



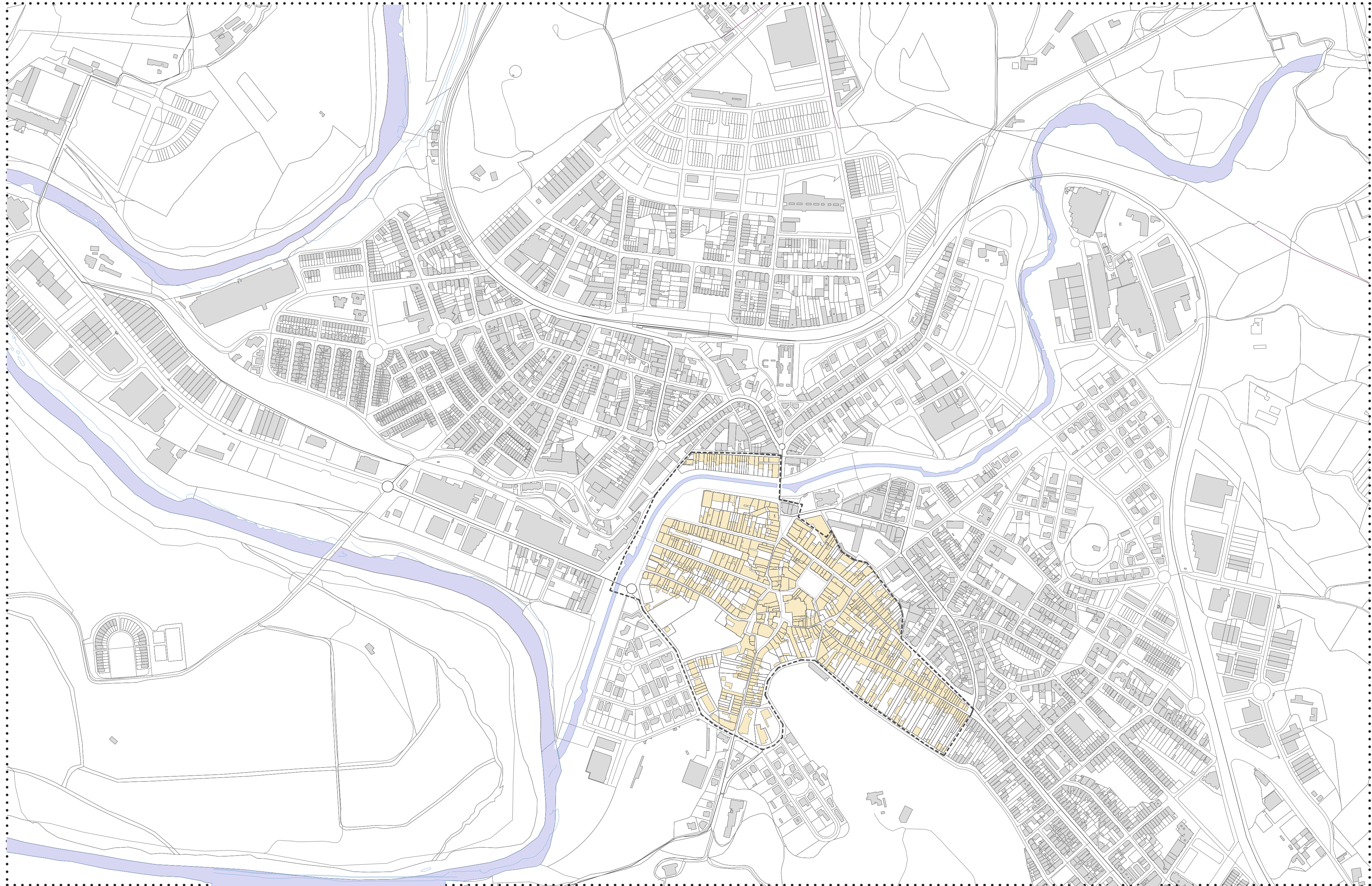
METERSE EN UN JARDÍN

Els patis interiors d'illa com oportunitat de regeneració del nucli antic de Torelló

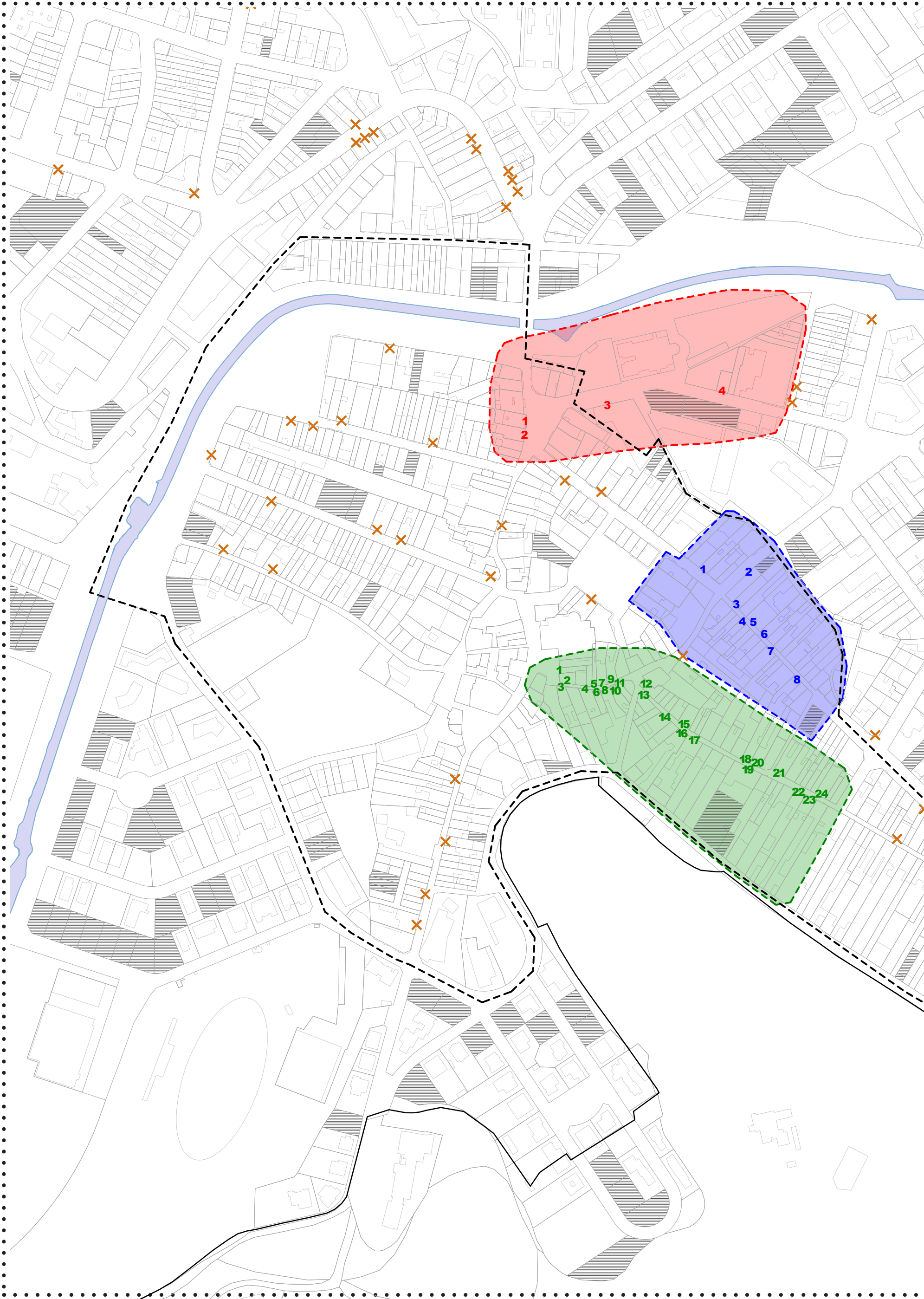
María Sorita
Fátima Contreras

MArqETSAV 2023
Josep Ricart - Ignacio Costales

1_OPORTUNIDAD_PROBLEMA_DEMANDA

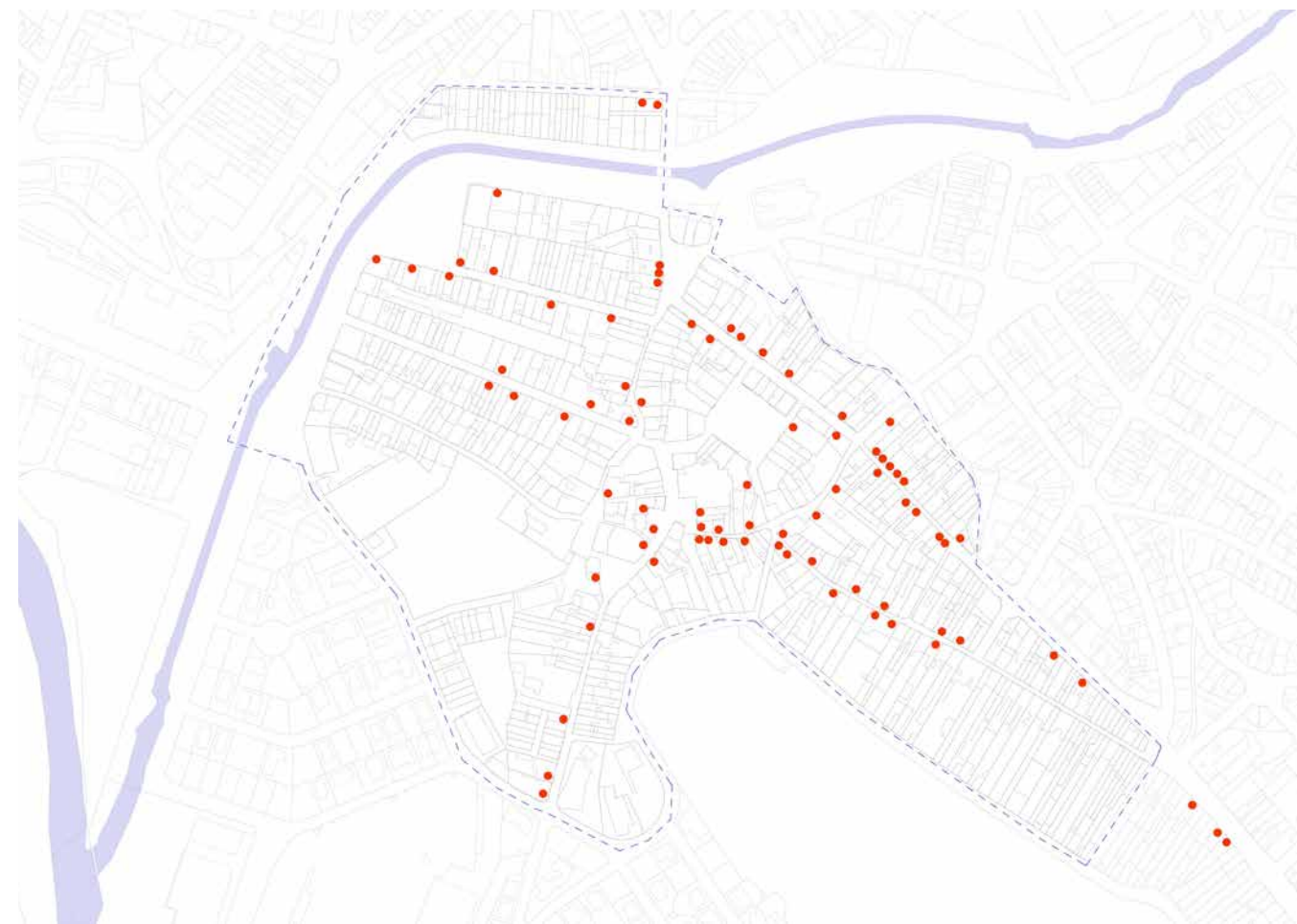






INVENTARI

 1 any cosa: 1940 sup. cosa: 492 m ² sup. cosa: 198 m ² sup. hab: 205 m ²	 2 any cosa: 1900 sup. cosa: 787 m ² sup. cosa: 74 + 44 m ² sup. hab: 115 m ²	 3 any cosa: 1994 sup. cosa: 2 254 m ² sup. cosa: 155 m ² sup. hab: + m ²	 4 any cosa: 1920 sup. cosa: 224 m ² sup. cosa: 152 m ² sup. hab: 102 m ²	 5 any cosa: 1900 sup. cosa: 681 m ² sup. cosa: 100 m ² sup. hab: 554 m ²	 6 any cosa: x sup. cosa: x m ² sup. cosa: x m ² sup. hab: x m ²
 7 any cosa: 1921 sup. cosa: 520 m ² sup. cosa: 118 m ² sup. hab: 281 m ²	 8 any cosa: 1900 sup. cosa: 260 m ² sup. cosa: 90 m ² sup. hab: 85 m ²	 9 any cosa: 2003 sup. cosa: 762 m ² sup. cosa: 75 m ² sup. hab: 698 m ²	 10 any cosa: 1900 sup. cosa: 606 m ² sup. cosa: 110 m ² sup. hab: 354 m ²	 11 any cosa: 1900 sup. cosa: 753 m ² sup. cosa: 40 m ² sup. hab: 500 m ²	 12 any cosa: 1900 sup. cosa: 566 m ² sup. cosa: 55 m ² sup. hab: 314 m ²
 13 any cosa: 1900 sup. cosa: 357 m ² sup. cosa: 50 m ² sup. hab: 224 m ²	 14 any cosa: 1900 sup. cosa: 337 m ² sup. cosa: 52 m ² sup. hab: 224 m ²	 15 any cosa: 1900 sup. cosa: 914 m ² sup. cosa: 111 m ² sup. hab: 423 m ²	 16 any cosa: 1900 sup. cosa: 236 m ² sup. cosa: 111 m ² sup. hab: 177 m ²	 17 any cosa: 1900 sup. cosa: 235 m ² sup. cosa: 58 m ² sup. hab: 90 m ²	 18 any cosa: 1900 sup. cosa: 235 m ² sup. cosa: 58 m ² sup. hab: 90 m ²
 19 any cosa: 1975 sup. cosa: 605 m ² sup. cosa: 152 m ² sup. hab: 454 m ²	 20 any cosa: 1900 sup. cosa: 505 m ² sup. cosa: 72 m ² sup. hab: + m ²	 21 any cosa: 1900 sup. cosa: 480 m ² sup. cosa: 181 m ² sup. hab: 292 m ²	 22 any cosa: 1931 sup. cosa: 245 m ² sup. cosa: 97 m ² sup. hab: 98 m ²	 23 any cosa: 1900 sup. cosa: 537 m ² sup. cosa: 174 m ² sup. hab: 363 m ²	 24 any cosa: 1900 sup. cosa: 355 m ² sup. cosa: 54 m ² sup. hab: 351 m ²
 25 any cosa: 1909 sup. cosa: 275 m ² sup. cosa: 122 m ² sup. hab: 119 m ²	 26 any cosa: 1905 sup. cosa: 952 m ² sup. cosa: 122 m ² sup. hab: 695 m ²	 27 any cosa: 1900 sup. cosa: 944 m ² sup. cosa: 150 m ² sup. hab: 494 m ²	 28 any cosa: 1900 sup. cosa: 997 m ² sup. cosa: 50 m ² sup. hab: 326 m ²	 29 any cosa: 1970 sup. cosa: 1514 m ² sup. cosa: 115 m ² sup. hab: 768 m ²	 30 any cosa: 1900 sup. cosa: 83 m ² sup. cosa: 50 m ² sup. hab: + m ²
 31 any cosa: 1900 sup. cosa: 253 m ² sup. cosa: 263 m ² sup. hab: + m ²	 32 any cosa: 1900 sup. cosa: 553 m ² sup. cosa: 115 m ² sup. hab: 438 m ²	 33 any cosa: 1900 sup. cosa: 205 m ² sup. cosa: 65 m ² sup. hab: 123 m ²	 34 any cosa: 1900 sup. cosa: 922 m ² sup. cosa: 130 m ² sup. hab: 162 m ²	 35 any cosa: 1900 sup. cosa: 629 m ² sup. cosa: 325 m ² sup. hab: 284 m ²	 36 any cosa: + m ² sup. cosa: + m ² sup. cosa: + m ² sup. hab: + m ²



LOCALES VACÍOS



VIVIENDAS VACÍAS



PROMOCIONES INACABADAS



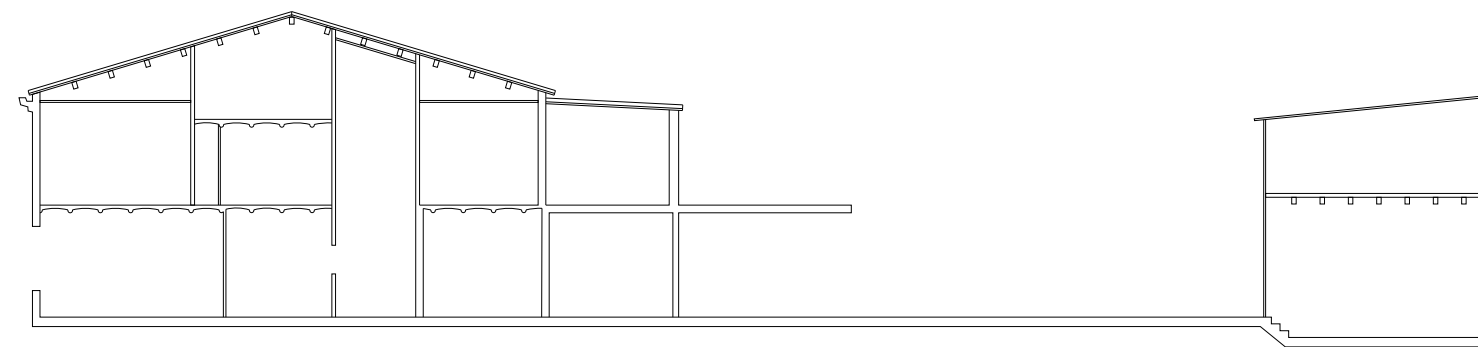
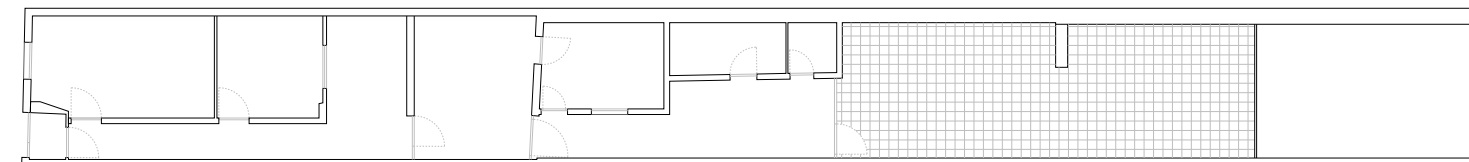
EDIFICIOS EN MALESTADO



Trama y ordenación del Casco Antiguo



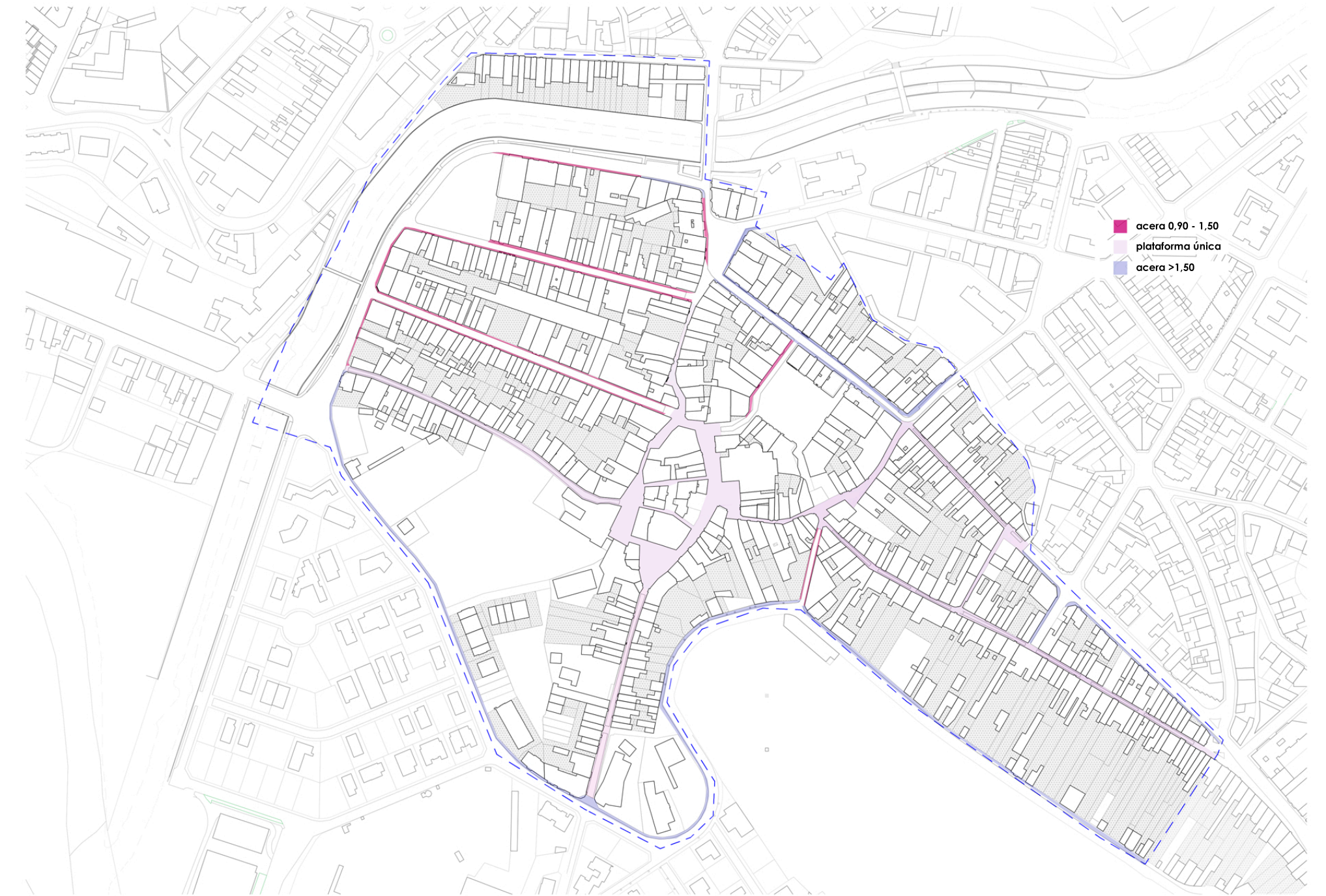
Año de construcción



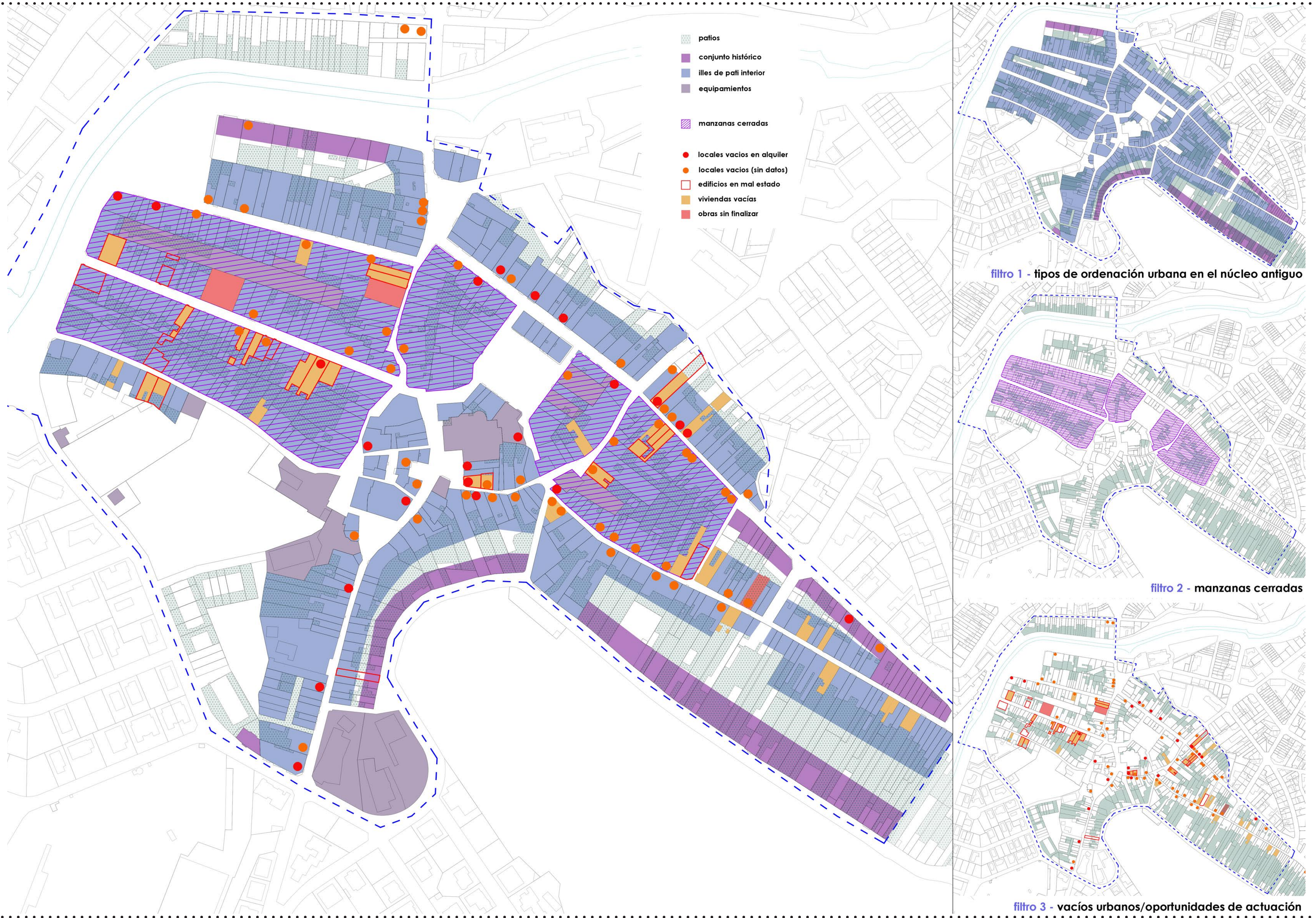
Tipología de vivienda predominante: la casa de cos



Espacio Libre



Tamaño vial



PLA DE COMERÇ

Amenazas sobre el comercio

- Locales vacíos que rompen la continuidad comercial
- Aparición de nuevos establecimientos que empeoran la imagen del comercio de calidad.

Oportunidades

- Sentimiento de pertinencia de la ciudadanía respecto al comercio i a los eventos que se organizan.
- Comercio de proximidad de calidad y profesional con capacidad de atraer a las personas .

LINIA ESTRATÉGICAS

1. Dinamización comercial_ Reforzar la asociación entre comercios
2. Acabar con los locales vacíos_ Garantizar la continuidad comercial.
3. Calidad comercial.



PLA LOCAL D'HABITATGE

Amenazas sobre el comercio

- Pérdida de personas entre 15 y 29 años, y falta de aumento en los grupos de 30 a 39 años.
- El 85% de las viviendas son de propiedad i el resto de alquiler
- Expulsión de jóvenes, personas con pocos recursos o inmigrantes
- Principales problemáticas están relacionadas con el mantenimiento de la vivienda.
- El 85% de las viviendas son de propiedad i el resto de alquiler

Oportunidades

- Rehabilitación i consolidación del núcleo con nuevas promociones de alquiler.
- Soporte para poder mantener las viviendas y por una demanda de crecimiento con garantías.

LINIA ESTRATÉGICAS

1. Incluir Torelló en la regulación del mercado de alquiler
2. Asegurar el mantenimiento de las viviendas

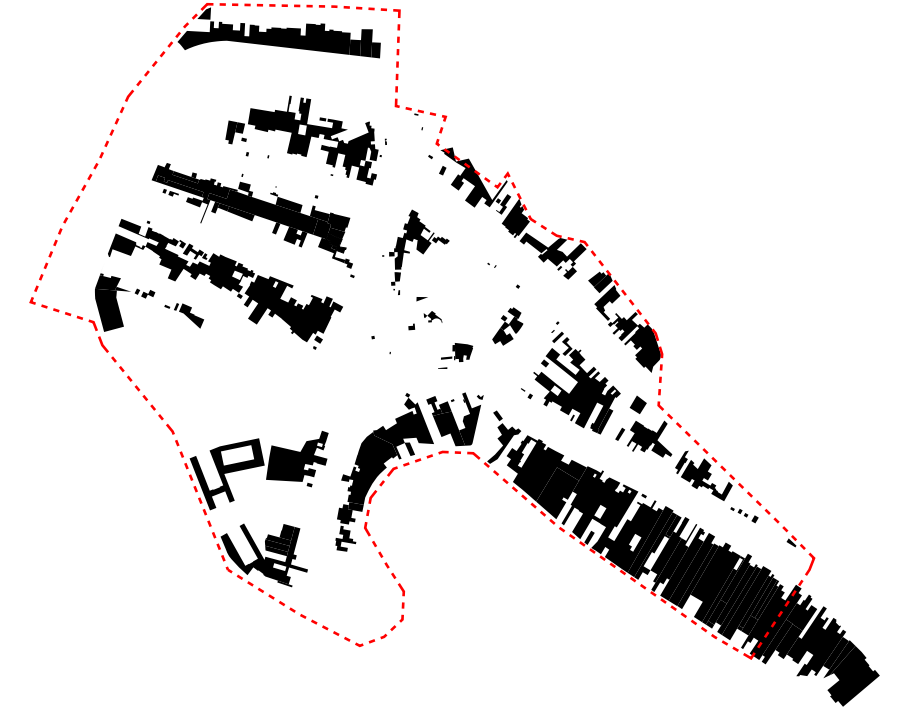
Conclusión I _ Conseguir un comercio consolidado gracias a la cohesión de este por la proximidad de diferentes locales creando una zona pública comercial donde también desarrollar vida social. Se dejan atrás los locales aislados que rompen la continuidad de esta vida

Conclusión II _ Dotar de espacio contiguo exterior a los locales para poder desarrollar sus actividades más allá del propio local

ESTADO DE LAS VIVIENDAS EN TORELLÓ

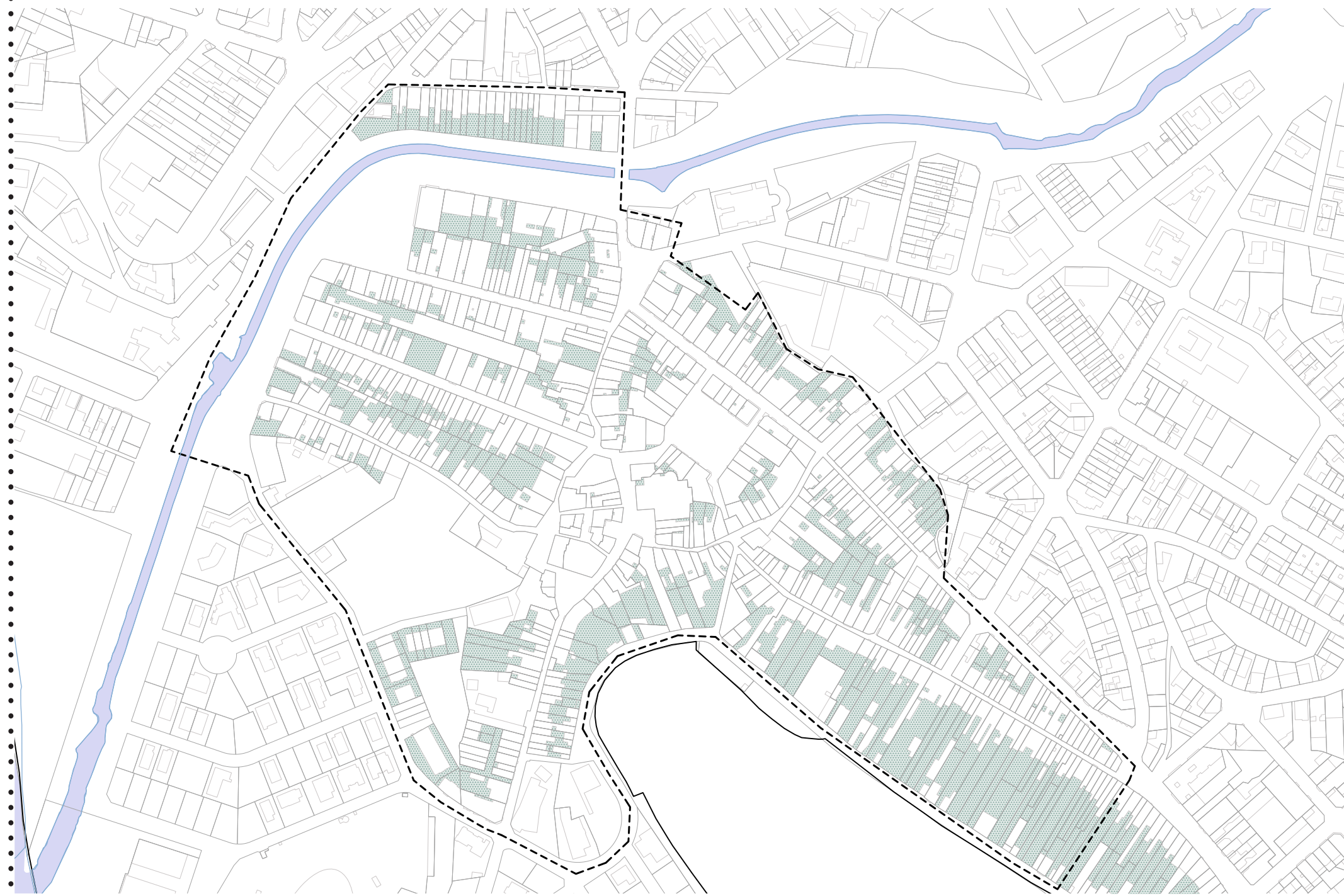
61,3 %	67,2 %	5,1 %	14,3 %
Rendimiento energético deficiente	3 o + plantas sin ascensor	mal estado o estado ruinoso	vivienda vacía

Conclusión _ Dividir las viviendas vacías unifamiliares en diferentes viviendas, albergando así a más personas , favoreciendo su mantenimiento y consolidando el núcleo con promociones de alquiler.

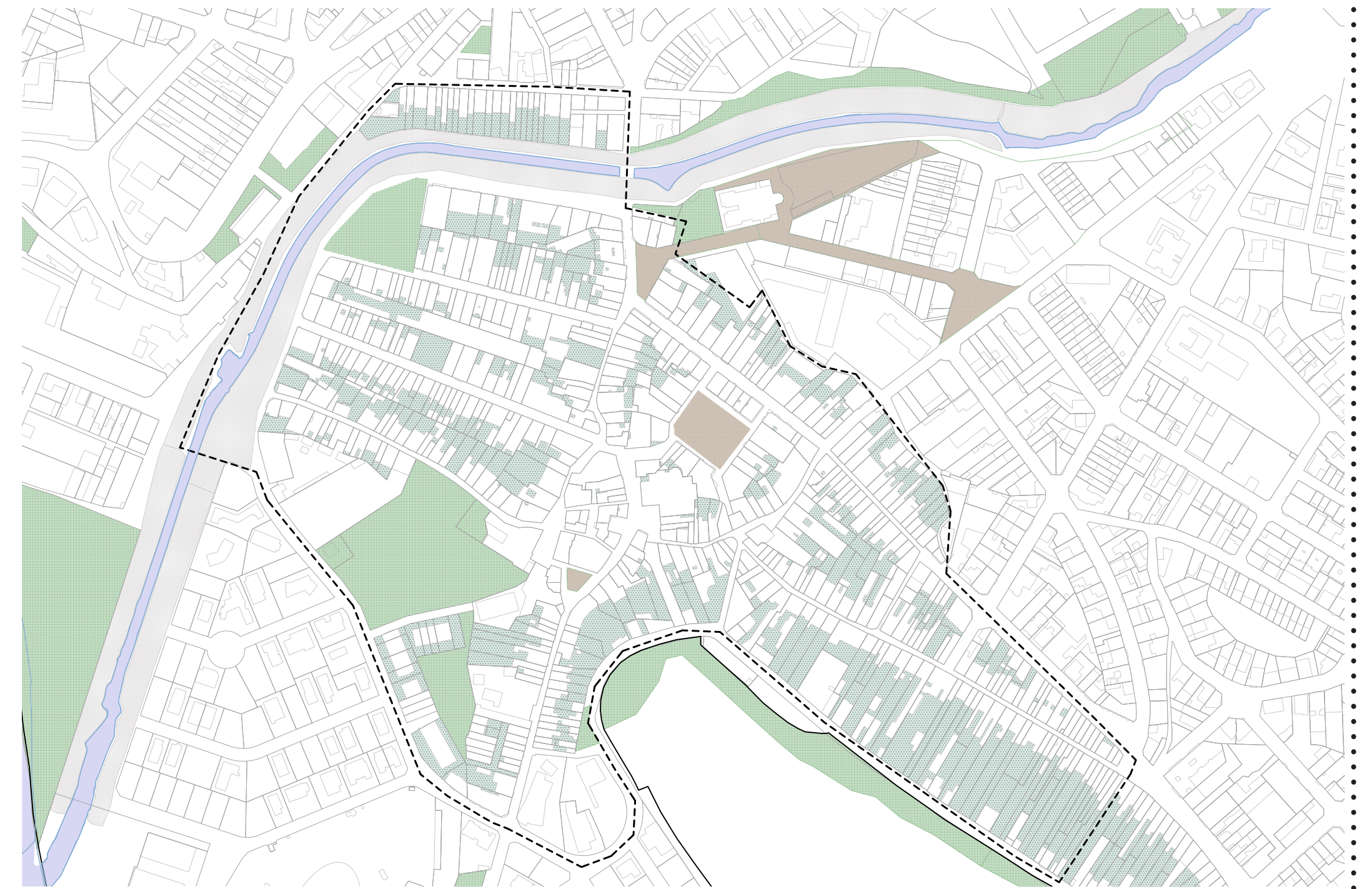


LO CONSTRUÍDO

LO INTERIOR

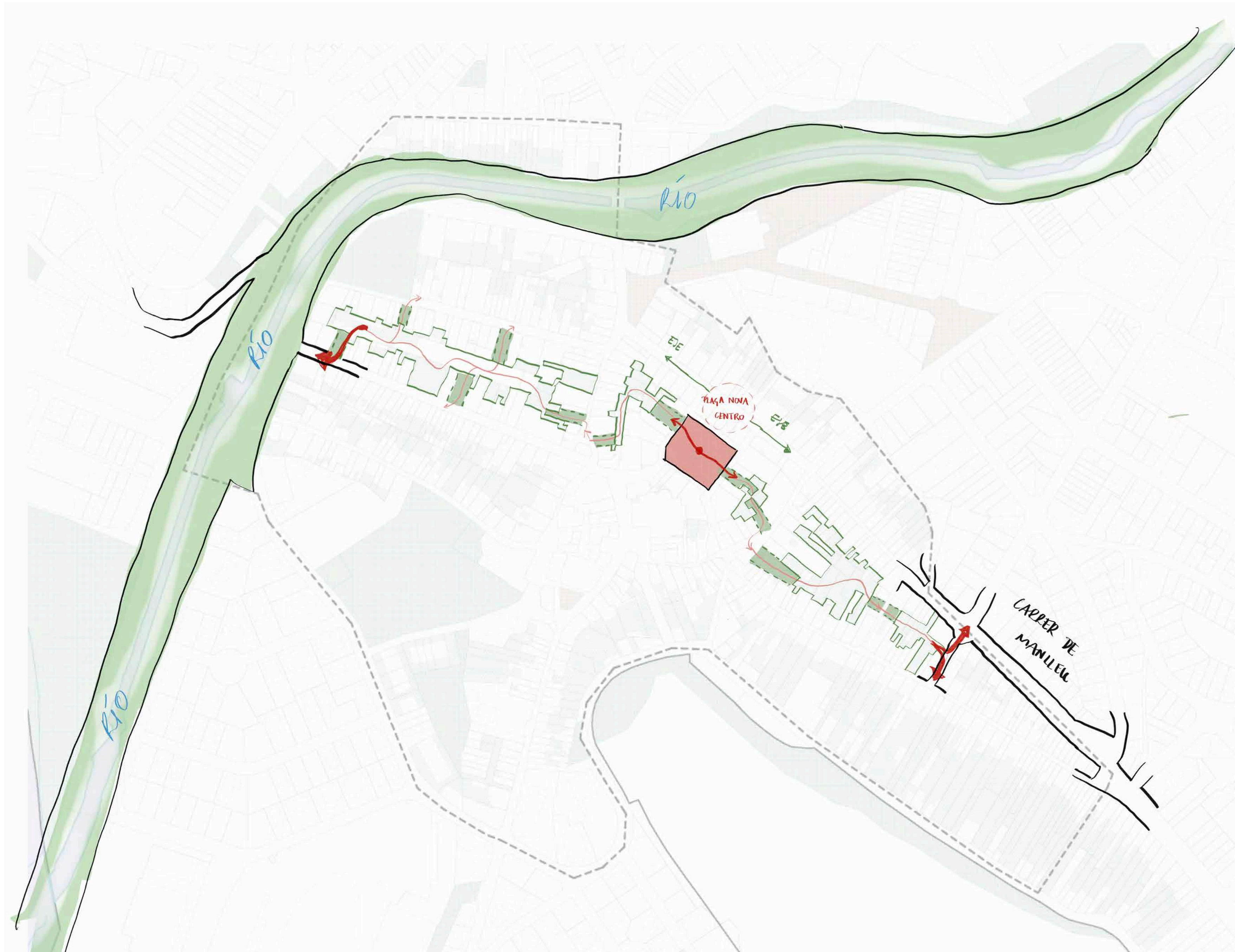


PATIOS INTERIORES



PATIOS INTERIORES Y ESPACIOS LIBRES

2_DESARROLLO_Escala barrio

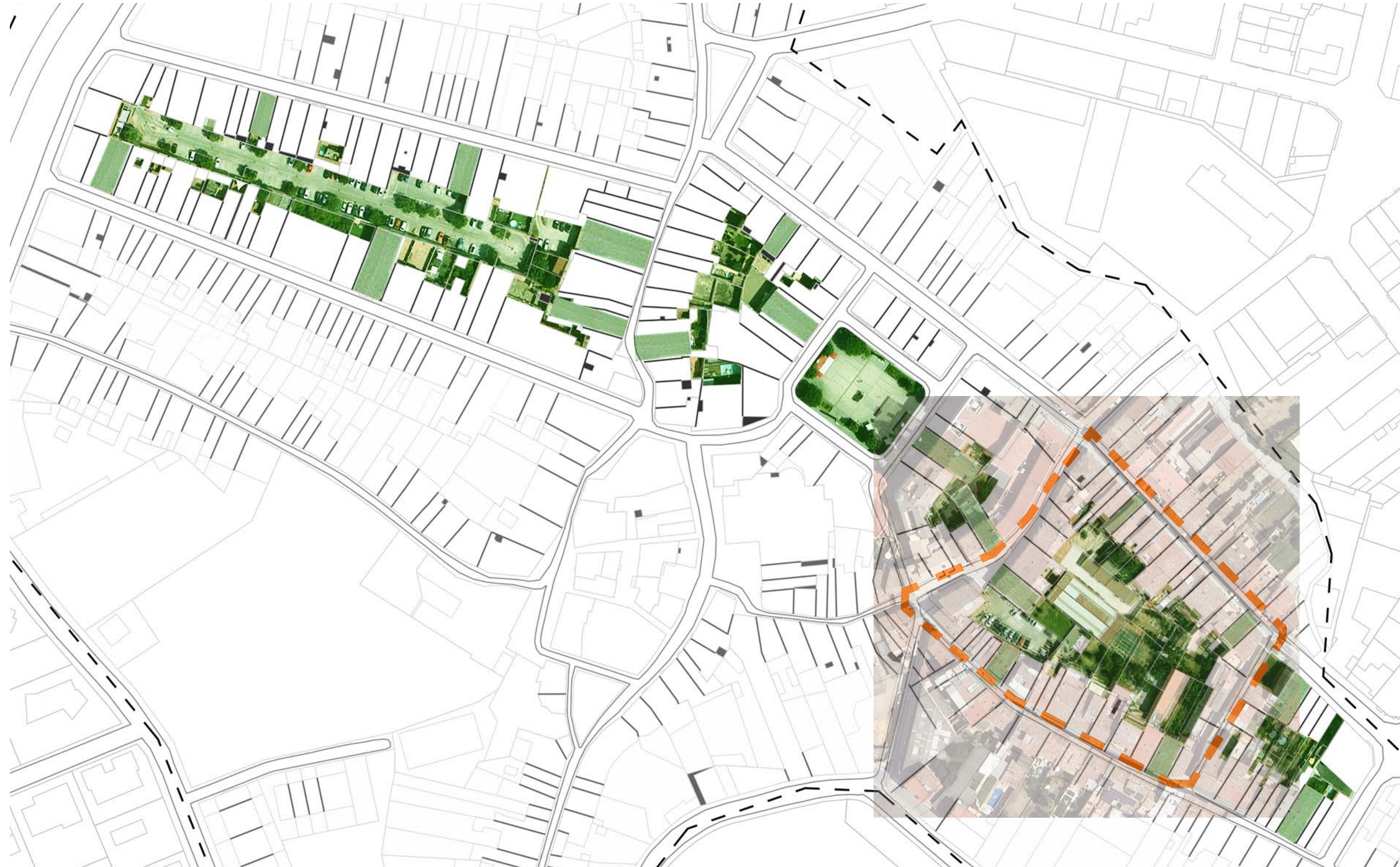


ATMÓSFERA_CONCEPTO DE VIDA EN EL NUEVO EJE





2_DESARROLLO_Escala manzana



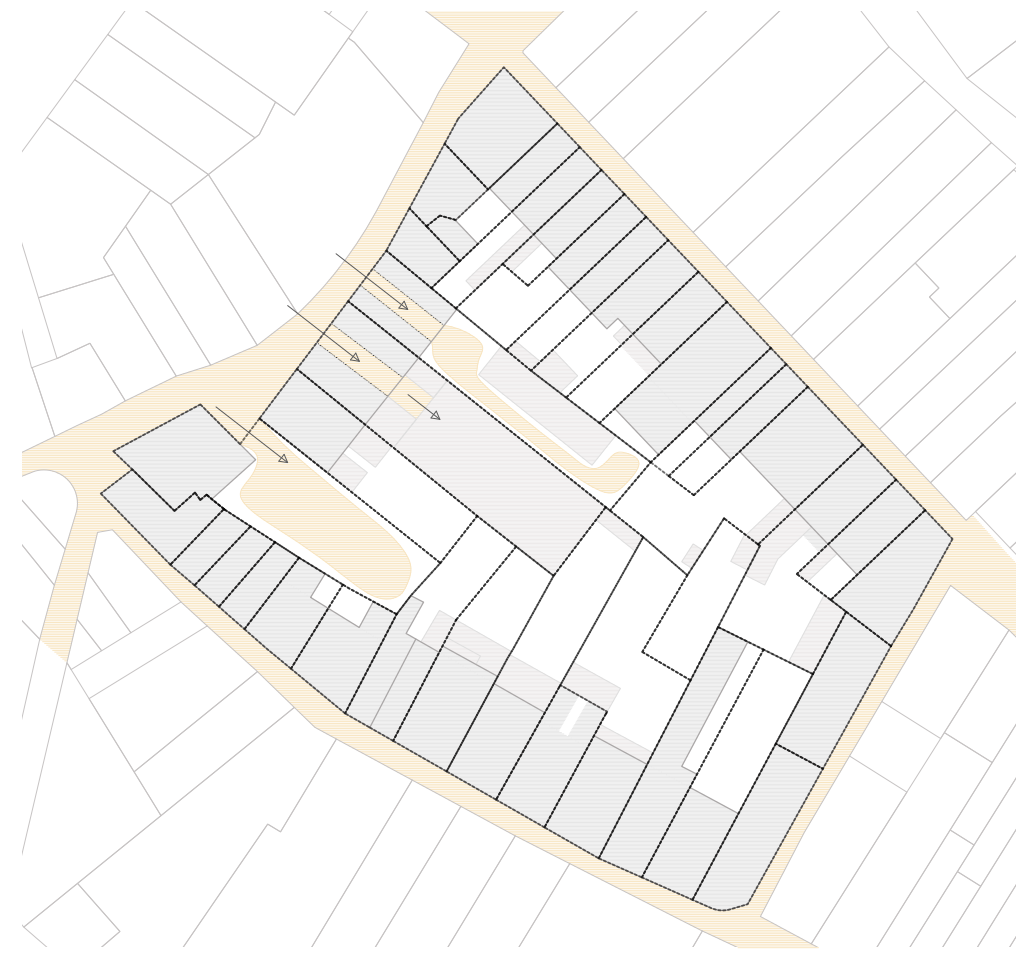


Manzana cerrada comprendida entre Carrer Capsavila, Carrer Sant Bartomeu, Carrer Corredor de Can Reig y Carrer Nou, cuatro calles pertenecientes al casco antiguo de Torelló.

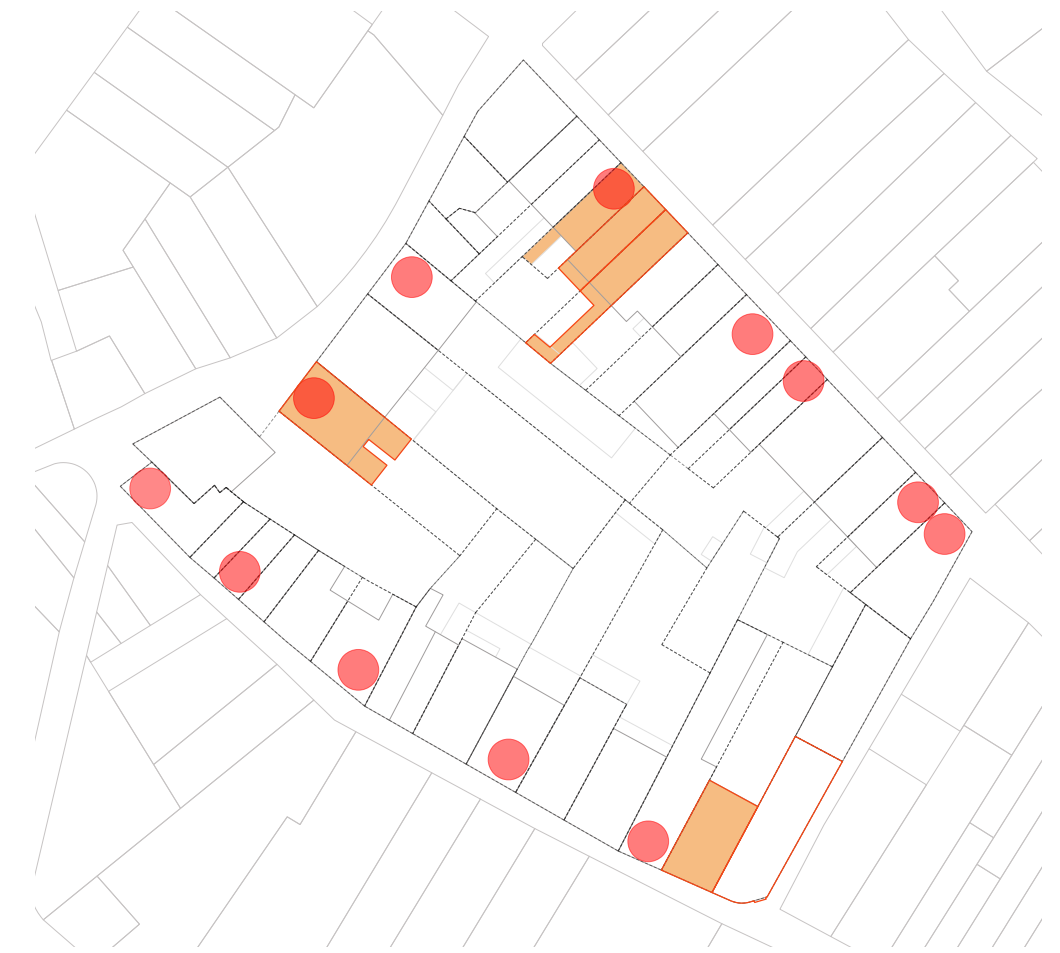




alturas



calles ext. y accesos existentes



vacíos



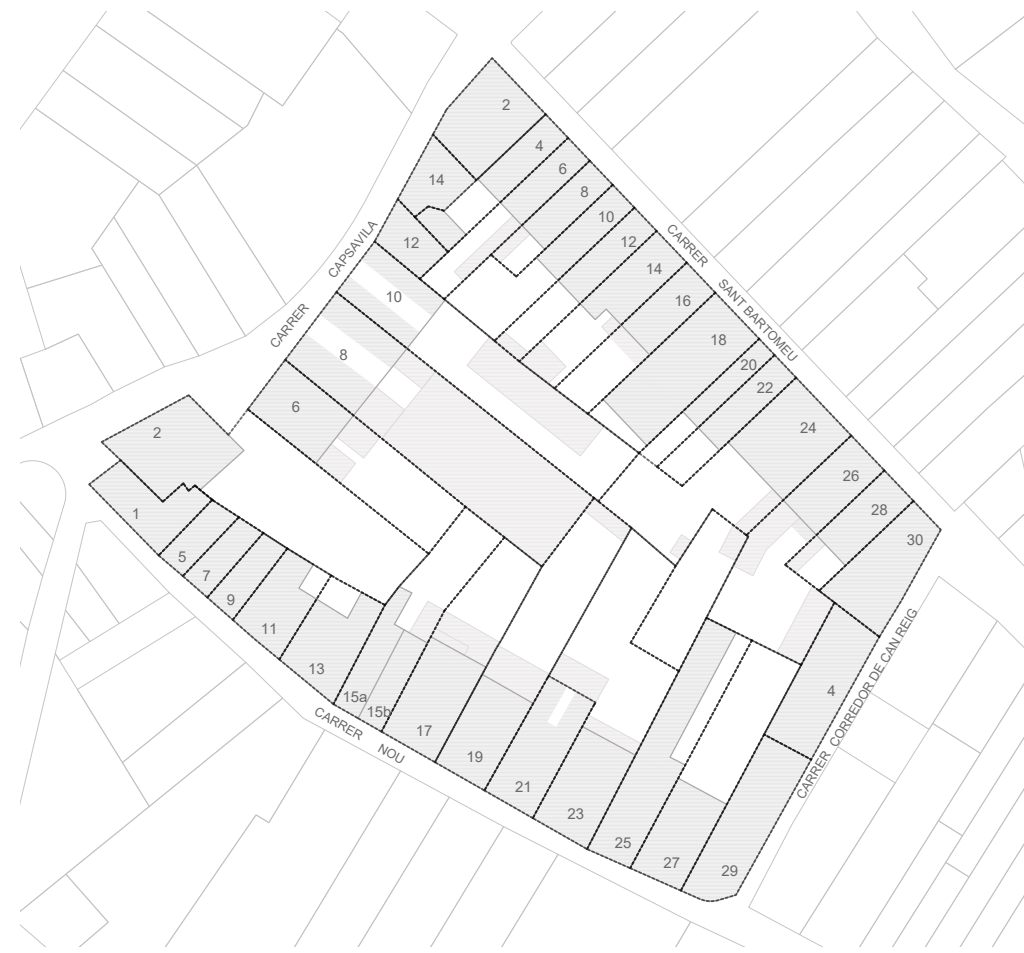
construido vs no construido



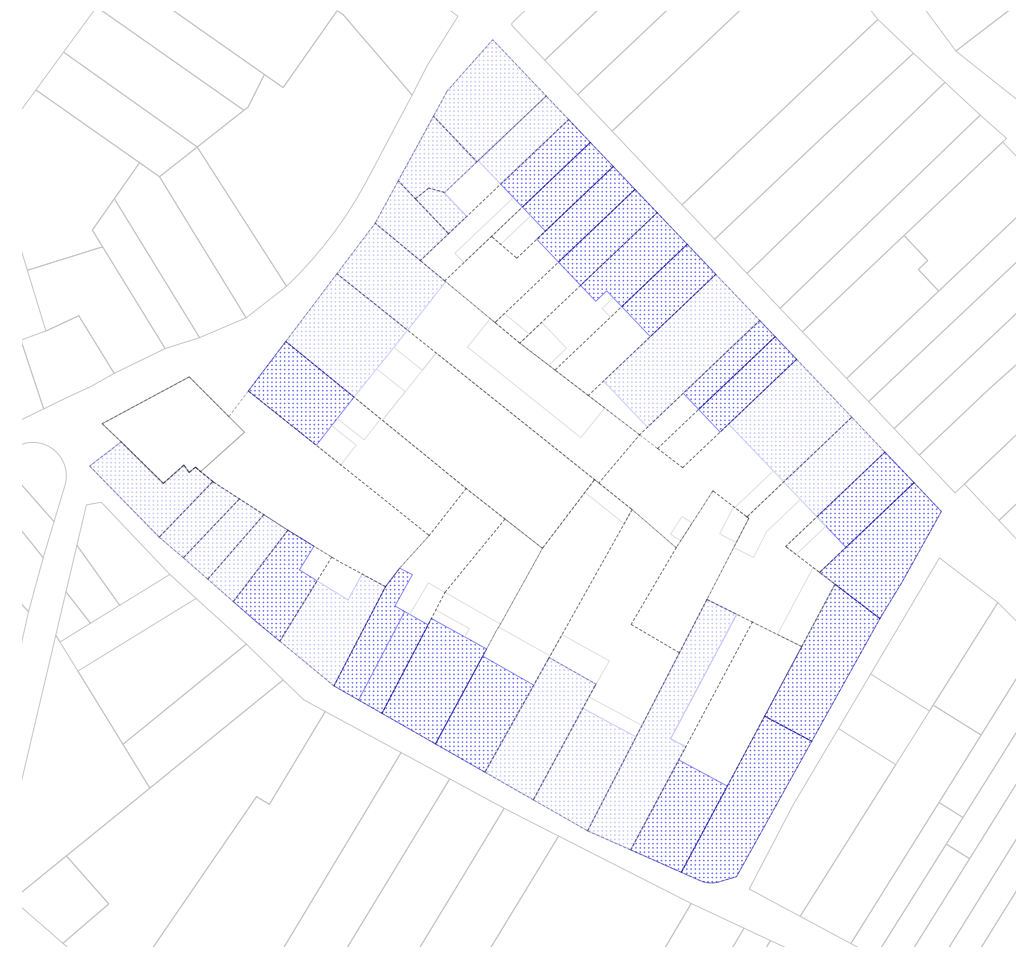
cotas parcelas



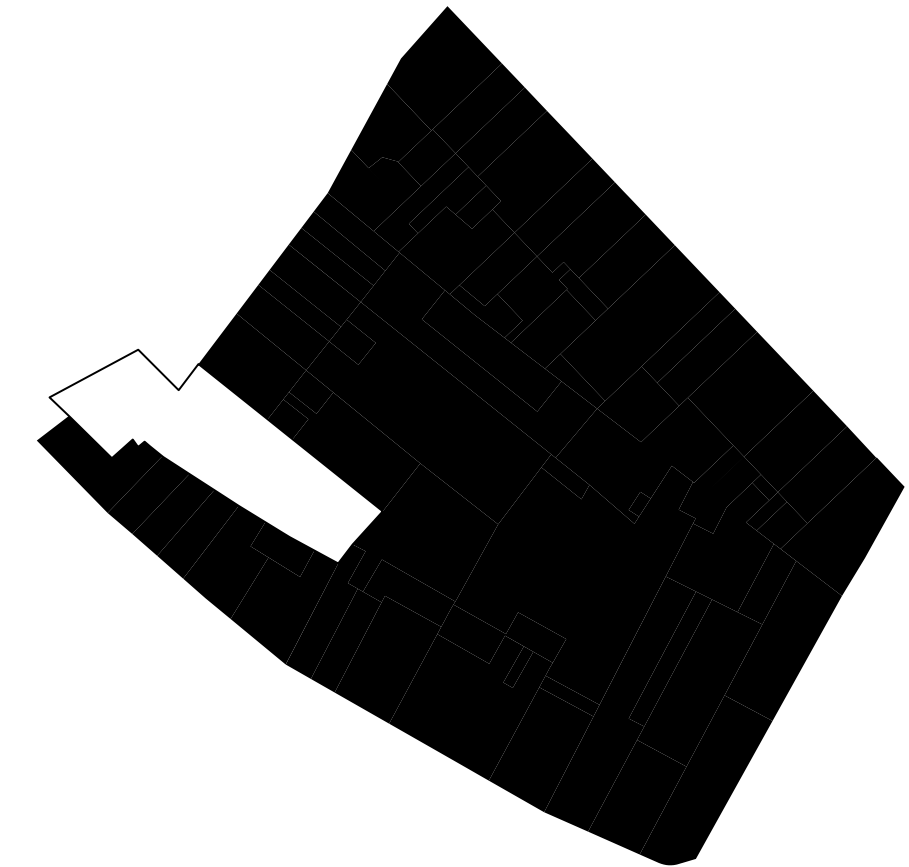
cubiertas



parcelario



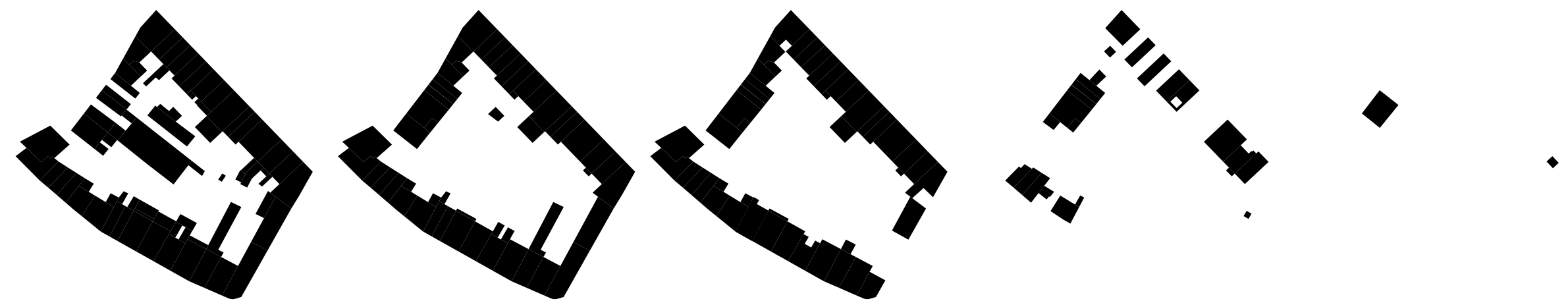
plurifamiliar (claro) unifamiliar (oscuro)



publico vs privado



usos en pb



huella de lo construido por capas

Planta Baja - escala 1:350

ESTADO ACTUAL 1:350

CARRER CAPSIVILA

CARRER SANT BARTOMEU

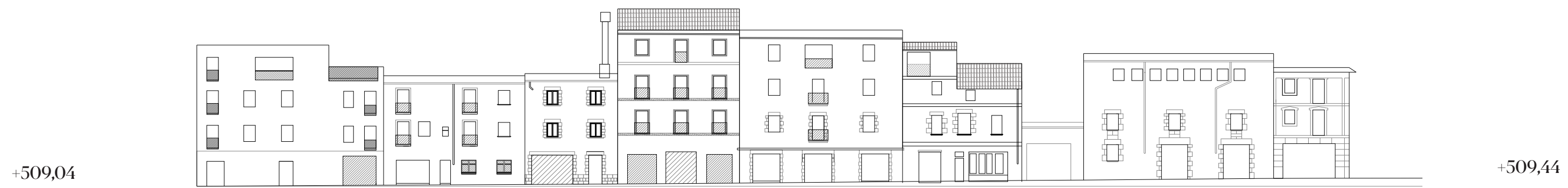
CARRER NOU

CARRER CORREDOR DE CAN REIG

- estado actual - en uso
- estado actual - vacíos
- comercio
- garaje/almacén
- vivienda
- taller
- patio
- cobertizo



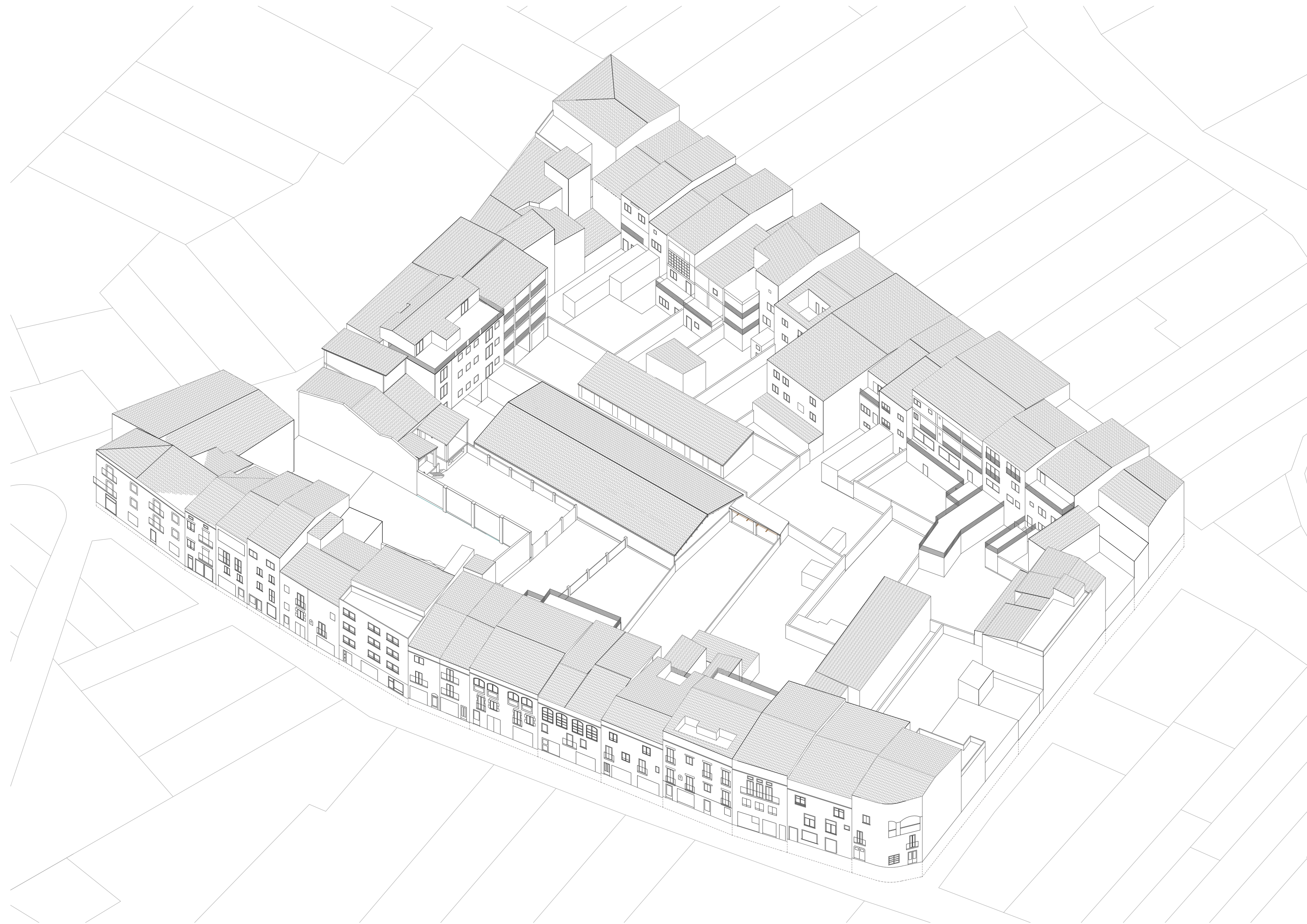
Carrer de Sant Bartomeu



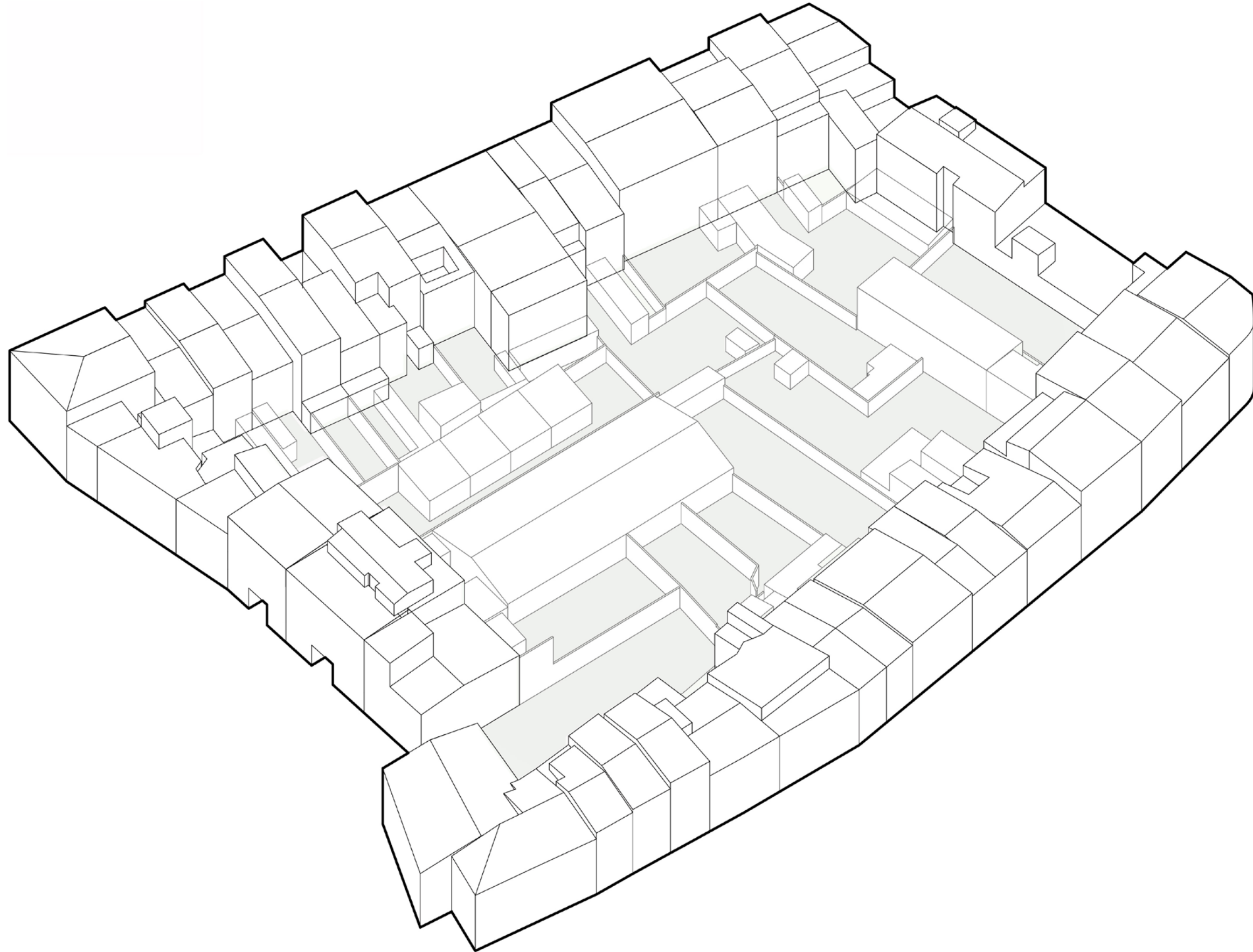
Carrer de Capsavila

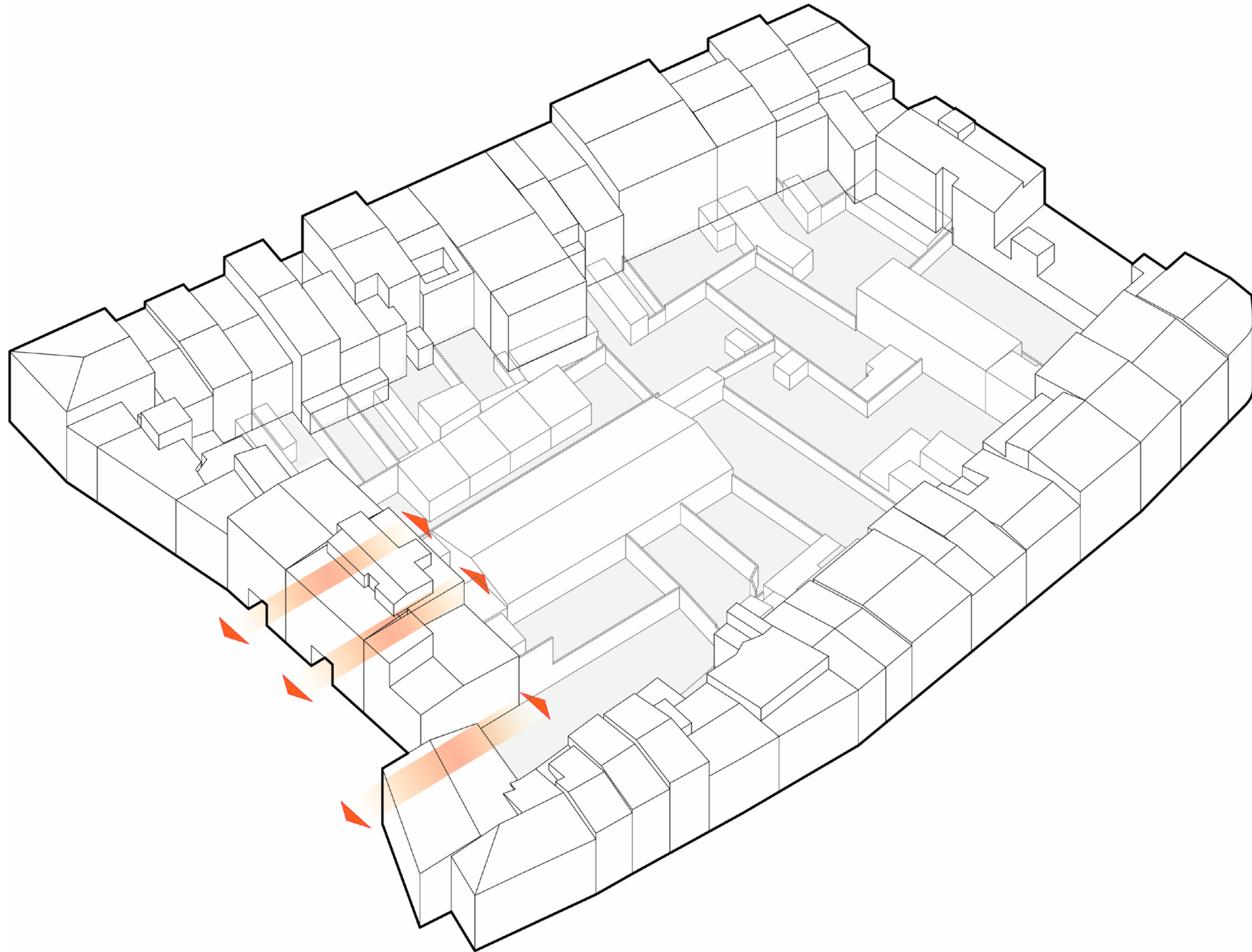


Carrer Nou



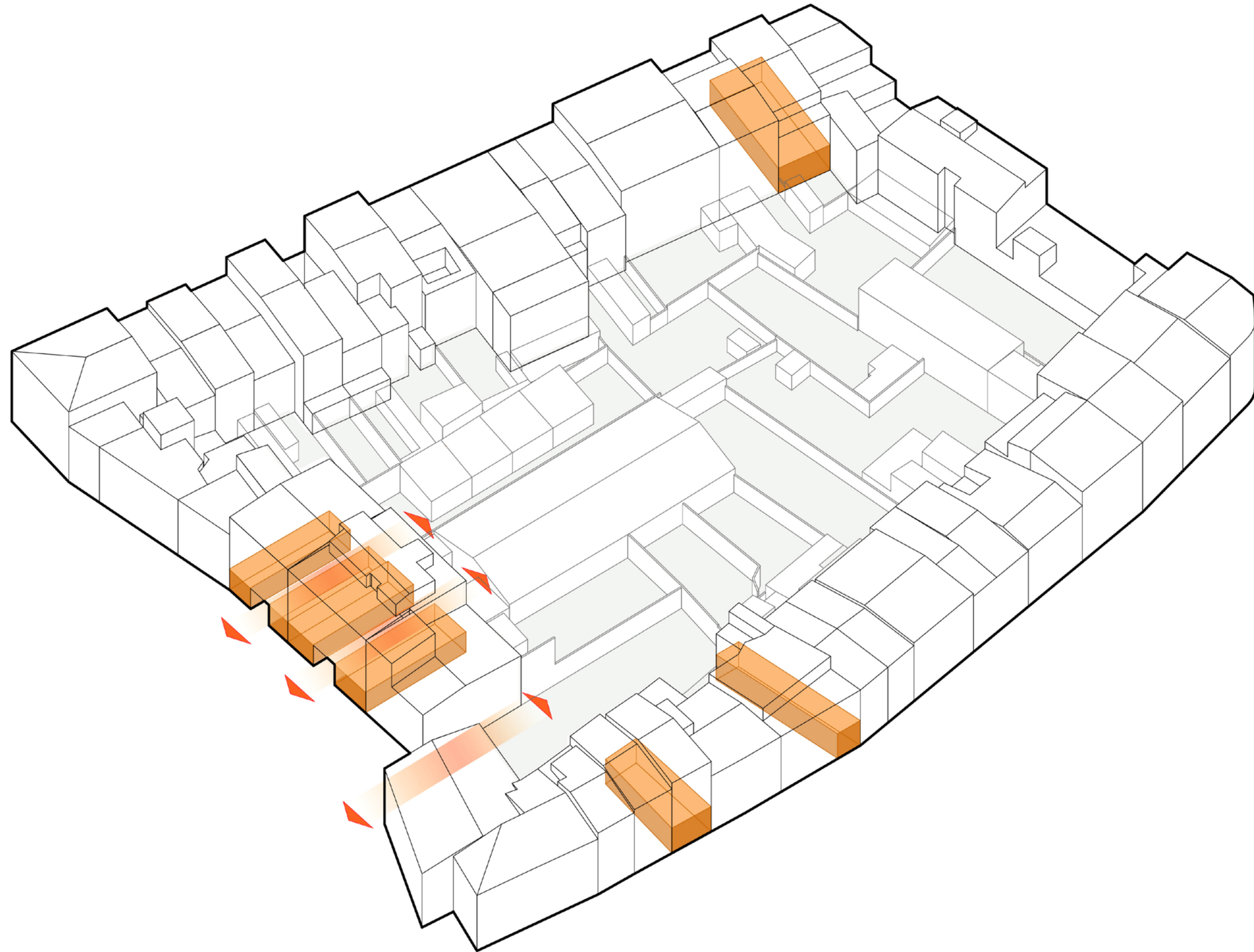


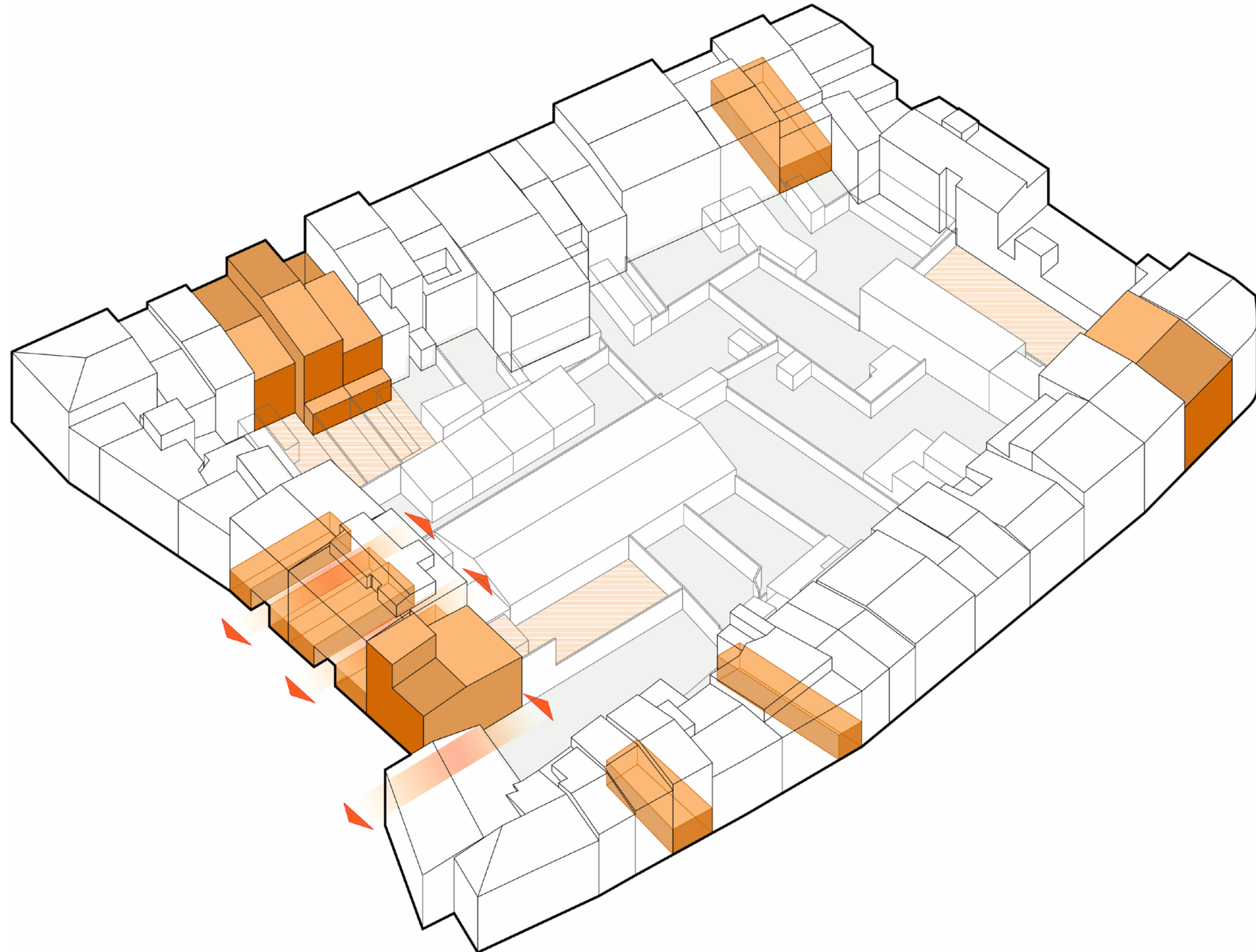


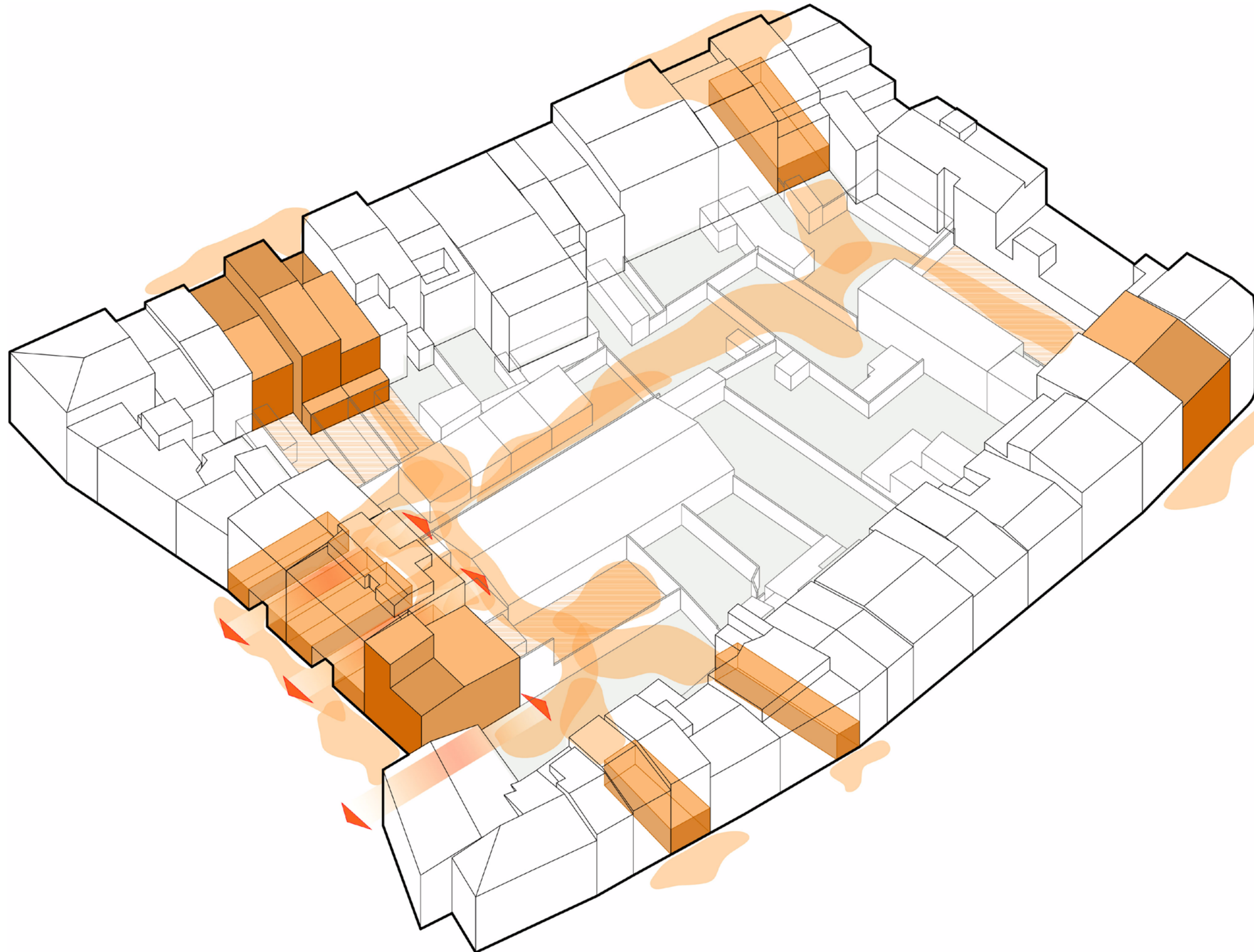


ESTRATEGIAS DE INTRODUCCIÓN AL INTERIOR D'ILLA

Localización de locales con potencial para atravesar







PARCELAS AFECTADAS
Parcelas que se ven afectadas al introducirnos en los patis d'illa



EDIFICIO PLURIFAMILIAR C/Capsavila nº10
Consta de almacenes privados en el patio al que pueden acceder vehículos, y es, por lo tanto, otro acceso directo al interior de manzana. Consta de 4 locales, 3 de ellos vacíos.

EDIFICIO PLURIFAMILIAR C/Capsavila nº8
Consta de un parking cubierto y cerrado en el patio en planta baja, con 24 plazas de aparcamiento que se alquilan, y por lo tanto, es un acceso directo al interior de manzana. Tiene 2 locales en uso.

VIVIENDA VACÍA C/Capsavila nº6
Casa unifamiliar en muy mal estado que se encuentra en venta. Consta de PB+3+altillo.

EQUIPAMIENTO PÚBLICO
En él se encuentra el Archivo Histórico, cuyo patio está ocupado por parking zona azul

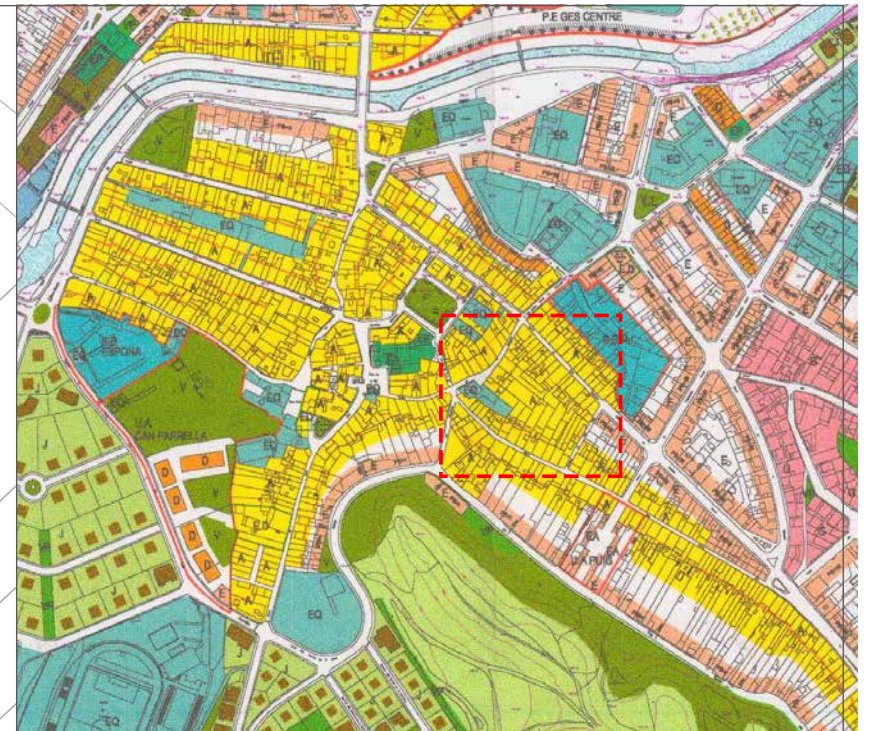
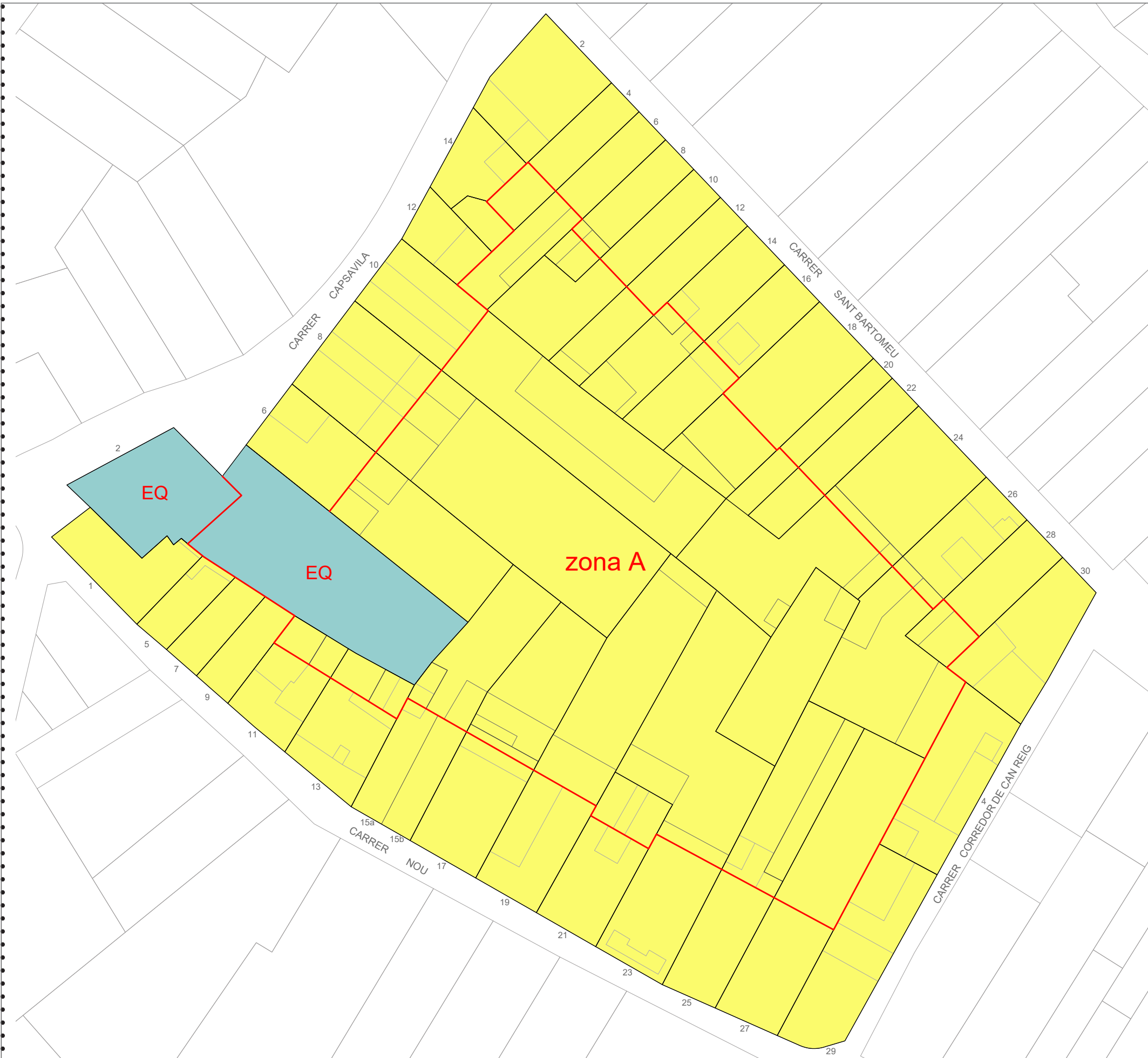
VIVIENDAS UNIFAMILIARES VACÍAS C/Sant Bartomeu nº 8, 10 y 12.
Dos casas de cos unifamiliares y una casa de cos que se usa como almacén. Las tres son del mismo propietario y requieren rehabilitación.

VIVIENDAS PLURIFAMILIARES C/Sant Bartomeu nº24 y 26
Viviendas plurifamiliares de las cuales se requiere un trozo de patio para realizar las conexiones por el interior de manzana.

VIVIENDA UNIFAMILIAR C/Sant Bartomeu nº 28
Vivienda unifamiliar que consta de un local en planta baja vacío con potencial de entrada al interior.

VIVIENDA UNIFAMILIAR VACÍA C/NOU nº27
Se trata de una casa de doble cos que requiere rehabilitación.

2.1_NORMATIVA Y GESTIÓN URBANÍSTICA_Escala manzana_



Sistemas y Servicios		Tipologías Suelo Urbano	
EQ Equipamiento	-Conjuntos de ordenación unitaria	-Solares de ocupación singular	
EP Equipamiento privado	A: Conjuntos históricos	D: Islas de casa en hilera	
EA Edificio Auxiliar	B: Conjuntos urbanísticos	E: Islas de patio interior	
V Verde público	-Solares de ocupación singular	G: Islas de volumetría opcional	
VP Verde privado	J: Residencia unifamiliar aislada	H: Islas de parcelación	
Servicios Técnicos	K: Bloques aislados	L: Industria aislada	

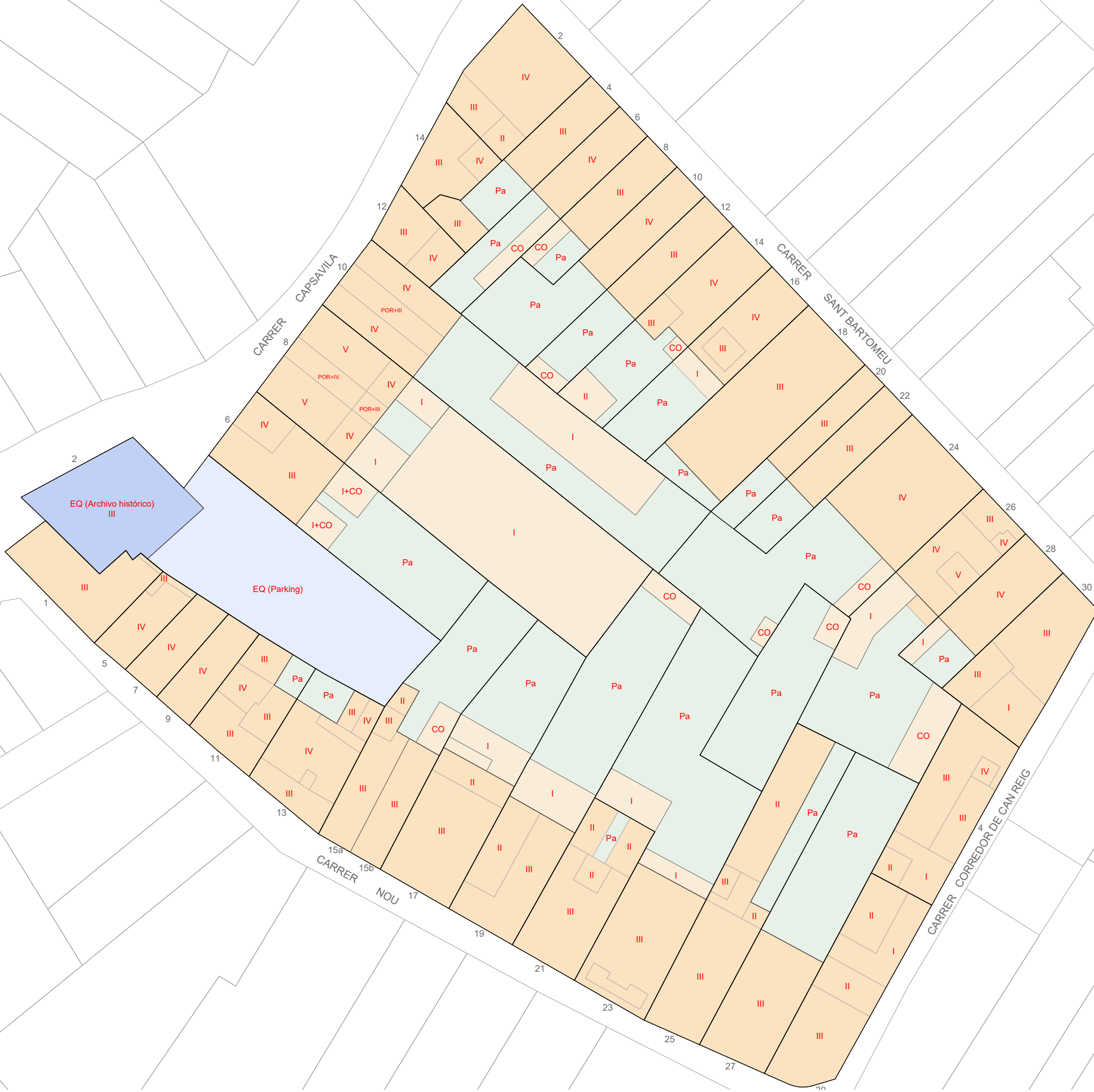
ZONAA

- **Alcària reguladora:** La fixada en els plànols corresponents a E; 1/250 "Conjunt històric" i que serà igual per a la façana principal i la posterior. En aquests plànols serà predominant el grafiat sobre la mesura escrita.
- **Profunditat edificable:** La fixada en els plànols corresponents.
- **Pati interior:** El pati interior d'illa es podrà ocupar en una 50% amb una alcària màxima de 3,20 m i un volum màxim de 0,96 m³/m². Aquesta edificació s'ha de plantejar com a continuació de la planta baixa, amb coberta inclinada i de teula. Si la coberta del cos auxiliar s'utilitza com a terrat, aquest haurà de quedar encastat en la coberta i s'hauran d'omplir les servituds de vistes als predis veïns que fixi el dret civil català. En cap cas es permetran parets de separació de material opac d'una alçada superior a 1 m.

ESTRUCTURA Y USOS DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE.
Según Planeamiento Vigente.

escala 1:500



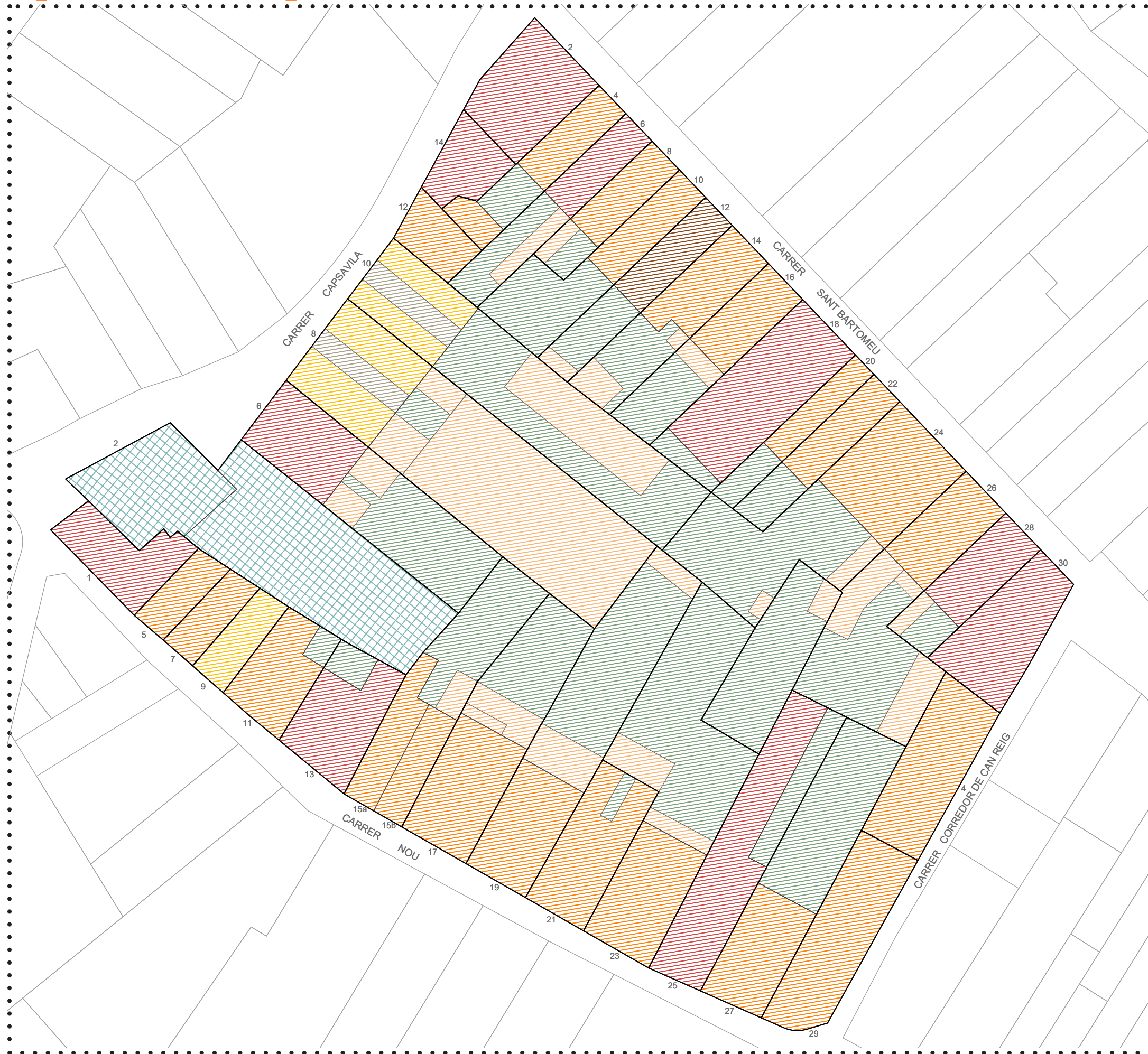


- Edificios existentes
- Construcciones auxiliares en patios
- Patios
- Equipamiento (edificio)
- Equipamiento (patio)
- Límite profundidad edificable
- Límite parcelas
- Diferencia de volúmenes

ESTADO ACTUAL.
Preexistencias y ordenación.

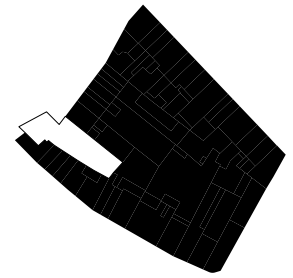
escala 1:500





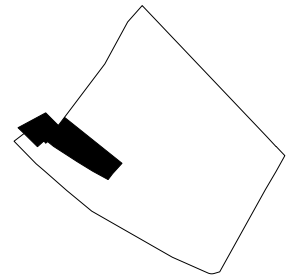
DOMINIO Y USO PRIVADO

- Residencial
- Actividad económica
- Residencial + Act.Económica
- Almacén
- Patio
- Construcción auxiliar
- Paso



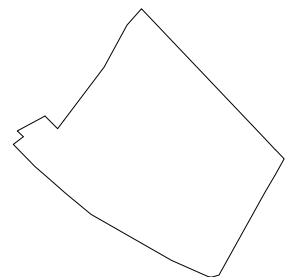
DOMINIO Y USO PÚBLICO

- Equipamiento



DOMINIO PRIVADO Y USO PÚBLICO

- Espacio libre
- Paso



Régimen de Dominio y Uso en Planta Baja actual

escala 1:500



Meterse en un jardín

María Sorita y Fátima Contreras
MARqETSAV

Estado Actual

	m ²	%
SUP. TOTAL	710,11	100
Suelo privado	-	-
• Vivienda	-	-
• Patio	-	-
• Const. aux.	-	-
Suelo público	710,11	100
Suelo privado/ Uso público	-	-

Dónde: Parcela en C/CAPSAVILA N°2
Qué: Archivo histórico municipal de Torelló cuyo patio se usa como zona de estacionamiento gratuito y por tiempo limitado.
Propiedad: Dominio y uso público.
Estado: En uso, rehabilitado.

Propuesta

	m ²	%
SUP. TOTAL	710,11	100
Suelo privado	-	-
• Vivienda	-	-
• Patio	-	-
• Const. aux.	-	-
Suelo público	710,11	100
Suelo privado/ Uso público	-	-

Se requiere del suelo ocupado actualmente por la zona de estacionamiento (suelo público) para llevar a cabo el proyecto. Se tratan de **492,73 m²**.

Estado Actual

	m ²	%
SUP. TOTAL	386,36	100
Suelo privado	386,36	100
• Vivienda	147,37	38
• Patio	192,24	50
• Const. aux.	46,72	12
Suelo público	-	-
Suelo privado/ Uso público	-	-

Dónde: Parcela en C/CAPSAVILA N°6
Qué: Vivienda unifamiliar con patio privado y local comercial en PB.
Propiedad: Dominio y uso privado.
Estado: Vacía, necesidad de rehabilitación.

PB+2+Torre: 474,67 m² edificables

Propuesta

	m ²	%
SUP. TOTAL	386,36	100
Suelo privado	201,87	52
• Vivienda	147,37	38
• Patio	7,78	2
• Const. aux.	46,72	12
Suelo público	-	-
Suelo privado/ Uso público	184,50	48

Propuesta de Compensación

- Se permite abrir huecos en medianera.
- Se aumenta la altura máxima permitida a PB+3.

Se presenta una **propuesta de rehabilitación** para hacerla plurifamiliar y mejorar las condiciones de habitabilidad.

PB+3: 589,48 m² edificables

Estado Actual

	m ²	%
SUP. TOTAL	777,16	100
Suelo privado	777,16	100
• Vivienda	208,13	27
• Patio	27,46	4
• Const. aux.	58,51	8
• Parking	483,05	61
Suelo público	-	-
Suelo privado/ Uso público	-	-

Dónde: Parcela en C/CAPSAVILA N°8
Qué: Edificio plurifamiliar con parking privado (24 plazas) en el patio y 2 locales comerciales en uso en PB.
Propiedad: Dominio y uso privado.
Estado: En uso, rehabilitada.

Propuesta

	m ²	%
SUP. TOTAL	777,16	100
Suelo privado	624,46	80
• Vivienda	163,26	20
• Patio	9,07	1
• Const. aux.	58,51	8
• Parking	393,62	51
Suelo público	-	-
Suelo privado/ Uso público	152,69	20
• Paso al interior	44,87	6
• Patio	107,82	14

Propuesta de Compensación

- Se crea **nueva entrada** a vivienda por el interior.
- Se aumenta la altura máxima permitida en normativa a PB+3.
- Aumento de la superficie de los **locales** comerciales.

Estado Actual

	m ²	%
SUP. TOTAL	567,23	100
Suelo privado	567,23	100
• Vivienda	155,45	27
• Patio	266,35	47
• Const. aux.	145,46	26
Suelo público	-	-
Suelo privado/ Uso público	-	-

Dónde: Parcela en C/CAPSAVILA N°10
Qué: Edificio plurifamiliar con patio privado con almacenes y 4 locales comerciales en PB, solo 1 de ellos en uso.
Propiedad: Dominio y uso privado.
Estado: En uso, sin reformar.

Propuesta

	m ²	%
SUP. TOTAL	567,23	100
Suelo privado	107,42	19
• Vivienda	107,42	19
• Patio	-	-
• Const. aux.	-	-
Suelo público	-	-
Suelo privado/ Uso público	459,81	81
• Paso al interior	48,03	8
• Patio	411,78	73

Propuesta de Compensación

- Se crea **nueva entrada** a vivienda por el interior.
- Se aumenta la altura máxima permitida en normativa a PB+3.
- Aumento de la superficie de los **locales** comerciales.

Estado Actual

	m ²	%
SUP. TOTAL	517,04	100
Suelo privado	517,04	100
• Vivienda	176,35	34
• Patio	222,73	43
• Const. aux.	25,31	5
• Almacén	92,64	18
Suelo público	-	-
Suelo privado/ Uso público	-	-

Dónde: 3 Parcelas en C/SAN BARTOMEU Nº8,10,12
Qué: 2 viviendas unifamiliares (nº 8 y 10) y 1 almacén (nº12) con sus respectivos patios privados.
Propiedad: Dominio y uso privado, los 3 edificios del mismo propietario.
Estado: Vacías, necesidad de rehabilitación.

2xPB+2 y 1xPB+3 (3 edificios): **897,97 m² edificados**

Propuesta

	m ²	%
SUP. TOTAL	517,04	100
Suelo privado	349,23	68
• Vivienda	176,35	34
• Patio	158,99	31
• Const. aux.	13,88	3
Suelo público	-	-
Suelo privado/ Uso público	167,82	32
• Paso al interior	92,65	18
• Patio	75,17	14

Propuesta de Compensación

- Cambio de uso de **almacén a residencial**.
- Se aumenta la altura máxima permitida a **PB+3**.

Se presenta una **propuesta de rehabilitación** para hacerla plurifamiliar y mejorar las condiciones de habitabilidad.

3xPB+3: **1075,92 m² edificables**

Estado Actual

	m ²	%
SUP. TOTAL	1137,22	100
Suelo privado	1137,22	100
• Vivienda	328,74	29
• Patio	652,01	57
• Const. aux.	156,48	14
Suelo público	-	-
Suelo privado/ Uso público	-	-

Dónde: 3 Parcelas en C/SAN BARTOMEU Nº24 y 26
Qué: 2 viviendas plurifamiliares con patio privado y una parcela no edificable perteneciente al nº24.
Propiedad: Dominio y uso privado.
Estado: En uso.

Propuesta

	m ²	%
SUP. TOTAL	1137,22	100
Suelo privado	515,29	45
• Vivienda	328,74	29
• Patio	125,02	11
• Const. aux.	61,53	5
Suelo público	-	-
Suelo privado/ Uso público	621,94	55
• Patio	621,94	55

Propuesta de Compensación

- Se crean **nuevas entradas** a las viviendas desde el interior.
- Compensación económica correspondiente.

Se presenta una **propuesta de accesibilidad** que incluye la instalación de un ascensor.

Estado Actual

	m ²	%
SUP. TOTAL	153,86	100
Suelo privado	153,86	100
• Vivienda	107,84	70
• Patio	30,89	20
• Const. aux.	14,95	10
Suelo público	-	-
Suelo privado/ Uso público	-	-

Dónde: Parcela en C/SAN BARTOMEU Nº28
Qué: Vivienda unifamiliar con patio privado y local comercial vacío en PB.
Propiedad: Dominio y uso privado.
Estado: En uso como segunda vivienda.

Propuesta

	m ²	%
SUP. TOTAL	153,86	100
Suelo privado	122,80	80
• Vivienda	107,84	70
• Patio	-	-
• Const. aux.	14,95	10
Suelo público	-	-
Suelo privado/ Uso público	30,89	20

Propuesta de Compensación

- Se crea una **nueva entrada** a la vivienda por el interior.
- Compensación económica correspondiente.

Estado Actual

	m ²	%
SUP. TOTAL	387,46	100
Suelo privado	387,46	100
• Vivienda	150,60	39
• Patio	236,86	61
• Const. aux.	-	-
Suelo público	-	-
Suelo privado/ Uso público	-	-

Dónde: Parcela en C/NOU Nº27
Qué: Vivienda plurifamiliar con patio privado.
Propiedad: Dominio y uso privado.
Estado: Vacía, necesidad de rehabilitación.

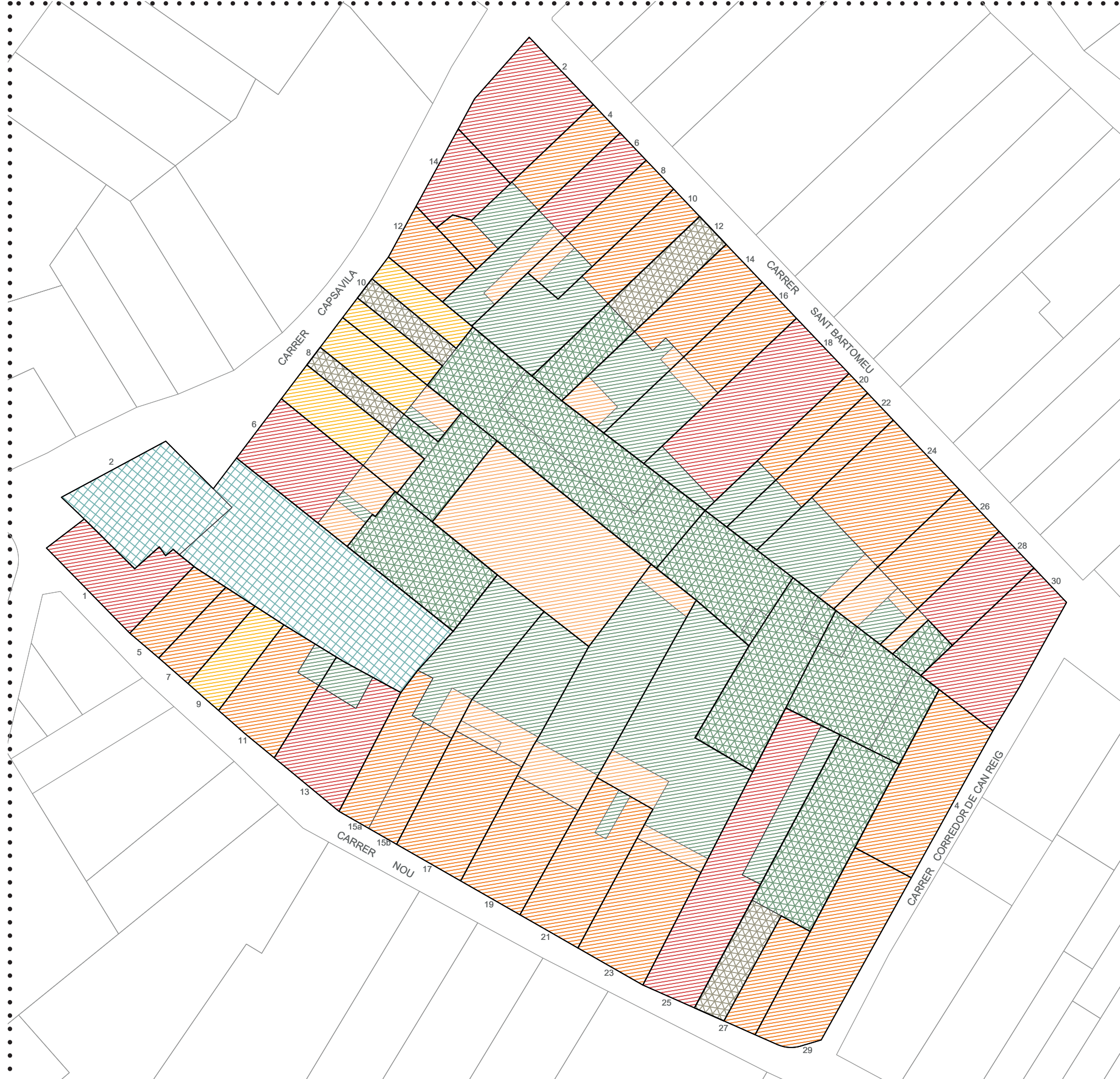
Propuesta

	m ²	%
SUP. TOTAL	387,46	100
Suelo privado	75,39	19
• Vivienda	75,39	19
• Patio	-	-
• Const. aux.	-	-
Suelo público	-	-
Suelo privado/ Uso público	312,08	81
• Paso al interior	75,21	19
• Patio	238,87	62

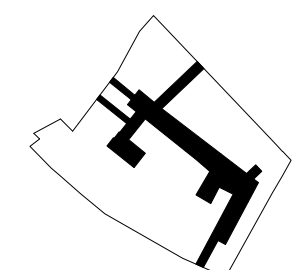
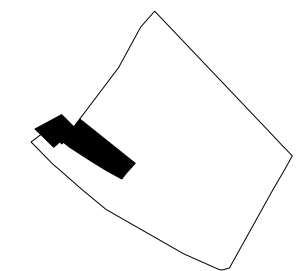
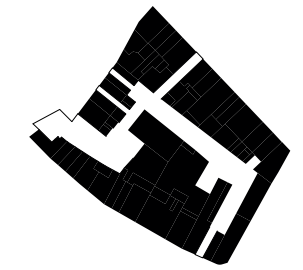
Propuesta de Compensación

- Se crea una **nueva entrada** a la vivienda por el interior.
- Compensación económica correspondiente.

Se presenta una **propuesta de rehabilitación** para mejorar las condiciones de habitabilidad.



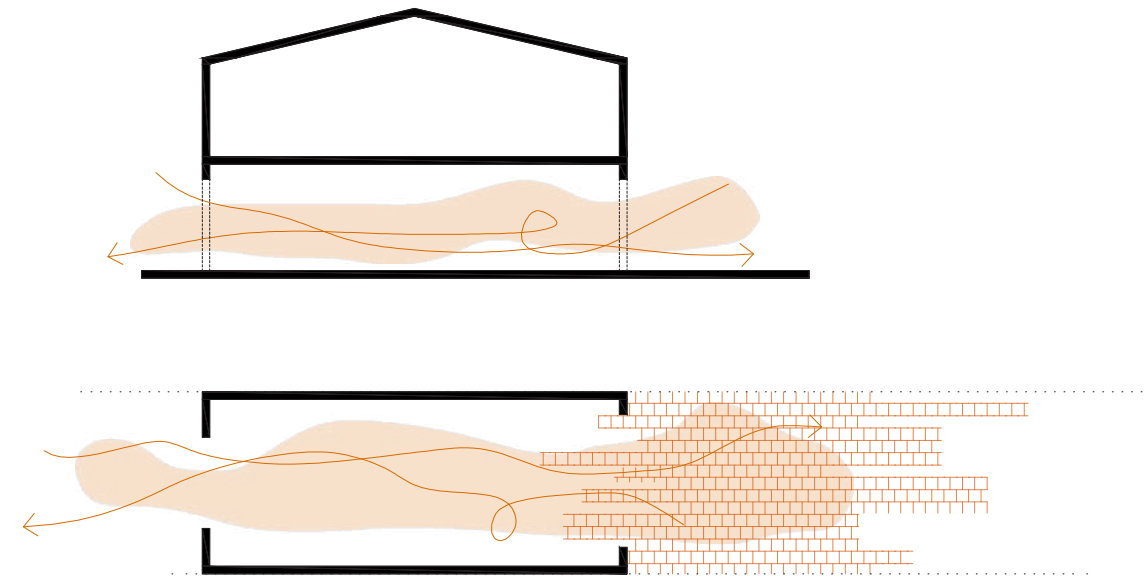
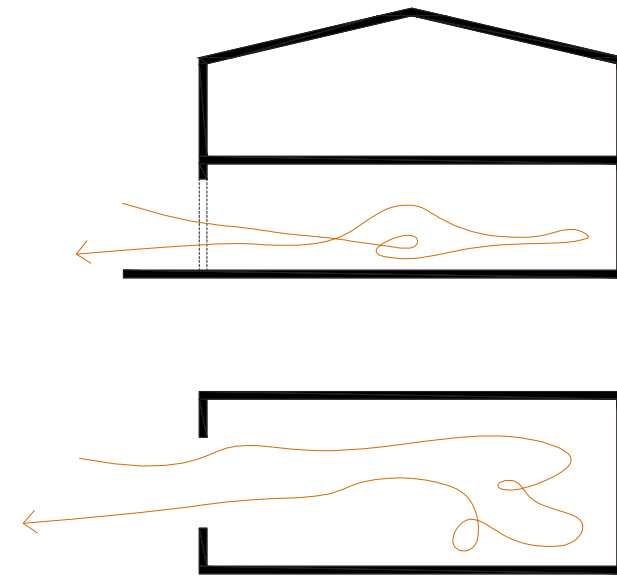
- DOMINIO Y USO PRIVADO**
- Residencial
 - Actividad económica
 - Residencial + Act.Económica
 - Almacén
 - Patio
 - Construcción auxiliar
 - Paso
- DOMINIO Y USO PÚBLICO**
- Equipamiento
- DOMINIO PRIVADO Y USO PÚBLICO**
- Espacio libre
 - Paso



escala 1:500

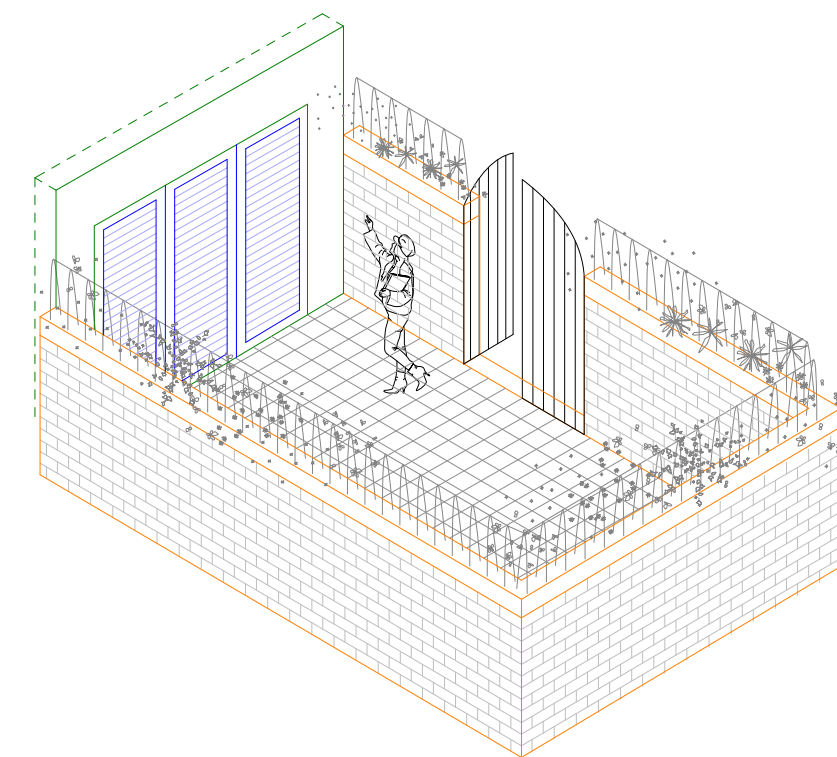
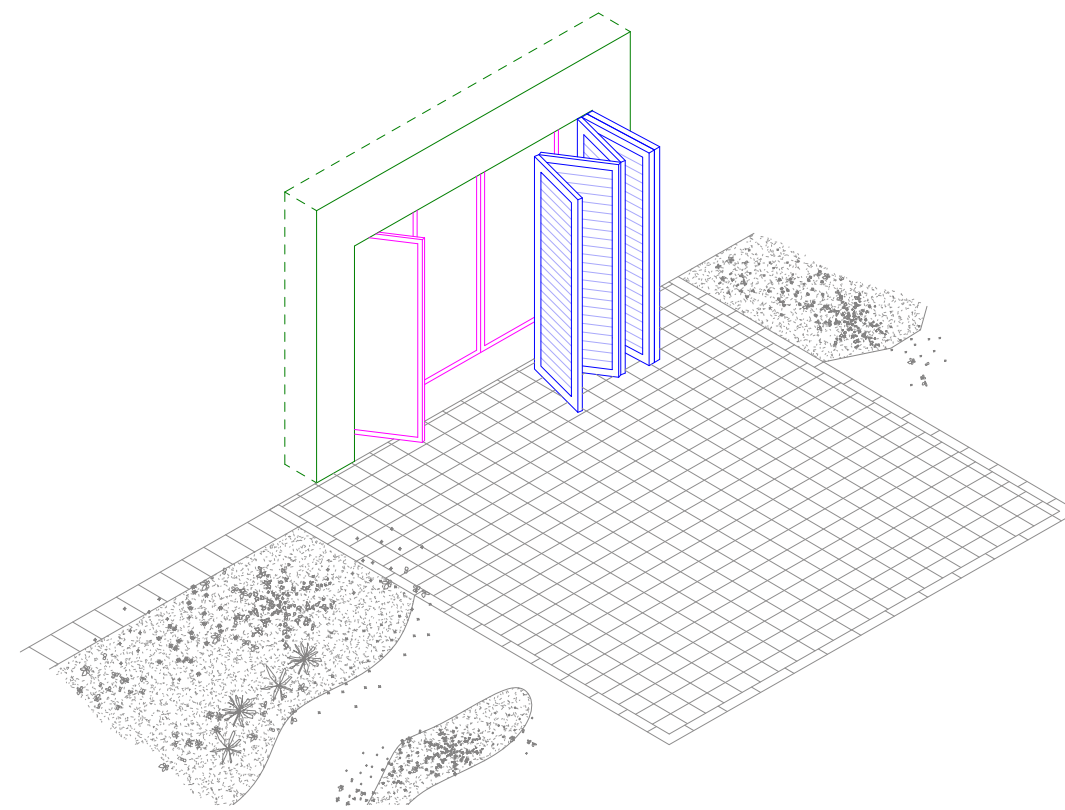
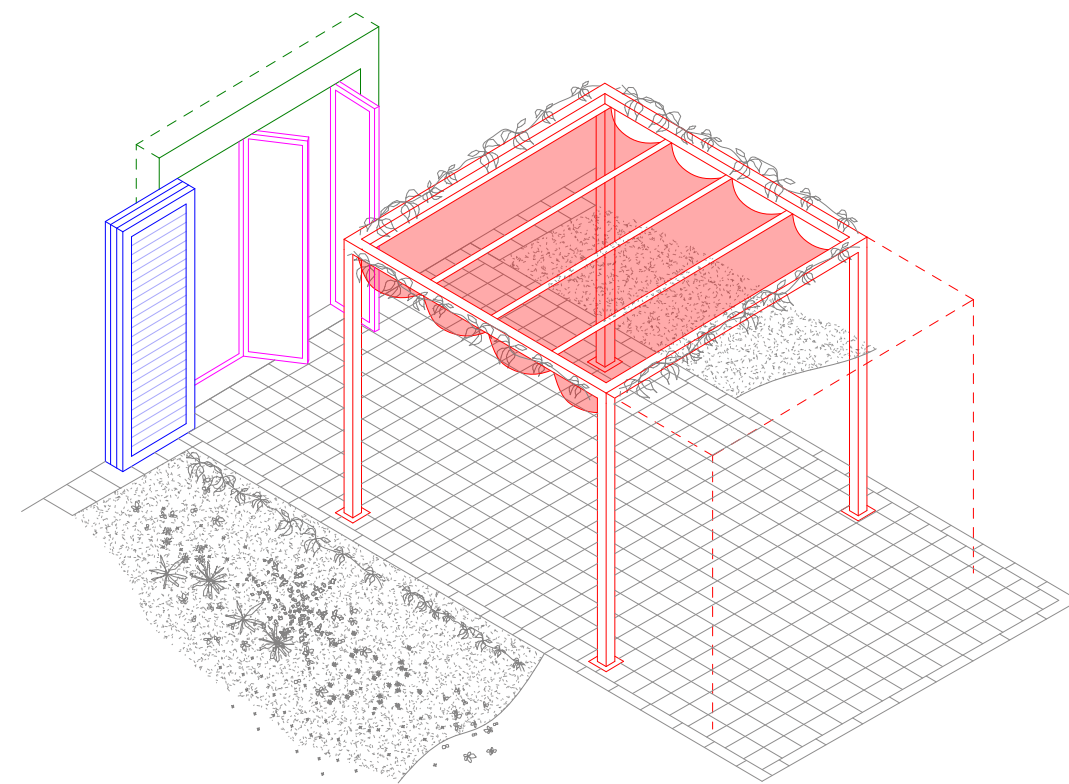


2_DESARROLLO_Escala catalizador




APERTURA DE NUEVA ENTRADA

EXTENSIÓN DEL LOCAL



local	precio (€)	m ²	€/m ²
1. Zona Sant Josep	450	104	4,33
2. C/Sant Feliu	400	66	6,06
3. Zona Nou	450	60	7,5
4. Zona Sant Miquel	300	35	8,57
5. C/Estudis	500	60	8,33
6. Zona Sant Miquel	950	80	11,88
7. C/Bellmunt	300	54	5,56
8. Zona Anselm Clave	800	100	8
9. C/de la Cooperativa	495	40	12,38
10. Zona Sant Antoni	750	73	10,27
			82,88

Se realiza una muestra de 10 locales comerciales en alquiler en el centro histórico de Torelló:
 $82,88/10 = 8,288 \text{ €/m}^2$ cuesta el alquiler de un local comercial de media en Torelló.



Estado Actual



Propuesta

Parcela C/Capsaavila nº8

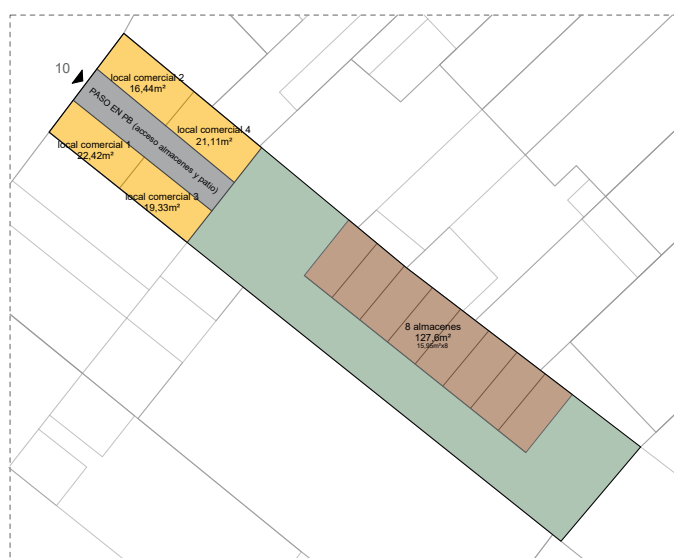
EA	LC1 60,95 m ² LC2 63,40 m ²	
	+33,74 m ² +19,77 m ²	+53,51m ² de comercio x 8,288€/m ² = +443,49€
Propuesta	LC1 94,69 m ² LC2 83,17 m ²	

Se pierden 4 plazas de parking, que de media se alquilan a 50€/plaza al mes.


-4 plazas x 50€ = **-200€**

Haciendo balance

+443,49€ - 200€ = **+243,49€ mensuales**



Estado Actual



Propuesta

Parcela C/Capsaavila nº10

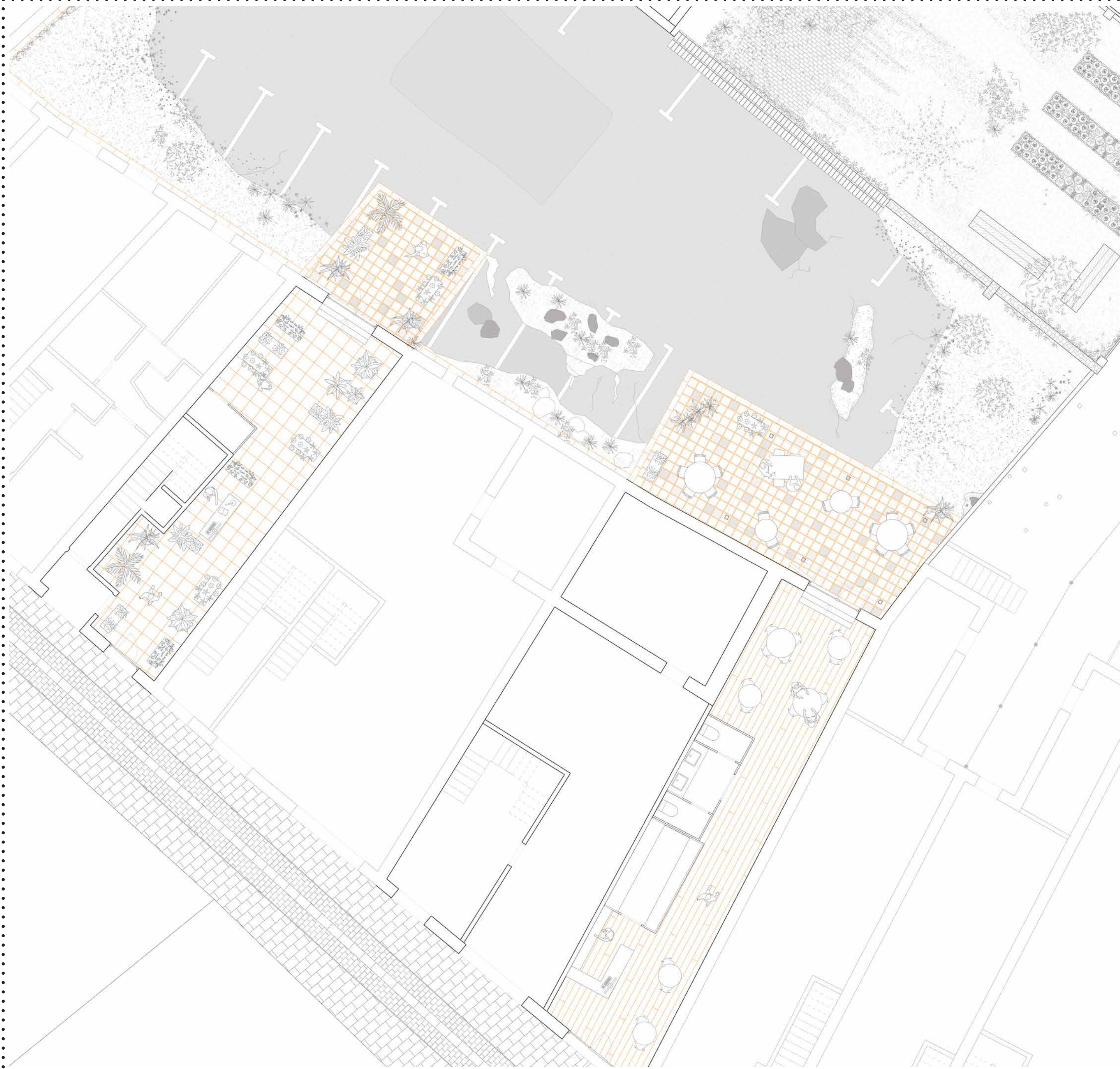
EA	LC1 22,42 m ² LC2 16,44 m ² LC3 19,33 m ² LC4 21,11 m ²	
	+20,28 m ² +23,43 m ²	+43,71 m ² de comercio x 8,288€/m ² = +362,27€
Propuesta	+20,28 m ² +23,43 m ²	

Se derriban 2 almacenes del patio para dejar paso. Si los 6 restantes se usasen como local:

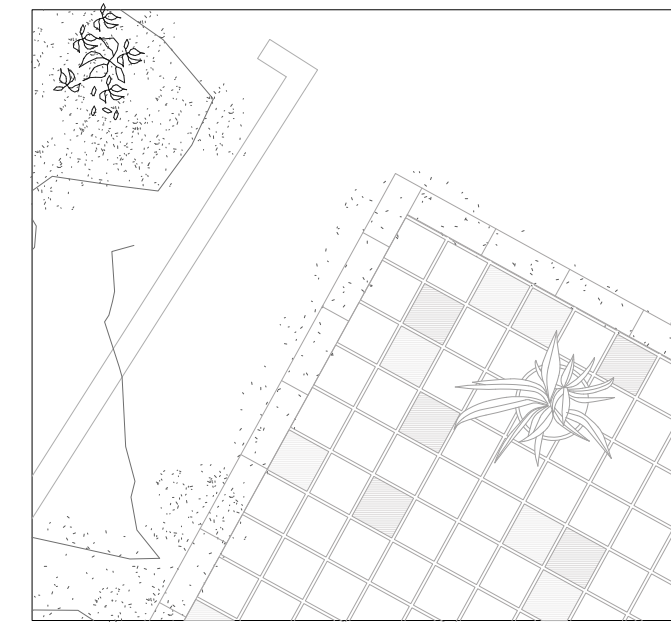
6 almacenes x 15,95m² = 95,7m²

95,7m² x 8,288€/m² = **+793,16€**

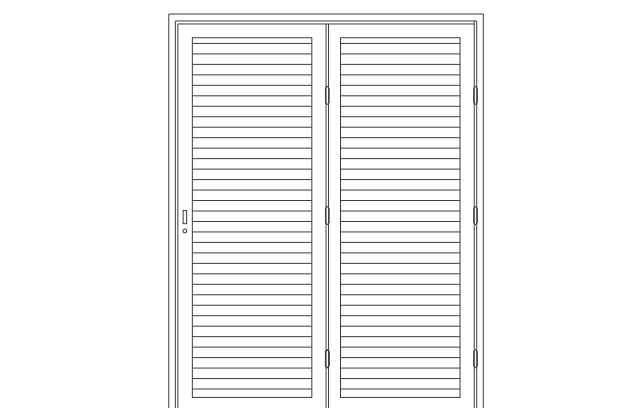
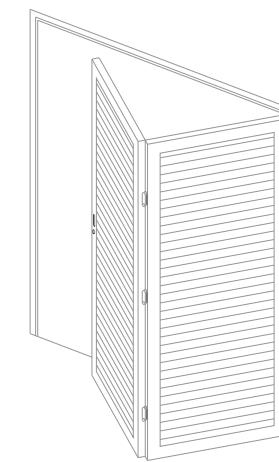
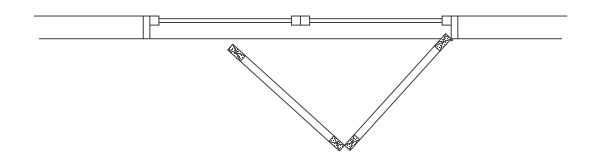




1. PAVIMENTO EXTERIOR
La extensión del local se realiza con pavimento formado por baldosas hidráulicas de exterior.



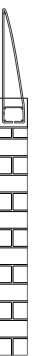
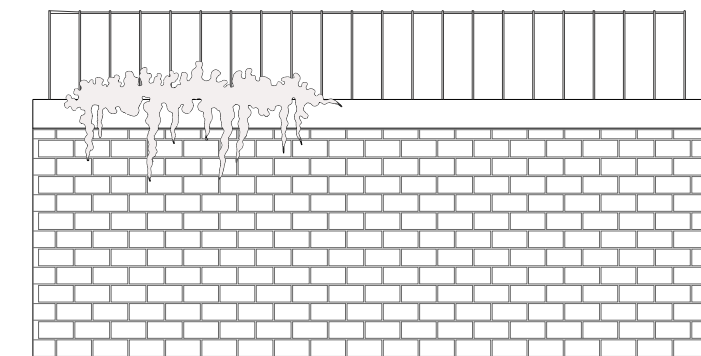
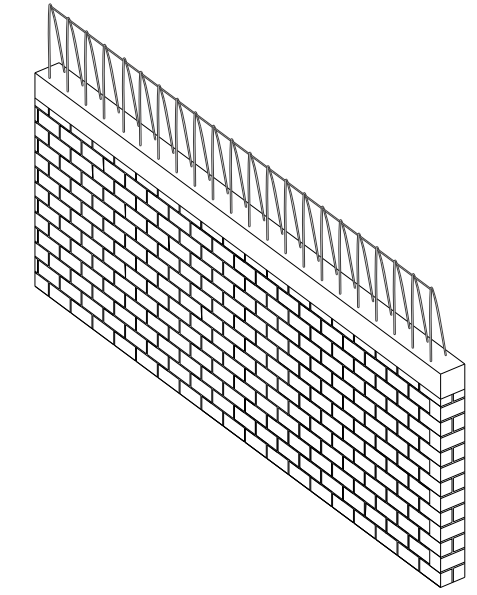
2. PUERTA PARA LA NUEVA ENTRADA
Se abren nuevos huecos para que el local pueda ser atravesado y se convierta así en entrada y salida al interior de manzana. Para estos huecos se usa una puerta mallorquina de lamas de madera que se abre y cierra a modo acordeón.





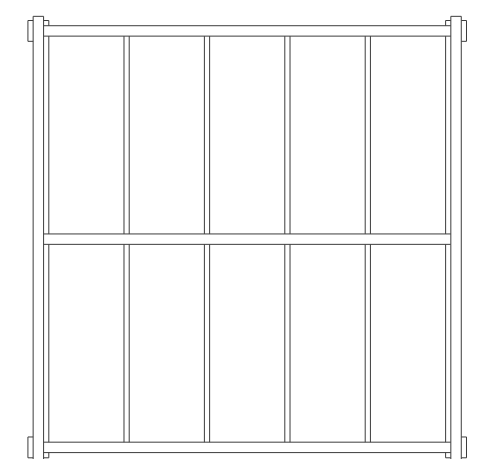
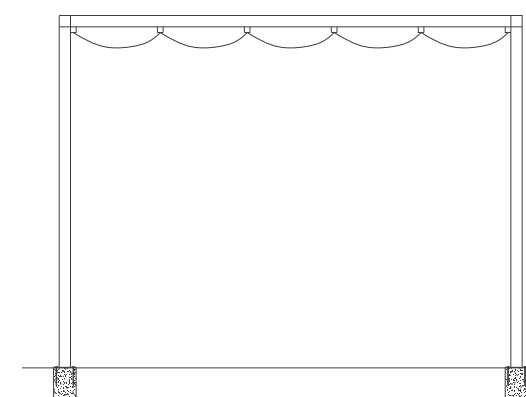
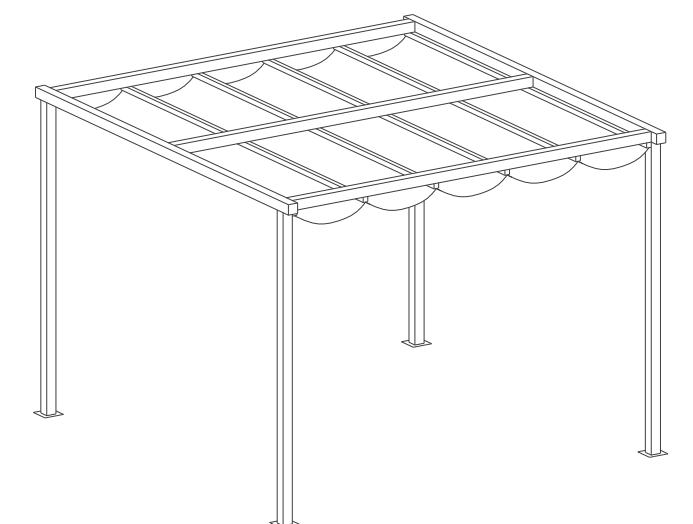
3. MURETE

Para realizar una extensión de local a cielo abierto se construye un muro de ladrillo rematado con redondos en los que se enreda la vegetación.



4. PÉRGOLA

Se colocan pérgolas de estructura metálica y textil para proteger de la lluvia y del sol en las extensiones de los locales a cielo abierto.

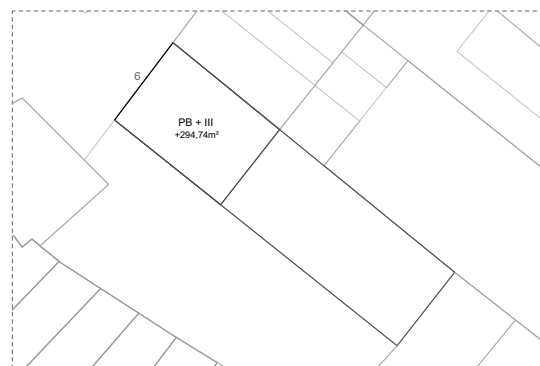
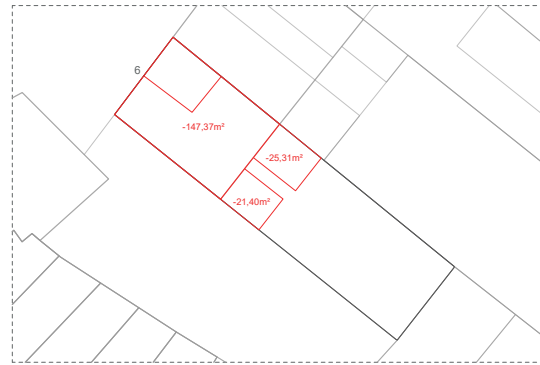


2_DESARROLLO_Catalizadores tipo edificio

Delimitación: Parcela C/Capsavila nº6
Superficie: 386,36 m²
Condición del suelo urbano: Consolidado

Objetivos: La calificación de la vivienda en VPO, así como su rehabilitación y conversión a plurifamiliar.

Sistema de actuación: Ejecución por expropiación por compensación.



Gastos de compensación:

• Valor vivienda (≈ 902,7€ /m ²)	294,74m ²	266.061,8€
• Valor PB/usuarios varios (≈ 277€ /m ²)	386,33m ²	107.013,4€
		373.075,2€

Gastos "preparación":

• Derribos (80€ /m ²)	147,37m ²	11.789,6€
	21,40m ²	1712€
	25,31m ²	2024,8€
	194,08m ²	15.526,4€

Gastos de construcción y rehabilitación:

• Vivienda PO (867,3€ /m ²)	442,11m ²	383.442€
---	----------------------	-----------------

gastos totales **772.043,6€**

fuente: Ajuntament de Torelló

VPO de 6 VIVIENDAS
 60m² por vivienda
 360m² totales

Precio alquiler de VPO según el Decreto de ley 50/2020, 9 diciembre 2020.

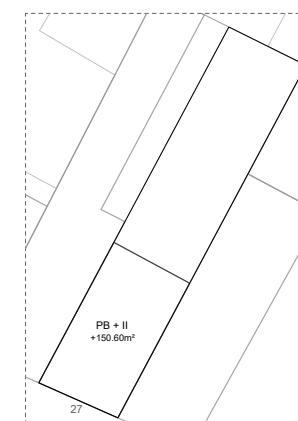
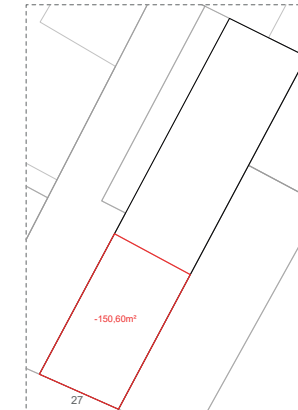
Zona	€/mes/m ²	m ²	€/mes
B (incluye a Torelló)	8,13	360	2.926,8

El coste del alquiler de las 6 viviendas protegidas sería de 2.926,8 al mes, lo que significaría que, tras realizar cálculos, los gastos totales de compensación, preparación, construcción y rehabilitación de la vivienda quedarían cubiertos en 20 años.

Delimitación: Parcela C/Nou nº27
Superficie: 387,46 m²
Condición del suelo urbano: Consolidado

Objetivos: La calificación de la vivienda en VPO, así como su rehabilitación y conversión a plurifamiliar.

Sistema de actuación: Ejecución por expropiación por compensación.



Gastos de compensación:

• Valor vivienda (≈ 902,7€ /m ²)	301,2m ²	271.893,24€
• Valor PB/usuarios varios (≈ 277€ /m ²)	387,46m ²	107.326,42€
		379.219,66€

Gastos "preparación":

• Derribos (80€ /m ²)	150,60m ²	12.048€
		12.048€

Gastos de construcción y rehabilitación:

• Vivienda PO (867,3€ /m ²)	451,8m ²	391.846,14€
---	---------------------	--------------------

gastos totales **783.113,8€**

fuente: Ajuntament de Torelló

VPO de 4 VIVIENDAS
 70m² por vivienda
 280m² totales

Precio alquiler de VPO según el Decreto de ley 50/2020, 9 diciembre 2020.

Zona	€/mes/m ²	m ²	€/mes
B (incluye a Torelló)	8,13	280	2.276,4

El coste del alquiler de las 4 viviendas protegidas sería de 2.276,4 al mes, lo que significaría que, tras realizar cálculos, los gastos totales de compensación, preparación, construcción y rehabilitación de la vivienda quedarían cubiertos en 25 años.

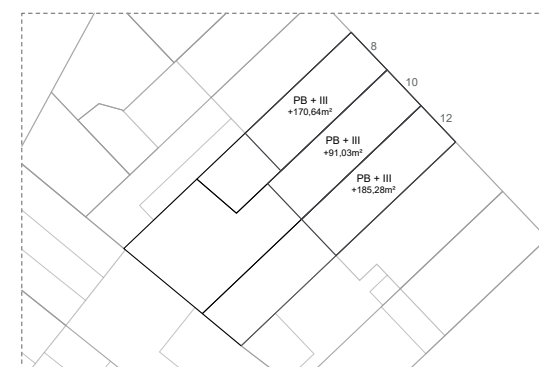
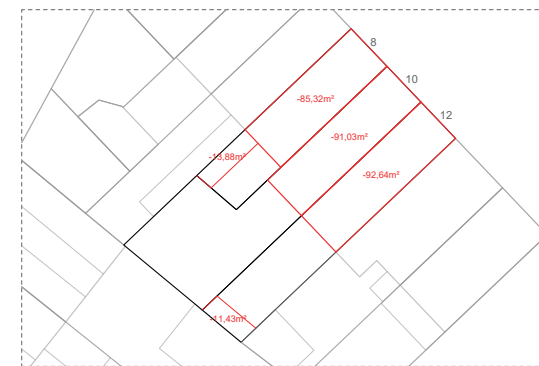
Parcela Carrer CAPSAVILA,6

Delimitación: 3 Parcelas C/San Bartomeu nº8,10,12
Superficie: 517,04 m²
Condición del suelo urbano: Consolidado

Objetivos: La calificación de la vivienda en VPO, así como su rehabilitación y conversión a plurifamiliar.

Sistema de actuación: Ejecución por expropiación por compensación.

Las 3 viviendas pertenecen al mismo propietario.



Gastos de compensación:

• Valor vivienda (≈ 902,7€ /m ²)	629,01m ²	567.807,33€
• Valor PB/usuarios varios (≈ 277€ /m ²)	517,04m ²	143.220,1€
		711.027,43€

Gastos "preparación":

• Derribos (80€ /m ²)	85,32+91,03+92,64m ²	21.519,2€
	13,88m ²	1.110,4€
	11,43m ²	914,4€
	294,3m ²	23.544€

Gastos de construcción y rehabilitación:

• Vivienda PO (867,3€ /m ²)	446,95m ²	387.639,74€
---	----------------------	--------------------

gastos totales **1.122.211,17€**

fuente: Ajuntament de Torelló

VPO de 9 VIVIENDAS
 6x80m²/vv y 3x65m²/vv
 675m² totales

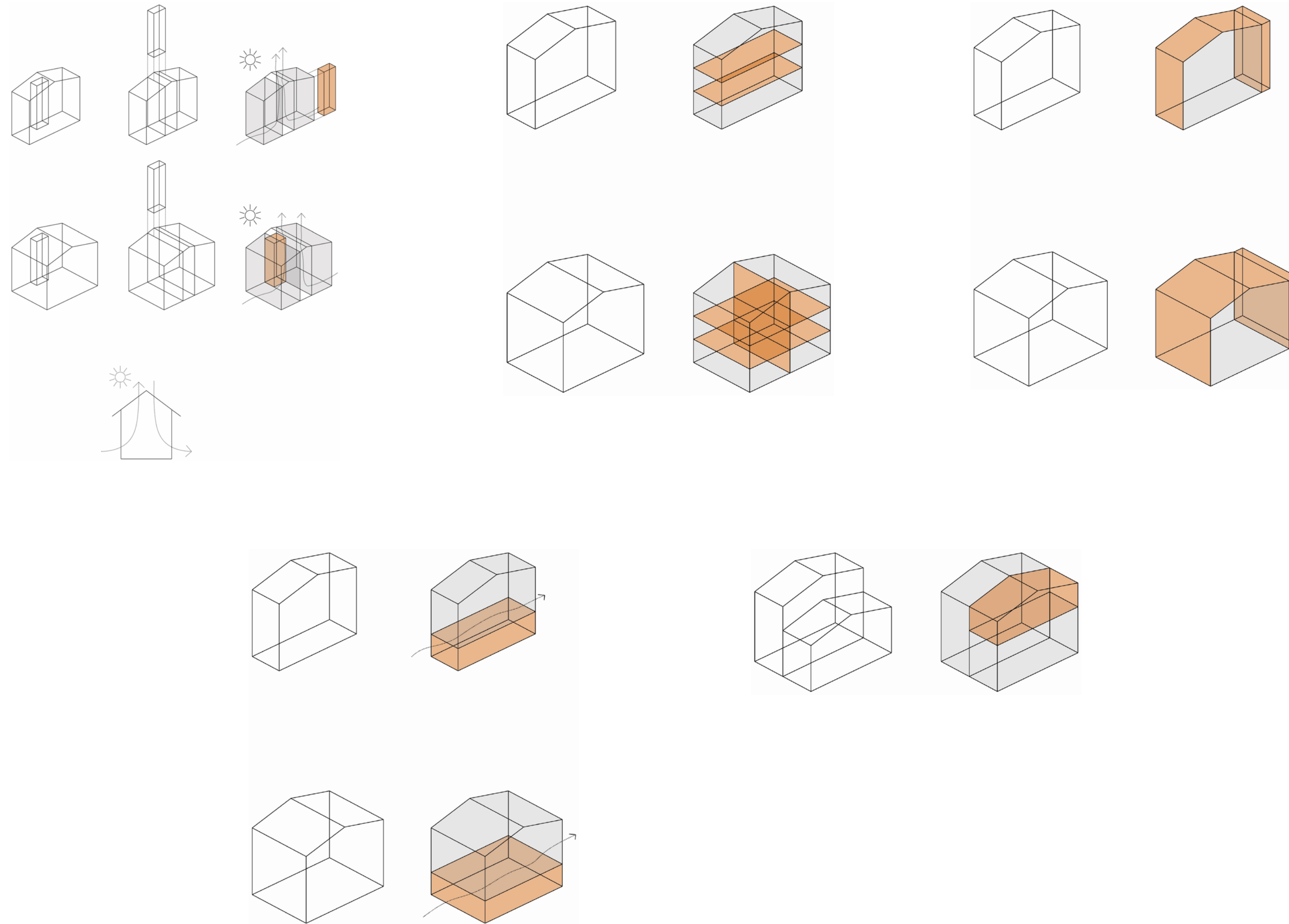
Precio alquiler de VPO según el Decreto de ley 50/2020, 9 diciembre 2020.

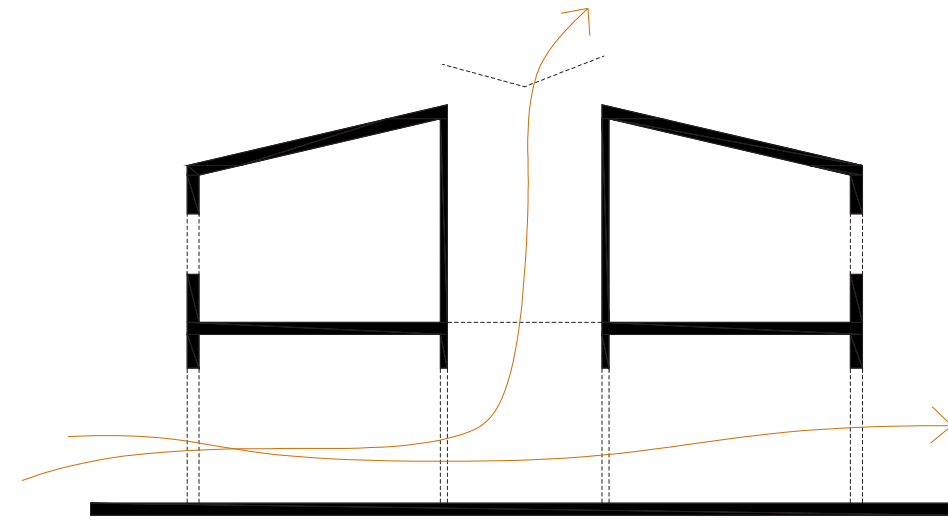
Zona	€/mes/m ²	m ²	€/mes
B (incluye a Torelló)	8,13	675	5.487,75

El coste del alquiler de las 9 viviendas protegidas sería de 5.487,75 al mes, lo que significaría que, tras realizar cálculos, los gastos totales de compensación, preparación, construcción y rehabilitación de la vivienda quedarían cubiertos en 17 años.

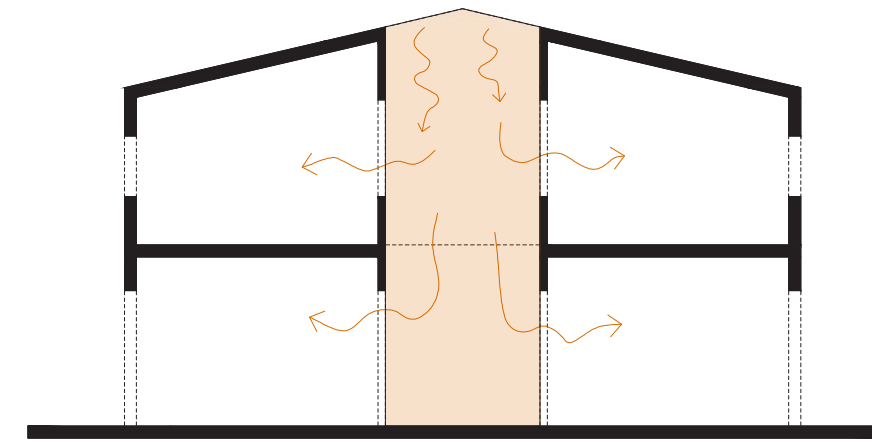
Parcela Carrer NOU, 27

Parcela Carrer BARTOMEU, 8, 10, 12

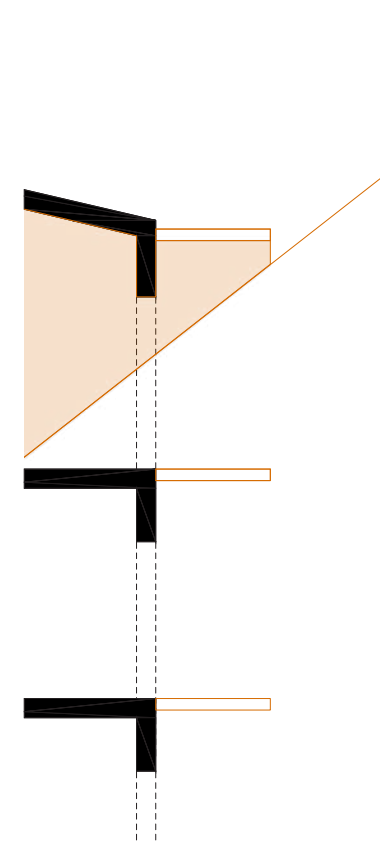




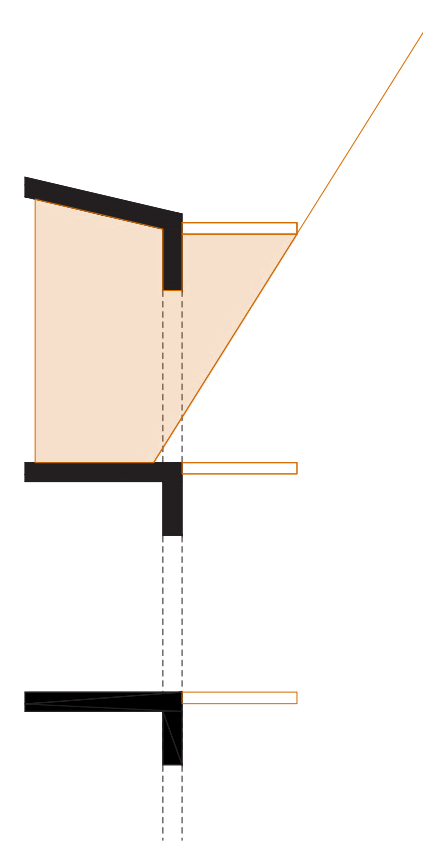
Patio de ventilación en verano (efecto Venturi)



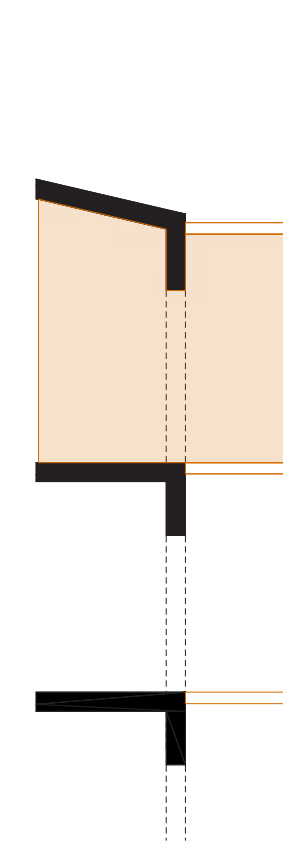
Patio de ventilación en invierno (cerrado)



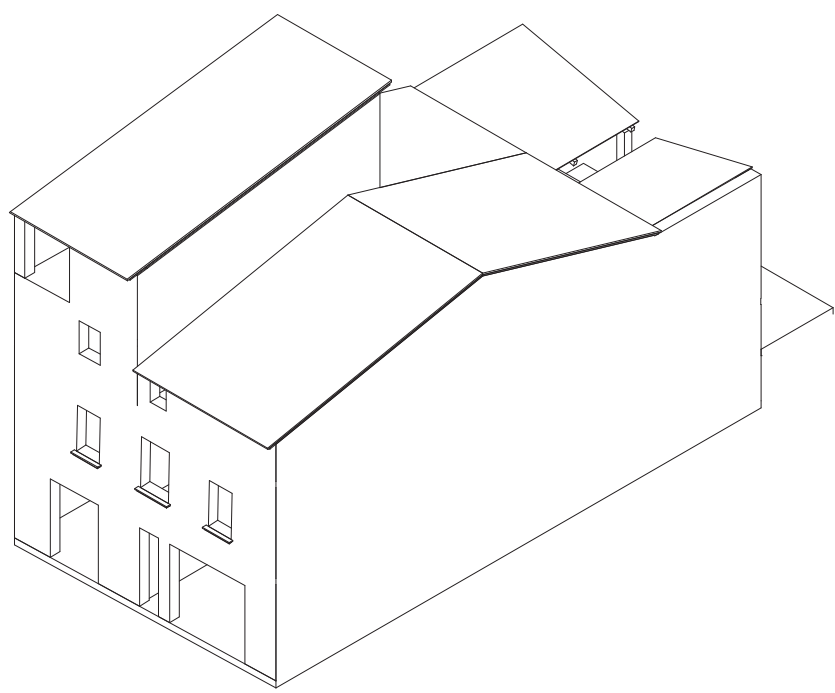
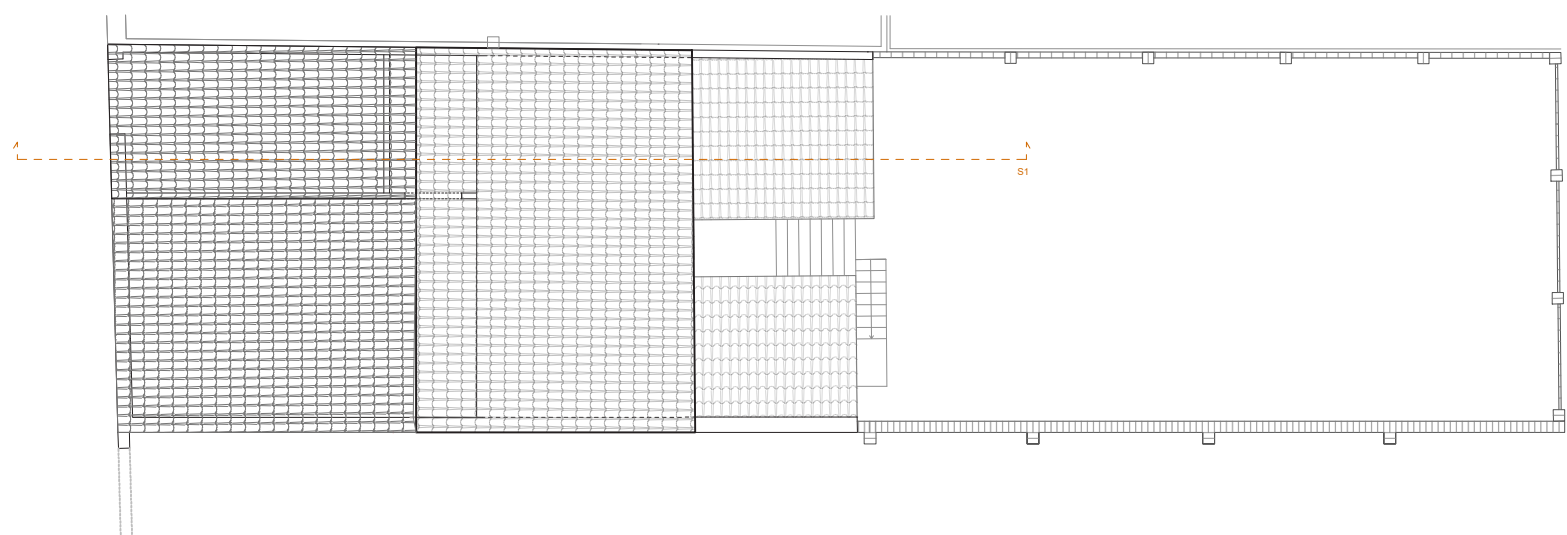
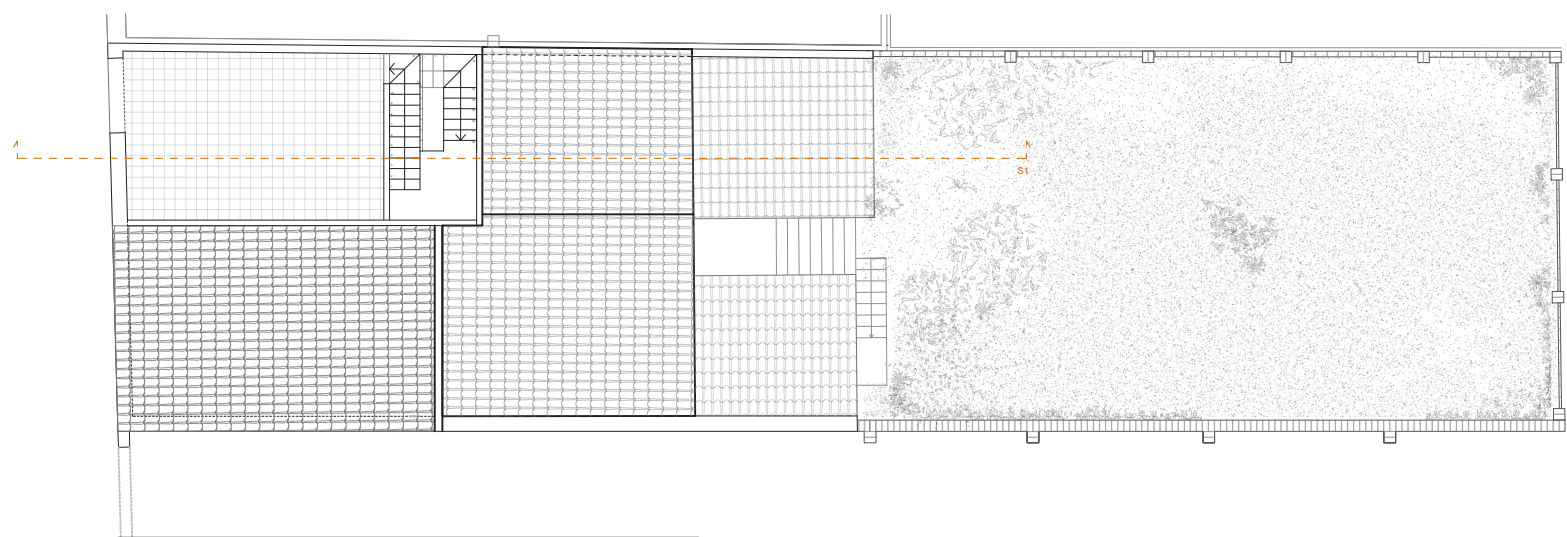
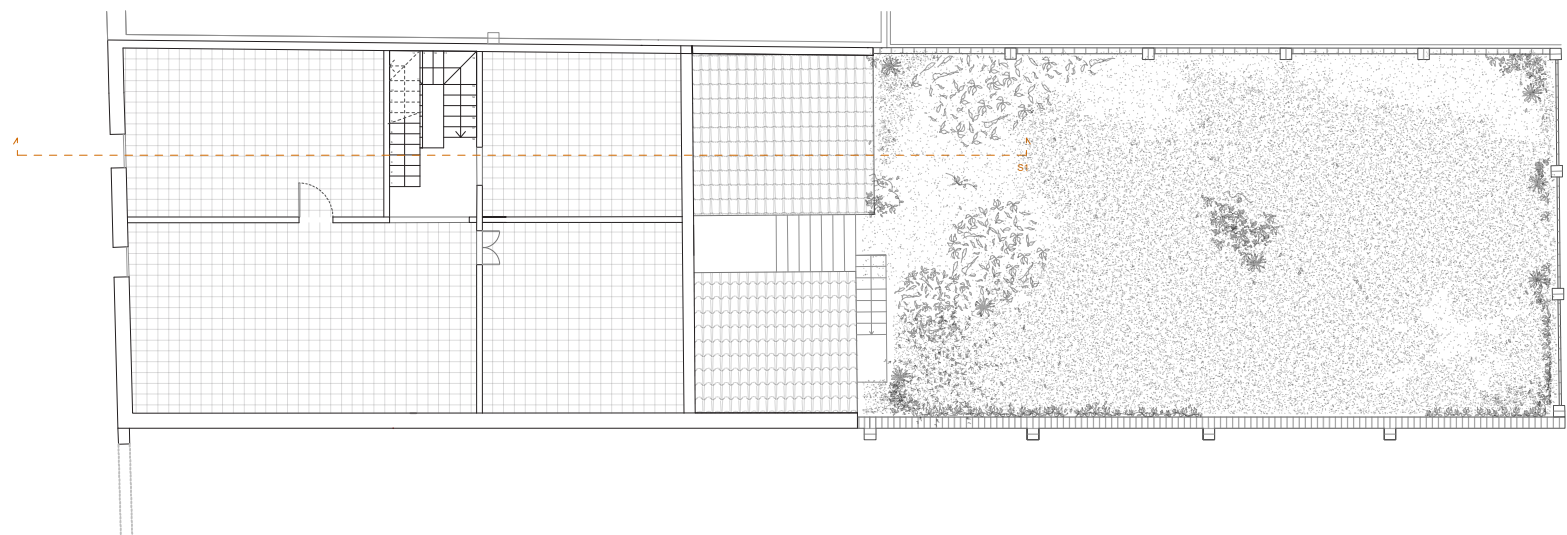
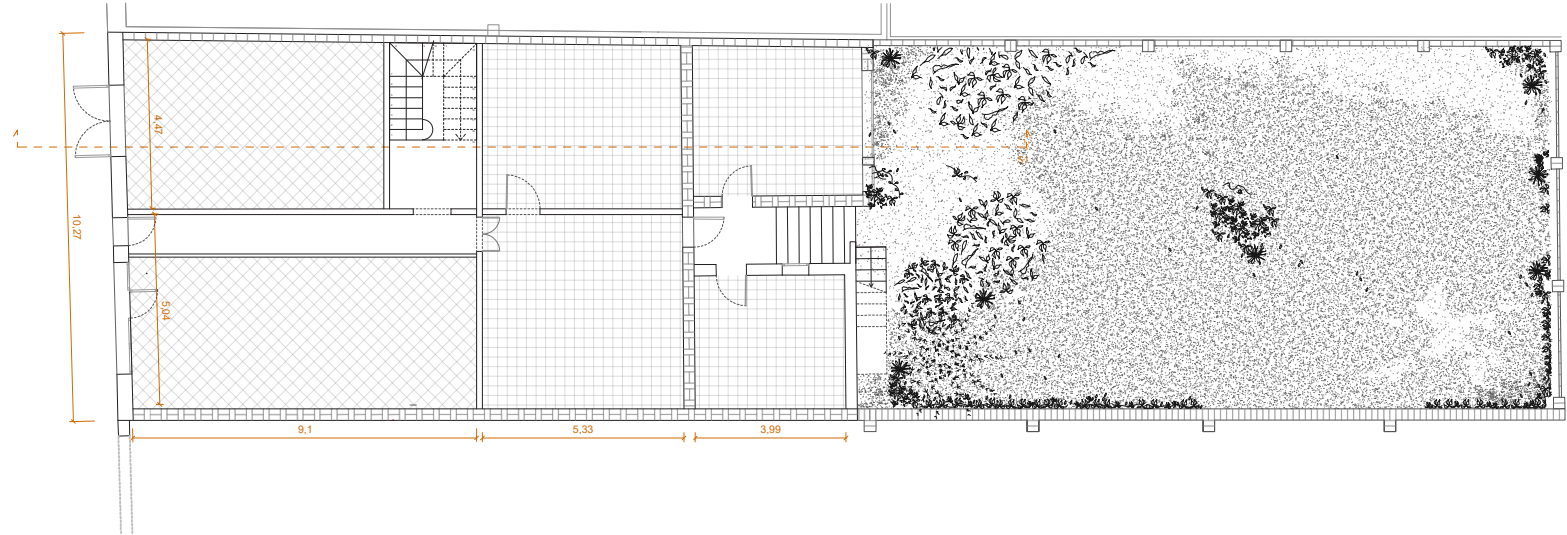
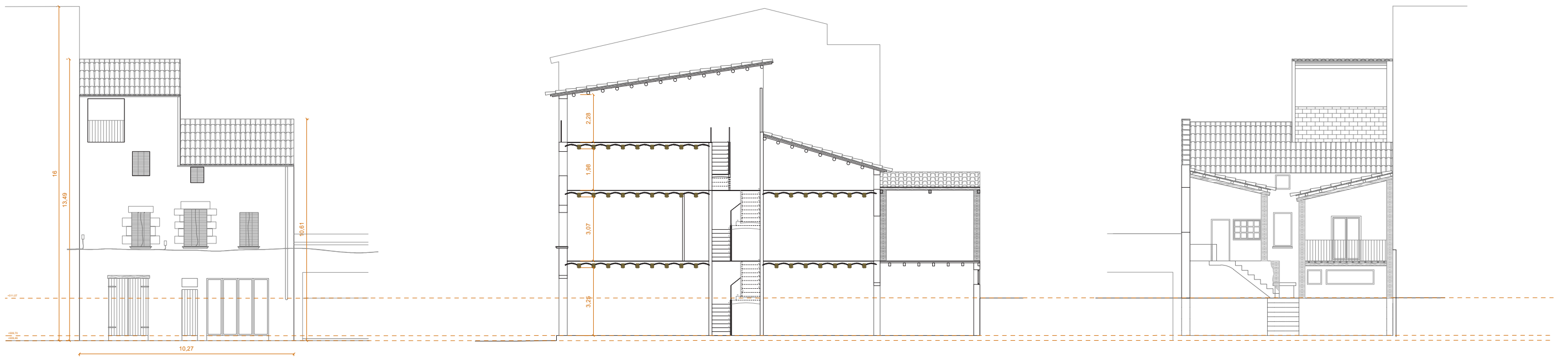
Pasarela invierno



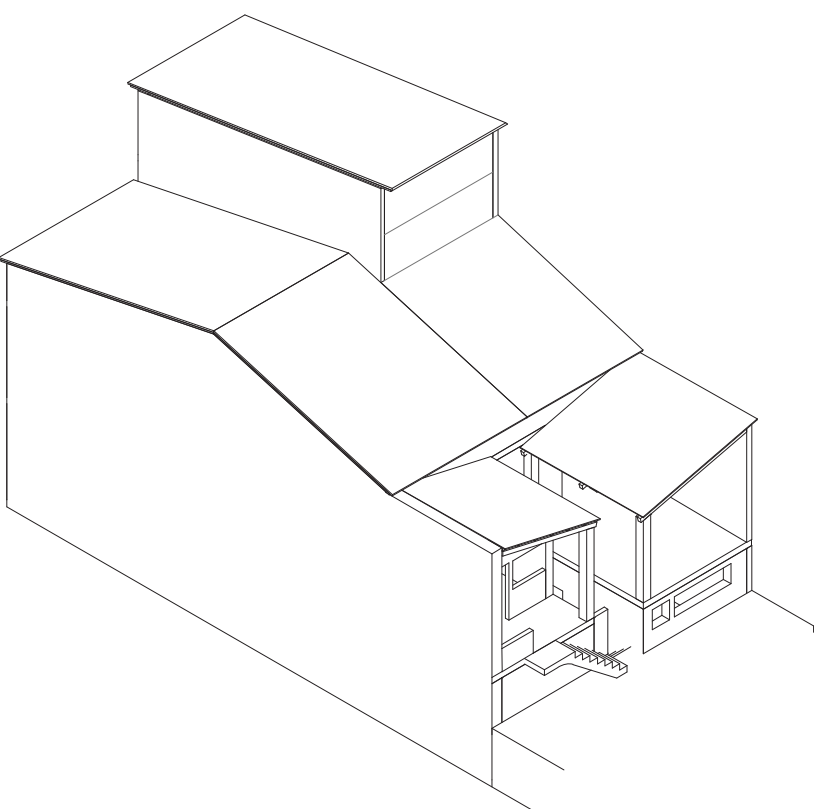
Pasarela verano sin protección

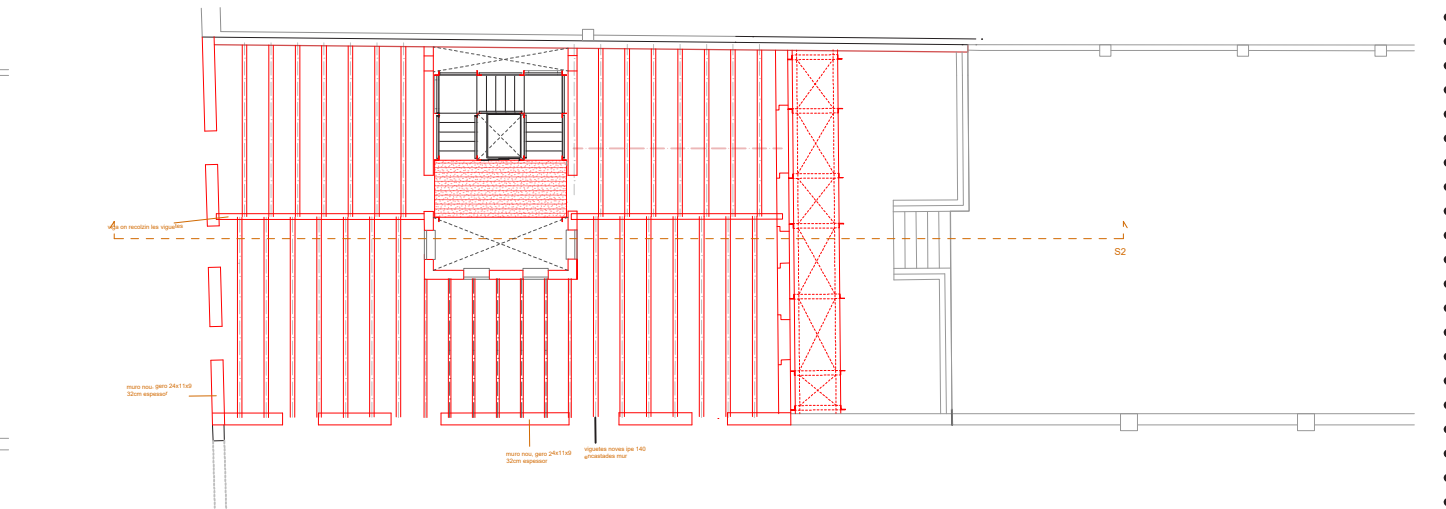
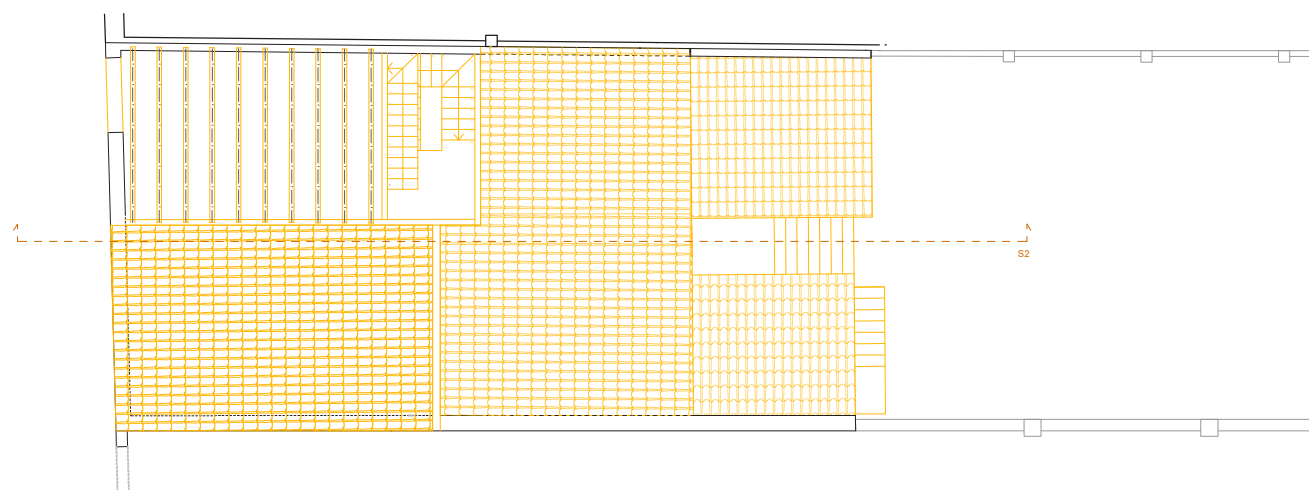
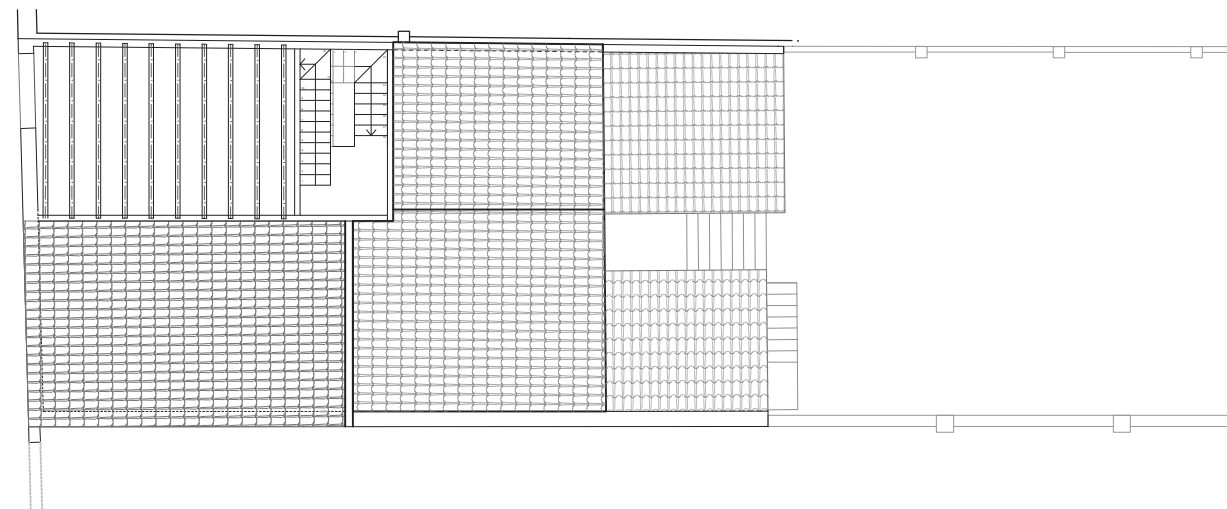
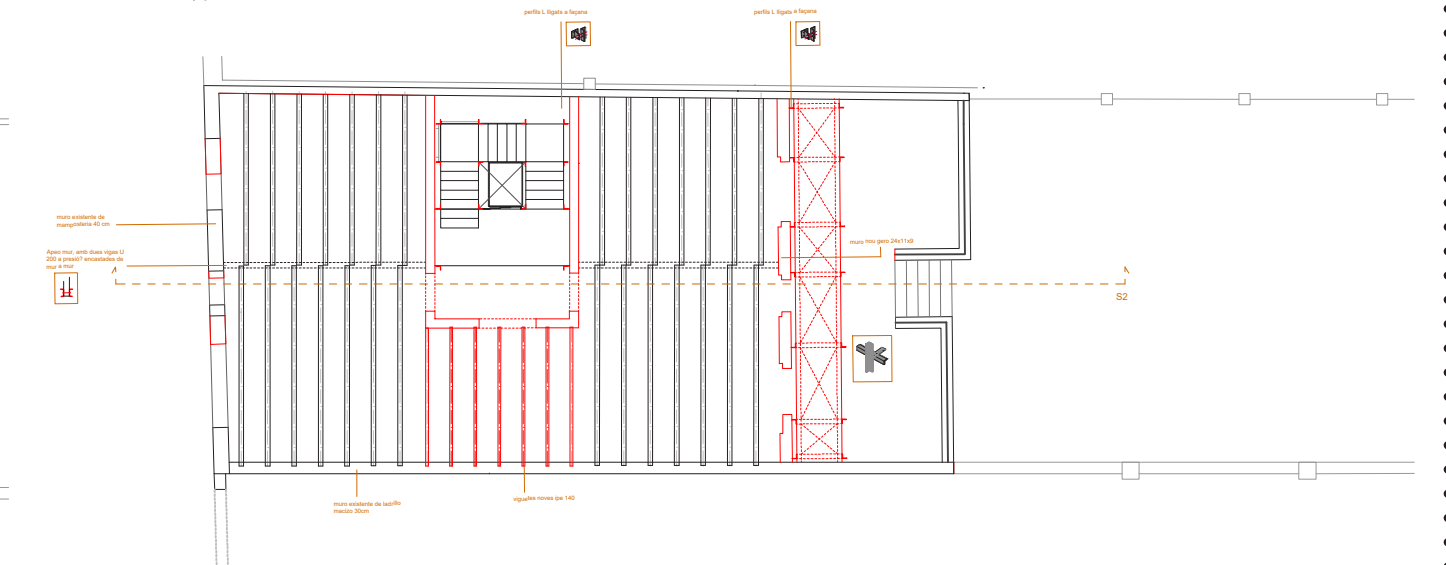
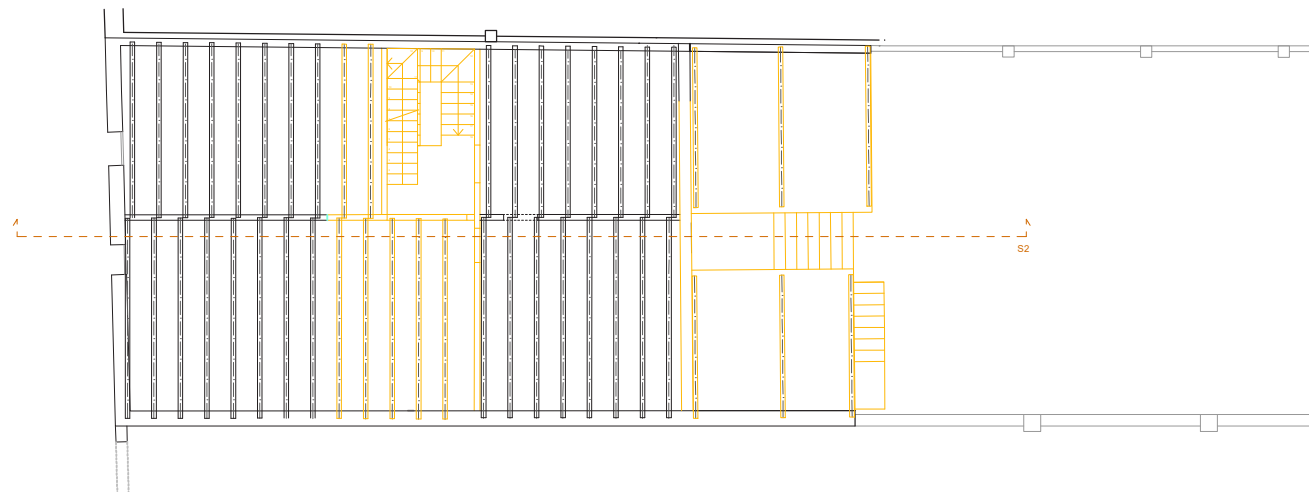
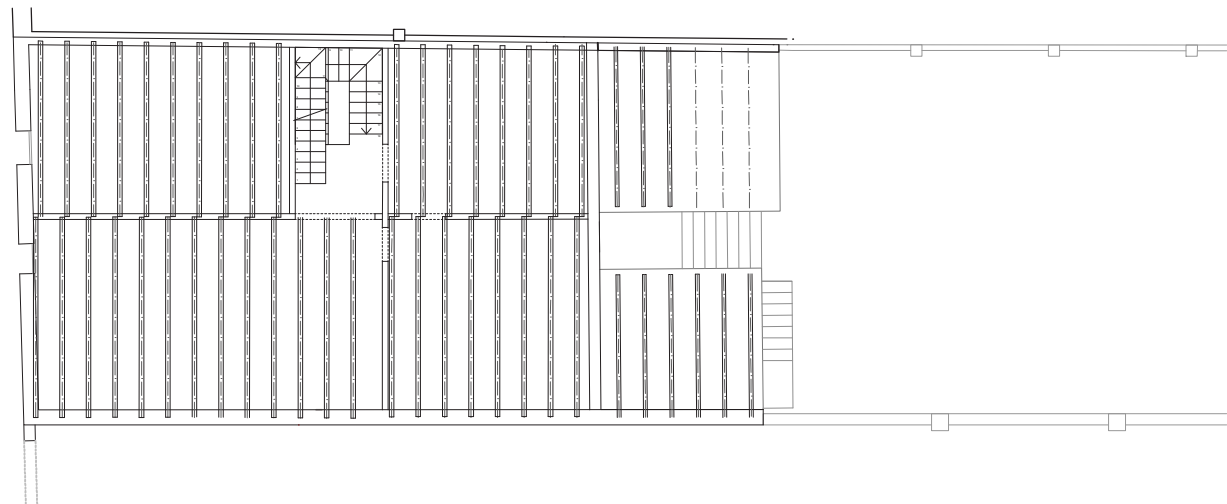
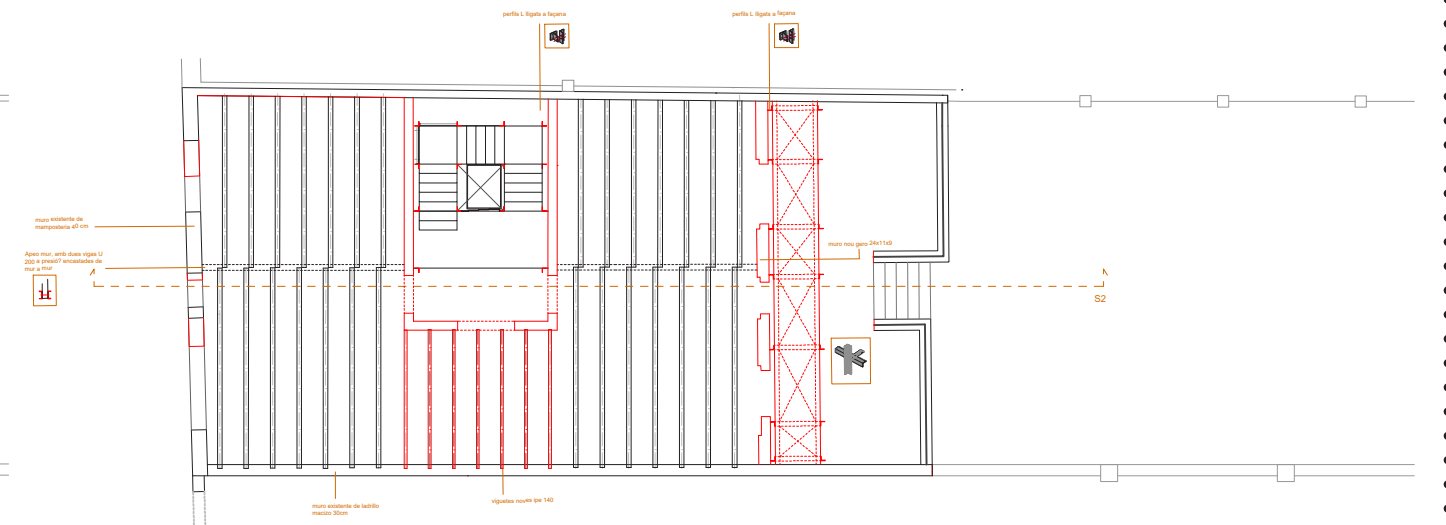
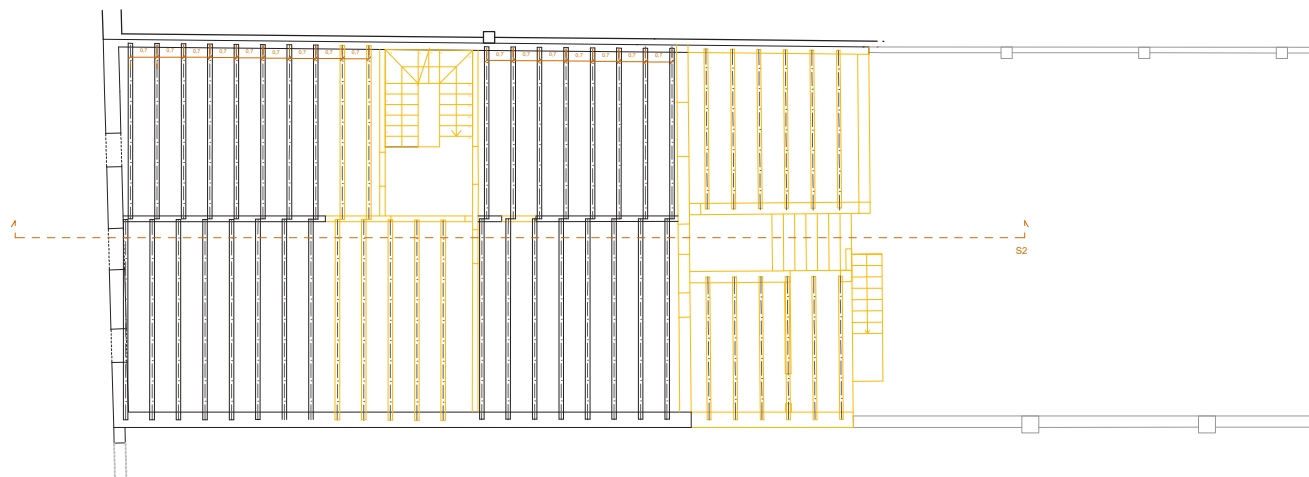
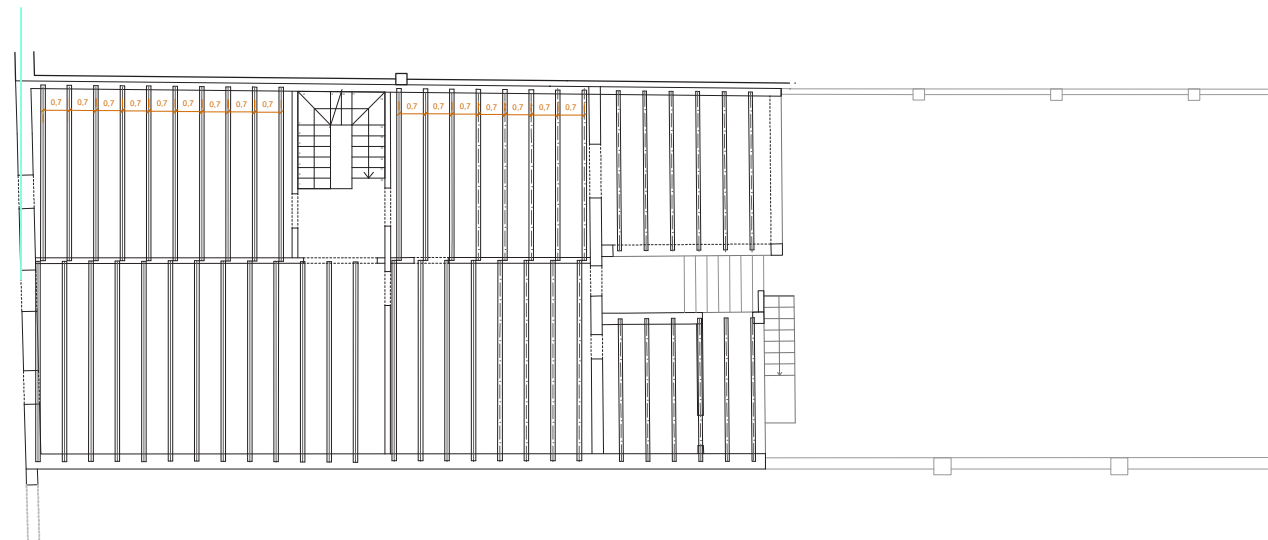
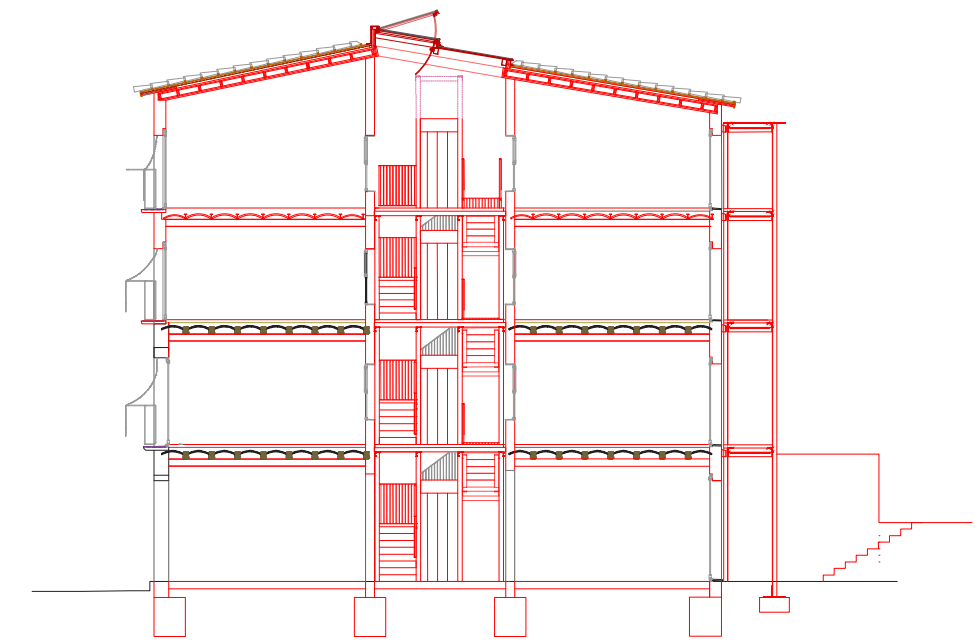
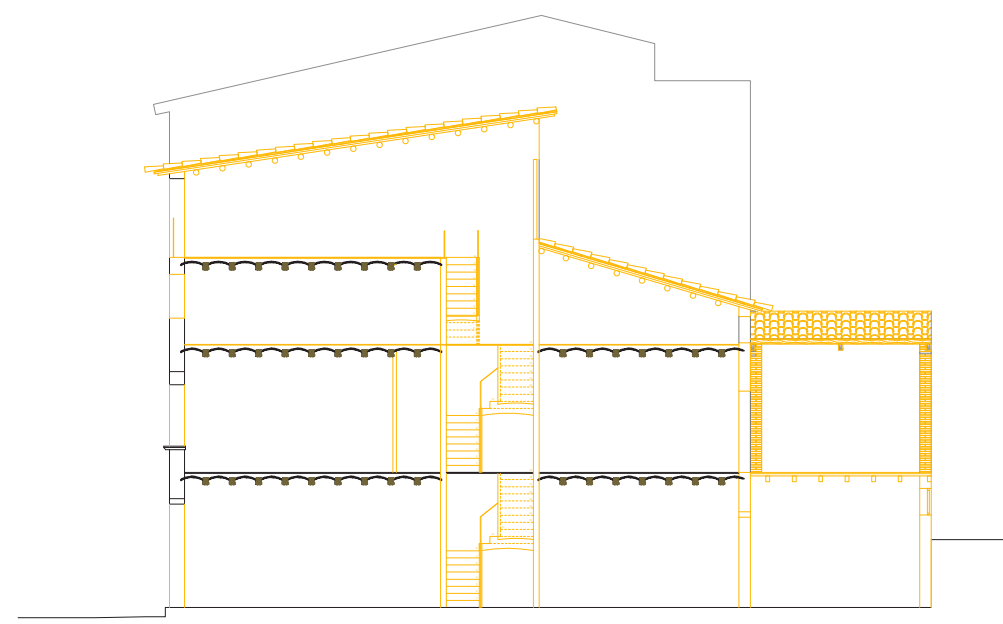
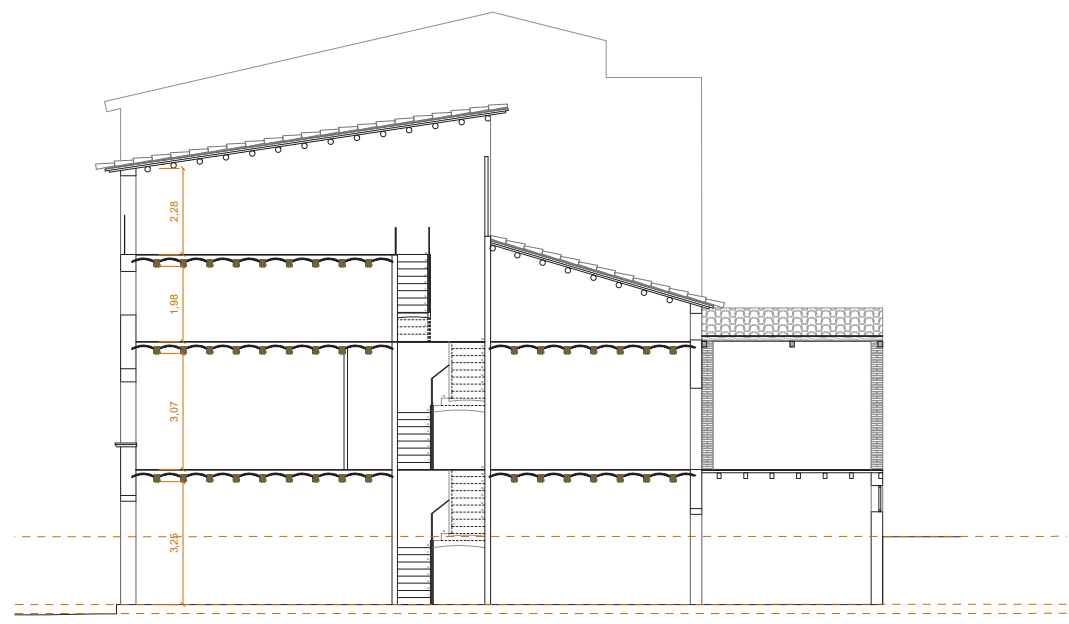


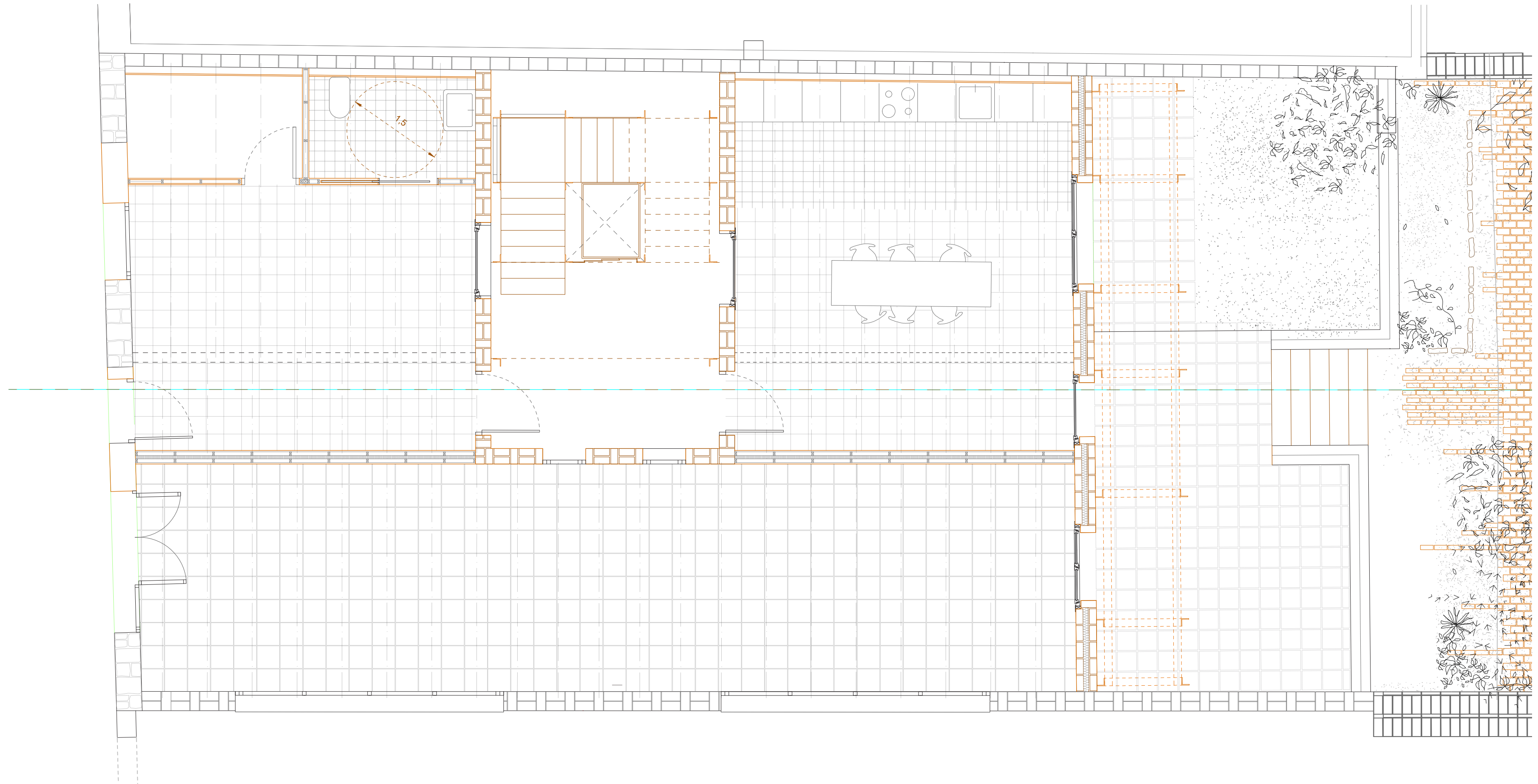
Pasarela verano con protección

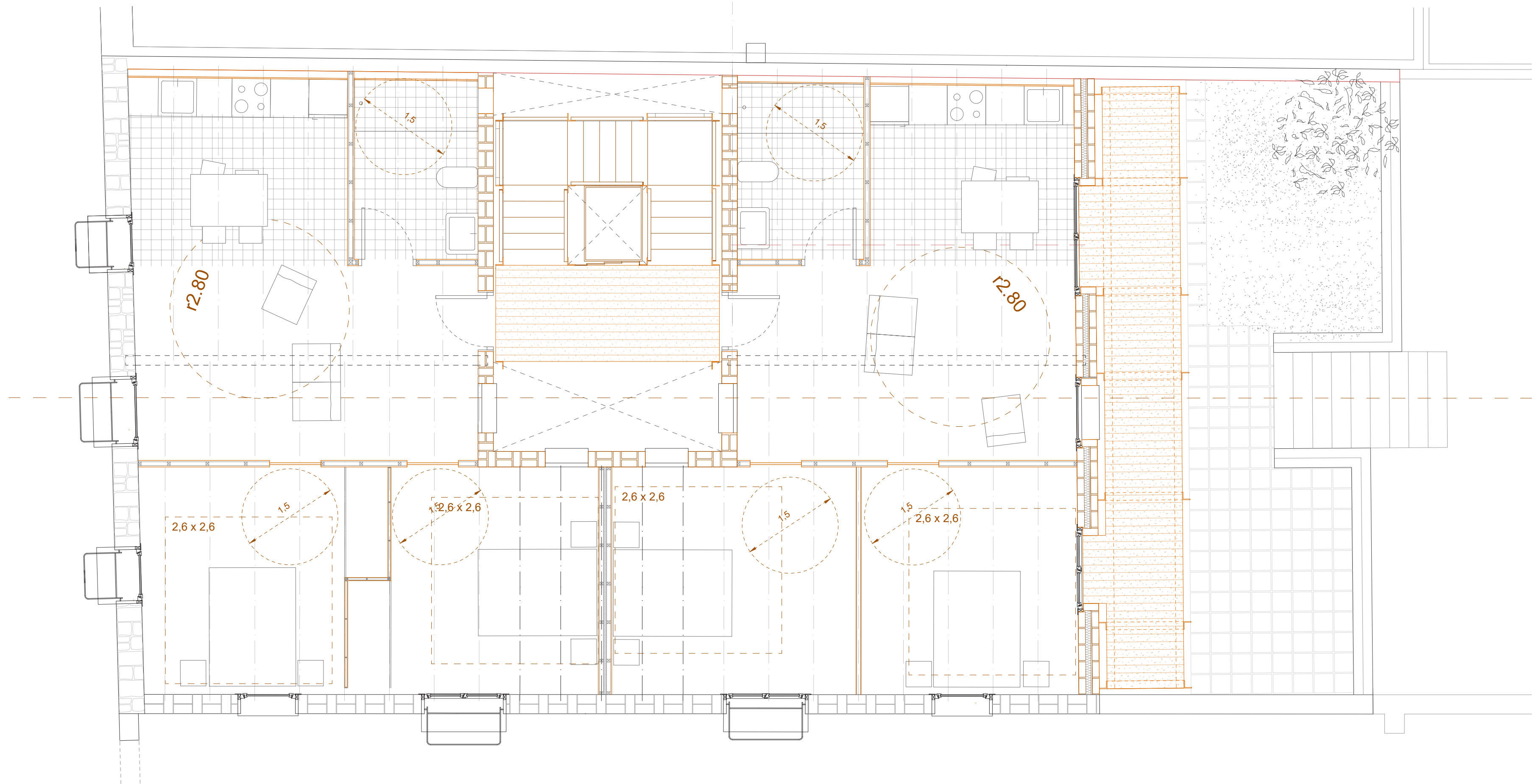


Revisar grosores y titulos





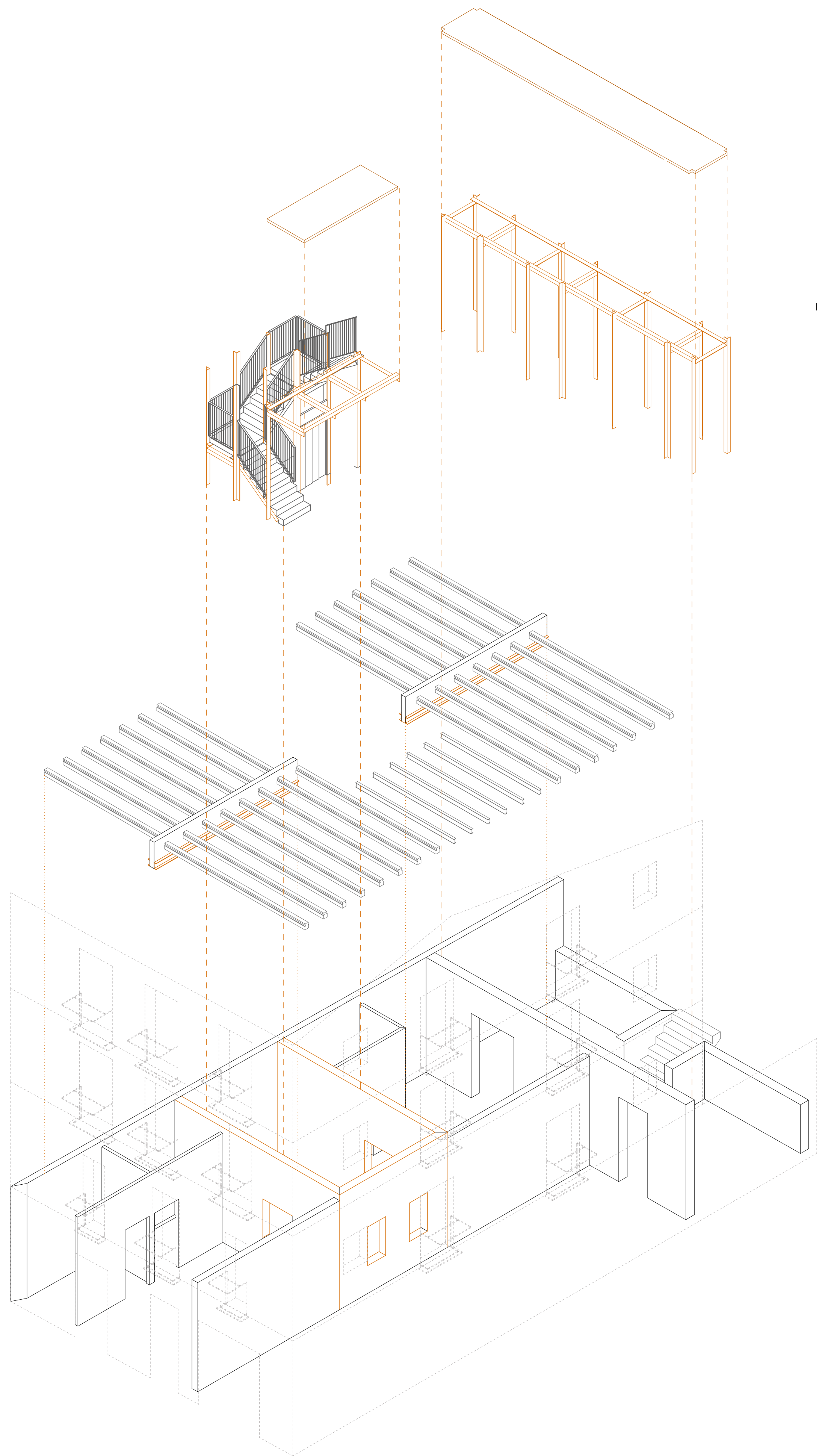


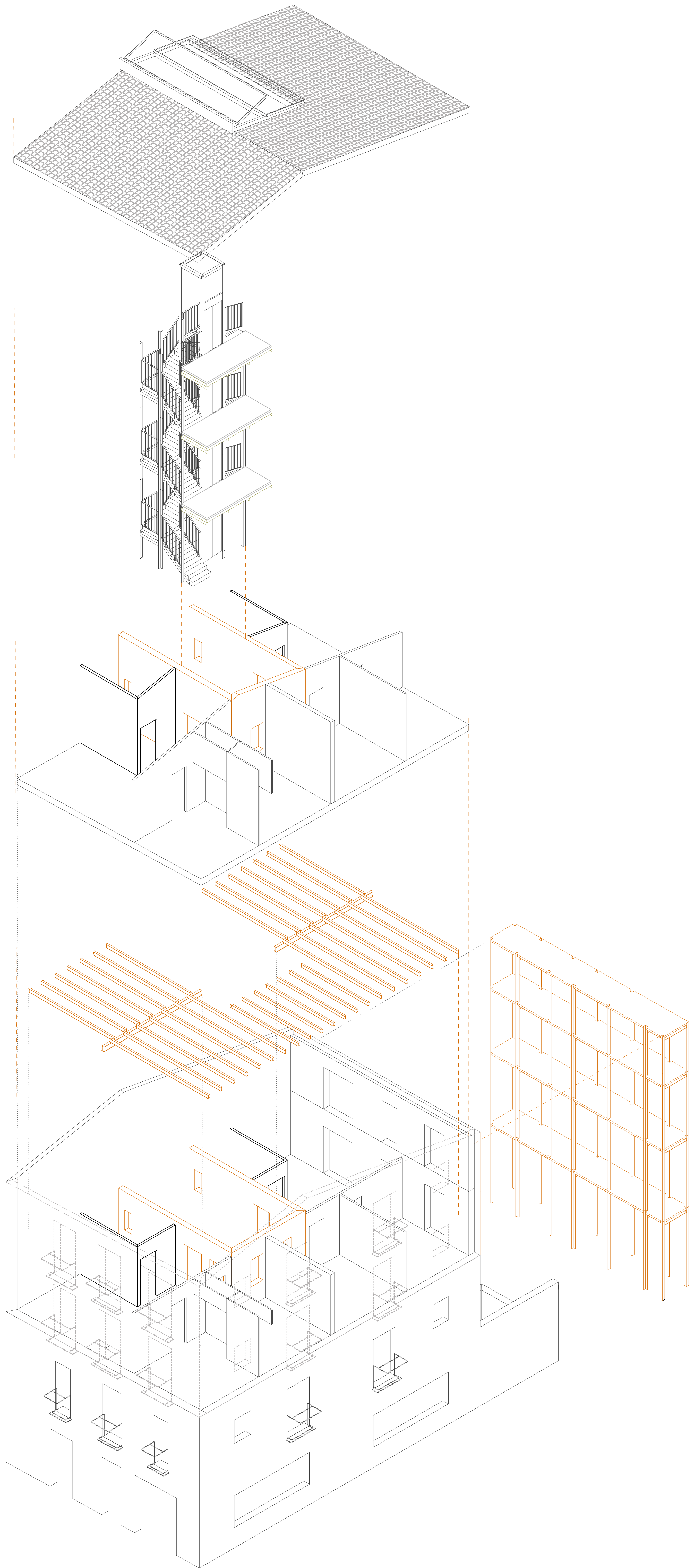


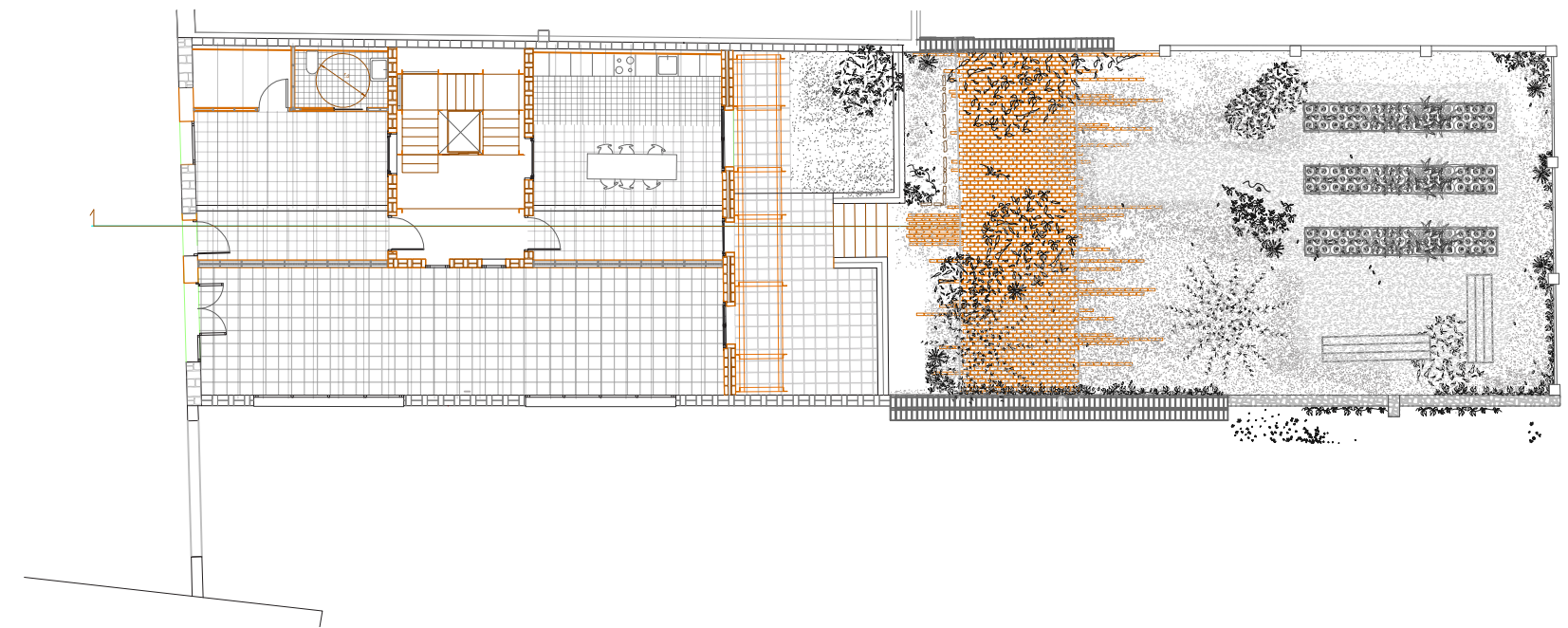
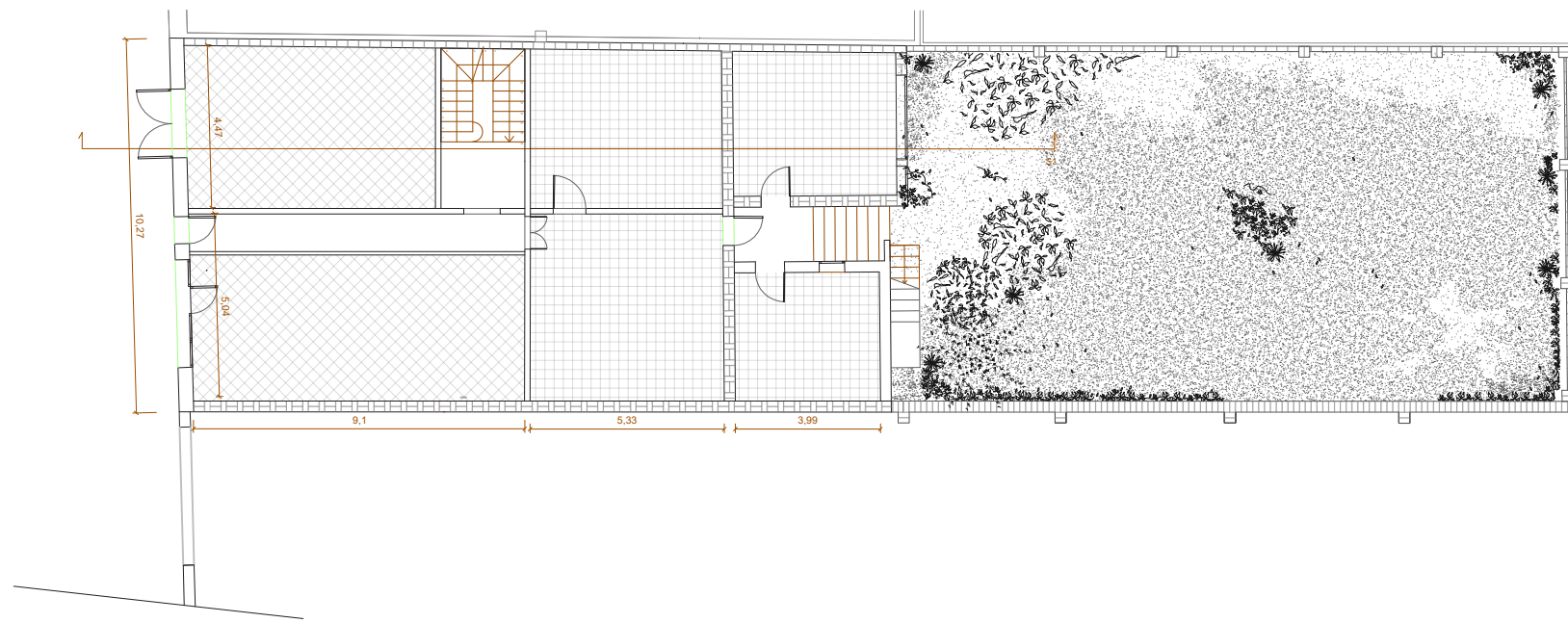
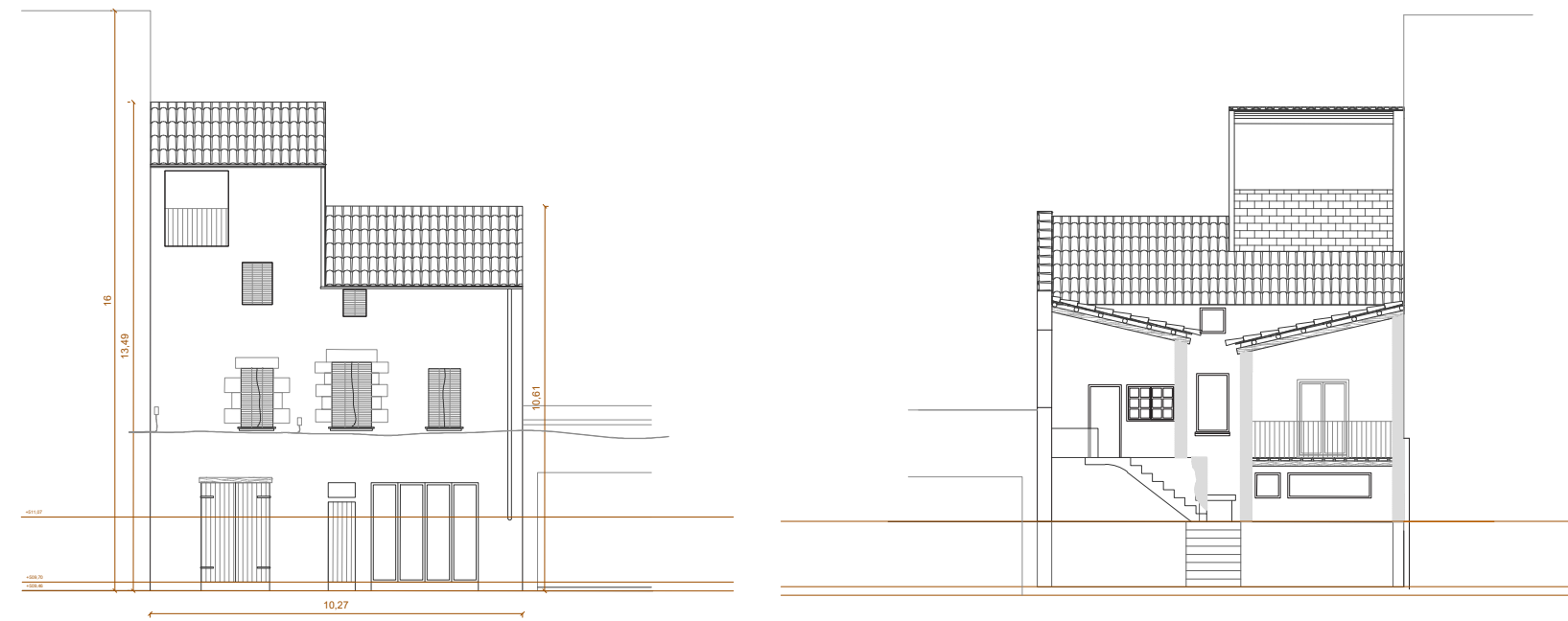


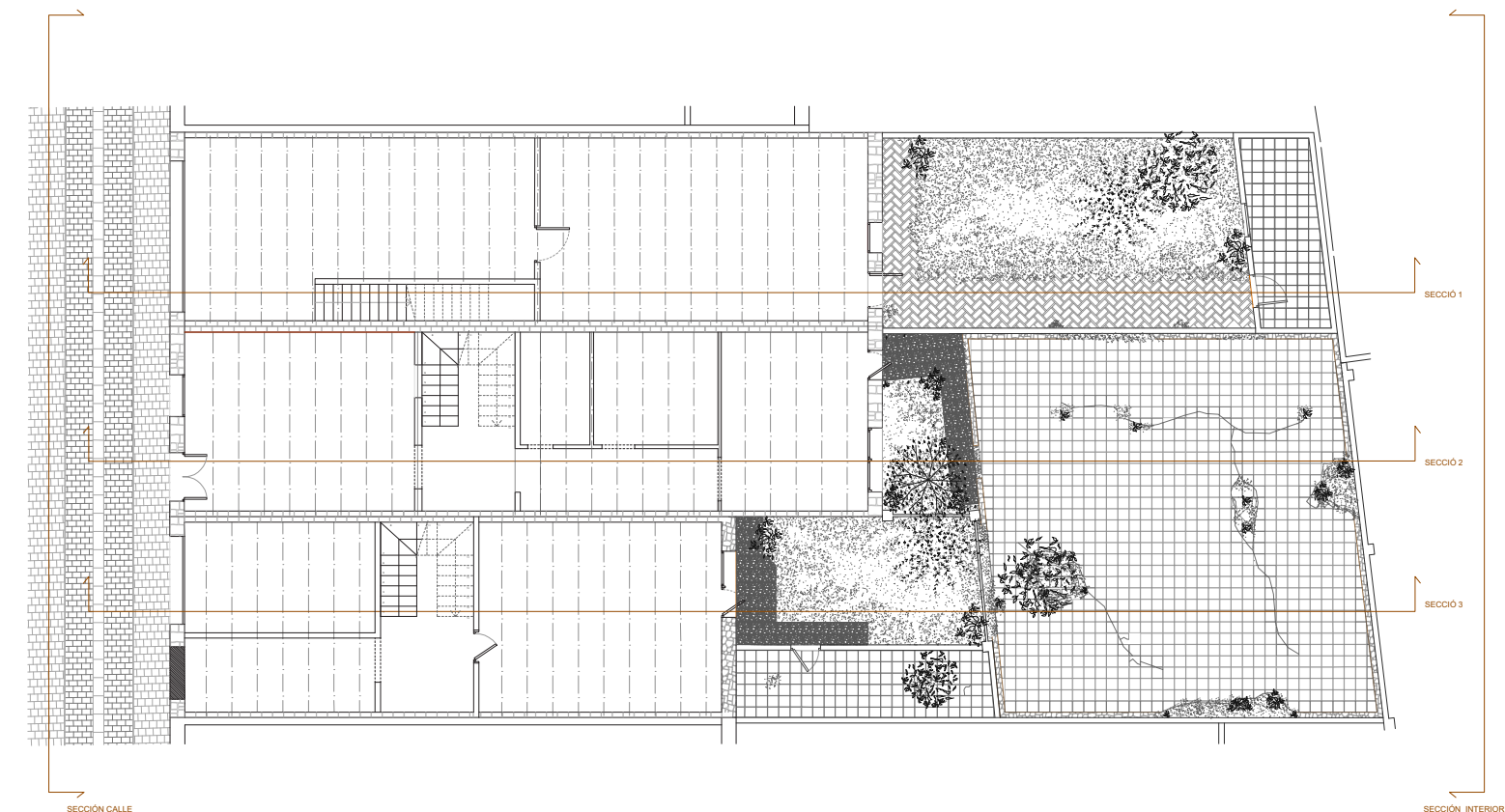
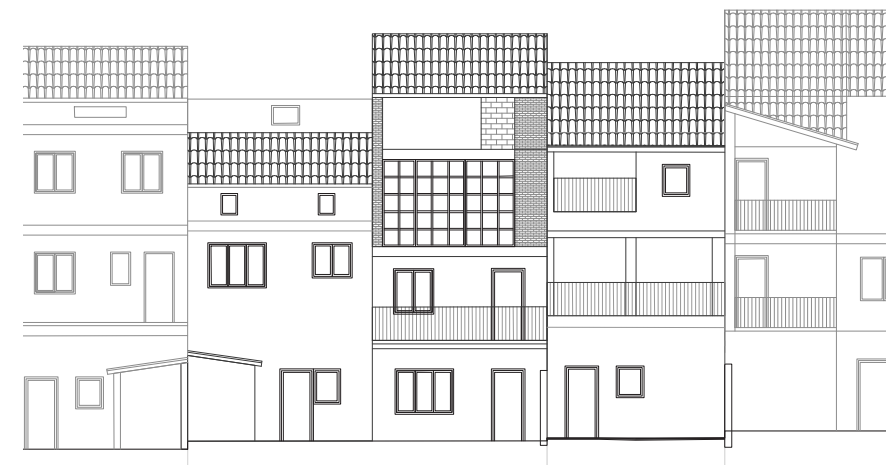
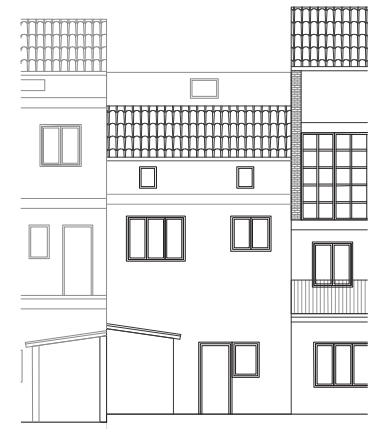
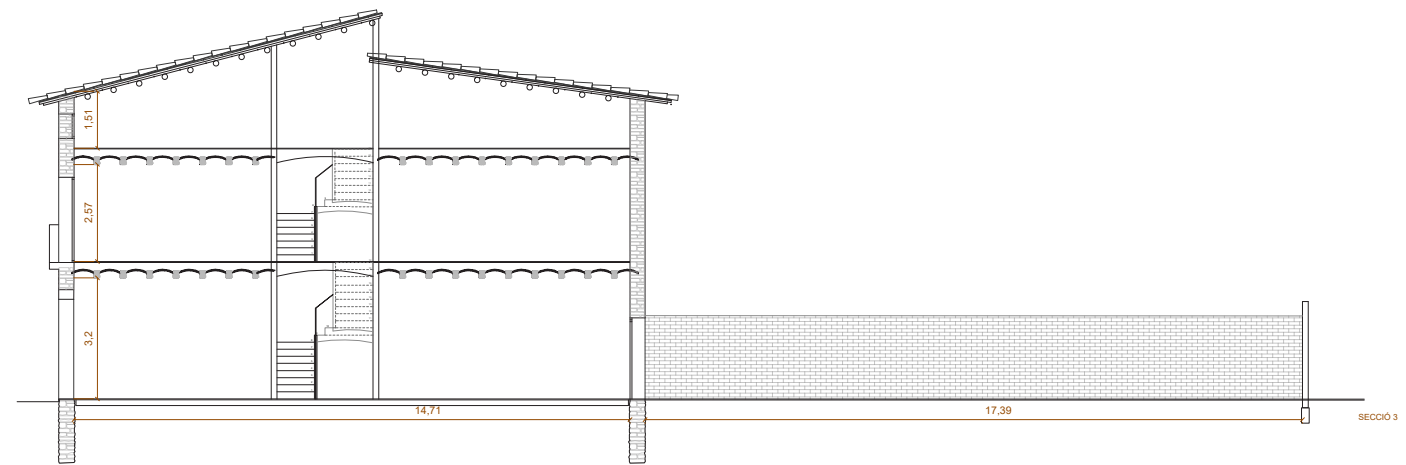
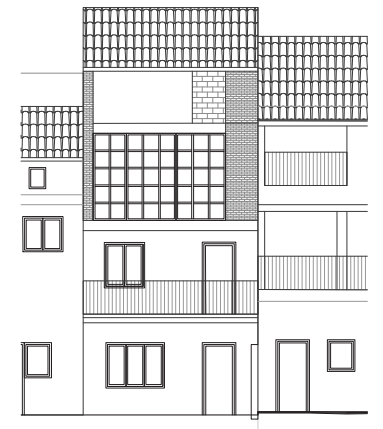
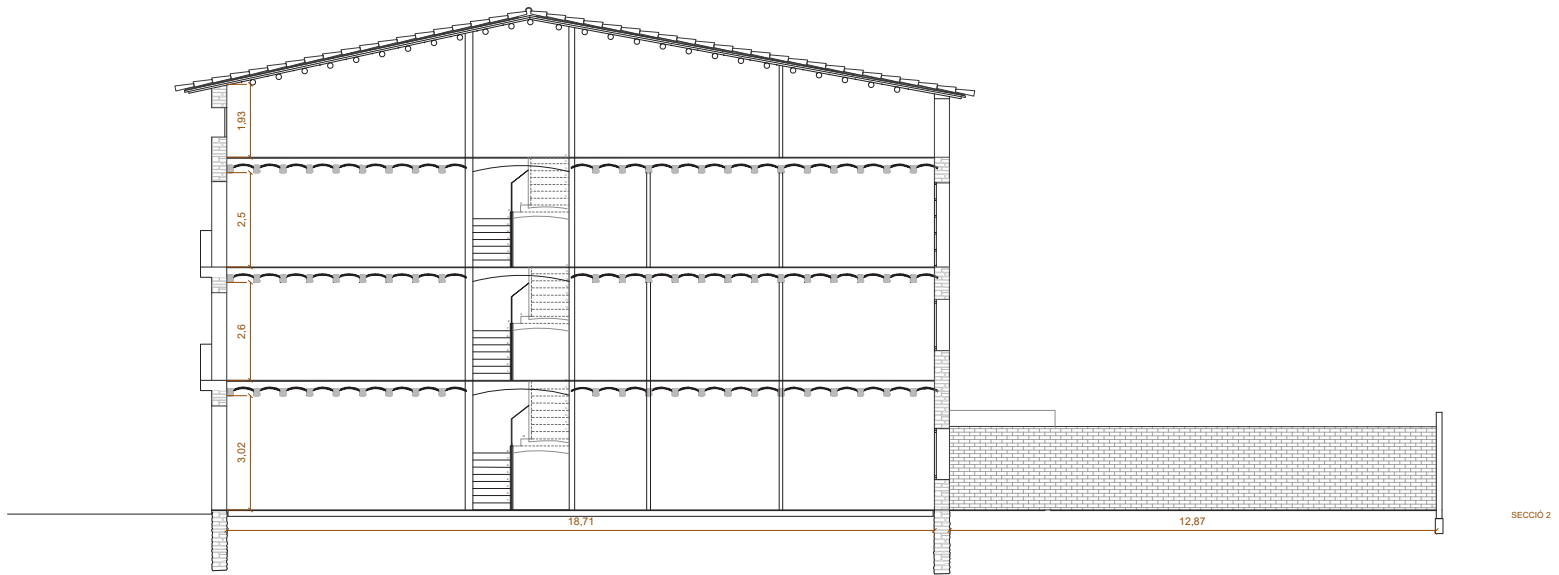
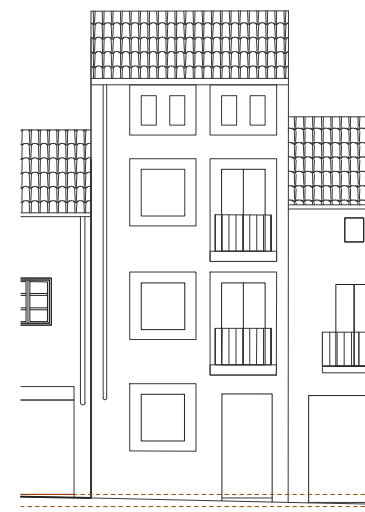
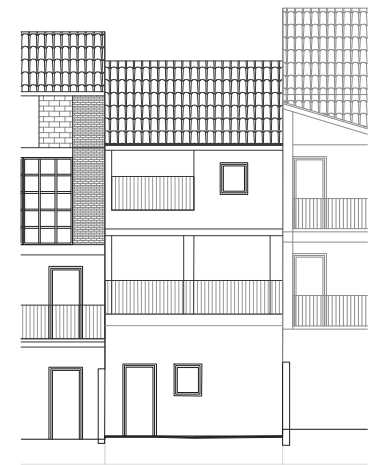
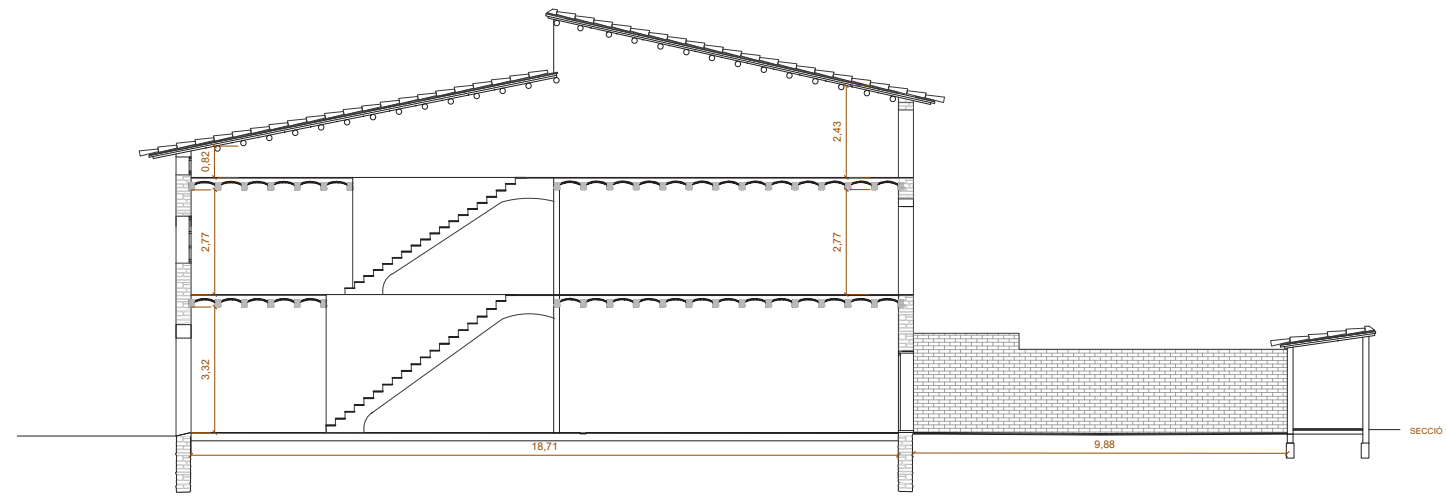
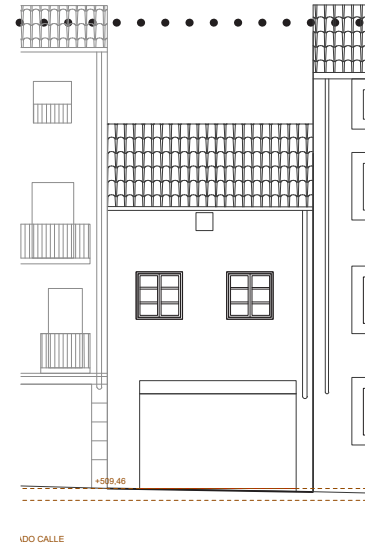
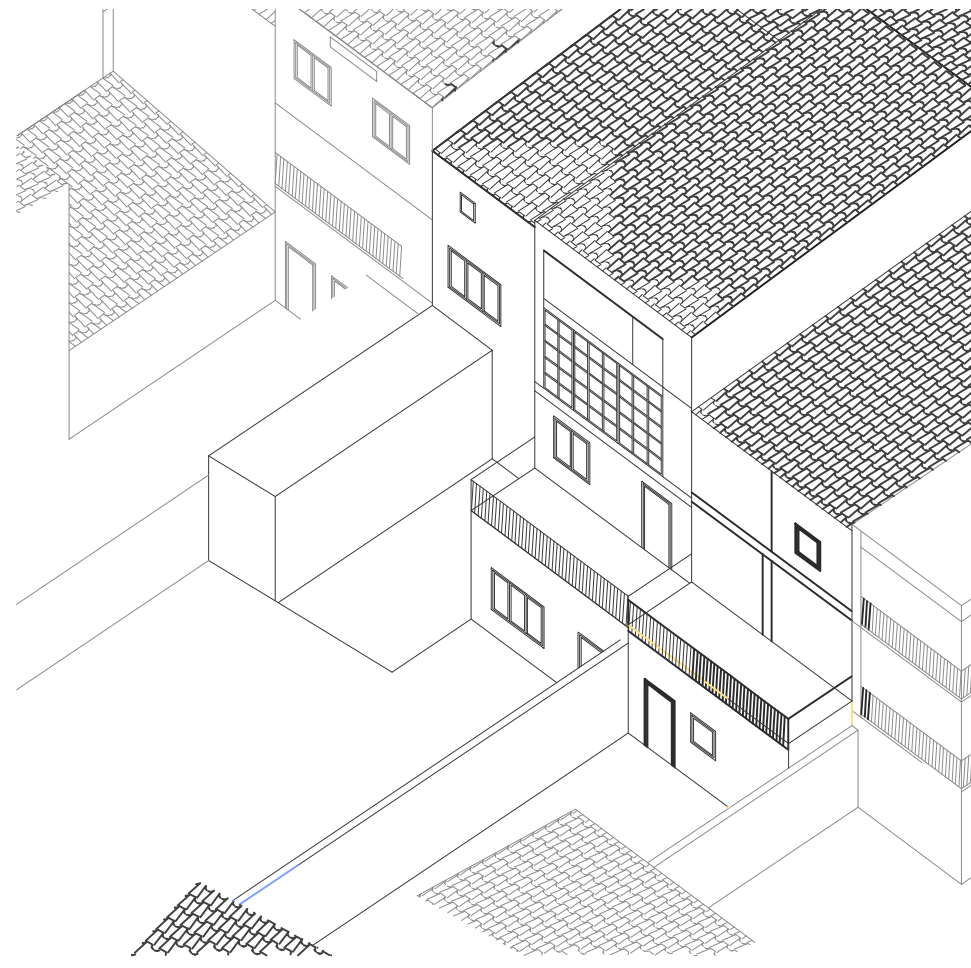


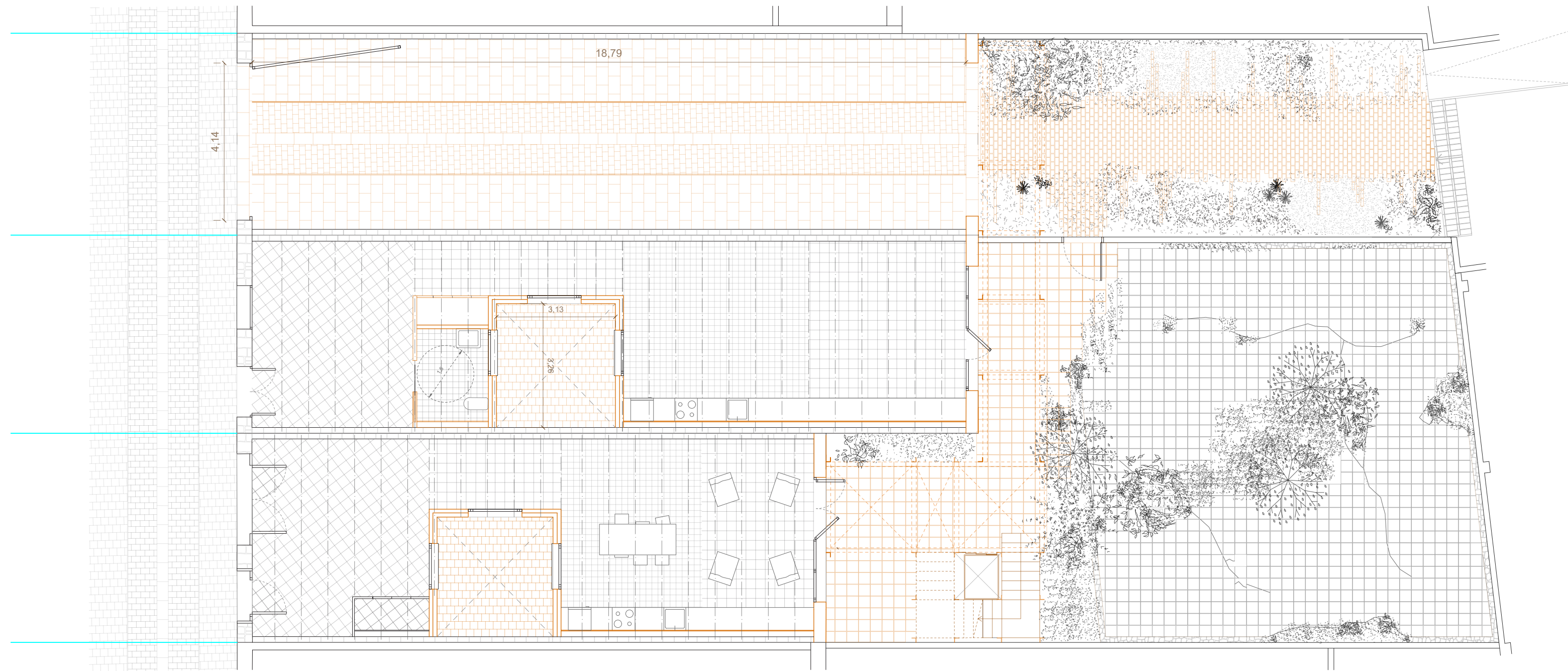


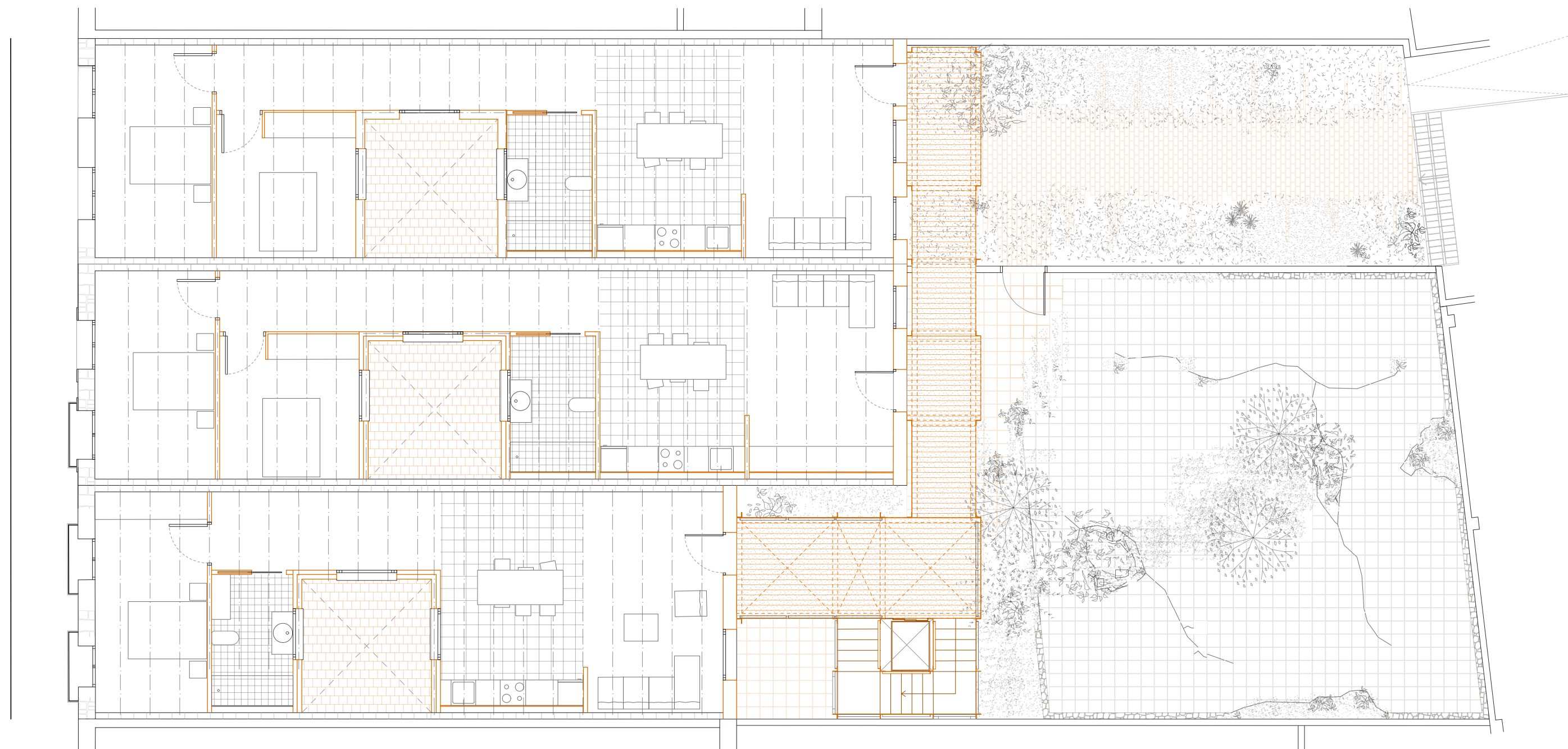


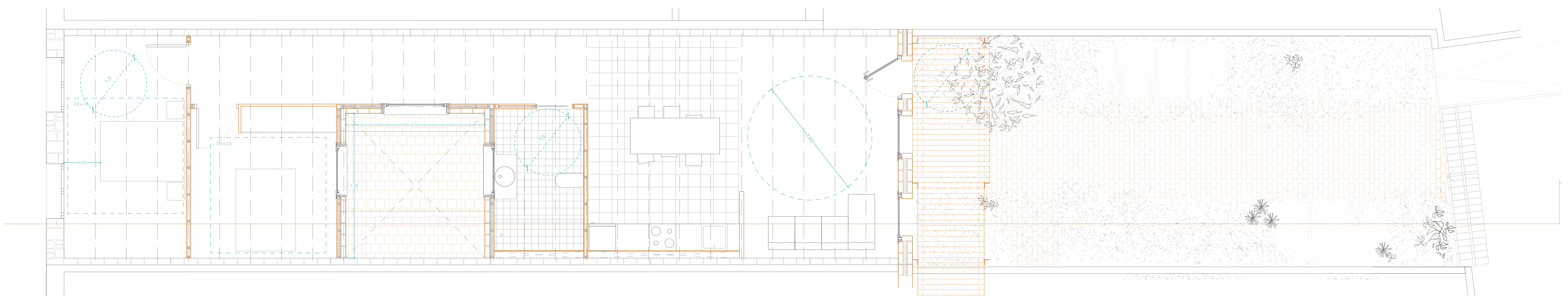
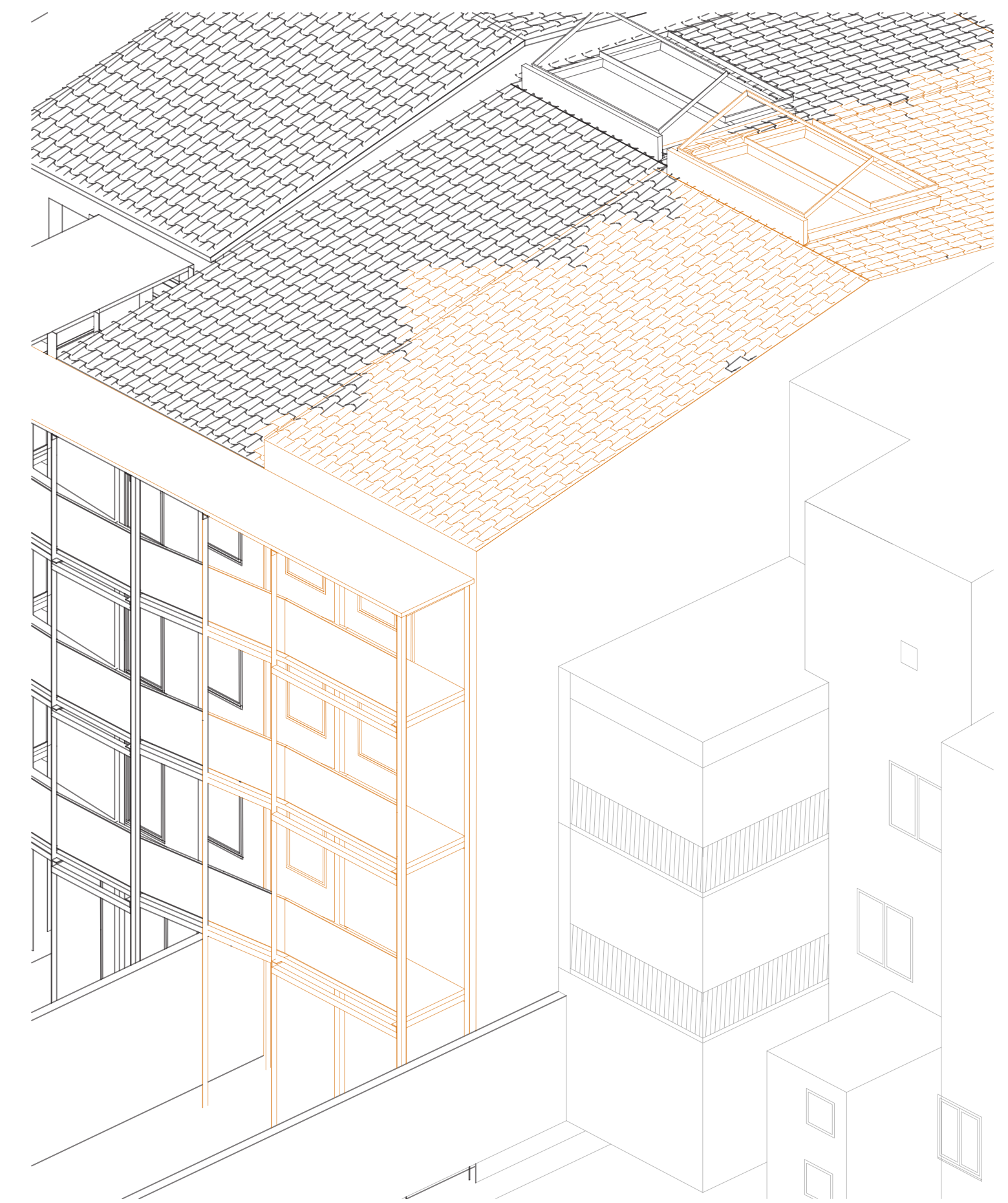
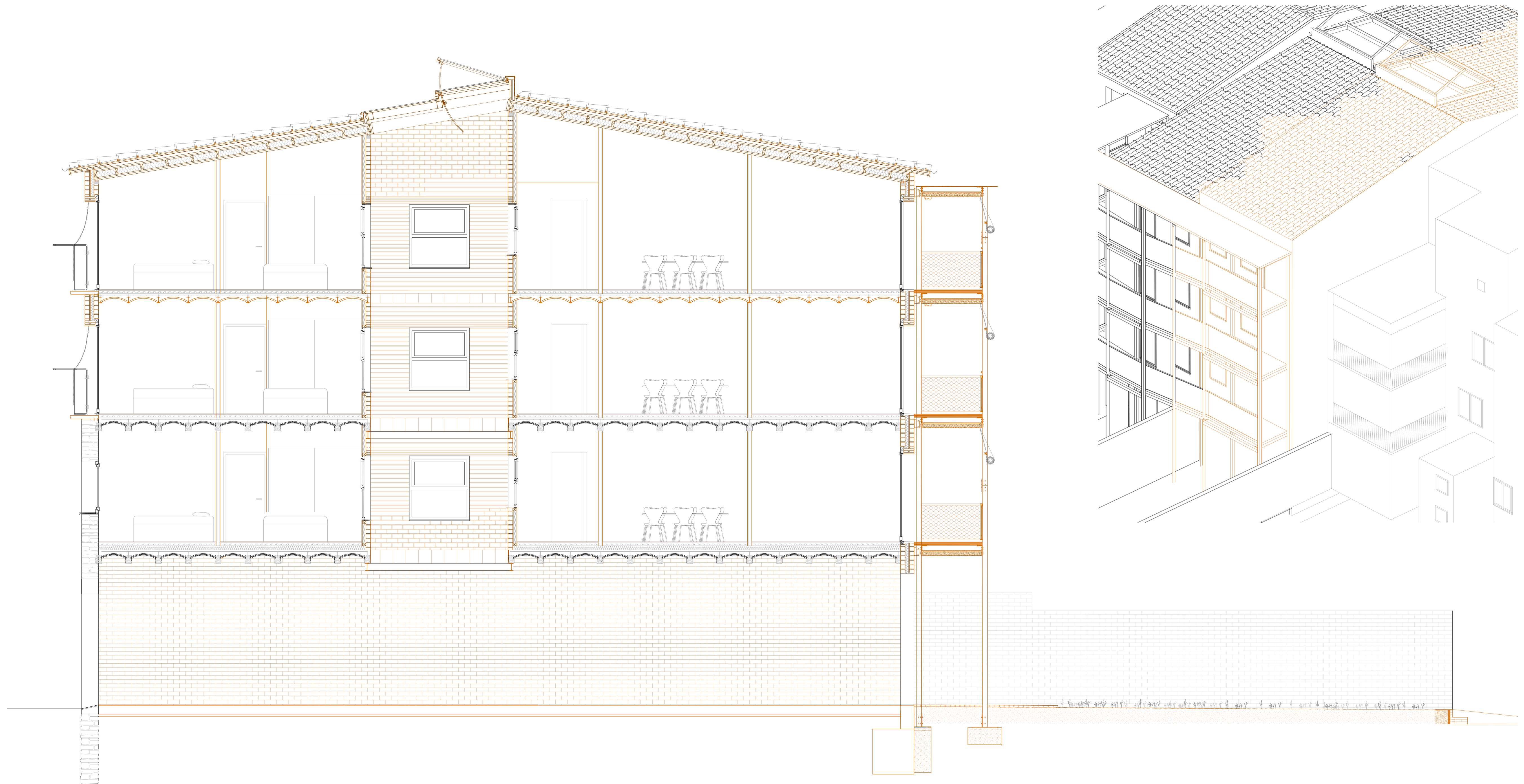






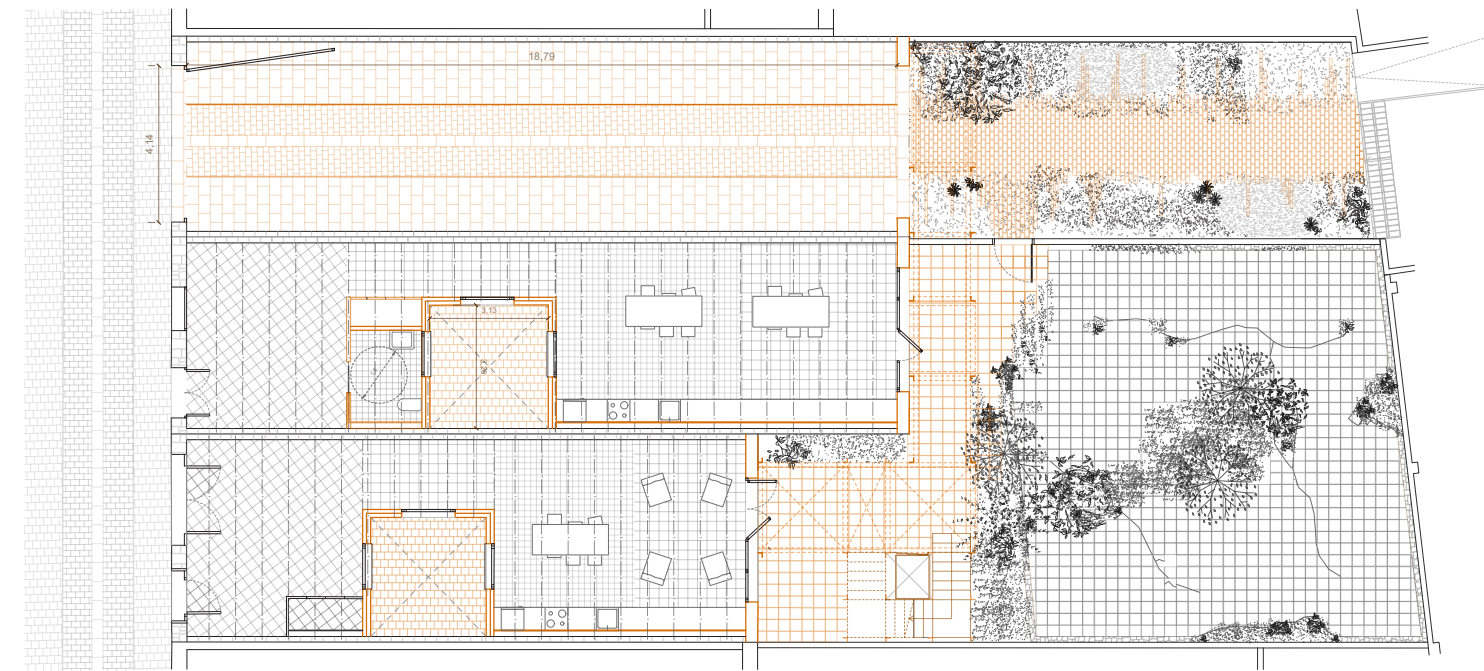
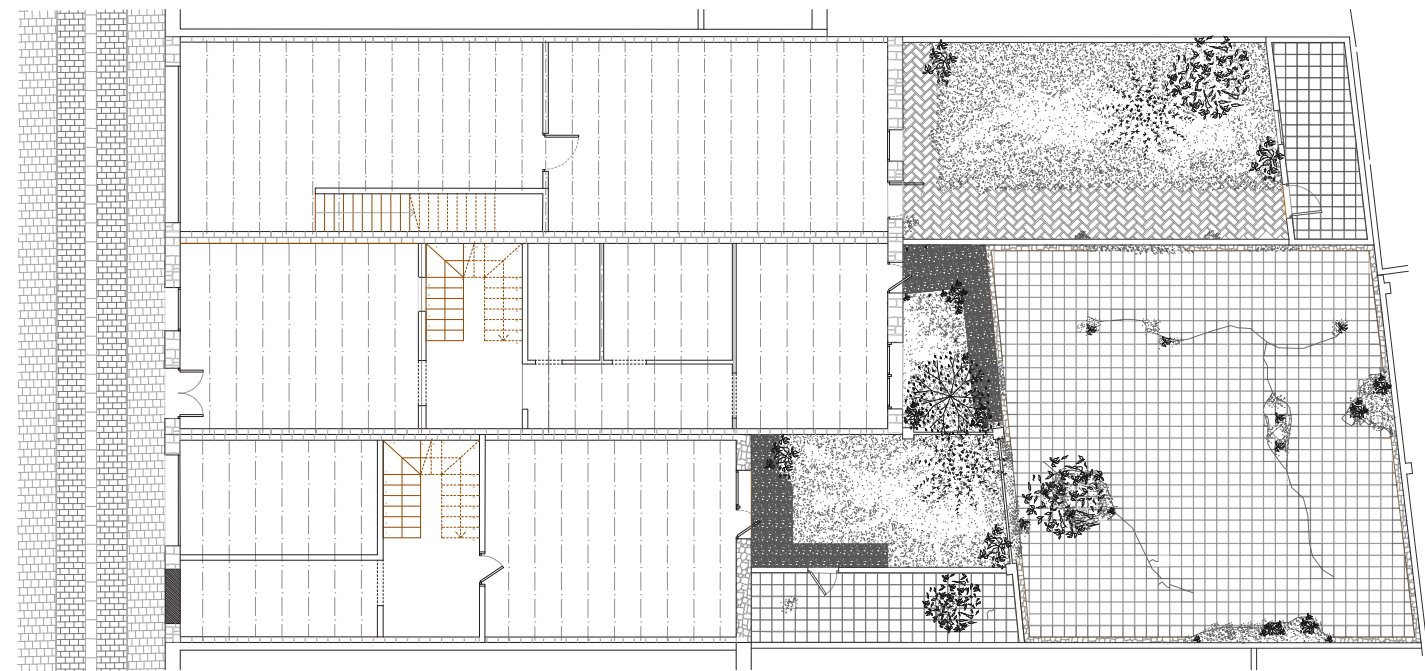






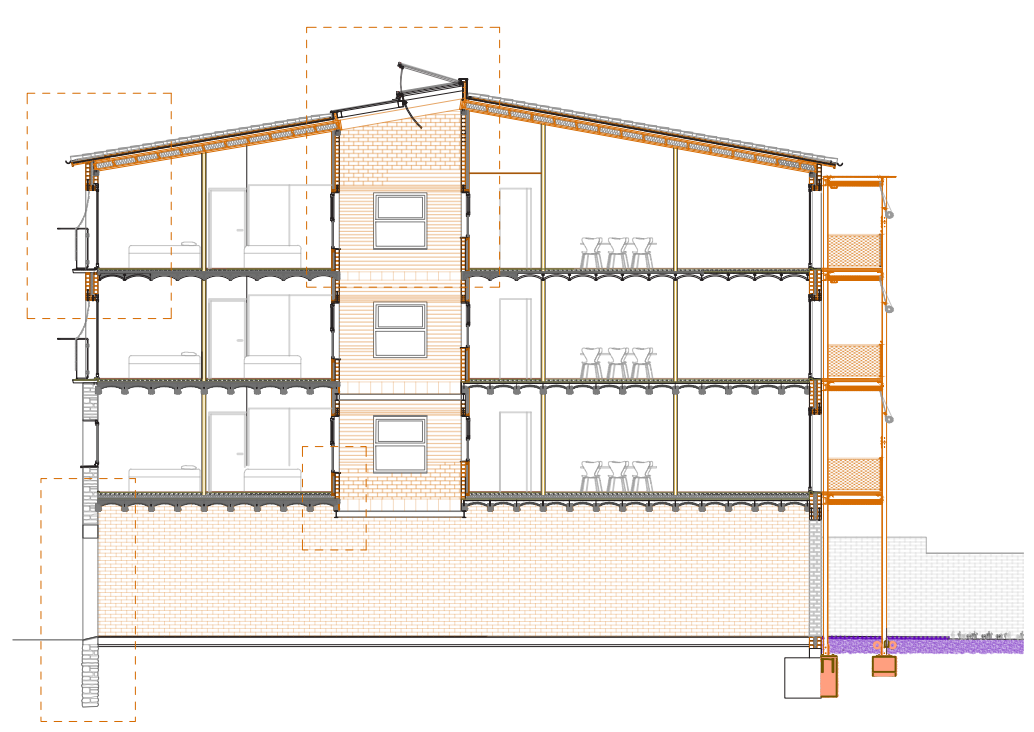
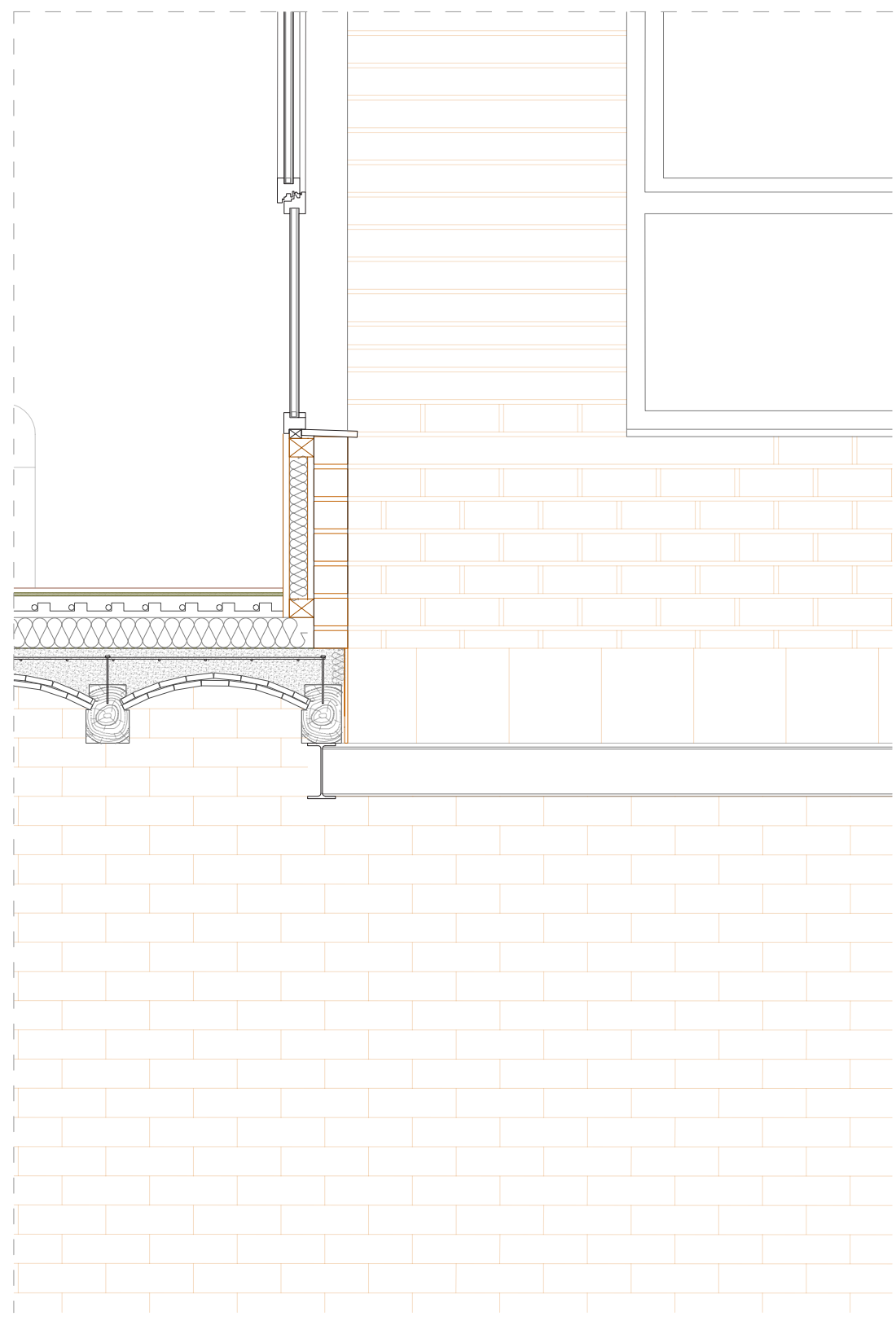
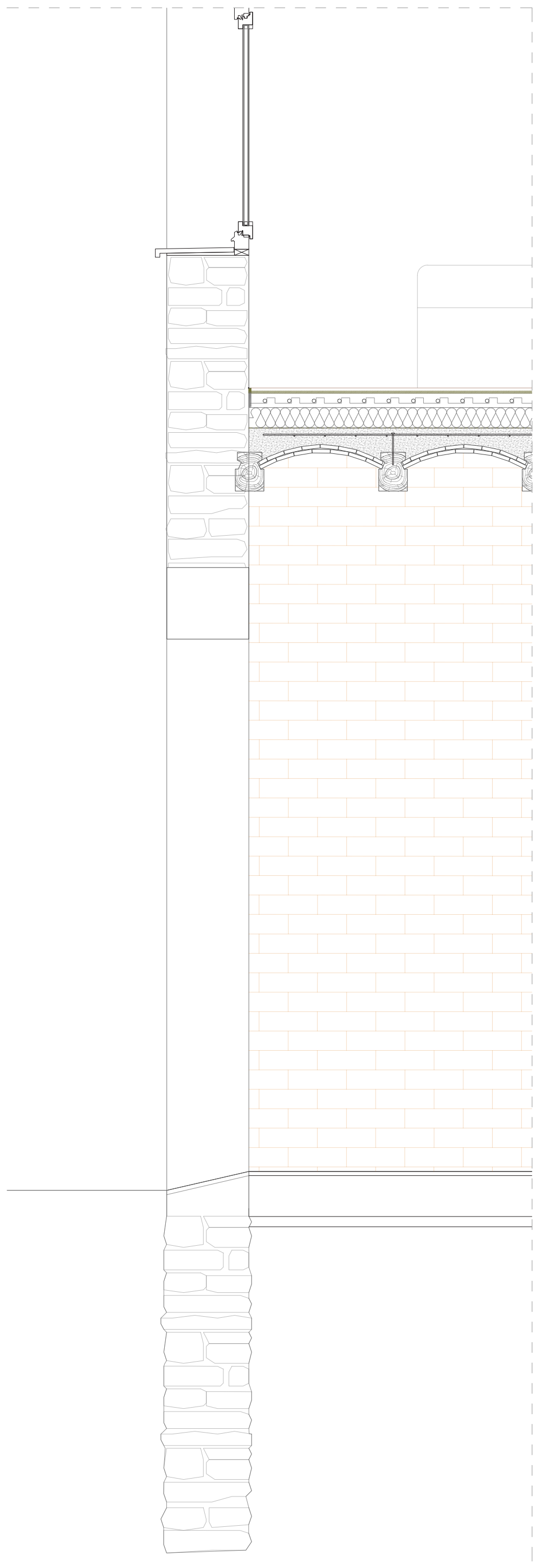
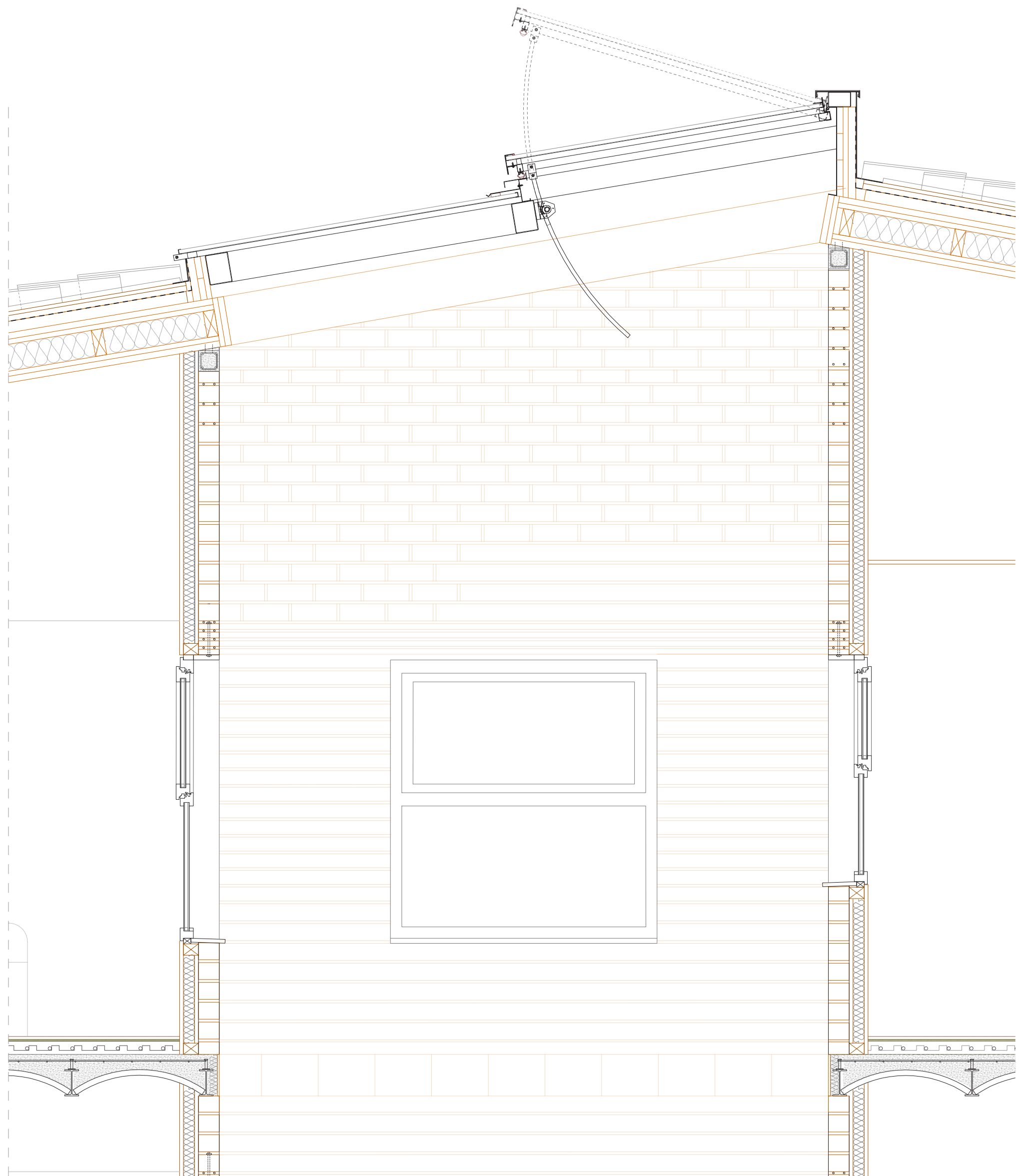
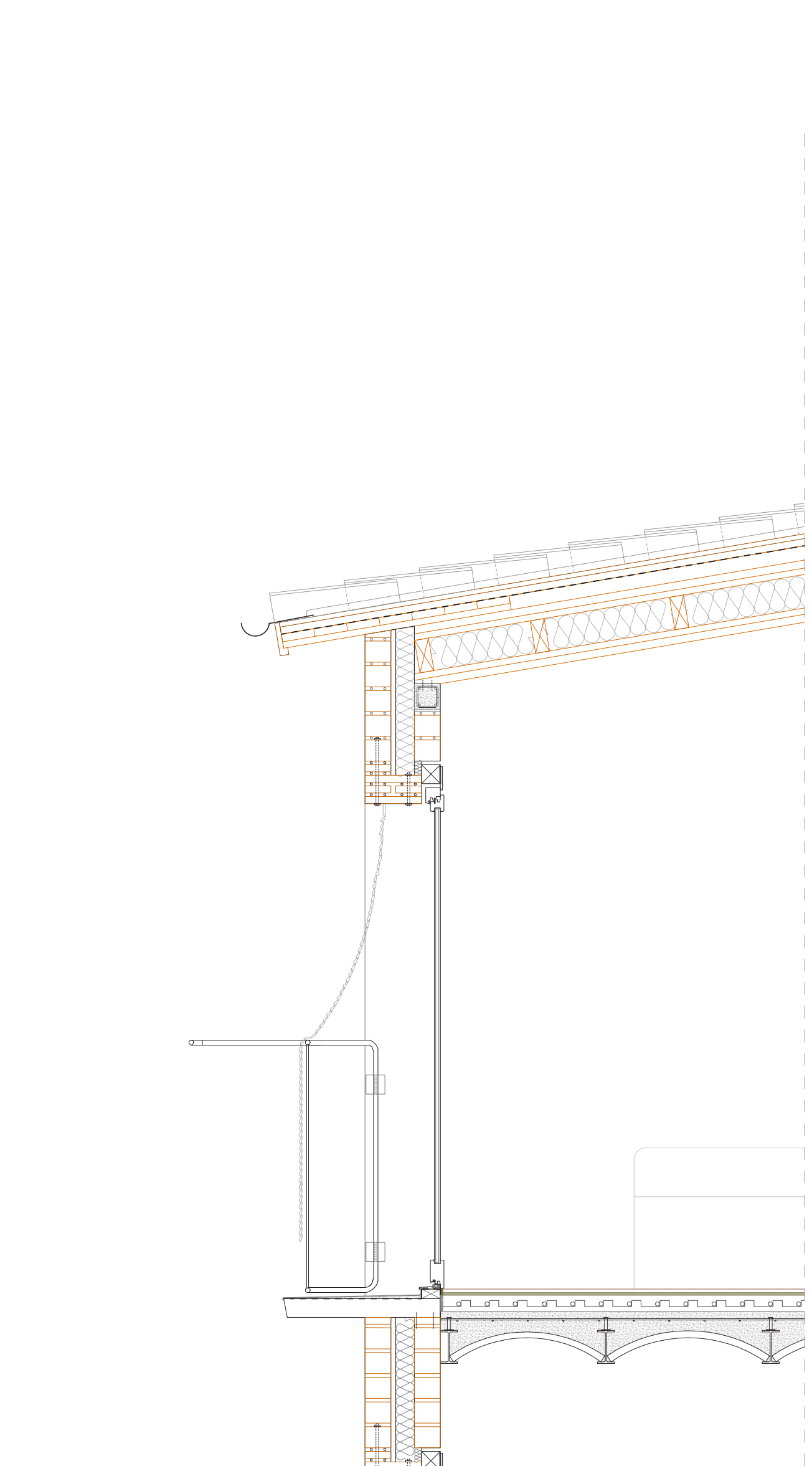


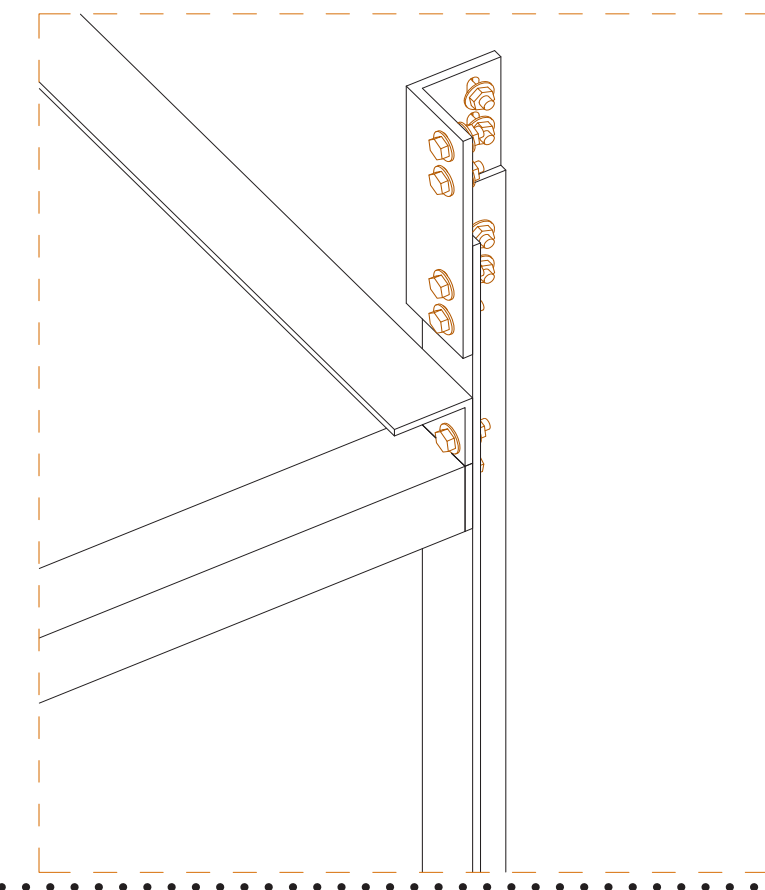
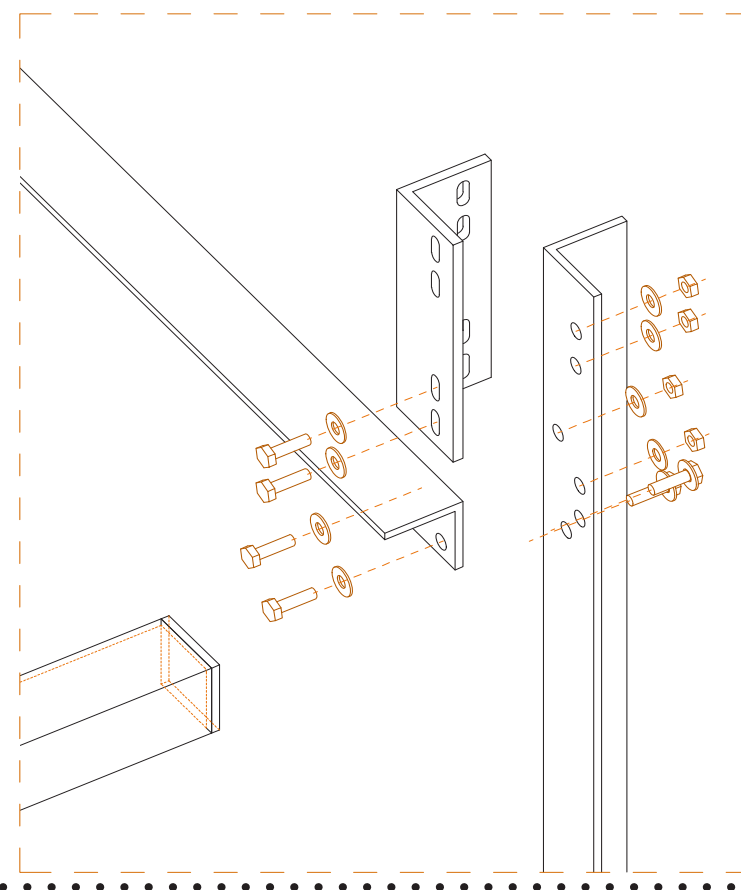
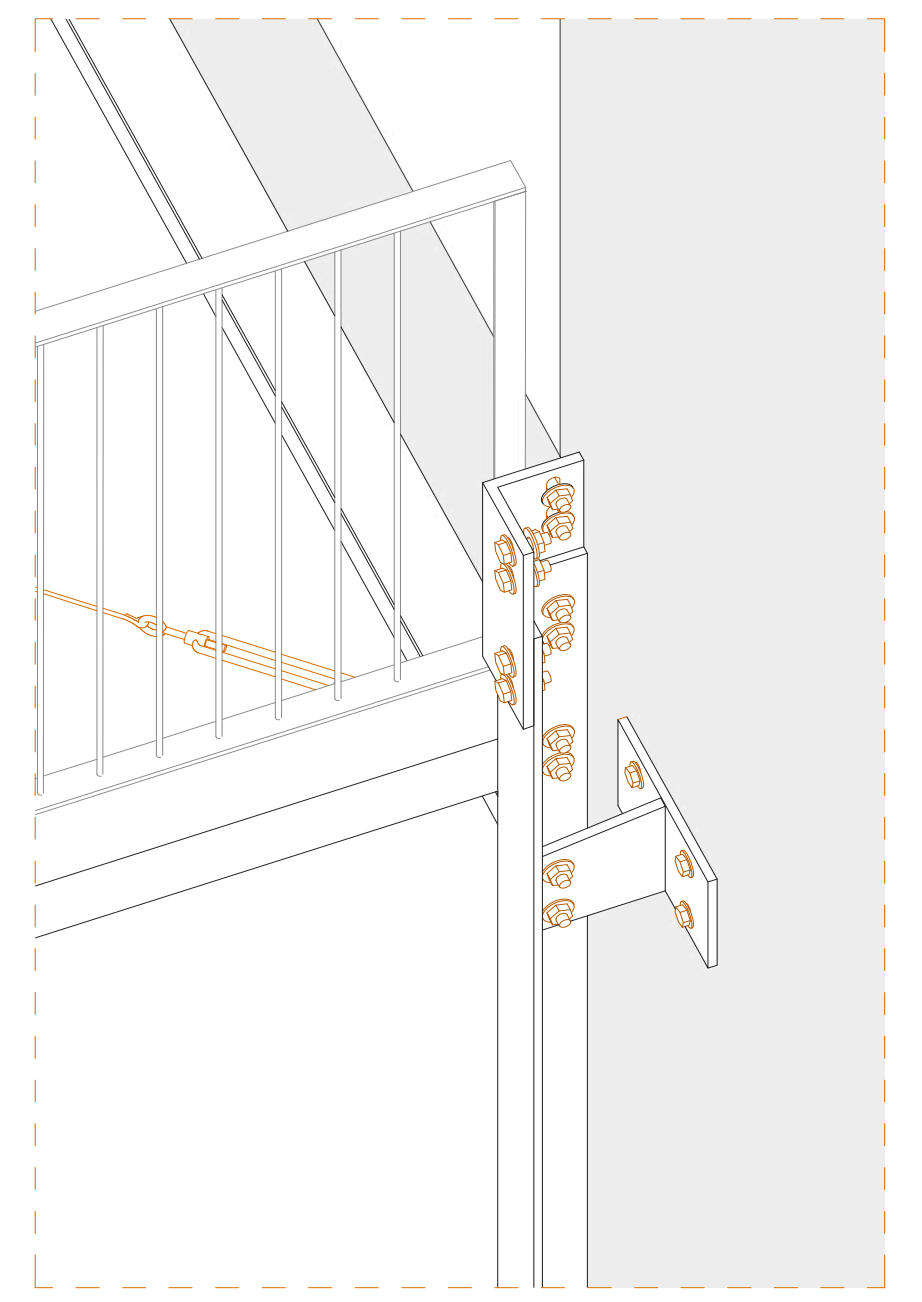
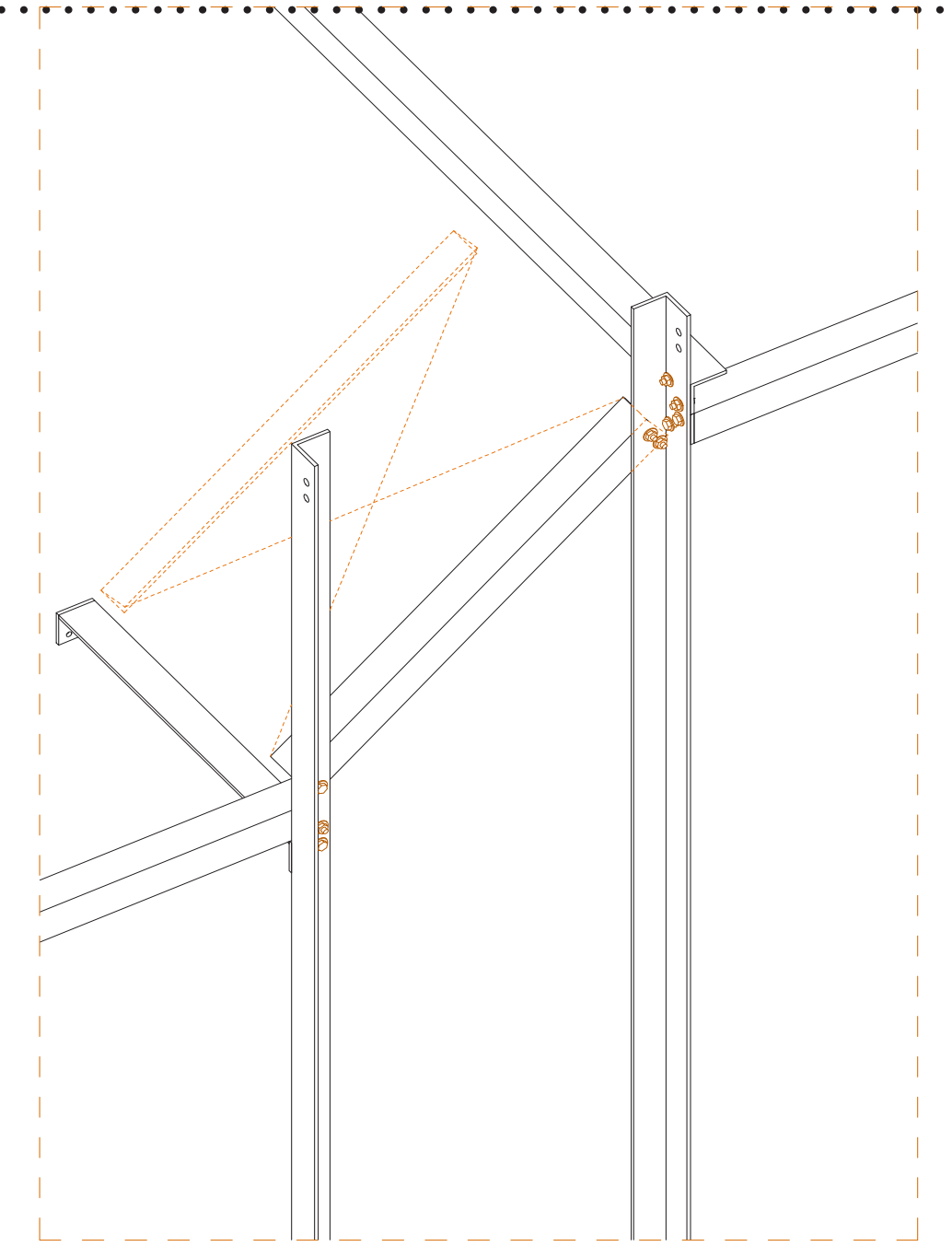
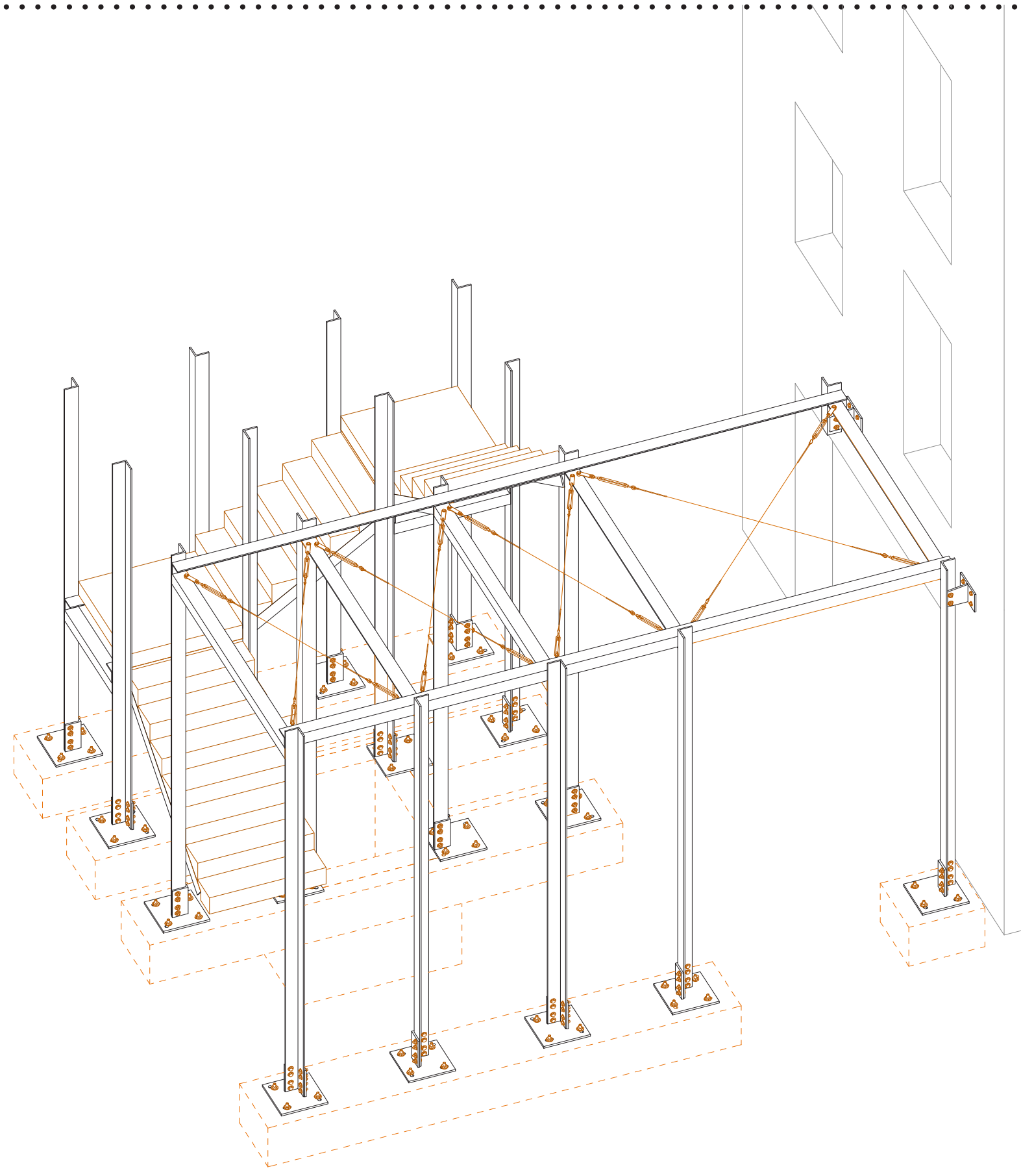
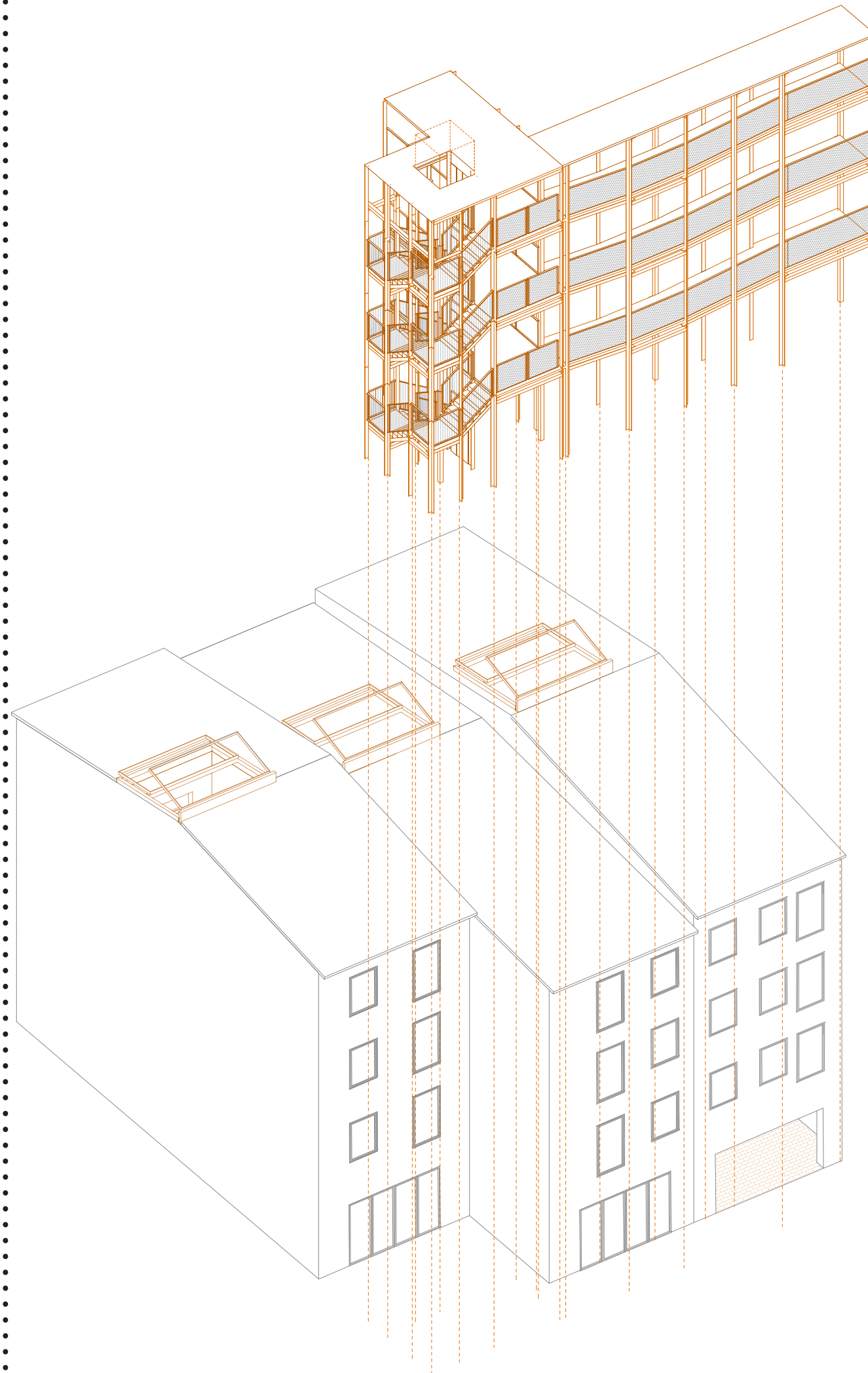






Meterse en un jardín
María Sorita y Fátima Contreras
MARqETSAV

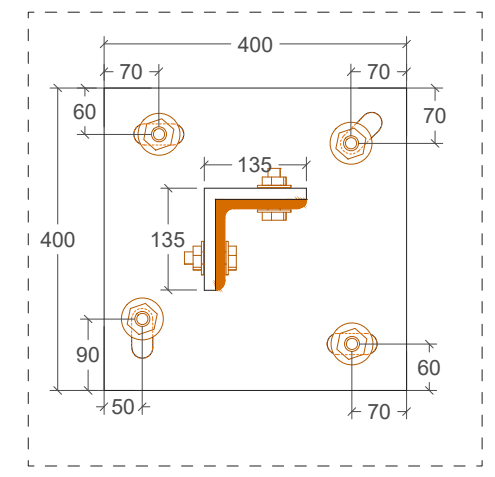
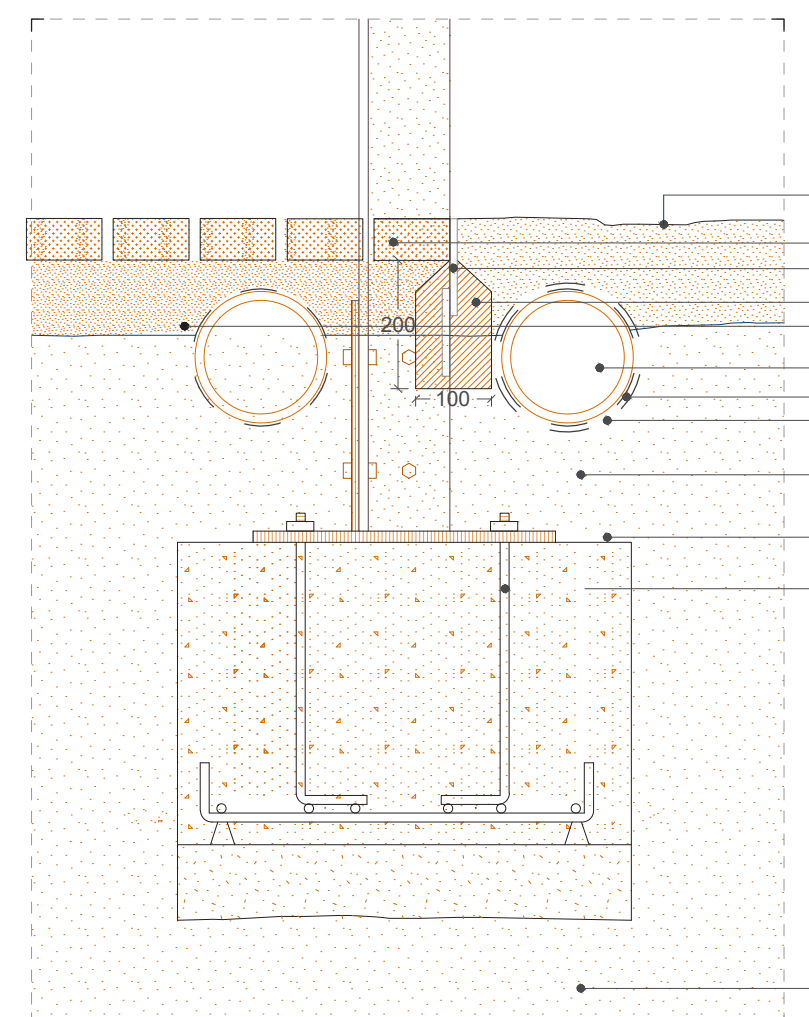
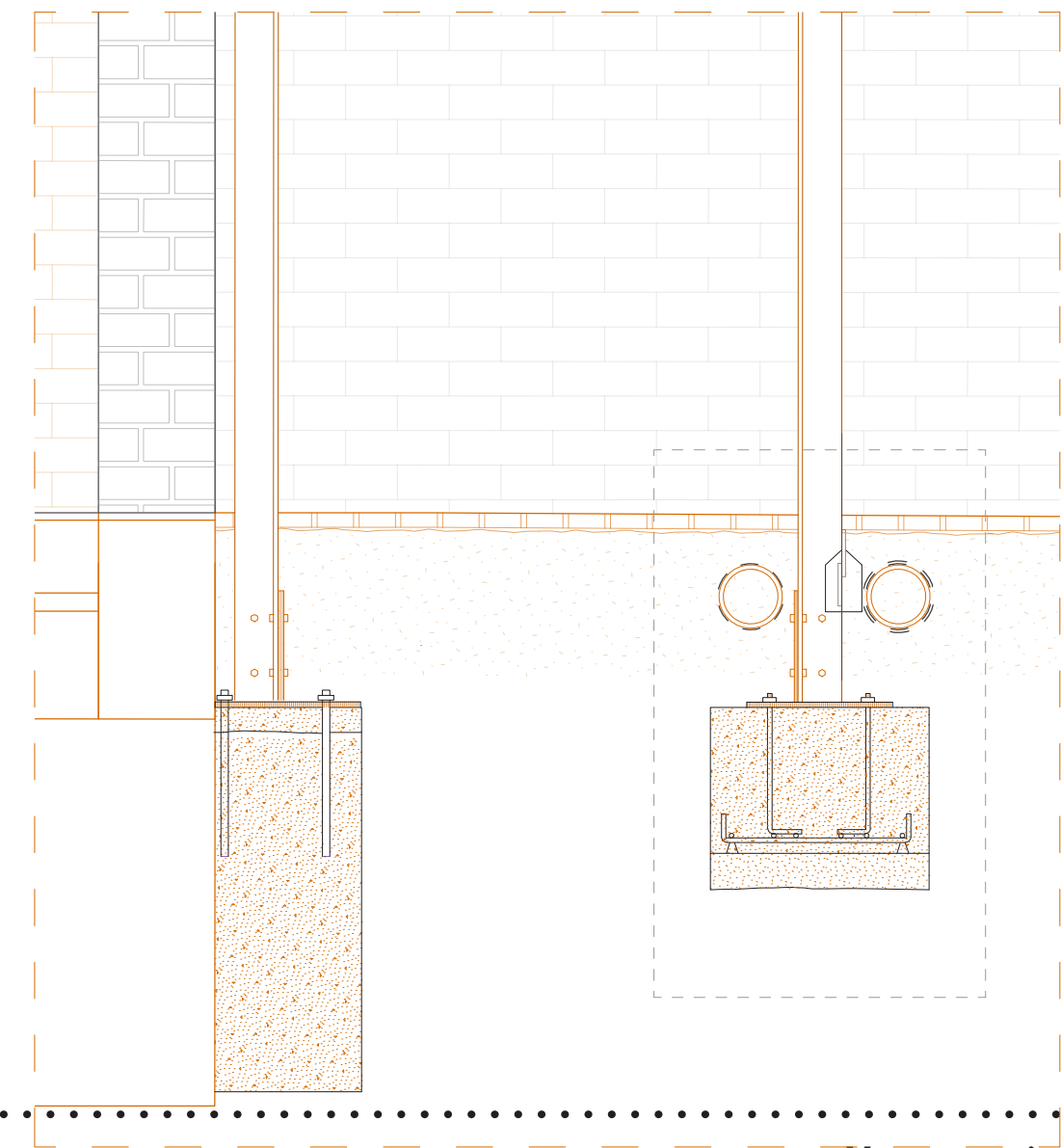
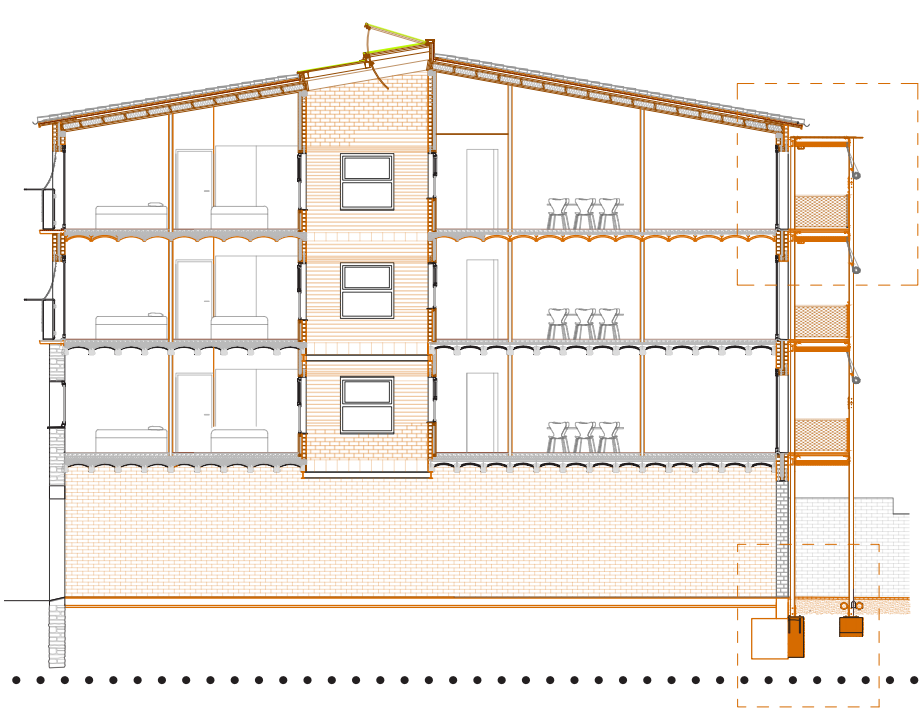
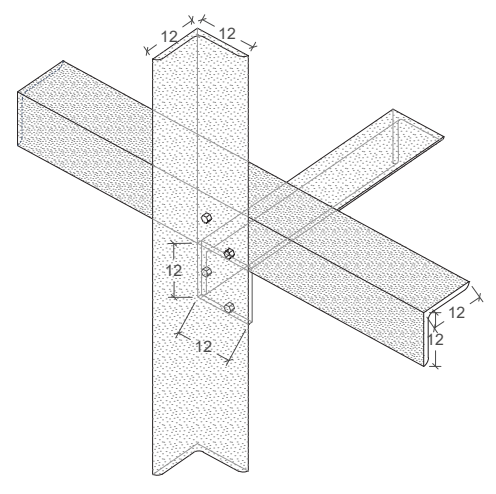
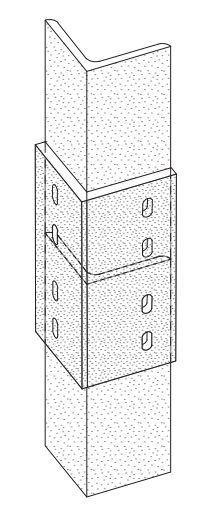
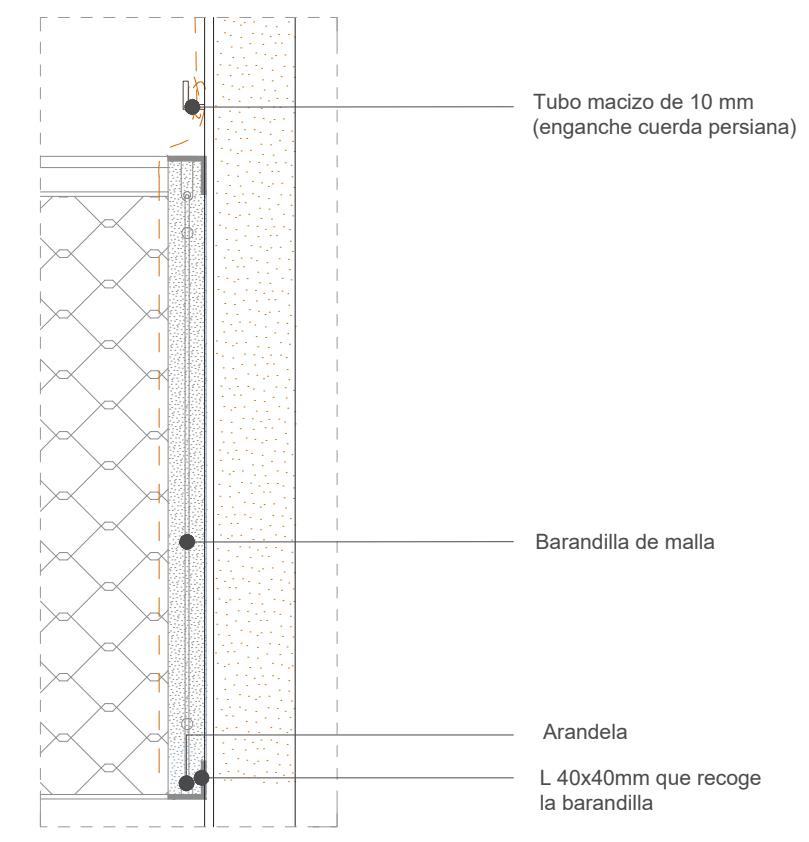
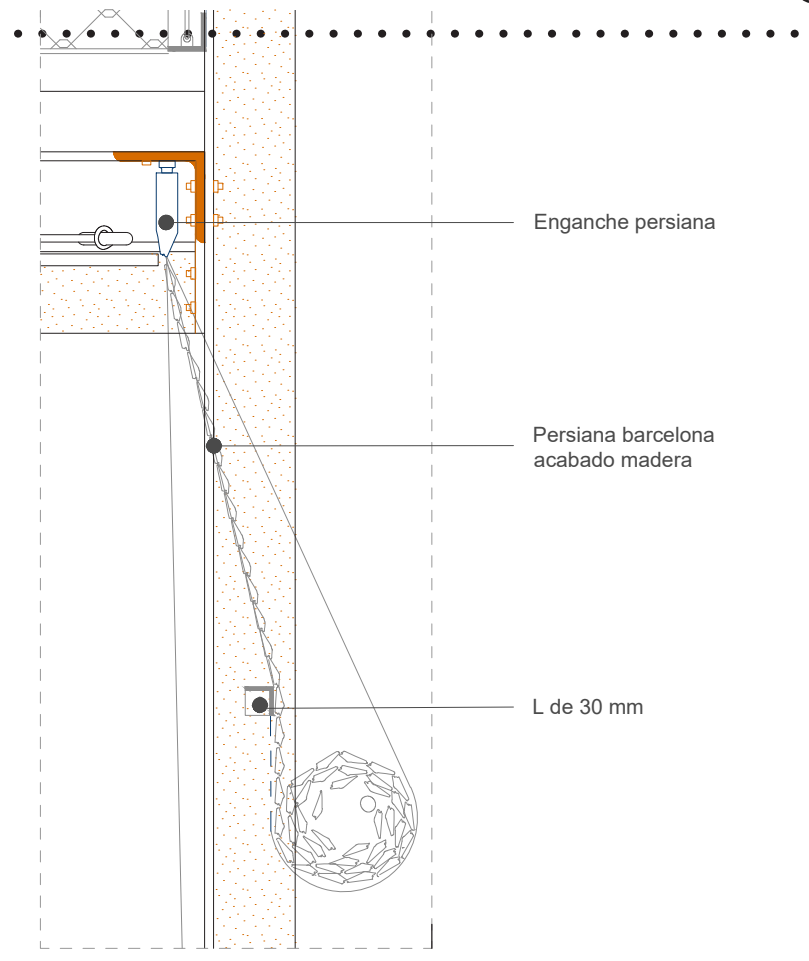
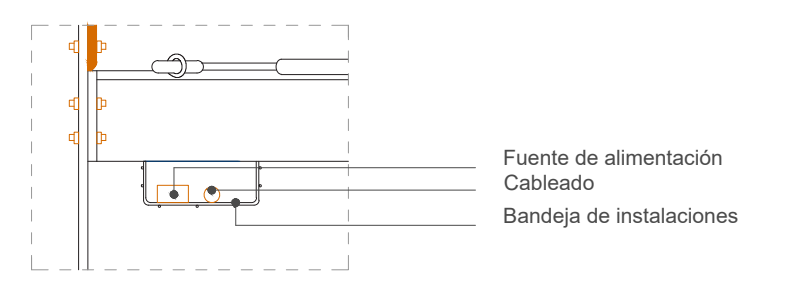
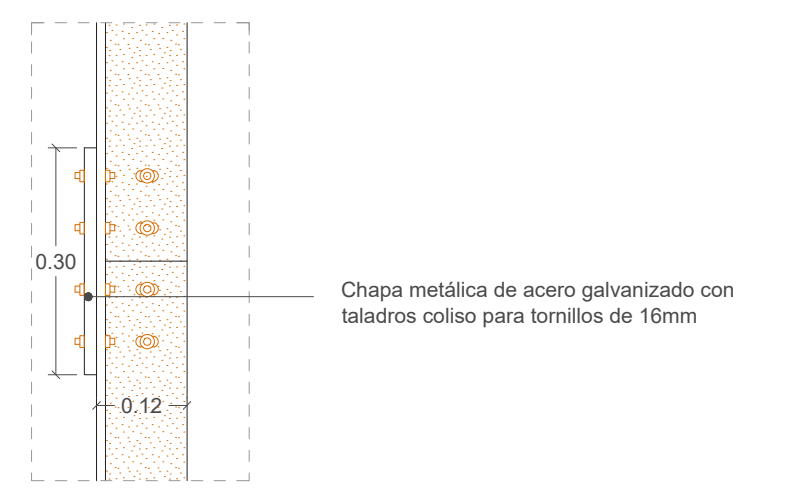
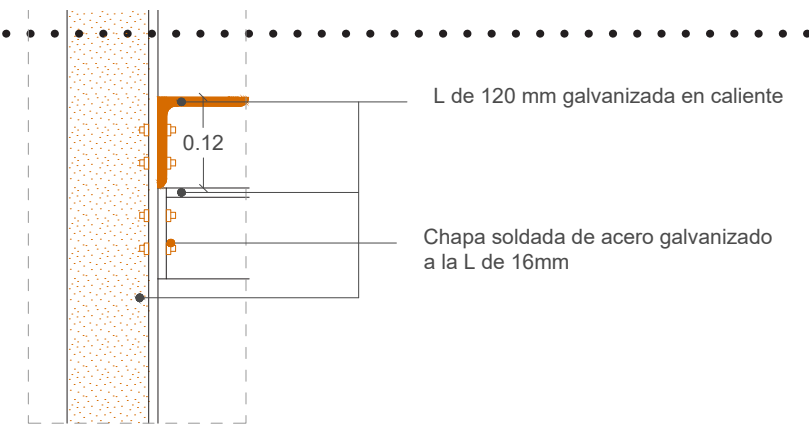
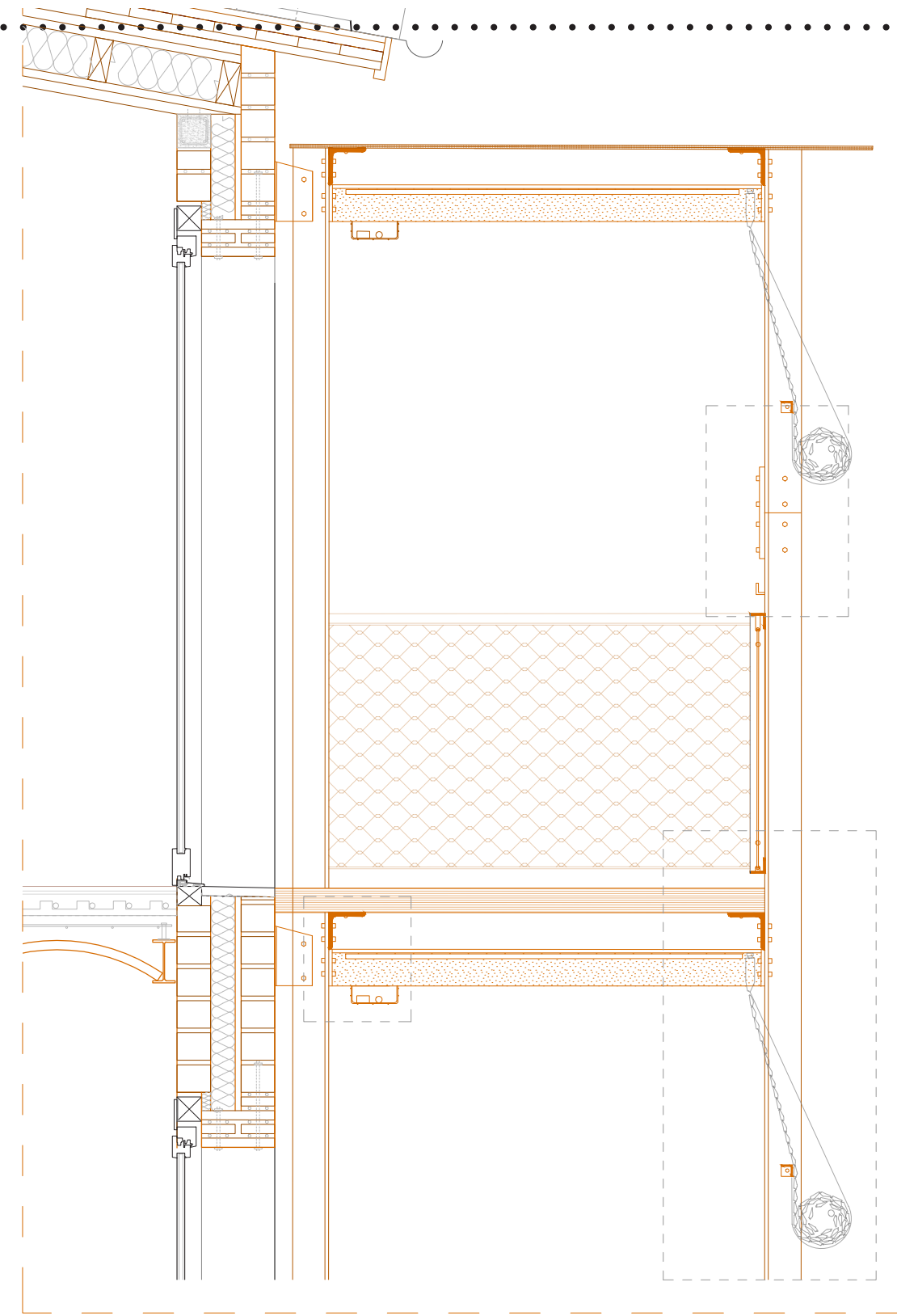




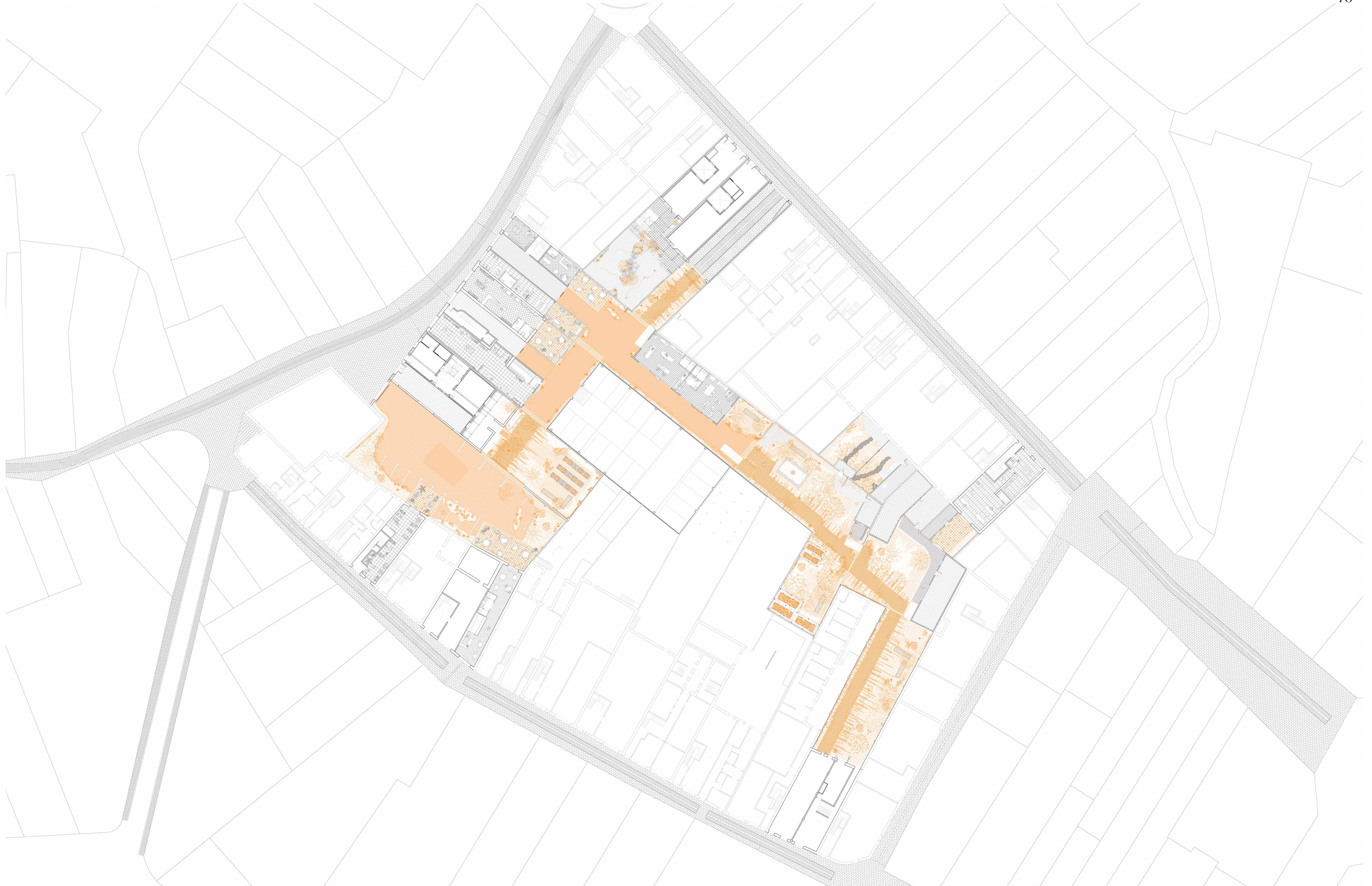
Meterse en un jardín

María Sorita y Fátima Contreras

MArqETSAV



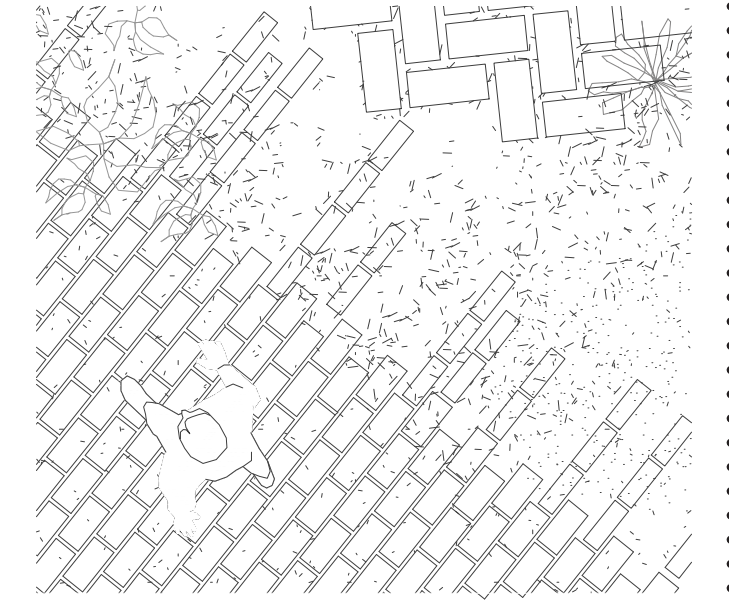
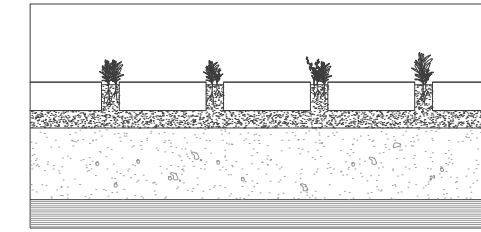
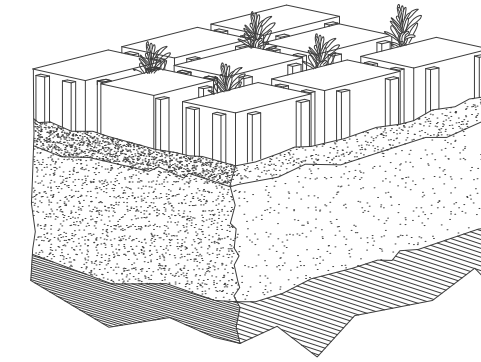
2_DESARROLLO_Interior de manzana





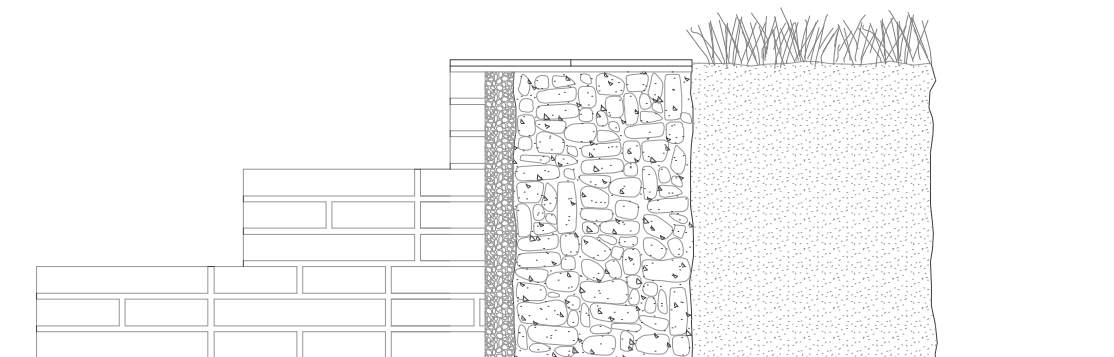
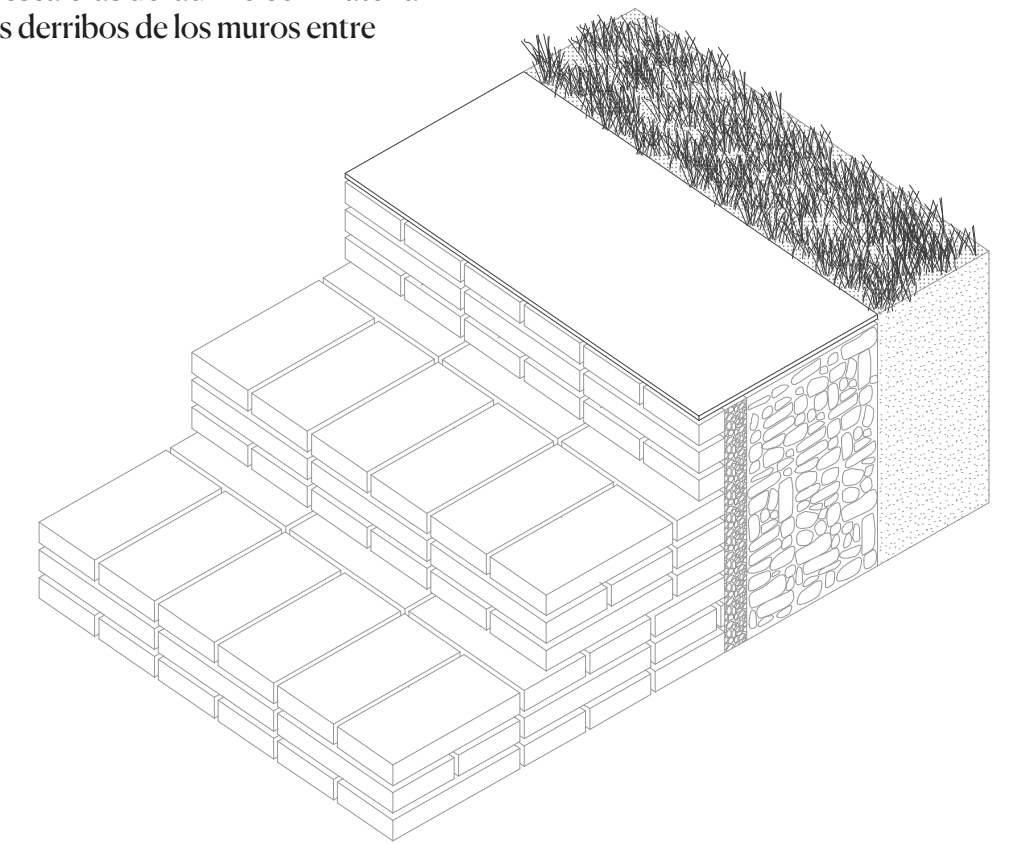
1. Pavimento drenante

Se crea el camino para cruzar los patios con pavimento drenante formado por baldosas de 20x10x8.



2. ESCALERAS DE LADRILLO

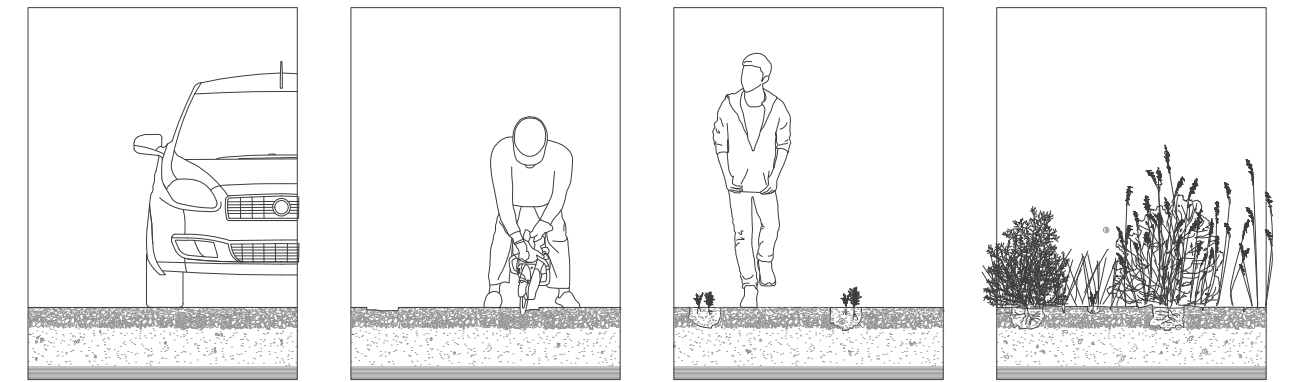
Para salvar los desniveles entre patios se construyen escaleras de ladrillo con material usado de los derribos de los muros entre patios.





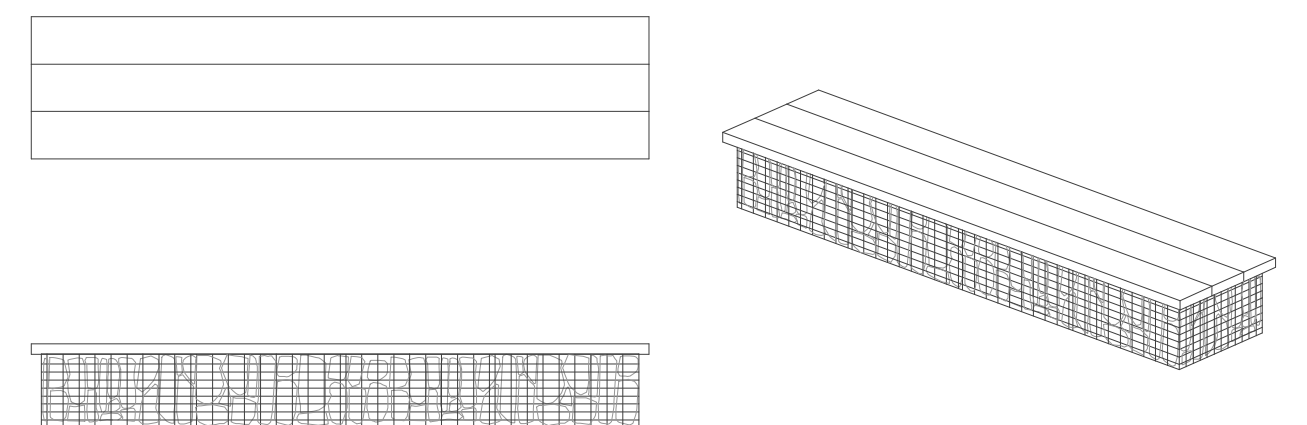
3.PICAR ASFALTO

Se levanta el asfalto existente en el parking de asfalto existente con intención de dejar crecer vegetación que sea más amable para convivir con las extensiones de los locales.



4.MOBILIARIO

Se crean bancos de gaviones rellenos de piedra y lamas de madera de asiento que permitan quedarse a disfrutar del interior de manzana.





Meterse en un jardín
María Sorita y Fátima Contreras
MARqETSAV



SECCIÓN PROPUESTA



AXONOMETRÍA PROPUESTA

