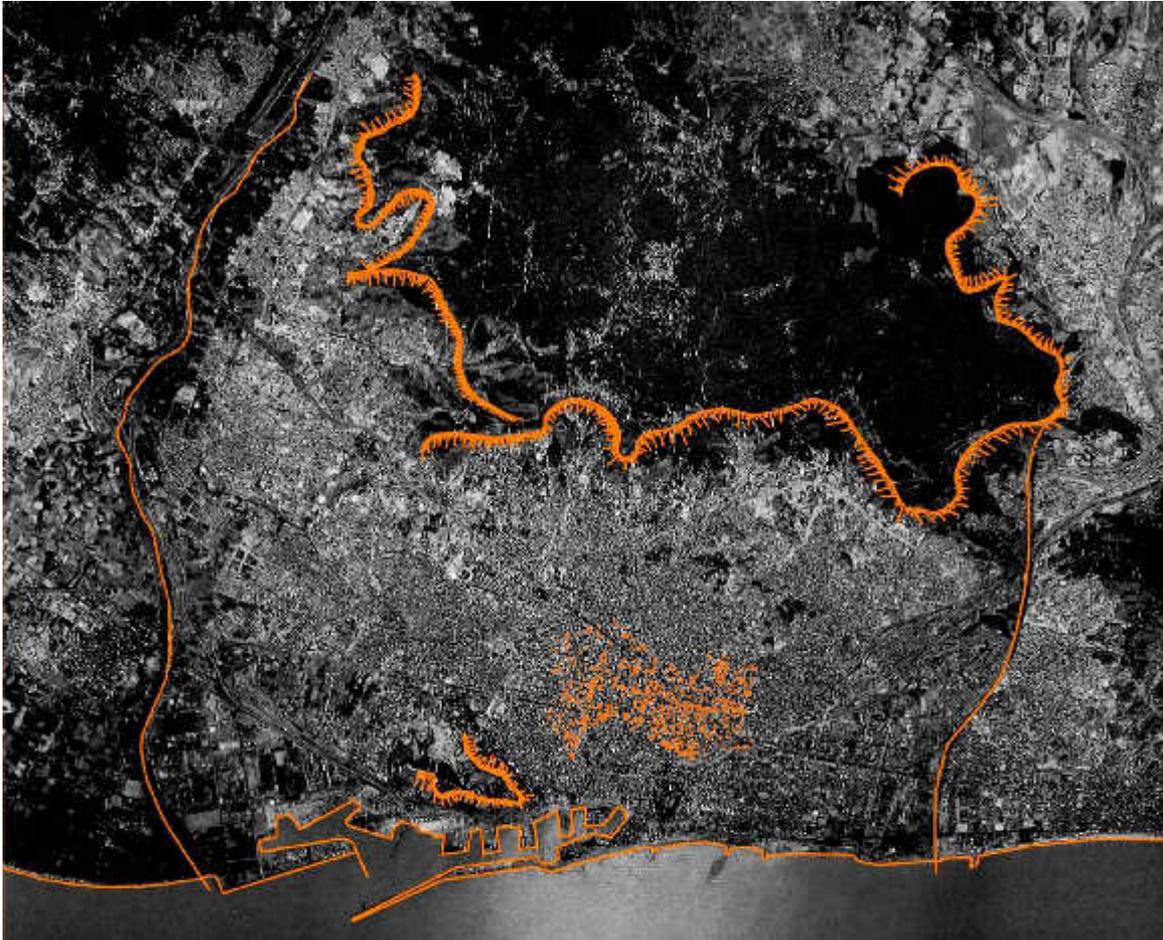
Límite costero. Mar Mediterráneo.

Estudio de la biosfera de la ciudad de Barcelona.

El papel de las cubiertas de La Casa por el Tejado a gran escala.

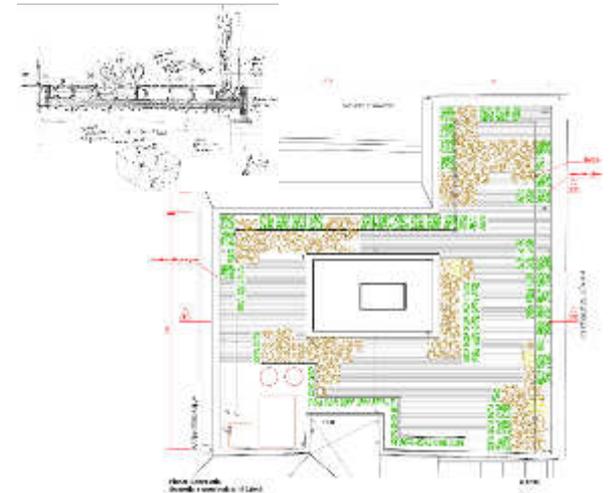
Renaturalización de la ciudad.

Un nuevo lugar de reposo y de regeneración dentro de los corredores de la ciudad



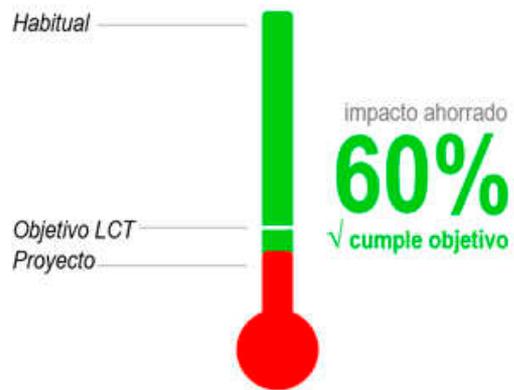
Envolvente de la biosfera con la finca remontables del barrio de l'Eixample.

Proyecto de cubierta verde. Roger de Lluria, 41



Metodología. Sostenibilidad y evaluación interna. SENDA.

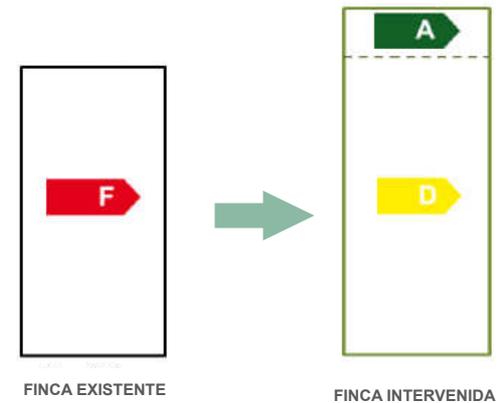
El proyecto y uso de los edificios en los que interviene La Casa por el Tejado se piensa a partir de unos objetivos ambientales concretos y unos valores máximos, para cada uno de ellos, que se traducen en un menores impactos ambientales y un mayor aprovechamiento de los recursos.



Mejoras en áticos, pero también en fincas.

Cuando se crea un ático, la nueva vivienda es ambientalmente eficiente, pero el resto del edificio se mantiene ineficiente.

Si se acometen mejoras en el resto de la finca, ambas operaciones colaboran y todo el conjunto se optimiza.





Producto diferente.

La Casa por el Tejado tiene sus inicios en el ámbito universitario como origen en una Tesis Doctoral.

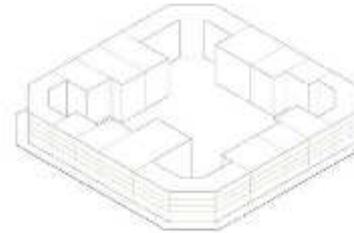
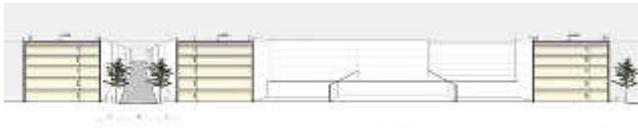
No trabajamos un producto inmobiliario al uso.



Cronología de la Normativa Urbanística del barrio de l'Eixample. Barcelona.

Las adaptaciones y modificaciones sufridos por el Plan de ampliación de la ciudad de Barcelona han sido variables dependiendo de la época política generando un skyline dispar donde se relaciona la edificabilidad remanente que por causas históricas no se llegó a colmar y edificabilidad sobre pasada de Ordenanzas anteriores.

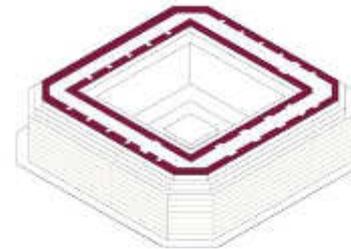
1857



ORDENANÇA DE 1857

OCUPACIÓ DE PARCEL·LA	50%
FONS EDIFICABLE	VARIABLE
ALÇADA REGULADORA MÀXIMA	16 m (PB+3)
ALÇADA MÍNIMA PER PLANTA	VARIABLE
ALÇADA MÍNIMA PLANTA BASTA	VARIABLE
ALÇADA PLANTA BAIXA AMB ALTRELL	VARIABLE
ALÇADA MÍNIMA ALTRELL	VARIABLE
ALÇADA SOTACOBERTA	0,4 m fins 1,2m

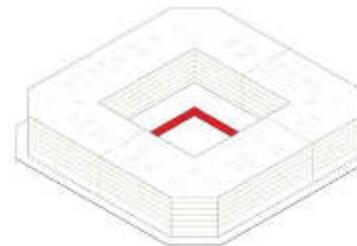
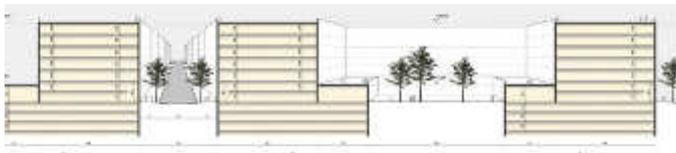
1958



ORDENANÇA DE 1958

OCUPACIÓ IL·LA	73%
FONS EDIFICABLE	28 m
ALÇADA REGULADORA MÀXIMA	24,4 m (PB+7)
ALÇADA MÍNIMA PER PLANTA	2,8 m
ALÇADA MÍNIMA PLANTA BAIXA	4 m
ALÇADA MÍNIMA ALTRELL	2,5 m
RECLLADA ALTRELL	3 m
ALÇADA MÀXIMA INTERIOR D'ILLA	5,5 m
ALÇADA ÀTIC	DE 2,8 m a 3 m
RECLLADA ÀTIC	3 m
RECLLADA SOBRETÀTIC	Límit línia 45º
SUPERFÍCIE MÍNIMA PATIS INTERIORS	12%

1986



ORDENANÇA DE 1986

OCUPACIÓ IL·LA	70%
FONS EDIFICABLE	26 m
FONS EDIFICABLE PB	26 m+13 m
ALÇADA REGULADORA MÀXIMA	20,75 m (PB+5)
ALÇADA MÍNIMA PER PLANTA	2,8 m
ALÇADA MÍNIMA PLANTA BAIXA	4 m
ALÇADA MÍNIMA ALTRELL	2,5 m
ALÇADA MÍNIMA SOTERRANIS	2,2 m
RECLLADA ALTRELL	3 m
ALÇADA MÀXIMA INTERIOR D'ILLA	4,3 m
SUPERFÍCIE MÍNIMA PATIS INTERIORS	12%



Diagrama de funcionamiento empresarial.

LA CASA POR EL TEJADO

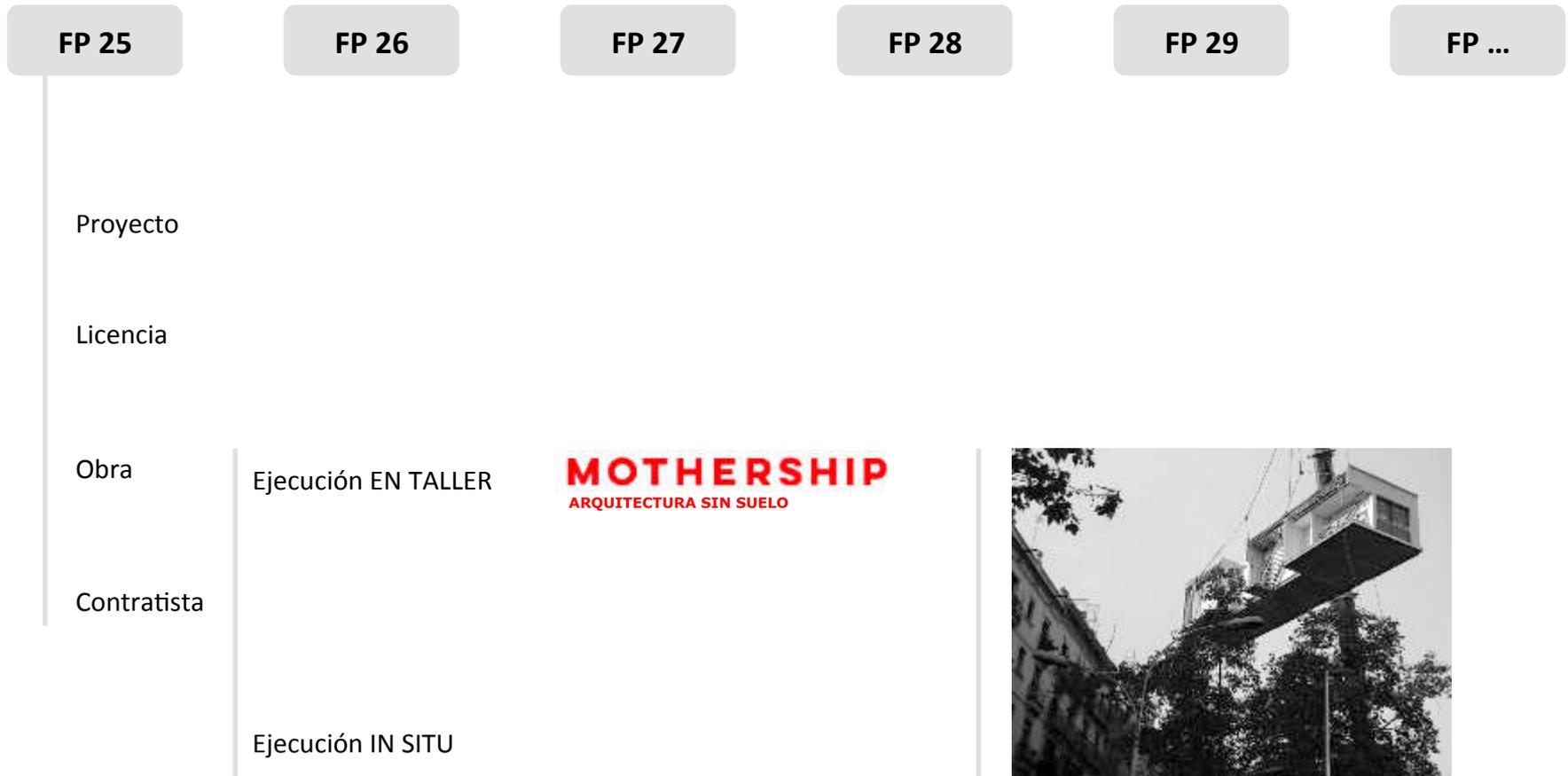
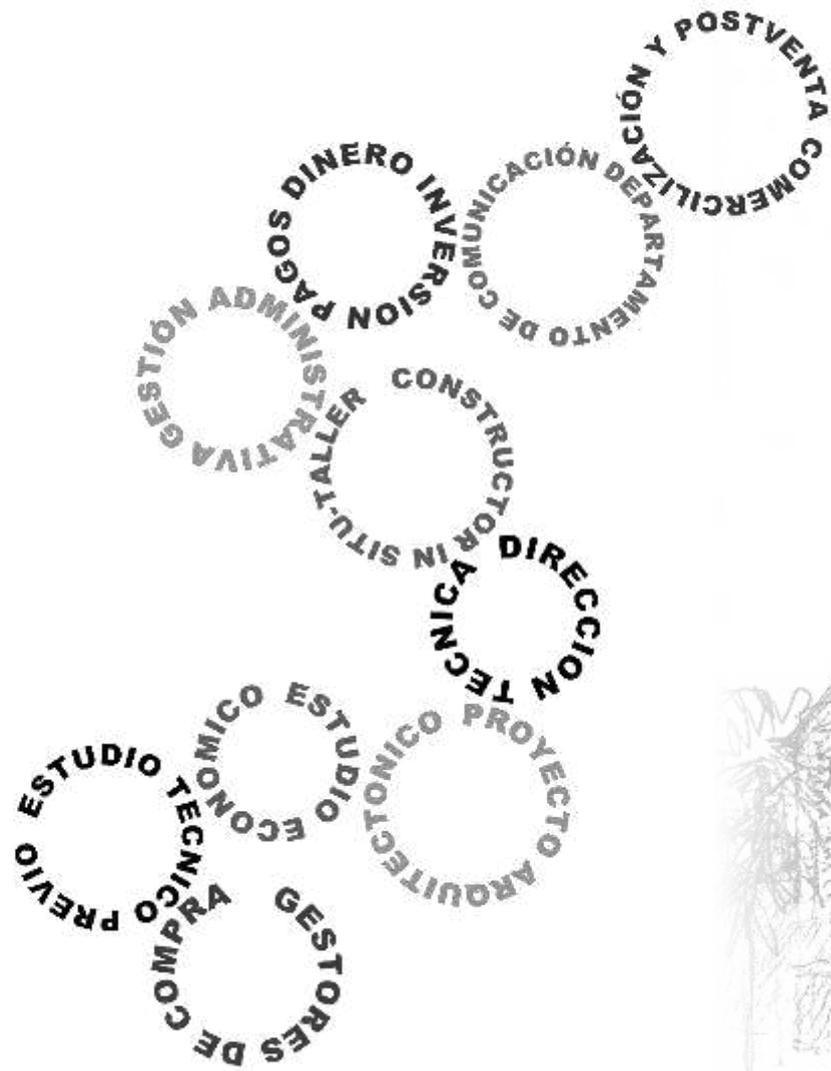




Diagrama de funcionamiento empresarial.



El entorno de La Casa. Equipo.



PG Sant Joan, 59.



PG Sant Joan, 59.



Calle Roger de Lluria, 41.



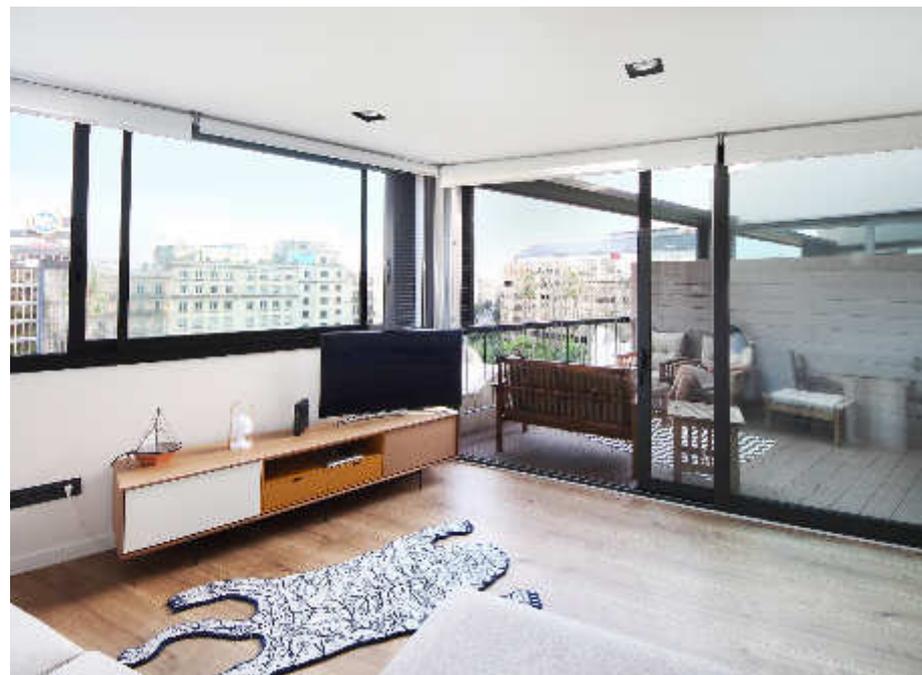
Calle Roger de Lluria, 41.



PLZ Doctor Letamendi, 29.



PLZ Doctor Letamendi, 29.



Calle Girona, 81.



Calle Girona, 81.

