

Estudi de viabilitat per a la impementació del sistema d'Allotjaments Tàctics de Repoblament Inclusiu (ATRI) en remunta d'edificis residencials de titularitat privada al Poblenou

Encàrrec per l'Institut Municipal de l'Habitatge i la Rehabilitació de Barcelona

1. Per què ATRI

ATRI: odontologia urbana per construir habitatge assequible als barris consolidats

- La **gentrificació** s'acarnissa amb els centres històrics. Viure en un barri caminable, divers i equipat s'està convertint en un luxe molt cobejat.
- A més de regular el mercat immobiliari i el turisme massiu, per democratitzar l'accés a l'habitatge en els teixits compactes, cal **multiplicar el seu parc d'habitatge assequible**, ja sigui públic o cooperatiu.
- Però, **com construir habitatge al centre consolidat si és el lloc on el sòl disponible és més car i escàs?**
- L'estratègia ATRI proposa una mena d'**odontologia urbana** que omple les càries de la dentadura edificada. Aquestes càries són tres tipus de buits urbans:
 - Els solars desocupats
 - Les finques que no han esgotat la seva edificabilitat
 - Els espais públics excessivament amplis.
- ATRI entén aquests buits com a llocs d'oportunitat on allotjar unitats residencials que, tot combinant la **prefabricació modular** amb l'**autoconstrucció assistida**, aconseguen una execució més **ràpida, econòmica, justa i sostenible** que les promocions convencionals d'habitatge públic.

2. Per què ATRI al Poblenou

El Poblenou, territori central de baixa densitat

- El **districte barceloní de Sant Martí**, molt afectat per la **gentrificació**, constitueix un **territori d'oportunitat** per implementar aquesta estratègia de compactació.
- La seva trama urbana és idèntica a la de la resta de l'Eixample Cerdà, però la seva **densitat de població** és notablement inferior.
 - **Districte de l'Eixample**: 355 habitants/ha
 - **Districte de Sant Martí**: 227 habitants/ha.
 - **El Parc i la Llacuna del Poblenou**: 136 habitants/ha
 - **Provençals del Poblenou**: 189 habitants/ha
 - **El Poblenou**: 216 habitants/ha
- La baixa densitat dels barris del Poblenou s'explica per l'**abundància històrica de finques que no esgoten la seva edificabilitat**. Al seu paisatge urbà abunden les illes de cornisa irregular i amb una alçada mitjana molt inferior a la de l'Eixample central.

2. Per què ATRI al Poblenou

Disfuncions de la baixa densitat del Poblenou

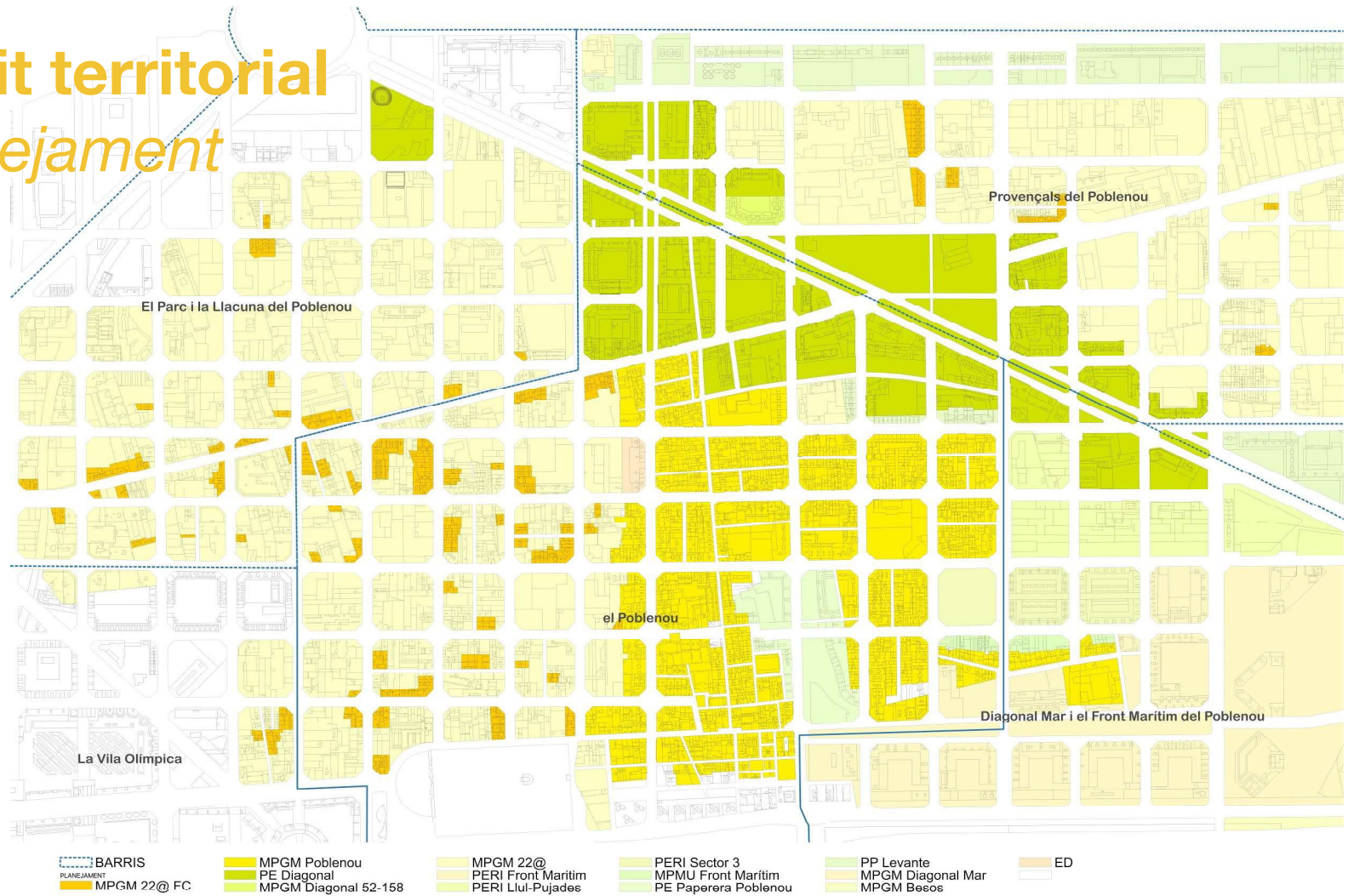
- La **baixa densitat de població** del Poblenou explica algunes de les seves principals **disfuncions urbanes**:
 - Es desaprofita el cost col·lectiu dels **equipaments**, els **serveis**, les **infraestructures** o el **manteniment** dels espais públics.
 - Hi ha **manca de centralitat** malgrat la seva excepcional posició —propera al litoral, a la plaça de les Glòries, la Gran Via o l'avinguda Diagonal—.
 - La **feble activitat comercial** d'alguns sectors es tradueix en el **caràcter inhòspit** de les voreres i, fins i tot, en la percepció d'**inseguretat nocturna** des de la perspectiva de gènere.
- **L'habitatge com a instrument de millora urbana**. Esgotar les edificabilitats romanents amb unitats d'habitatge assequible pot contribuir a augmentar la densitat de població i a reduir aquestes disfuncions.

3. Objecte de l'estudi

Objectiu del present estudi

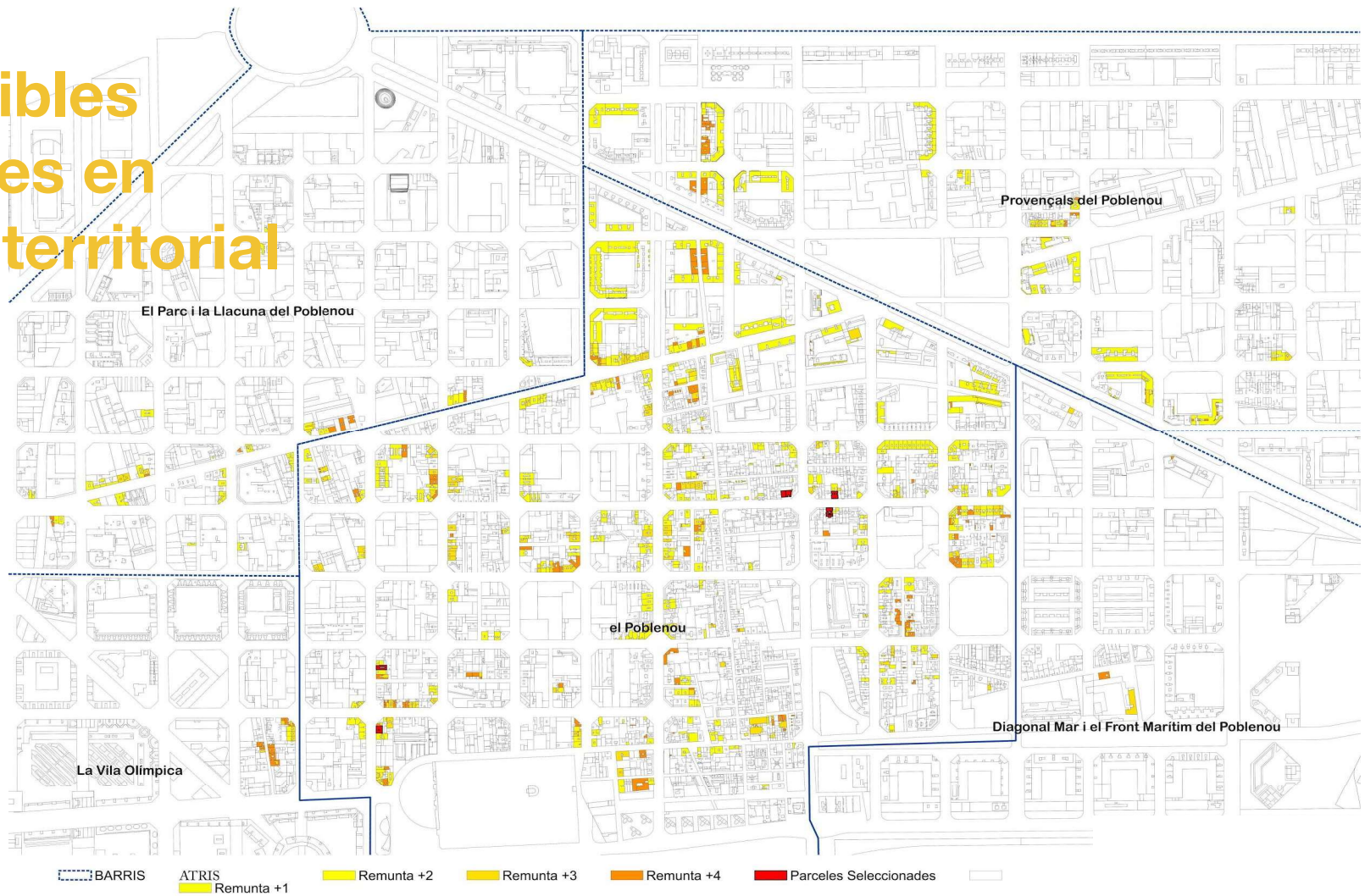
- L'objectiu principal del present estudi consisteix a aplicar l'estratègia ATRI als tres barris citats. Es tracta de:
 - Dur a terme un **escombrat sistemàtic** del Poblenou, Provençals del Poblenou i el Parc i la Llacuna del Poblenou per tal de detectar les millors oportunitats de compactació i, per tant, d'**increment de la densitat de població**, per mitjà de **remuntes d'edificis privats existents amb noves unitats d'habitatge assequible**.
 - Augmentar la proporció d'habitatge assequible per **combatre la gentrificació** dels barris
 - Usar l'habitatge com un instrument de millora urbana que conferirà **més compacitat a la ciutat**.
- El present estudi desembocarà en la selecció de dos casos d'estudi que es desenvoluparan a nivell d'avantprojecte arquitectònic en un segon estudi.

4. Àmbit territorial *Planejament*



Àmbit territorial i planejaments existents dins els límits territorials seleccionats.

4. Possibles remuntes en l'àmbit territorial



Possibles remuntes en l'àmbit territorial del Poble Nou.

En vermell parcel·les seleccionades per estudiar.

4. Possibles remuntes en l'àmbit territorial



4. Possibles remuntes en l'àmbit territorial

Actuant sobre finques d'habitatges de mínim PB+2

afectades pels següents plans:

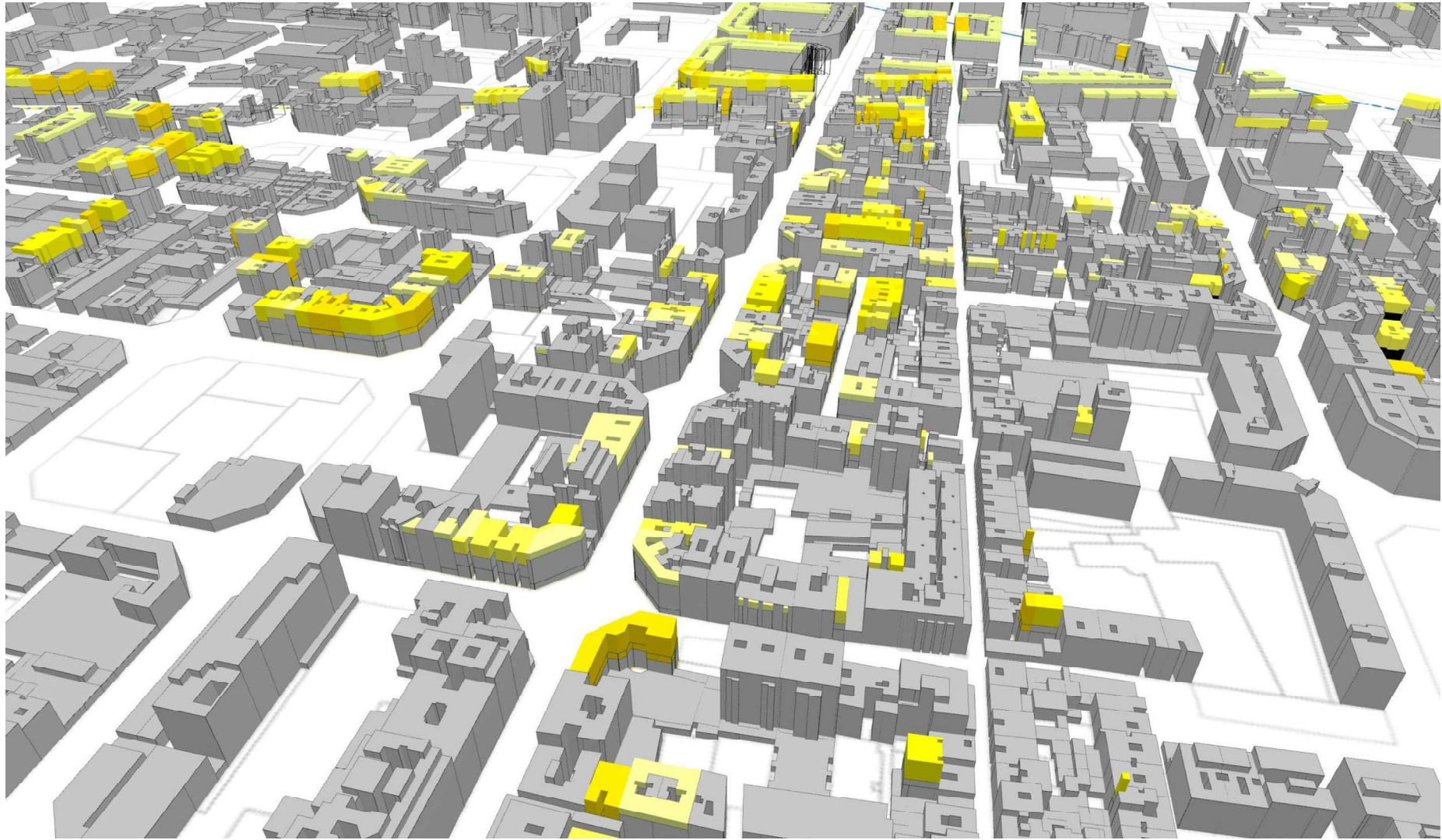
- MPGM 22@ Fronts Consolidats
- MPGM del Poblenou
- PE Diagonal

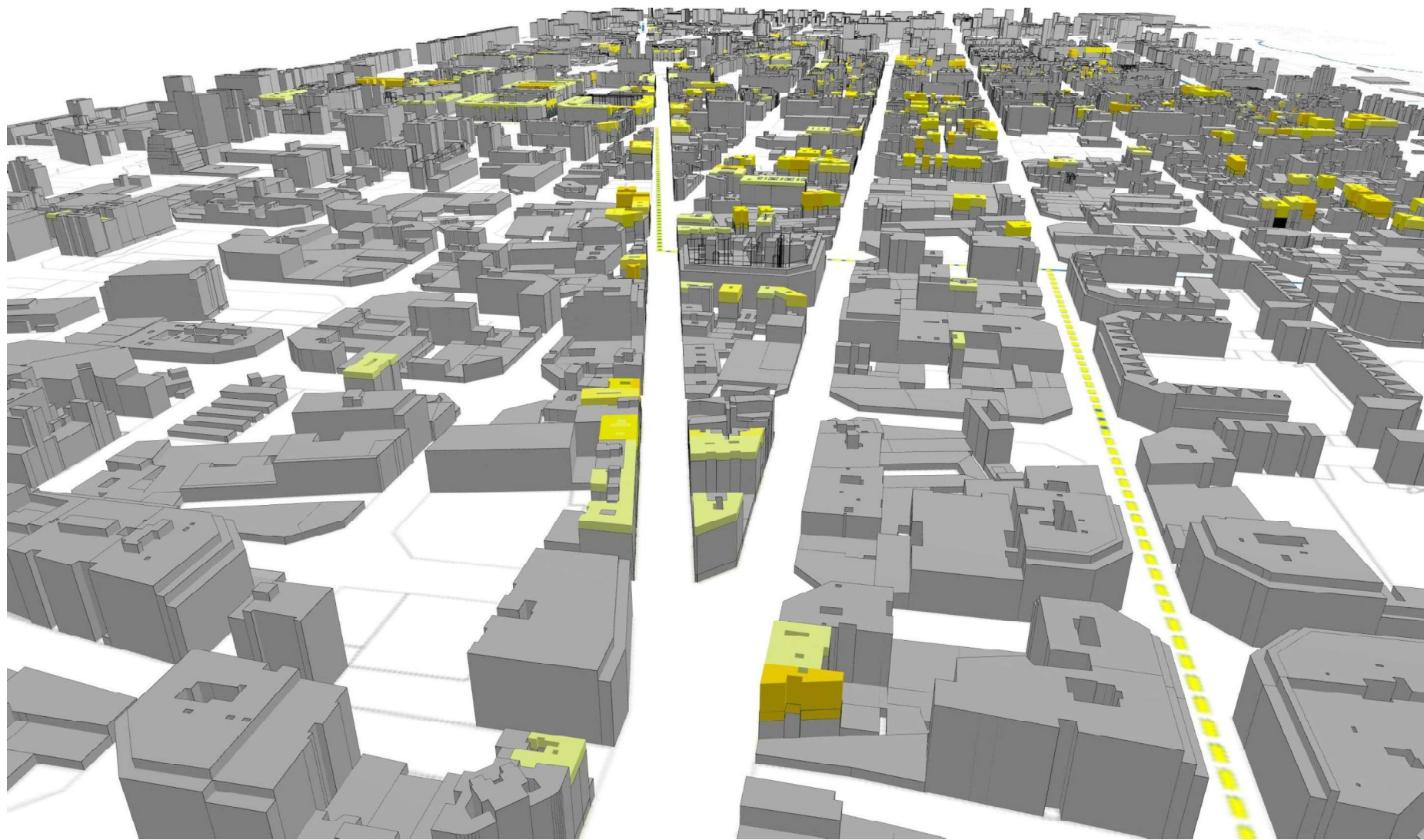
S'obtenen les següents superfícies d'habitatge

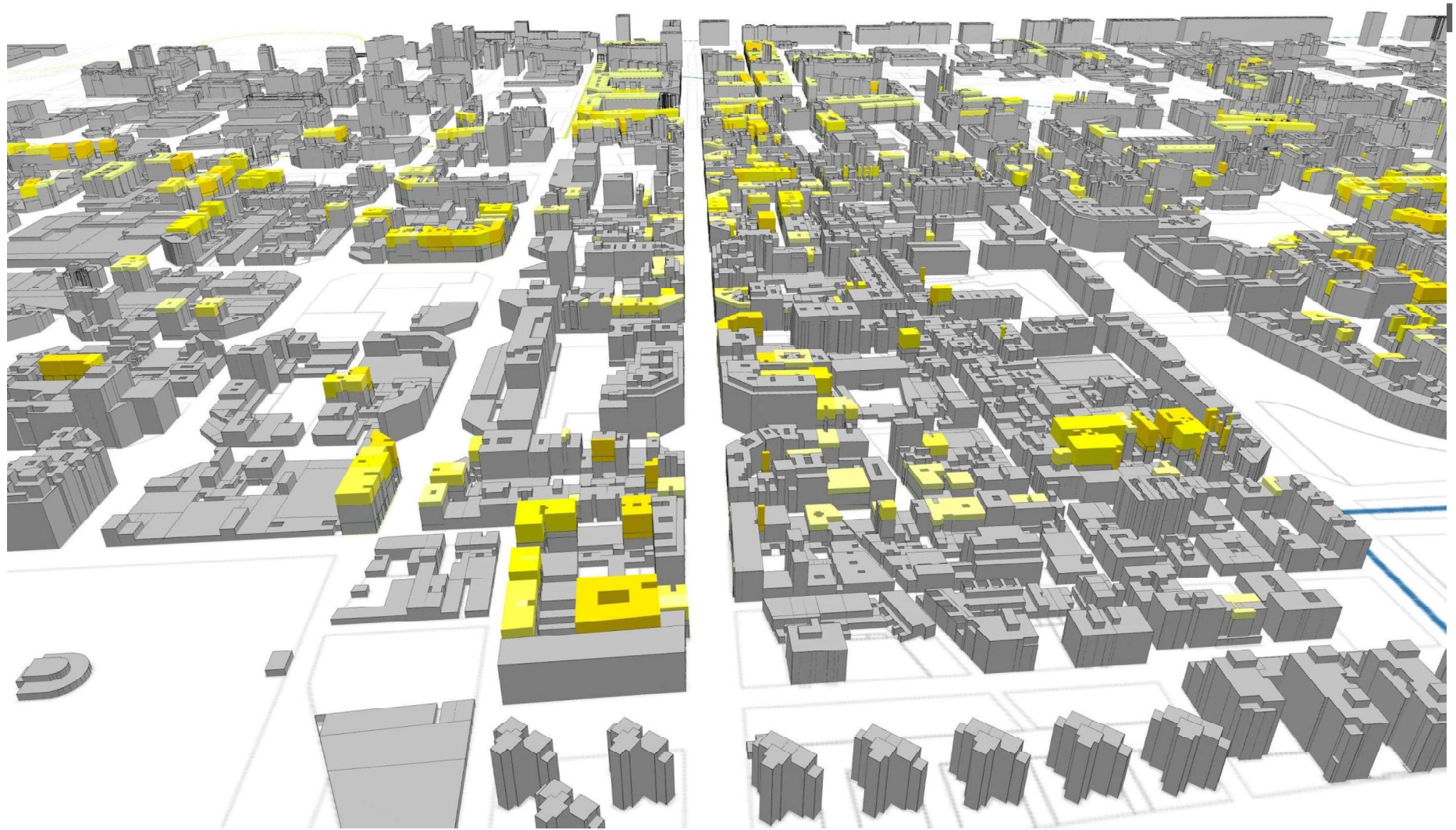
- Llacuna: 3242 m2 - 36 habitatges
- Vila Olímpica : 1414 m2 - 15 habitatges
- Poblenou : 36902 m2 - 410 habitatges
- Provençals : 5238 m2 - 59 habitatges
- Diagonal Mar: 966.4 - 10 habitatges

47.763 m2
1.550 habitatges









5. Tipologies ATRI i tipus de convenis

Propietat vertical per rehabilitar (VR)

Conveni 1:

- Dret de vol a canvi d'obres de condicionament energètic, millores d'accessibilitat, rehabilitació en general.

Propietat vertical en bon estat (VN)

Conveni 2:

- Dret de vol per a ús temporal com a habitatge públic a canvi de que el propietari incrementa el seu patrimoni a llarg termini.

Conveni 3:

- Compra del dret de vol. Passar de propietat vertical a una de propietat horitzontal o copropietat.

Propietat horitzontal per rehabilitar (HR)

Conveni 4:

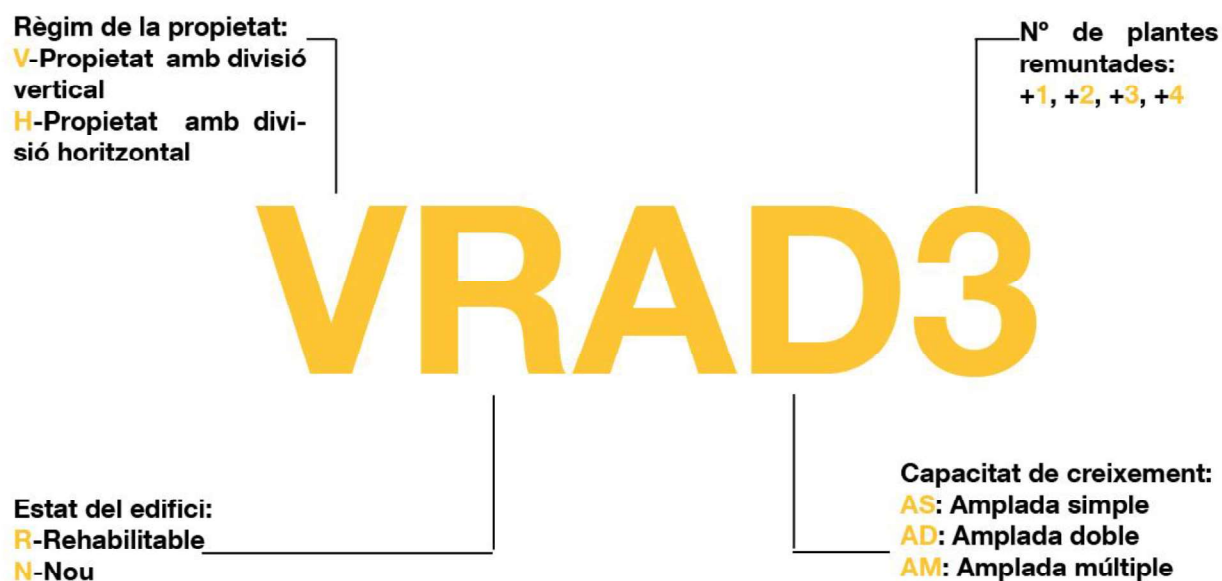
- Dret de vol a canvi d'obres de condicionament energètic, millores d'accessibilitat, rehabilitació en general.

Propietat horitzontal en bon estat (HN)

Conveni 5:

- Compra de dret de vol a canvi d'una contraprestació econòmica.

6. Tipologies ATRI per capacitat de creixement



FITXA 1

Combo VRAD2+HRAD2

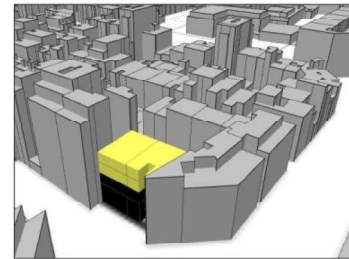
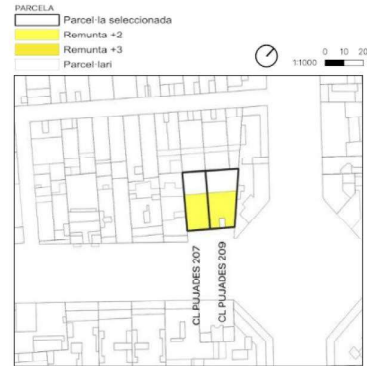
Dos immobles contigus amb possibilitat de rehabilitació.

Immoble 1: propietat vertical
Immoble 2: propietat horitzontal

Irregularitat en l'alineació que obre possibilitats de doblar la façana de forma conjunta.

Càrrega màxima de l'operació:
16 habitatges.

Zona Poblenou_Antic. 12PNa PB+4
Pla: B1071 MPGM en l'àmbit del Casc Antic del Poblenou
C/Pujades 207B CODI: VRAD2
C/Pujades 209 CODI: HRAD2



CL PUJADES 207(B) BARCELONA (BARCELONA)				
Superfície construïda	454 m ²			
Any construcció	1900			
Superfície gràfica	173 m ²			
Divisió horitzontal				
Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superfície m ²
COMERÇ		0	1	85
COMERÇ		0	2	85
VIVENDA		1	1	66
VIVENDA		1	2	66
VIVENDA		2	1	66
VIVENDA		2	2	66
ELEMENTS COMUNS	20			
Superfície construïda	454			
Propuesta				
VIVENDA 1		3	1	66
VIVENDA 2		3	2	66
VIVENDA 3		4	1	66
VIVENDA 4		4	2	66
ELEMENTS COMUNS	20			
Superfície construïda	284			
CL PUJADES 209 BARCELONA (BARCELONA)				
Superfície construïda	520 m ²			
Any construcció	1885			
Superfície gràfica	216 m ²			
Divisió vertical				
Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superfície m ²
VIVENDA		0	1	88
VIVENDA		0	2	115
VIVENDA		1	1	80
VIVENDA		1	2	63
VIVENDA		2	1	80
VIVENDA		2	2	63
ELEMENTS COMUNS	31			
Superfície construïda	520			
Propuesta				
VIVENDA 1		3	1	80
VIVENDA 2		3	2	63
VIVENDA 3		4	1	80
VIVENDA 4		4	2	63
ELEMENTS COMUNS	20			
Superfície construïda	306			

FITXA 2

Individual HRAD3

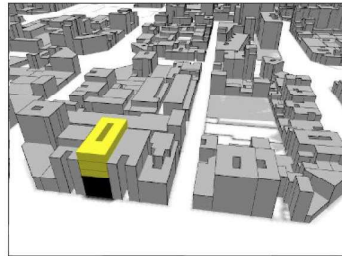
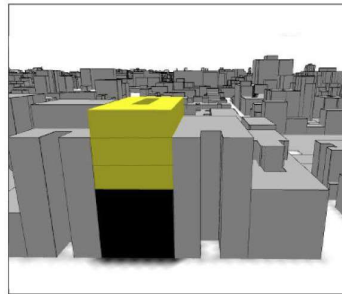
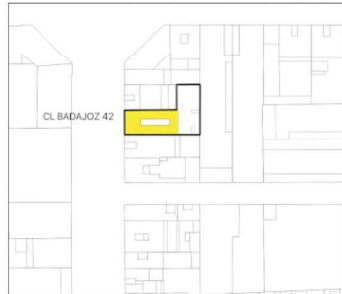
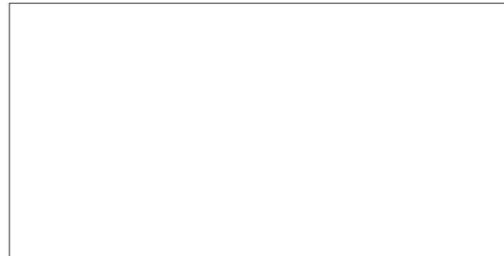
Un immoble amb possibilitat de rehabilitació.

Propietat horitzontal.

Front a carrer entre mitgeres.

Càrrega màxima de l'operació:
12 habitatges.

Zona Poblenu_Antic. 12PNa PB+4
Pla: B1071 MPMG en l'àmbit del Casc Antic del Poblenu
C/Badajoz 42 CODI: HRAD3



CL BADAJOZ 42 BARCELONA (BARCELONA)				
Superfície construïda				832 m2
Any construcció				1930
Superfície gràfica				327 m2
Divisió horitzontal				
Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superfície m2
VIVENDA		0	1	100
COMERÇ		0	2	190
VIVENDA		0	3	42
VIVENDA		1	1	71
VIVENDA		1	2	60
VIVENDA		1	3	63
VIVENDA		2	1	63
VIVENDA		2	2	60
VIVENDA		2	3	63
ELEMENTS COMUNS				120
Superfície construïda				832
Propuesta				
VIVENDA 1		3	1	63
VIVENDA 2		3	2	63
VIVENDA 3		3	3	63
VIVENDA 4		4	1	63
VIVENDA 5		4	2	63
VIVENDA 6		4	3	63
VIVENDA 7		5	1	63
VIVENDA 8		5	2	63
VIVENDA 9		5	3	63
ELEMENTS COMUNS				90
Superfície construïda				657

FITXA 3

Individual HRAD3

Un immoble amb possibilitat de rehabilitació.

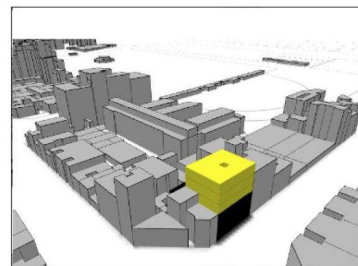
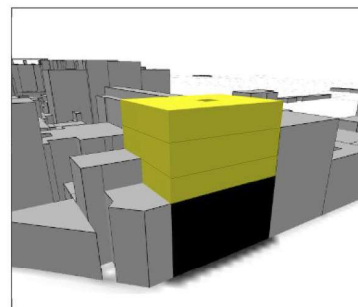
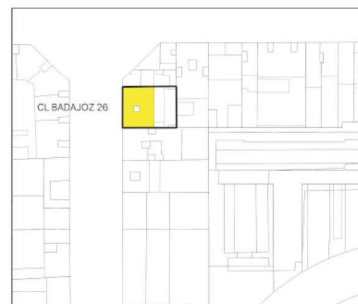
Propietat horitzontal.

Front a carrer entre mitgeres.

Càrrega màxima de l'operació:
12 habitatges.

Zona Poblenu_22@: Pla Especial Fronts Consolidats
22@ FC PB+5

C/Badajoz 26 CODI: HRAD3



CL BADAJOZ 26 BARCELONA (BARCELONA)				
Superfície construïda			785 m2	
Any construcció			1930	
Superfície gràfica			293 m2	
Divisió horitzontal				
Uso principal	Escalera	Planta	Puerta	Superfície m2
COMERÇ		0	1	171
COMERÇ		0	2	200
VIVENDA		1	1	45
VIVENDA		1	2	48
VIVENDA		1	3	48
VIVENDA		1	4	45
VIVENDA		2	1	45
VIVENDA		2	2	48
VIVENDA		2	3	45
VIVENDA		2	4	45
ELEMENTS COMUNS				45
Superfície construïda				785
Propuesta				
VIVENDA 1		3	1	48
VIVENDA 2		3	2	45
VIVENDA 3		3	3	45
VIVENDA 4		3	4	48
VIVENDA 5		4	1	45
VIVENDA 6		4	2	48
VIVENDA 7		4	3	45
VIVENDA 8		4	4	48
VIVENDA 9		5	1	45
VIVENDA 10		5	2	48
VIVENDA 11		5	3	45
VIVENDA 12		5	4	48
ELEMENTS COMUNS				90
Superfície construïda				648

7. Metodologia

