

**Observatori
Metropolità
de l'Habitatge
de Barcelona**

Laboratoris Continuïtat

Ajuntament
de Barcelona

Àrea
Metropolitana
de Barcelona

Diputació
de Barcelona

Generalitat
de Catalunya

amb el suport de:
Associació
de Gestors
de Polítiques
Socials d'Habitatge
de Catalunya

Estratègies i potencial de rehabilitació

La rehabilitació i el model urbà.

Context europeu

HLAB
O-HBLAB

06/2020

Barcelona, juny de 2020

Investigació, redacció i edició

Equip Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona

Amb el suport de

L'equip del Pla Director Urbanístic de l'Àrea Metropolitana de Barcelona

Ens trobaràs a

Plaça de la Vila de Gràcia 6, baixos

08012 Barcelona

info@ohb.cat

Segueix-nos a www.ohb.cat i a @OMHBcn

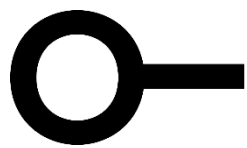


Amb el suport de:



Índex

Introducció	1
Marc teòric	3
<i>Renovació urbana, rehabilitació d'habitatge i ciutat compacta</i>	4
<i>Les últimes dècades</i>	4
<i>Rehabilitació d'habitatges</i>	5
<i>Els límits del parc residencial construït</i>	6
Estudi de casos	9
<i>Estudi de casos</i>	10
<i>Gran Parc (Burdeaux, França)</i>	11
<i>Nettelbeckplatz (Berlin, Alemanya)</i>	12
<i>Wir Inhauser (Salzburg, Àustria)</i>	14
<i>Twentec Residentie (Enschede, Països Baixos)</i>	15
<i>St Agatha's Court (Dublin, Irlanda)</i>	16
<i>Clau mestra (Sant Cugat del Vallès)</i>	17
Conclusió	18
Referències	20



Introducció

Barcelona i la seva àrea metropolitana han sofert un procés de transformació i creixement amb semblances al de moltes ciutats d'Europa durant la segona meitat del segle XX i el començament del XXI (Busquets, 2004). Aquest procés es mou entre dos models de creixement diferents: l'expansió de la ciutat cap a la seva perifèria (els nous barris de bloc obert dels anys 50 i 60, el Pla Comarcal de 1953) i la renovació urbana a la ciutat construïda (la renovació de la Via Laietana el 1908, el Pla de Rehabilitació Integral de Ciutat Vella entre 1987 i 1994 o la Vila Olímpica del Poble Nou el 1989). En els últims anys, la ciutat està vivint importants canvis ambientals, socials i econòmics, també presents en altres ciutats europees: l'increment de l'activitat turística, l'arribada de nombroses empreses i professionals estrangers, l'increment de la diversitat social, les conseqüències del canvi climàtic o l'aparició de nous models de treball i relació social (Direcció de Serveis d'Urbanisme de l'AMB, 2019). Al mateix temps, Barcelona s'enfronta a reptes específics de la ciutat, com el deteriorament del parc residencial edificat en alguns barris, la concentració gradual del parc d'habitatges (O-HB, 2020) o processos d'augment de la segregació urbana i expulsió de població de menors ingressos a algunes zones de l'interior o l'exterior de la ciutat, degut, entre d'altres factors, a l'increment dels preus de l'habitatge. Totes aquestes qüestions fan rellevant la discussió sobre el model de creixement de la ciutat. Aquesta recerca té com a objectiu analitzar quin és el potencial de la ciutat construïda per a generar nous habitatges i quin pot ser el seu rol per a fer front a alguns d'aquests reptes a través de la rehabilitació del parc existent d'habitatges. Aquesta exploració és a més conscient de que ens trobem en un context en el qual nous instruments urbanístics, com el Decret llei 17/2019 de la Generalitat de Catalunya o el Pla Director Urbanístic Metropolità, ofereixen una oportunitat per a generar el marc de noves polítiques que connectaran la rehabilitació d'habitatges amb l'augment del parc en l'entorn construït.

La recerca que es presenta a continuació està dividida en dos informes. Primer, es realitza un breu marc conceptual a escala internacional (principalment europea) per a donar context i situar el present document dins del debat urbà europeu actual. S'inclou en aquest informe també un breu estudi de casos que combinen rehabilitació i generació d'habitatge nou a Europa. Segon, s'estudien les tendències de la ciutat de Barcelona en rehabilitació d'habitatges a partir de les llicències d'obra major aprovades en els últims 12 anys, donant visibilitat a les relacions entre rehabilitació i generació de nous habitatges. En aquest segon informe s'estudien també els instruments normatius d'aplicació en les transformacions més freqüents i s'inclou una proposta metodològica basada en les anàlisis anteriors. Aquesta proposta s'emprarà en següents etapes del laboratori per a analitzar el potencial de la ciutat construïda de generar nou habitatge a través d'operacions de rehabilitació.



Marc teòric

Renovació urbana, rehabilitació d'habitatge i ciutat compacta

Després del període de guerres mundials, les ciutats europees han estat marcades per cicles d'expansió i densificació urbana. Tendències socials, econòmiques i polítiques han influït en el seu procés d'urbanització. Els processos de migració des de zones rurals i, en alguns casos, des de les antigues colònies a les grans ciutats a l'interior dels Estats-Nació, van fomentar l'expansió urbana perifèrica. Sovint en forma de barris de bloc obert i habitatge multifamiliar d'alta densitat (*Villes Nouvelles* a París després de la II Guerra Mundial, les *New Towns* britàniques promogudes pel *New Towns Act* de 1946 a Regne Unit, les ciutats satèl·lit sueques dels anys 1950 o l'expansió de la perifèria de Barcelona durant els 1960s), així com, a vegades, amb el creixement de barris informals en àrees de poc valor de la ciutat (*bidonvilles* a París, barraques a Barcelona).

Després de les crisis del petroli i el desenvolupament econòmic, industrial i logístic asiàtic, la desindustrialització de les ciutats europees va fomentar processos de buit urbà en zones centrals. Sumats al desplaçament (sovint forçat) de població que vivia en àrees informals, els buits urbans, o *brown fields*, que eren pròxims a àrees centrals van ser objecte d'intervencions de renovació urbana, sovint vinculades a un nou model econòmic productiu global basat en les finances i els negocis internacionals i una nova classe treballadora professional (*Canary Wharf* a Londres en 1988, la renovació urbana a la vora del IJ a Amsterdam des de 1991, la Vila Olímpica del Poble Nou a Barcelona el 1989).

A Espanya, el període de creixement econòmic dels 1990s i un model productiu basat en la construcció i els serveis, fomentat per l'especulació immobiliària i la desregulació del sòl des de finals de 1990 fins a la crisi econòmica de 2008, van impulsar a més l'expansió de les ciutats en perifèries de mitjana i baixa densitat, sovint en edificació aïllada o blocs de densitat mitjana (López de Lucio, 2019). Un fenomen similar a Europa va ser la política VINEX (1993), als Països Baixos, que va impulsar la creació de noves ciutats satèl·lits de baixa densitat, fomentant la idea de la casa pròpia amb jardí (Galle et al, 1997). Aquests exemples tracten d'il·lustrar, d'una banda, l'existència de cicles i tendències predominants en el desenvolupament urbà de les ciutats europees, i, per un altre, la seva connexió amb fenòmens econòmics, socials o polítics, presents de manera similar en ciutats de la regió, encara que amb peculiaritats en cada context.

Les últimes dècades

En els últims trenta anys, la població de les ciutats europees ha sofert canvis importants. Autors com Haase et al (2013) identifiquen tres fenòmens demogràfics urbans principals que han influït en el desenvolupament urbà de les ciutats europees entre 1990 i 2006: **el decreixement poblacional, la reducció de persones per llar** (i l'augment del nombre de llars) i **l'augment de la superfície mitjana d'habitatge per persona**. Les dues últimes tendències han posat pressió sobre les ciutats per a la generació de nous habitatges. Les autores observen a més que, fins i tot en algunes ciutats on tant la població com la superfície mitjana d'habitatge per persona van decreixer en el període 1990-2006, l'àrea urbana es va expandir (Haase et al, 2013). Aquesta desconexió entre el creixement de llars i la generació d'habitatge està estretament lligada al paper clau de la urbanització, tant en expansió com per renovació urbana, en l'absorció d'excedents de capital (Harvey, 2013). L'especulació, especialment a partir dels anys 90, es converteix en un dels motors del desenvolupament urbà en les grans ciutats europees.

És també des dels anys 1990s quan **la ciutat compacta** apareix en el debat urbà com a alternativa a l'expansió de la perifèria (Dempsey & Jenks, 2010), essent la ciutat de Barcelona un dels exemples més recurrents (Busquets, 2004). Aquest model es basa en densitats residencials altes, usos mixtos del sòl, un ús eficient del transport públic i un consum baix d'energia (Dempsey, 2010). No obstant això, intervencions basades en aquest concepte han estat també criticades per enfocar-se en la forma

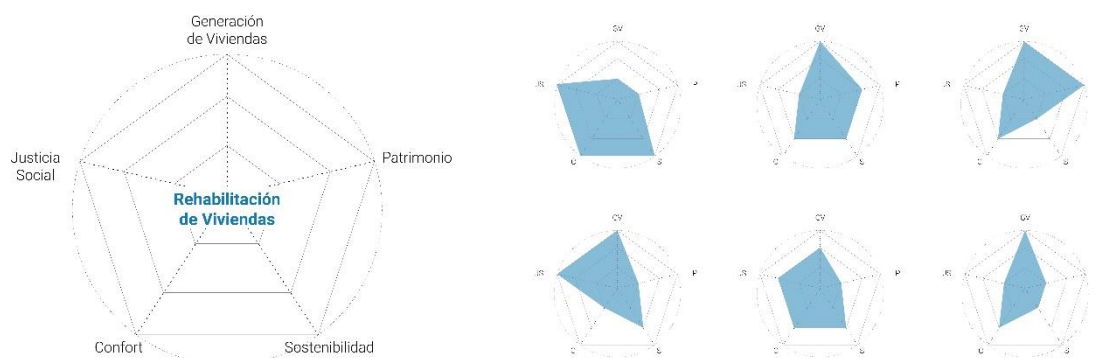
de la ciutat i perdre de vista factors com l'equitat social (Neuman, 2005) o, per promoure projectes de renovació urbana basats en el desenvolupament d'àrees de negocis, comerços, hotels o zones residencials de classe alta (Faludi & van der Valk, 1994), altament rendibles pel valor que genera la proximitat a serveis i sistemes urbans existents. En qualsevol cas, en el context actual de crisi climàtica i d'augment de la urbanització a escala global, la ciutat compacta és promoguda per gran quantitat de directrius i normatives nacionals (Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana, 2019) i internacionals (Comissió Europea, 2016; UN Hàbitat, 2016) com a part de la solució als problemes derivats de la creixent urbanització, com ara l'increment del consum de recursos o la pol·lució.

Rehabilitació d'habitatges

En el marc de la ciutat compacta com a alternativa de desenvolupament urbà sostenible, una de les estratègies claus és la **rehabilitació d'habitatges** (Williams et al, 2010). Judson, Iyer-Raniga i Horne (2014) argumenten que els principals enfocaments d'aquesta estan vinculats al patrimoni, la sostenibilitat ambiental i el confort, essent l'últim el principal enfocament adoptat per petits propietaris d'habitatge. No obstant això, en polítiques recents per al foment de la rehabilitació d'habitatges, com ara el European Green Deal (Comissió Europea, 2019) o l'Estratègia Nacional contra la Pobresa Energètica (Ministeri per a la transició ecològica, 2019) s'observa un quart enfocament basat en la justícia social. Aquest enfocament combina l'increment del confort tèrmic i la reducció de les emissions amb una reducció del consum i el cost energètic per a la població vulnerable, fomentant la inclusió social de grups desfavorits (com a exemple, "*leave no one behind*", un dels lemes del European Green Deal).

Aquesta recerca proposa explorar **un cinquè enfocament a la rehabilitació d'habitatges: la generació d'habitatge nou**. El parc existent d'habitatges està constantment en transformació: habitatges que es reformen per a canviar el seu ús a oficines i viceversa, habitatges que se subdivideixen en unitats de menor grandària o ampliacions d'edificis existents, ja siguin per a incrementar la grandària dels habitatges o per a generar habitatges nous. Considerar aquest enfocament genera diverses possibilitats. D'una banda, permet encaixar la rehabilitació dins del model de desenvolupament sostenible i afegir una dimensió més al concepte de ciutat compacta, plantejant oportunitats per a ampliar l'enfocament tant de les estratègies de rehabilitació d'habitatges, com d'aquelles de renovació urbana. D'altra banda, donat l'èmfasi actual per a fomentar la rehabilitació des de polítiques d'escala local, nacional i internacional, incloure aquest cinquè enfocament genera una oportunitat perquè les administracions assumeixin un rol protagonista en el desenvolupament urbà, fomentant una major mixtura social o generant alternatives per a altres reptes que enfronten les ciutats avui dia. Diferents combinacions d'aquests cinc enfocaments permetran el desenvolupament d'estratègies integrals de desenvolupament urbà-rehabilitació ajustades a cada context social i espacial específic. És a dir, la rehabilitació d'habitatges en zones perifèriques de baixa densitat amb nivells socioeconòmics mitjans-alts haurà de contemplar una combinació o prioritització de cadascun dels cinc enfocaments diferent a la rehabilitació d'habitatges en zones històriques degradades o en zones de bloc obert de baixa qualitat i nivell socioeconòmic mig-baix (Figura 1).

Figura 1: Cinc enfocaments a la rehabilitació d'habitatges i algunes possibles combinacions



Font: Elaboració pròpia

Els límits del parc residencial construït

En qualsevol cas, la generació de nous habitatges o la millora de les condicions de confort a partir de la renovació del parc existent implica un augment de la quantitat de persones que viuen en una zona de la ciutat, en general¹ sense un augment de la superfície construïda. Això, al seu torn, planteja una sèrie de **reptes vinculats al procés de renovació i densificació urbana**: (1) la disminució de l'espai i l'accés a serveis col·lectius de la ciutat, (2) l'increment potencial de la segregació socioespacial i (3) l'accés a estàndards adequats d'habitabilitat en els habitatges.

En primer lloc, qualsevol procés de densificació implica un augment de població sobre una part de la ciutat que té per endavant una superfície limitada d'espais oberts o equipaments. La densificació, si no porta un increment dels sistemes urbanístics existents, comporta una disminució tant de l'accés a aquests serveis com del valor de localització (Amberger, 2012) i, per tant, una percepció negativa de la densitat urbana per part de la població resident prèviament (Lin et al, 2014). Serà per tant necessari que a l'estudi del potencial existent per a generar nou habitatge se sumi l'estudi de la capacitat de càrrega de l'entorn urbà² (Bastian et al, 2012) per a assegurar un **accés equitatiu** a l'espai i serveis col·lectius. Aquest aspecte dels processos de renovació urbana adquireix una importància encara major en el context actual de la pandèmia Covid-19. Les oportunitats d'interacció social que ofereix la ciutat compacta (Dempsey, 2010) són també avui oportunitats de transmissió del virus. En alguns fòrums de debat s'ha insinuat durant els primers mesos de la pandèmia una associació de l'alta densitat amb el contagi³. No obstant això, aquesta connexió haurà de ser observada i analitzada amb major profunditat, afegint altres variables a l'equació que també influeixen en les oportunitats d'interacció social, com la distribució i quantitat d'espai obert per persona, les tipologies de l'habitatge o del comerç, entre altres.

En segon lloc, els processos de renovació i/o densificació urbana poden anar associats a l'increment de la segregació socioespacial. Aquesta pot donar-se per diversos motius. Per exemple, l'augment

¹ En algunes ocasions, les remuntes o les ampliacions exteriors d'apartaments poden generar un augment de la superfície de l'edificació existent.

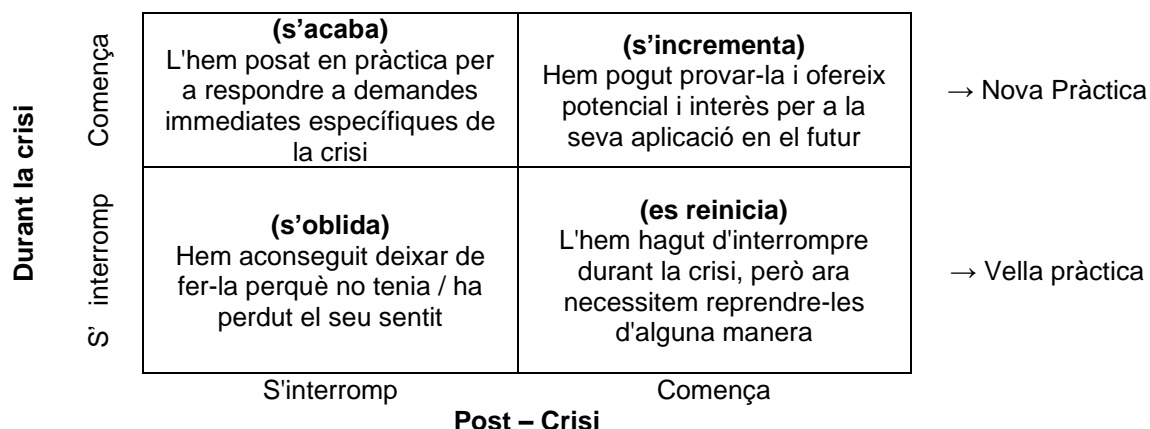
² El concepte de capacitat de càrrega prové de l'estudi d'ecosistemes naturals. Està relacionat amb la grandària màxima de la població que un ecosistema pot tolerar tenint en compte els recursos disponibles. S'empra sovint en estudis de resiliència per a entorns urbans (Bastian et al, 2012; Shelby, B. & Heberlein, 1986)

³ Alguns exemples: <https://charlescorreafoundation.org/2020/04/01/pandemics-urban-planning/> o [Paul Krugman en el NY Times](#).

del valor dels habitatges per processos de renovació i millora urbana en noves zones atractives (per la seva centralitat, per la seva vida nocturna, etc.) comporta sovint processos d'expulsió o gentrificació (López Gay, 2018). Si el primer repte genera la necessitat de revisar què tan equitativa és la intervenció de rehabilitació i renovació urbana proposada, aquest segon repte planteja la revisió de les altres dues dimensions de la justícia espacial (Fainstein, 2011): **diversitat i democràcia**. La primera es refereix a la possibilitat que grups diferents, ja sigui per nivell socioeconòmic, cultura, gènere, orientació sexual, etc., comparteixin la ciutat. Els efectes positius de la diversitat urbana, com l'increment de les oportunitats per a grups vulnerables o la innovació social i urbana, han estat àmpliament estudiats en la literatura (Young, 1990; Robinson, 2006). La democràcia es refereix a la possibilitat que aquelles persones que normalment no estan representades en els processos de presa de decisió de la ciutat puguin ser escoltades i participin activament en el desenvolupament d'aquesta (Healey, 2007). La combinació d'aquestes dues dimensions adquireix especial rellevància en relació amb el model de promoció i gestió dels nous habitatges. En un context en el qual les transformacions urbanes impulsades pel sector públic i els operadors privats han generat processos d'expulsió (Donat, 2018) o no estan sent capaces de respondre als grans reptes urbans de les ciutats, hi ha un creixent interès per models alternatius de promoció d'habitatge i desenvolupament urbà (Czischke, 2018). Aquests models alternatius inclouen cooperatives d'habitatge, *co-housing* i altres formes d'autogestió col·laborativa de l'habitatge, o processos de transformació “des de baix” a partir de pràctiques de rehabilitació d'habitatge per part de petits propietaris (Bartiaux, 2014). Tots aquests models alternatius, si bé poden presentar obstacles en la seva replicabilitat a gran escala per a diferents grups socioeconòmics (Lang et al, 2018), ofereixen oportunitats per a una major diversitat i democràcia urbanes (Czischke & Huisman, 2018; Lang et al, 2018).

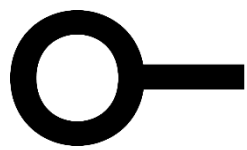
Finalment, el tercer repte al qual s'enfronten els processos de renovació urbana amb augment de la densitat poblacional i sense augment de la superfície edificada, és assegurar les **condicions adequades d'habitabilitat** dels habitatges. Processos de subdivisió o increment informal de l'habitatge poden comportar a la tugurització (Abramo, 2012) o la disminució de la superfície individual per sota d'estàndards adequats. Com s'ha esmentat abans, la millora del confort, o l'habitabilitat, és sovint la principal causa vinculada a la rehabilitació d'habitatges per petits propietaris (Iyer-Raniga & Horne, 2014). No obstant això, el concepte d'habitabilitat és un concepte variable sociocultural i temporalment (Ruth & Franklin, 2014). És a dir, les condicions d'habitabilitat considerades adequades avui dia no són necessàriament les mateixes que eren considerades adequades fa 20, 50 o 200 anys, i fins i tot diferents grups dins d'una mateixa societat poden donar-li major o menor importància a determinades condicions, com tenir una habitació per persona, disposar d'un espai de treball en l'habitatge o una temperatura interior major o menor. De nou, aquest repte cobra encara major rellevància avui dia, en un moment de gran incertesa futura sobre el model de treball, d'ensenyament o de cures dins de les societats urbanes. La pandèmia del Covid-19 ens ha fet, d'una banda, ser més conscients de les condicions dels nostres habitatges i d'allò que valorem més en elles. D'altra banda, ens ha forçat a implementar una sèrie de canvis en les nostres maneres de vida que en molts casos és possible que comportin a l'adaptació dels nostres habitatges. En aquest sentit, abans d'arribar a conclusions precipitades, convé analitzar quines pràctiques han estat modificades o generades pel context de crisi i quins d'elles són aquí per a quedar-se (Figura 2: Burbidge, 2020). El Qüestionari d'habitatge durant el confinament, dut a terme per l'O-HB durant el mes de maig, és una aposta per a aconseguir informació rellevant sobre potencials canvis en l'ús dels habitatges que afectin els nostres estàndards i concepte d'habitabilitat en el futur. En el context de la rehabilitació d'habitatges, aquest qüestionari adquireix especial rellevància, ja que donarà pistes sobre quines intervencions potencials seran demandades en un context en el qual moltes persones estan re-avaluant les condicions actuals dels seus habitatges.

Figura 2: Pràctiques durant i post crisi



Font: Burbidge, 2020 <https://www.thersa.org/discover/publications-and-articles/rsa-blogs/2020/04/change-covid19-response>

La crisi Covid-19 ha generat un context d'excepcionalitat en el qual s'han implementat molts canvis relacionats amb els nostres habitatges. Des de polítiques per a la protecció del dret de l'habitatge (suspensió dels desnonaments, moratòries en el pagament d'hipoteques, ajudes al lloguer) fins a nous patrons d'ús d'aquestes, per noves maneres d'habitar i treballar. En el moment de la redacció del present informe és encara aviat per a determinar l'impacte d'aquestes mesures i aquests canvis o quins d'ells estan per a quedar-se i quins desapareixeran en el futur. Malgrat el caràcter temporal de les mesures preses pel sector públic o dels canvis del model de vida, aquest context de crisi ha permès demostrar que tant les unes com els altres eren possibles. Per això, el laboratori **“Estratègies i potencial de rehabilitació”** manté una perspectiva oberta sobre quins d'aquests canvis han estat temporals i acabaran, quins adquiriran especial rellevància després de la crisi i quines altres pràctiques anteriors a la crisi tornaran en el futur.



Estudi de casos

Estudi de casos

Se seleccionen un total de divuit casos en els quals es combinen la rehabilitació d'habitatges i la generació de nous habitatges. L'objectiu de l'estudi de casos és presentar exemples reeixits de combinació de rehabilitació d'habitatges i generació d'habitatge nou a partir del parc existent en contextos similars al de Barcelona. En aquests exemples, la rehabilitació d'habitatges fomenta processos positius més enllà de la millora del confort, com la generació de nou habitatge, la inclusió de població en risc, l'increment de la cohesió social o l'oportunitat per al foment de tinences alternatives i models de promoció combinats.

Dels 18 casos seleccionats inicialment es desenvolupen detalladament 6 (ressaltats en blau en la taula 1) amb l'objectiu de mostrar diverses aproximacions a la combinació de rehabilitació i nou habitatge. La selecció d'aquests 6 casos es basa en un equilibri entre la disponibilitat d'informació secundària i la seva pertinència per a mostrar plantejaments alternatius que siguin d'utilitat per al Laboratori “Estratègies i potencial de rehabilitació”.

Taula 1: Selecció inicial de casos

Nom	Localització	Rehab ⁴	N.H. ⁵	Any ⁶	Gestió
Tour Bois le Prêtre	Paris	Si	I	2011	Pública
Unique Berlin	Berlin	-	R	P	Privada
Nettelbeckplatz	Berlin	E+A	N+R +CU	2019	Cooperativa
Gran Parc	Bordeaux	E+A	I+R	2016	Pública
Wir Inhauser	Salzburg	E+A	R	C	Sense ànim de lucre
Twentec Residentie	Enschede	Si	CU	2002	Privada
Surélévation à Tolbiac	Paris	E	R	2014	Privada
Espace Claude Monet	Rouen	-	R	2012	Privada
Biljmermeer	Amsterdam	Si	N	1992- 2010	Pública
SmartEnCity	Vitoria Gasteiz	E+A	-		Pública-Privada
Sustainable youth housing	Nieuwegein	Si	CU	2013	Privada
SBHG Dawes Road	London	Si	CU+ R	P	ONG

⁴ Si = Inclou intervenció de rehabilitació d'habitatge, però no especifica quin tipus d'intervencions. E = Millora Energètica, A = Millora d'Accessibilitat, Si* = Millora de les condicions d'equipament existent, - = no especificat

⁵ N.H. Nous Habitatges: CU = Habitatges per canvi d'ús, I = Increment dels habitatges existents, N = habitatges de Nova planta, R = Habitatges per remunta, S = habitatges per Segregació, - = no especificat

⁶ P = Projecte, C = En construcció, T = En tràmit

St Agatha's Court	Dublin	Si	S+N	2017	Sense ànim de lucre
Quality Residential	Kilbeggan	Si	CU+S		Sense ànim de lucre
Bail à réhabilitation	Paris	E	S		ONG
Clau mestra	La Floresta, Sant Cugat del Vallès	Sí	S+CU	T	Cooperativa
Xalet Mercedes	Sarrià, Barcelona	Si	S	2019	Cooperativa
Habitem el Sant Pau	Barcelona	Si*	R	P	Community Land Trust

Font: Elaboració pròpia. Els exemples ressaltats amb fons blau són aquells triats per al desenvolupament detalladament.

Gran Parc (Burdeaux, França)



Font: Lacaton & Vassal <https://www.lacatonvassal.com/index.php?idp=80>

Rehabilitació: Millora de condicions energètiques i d'accessibilitat dels habitatges.

Nous habitatges: Ampliació dels habitatges existents (increment horitzontal) i nous habitatges per remunta (increment vertical).

Gestió: Pública (Aquinatis O.P.H. de la communauté Urbaine de Bordeaux).

Disseny: Anne Lacaton & Jean-Philippe Vassal amb Frédéric Druot and Christophe Hutin.

Any: 2016 | Any construcció original: Dècada de 1960.

Descripció: Aquest projecte planteja una alternativa a la demolició de tres blocs de cases a la ciutat de Bordeaux. [Aquitanis](#) (oficina pública de l'hàbitat de l'àrea metropolitana de Bordeaux) promou la rehabilitació dels edificis, que inclou l'extensió de les façanes amb jardins d'hiver (hivernacles), ampliant 3.8m de profunditat els habitatges i millorant el comportament tèrmic dels habitatges, construint nous habitatges en el terrat i nous accessos per ascensor en la part posterior de l'edifici i altres obres generals de millora de l'estructura existent. La nova superfície construïda dels blocs d'habitatge és de 29.000m². L'estudi d'arquitectura Lacaton & Vassal, encarregat del disseny, va

apreciar que el cost de la renovació per habitatge (27.200€⁷) és un terç del cost de la demolició i construcció d'habitatges nous. Això ha influït també en què el cost dels lloguers no hagi pujat i no s'hagi generat un procés d'expulsió, freqüent en altres processos de renovació urbana⁸. **Aquest cas d'estudi ens mostra clarament com intervencions de rehabilitació poden distribuir molt equitativament els beneficis d'un procés de renovació urbana: millora les condicions de vida de la població existent, evita un augment de preus a la zona i beneficia a operadors privats de la construcció a través de la creació de noves oportunitats de negoci.**



Font: Lacaton & Vassal <https://www.lacatonvassal.com/index.php?idp=80>

Nettelbeckplatz (Berlin, Alemanya)



Font: Tafkaoo <https://www.tafkaoo.com/14141-nettelbeckplatz>

⁷ <https://www.lacatonvassal.com/index.php?idp=80>

⁸ The Guardian “Grand Parc, Bordeaux review – a rush of light, air and views”
<https://www.theguardian.com/artanddesign/2019/may/12/grand-parc-bordeaux-lacaton-vassal-mies-van-der-rohe-award>

Rehabilitació: Milliores d'accessibilitat i energètiques (blava a la foto esquerra)

Nous habitatges: Habitatges de nova planta sobre antic aparcament (vermell a la foto esquerra), nous habitatges per remunta (expansió vertical) i canvi d'ús dels habitatges de planta baixa en habitatges accessibles.

Gestió: Cooperativa d'habitatge (Berliner Bau -und Wohnungsgenossenschaft von 1982 eG)

Diseny: Tafkaoo

Any: 2019 | Any construcció original: 1982

Descripció: La cooperativa d'habitatge Berliner Bau-und Wohnungsgenossenschaft von 1982 eG (1982) renova en 2019 un complex d'habitatges socials construït el 1970. La rehabilitació inclou la demolició d'un aparcament elevat de dos pisos en la mateixa parcel·la per a la construcció de nous apartaments, així com la millora energètica dels habitatges existents, la construcció de nous espais comuns, la construcció de nous apartaments en els sostres existents i la renovació d'apartaments en planta baixa per a generar habitatges sense barreres arquitectòniques. La rehabilitació es planteja de tal manera que als 164 habitatges existents se sumen 48 nous apartaments, una comunitat de gent gran i 12 habitacions per a estudiants. El procés de renovació va ser participatiu i co-dissenyat al costat dels i les residents de l'edifici existent, contemplat el resultat final les necessitats de la comunitat. El projecte de rehabilitació ha estat a més analitzat pel projecte de recerca EU H2020 dreeam⁹. **Aquest cas d'estudi mostra com el model de gestió emprat, a partir d'una cooperativa d'habitatge existent i un procés participatiu, és capaç de generar mixtura d'usos, que permet la coexistència de diferents grups socials en la mateixa edificació, generant possibilitats d'intercanvi i reduint la segregació urbana.**



Font: Tafkaoo <https://www.tafkaoo.com/14141-nettelbeckplatz>

⁹ Netelbeckplatz és un dels tres llocs seleccionats en el projecte: <https://dreeam.eu/demonstration/>

Wir Inhauser (Salzburg, Àustria)



Font: Housing Evolutions <https://www.housingevolutions.eu/project/wir-inhauser-comprehensive-refurbishment-of-social-housing/>

Rehabilitació: Millora de les condicions energètiques i d'accessibilitat dels habitatges

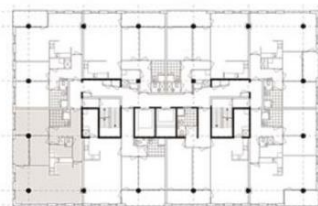
Nous habitatges: Per remunta (per increment vertical)

Gestió: Desenvolupador immobiliari sense ànim de lucre (Heimat Österreich+Stadt Salzburg)

Any: En construcció | Any construcció original: 1985

Descripció: L'operador immobiliari sense ànim de lucre Heimat Österreich planteja el 2019 la renovació del complex Wir Inhauser, localitzat en Friedrich-Inhauser-Straße a la ciutat de Salzburg, a Àustria. Els edificis existents alberguen 74 habitatges que van ser construïts el 1985 i presentaven deficiències energètiques i d'accessibilitat. La renovació, que es preveu estigui conclosa a la fi de 2021, inclou la construcció de 25 nous habitatges sobre els ja existents, per al que és necessari desmuntar les cobertes existents i construir ascensors en cada bloc de cases. L'operació inclou una millora del tancament existent, així com sistemes per a generar energia a partir d'aigua i aire residuals i plaques fotovoltaïques instal·lades sobre les noves cobertes. El projecte de rehabilitació està sent desenvolupat en col·laboració amb centres de recerca (FH Salzburg, Klima+Energie Fonds) i en coordinació amb la ciutat de Salzburg, que gestiona el procés d'accés als habitatges de lloguer, propietat del desenvolupador immobiliari. **D'aquest cas, destaquen dos elements principalment: la innovació tipològica per a generar nous habitatges i la col·laboració amb centres de recerca que permeten reflexionar i millorar tant el model de promoció dels habitatges com els resultats en termes energètics i socials.**

Twentec Residentie (Enschede, Països Baixos)



Font: Remøy, H. T. & Vander Voordt, D.J.M. (2014) "Adaptive reuse of office buildings: opportunities and risks of conversion into housing". *Building Research & Information* 42:3, 381-390.

Rehabilitació: Sí, però no especificada.

Nous habitatges: Canvi d'ús d'edifici d'oficines a habitatges

Gestió: Privada

Disseny: A12 Architecten

Any: 2002 | Any construcció original: dècada de 1960

Descripció: aquest procés de rehabilitació va ser totalment desenvolupat per un operador privat, amb l'objectiu de treure rendibilitat de la transformació d'un espai obsolet d'oficines per a convertir-lo en apartaments de lloguer de luxe. A partir de l'operació de canvi d'ús en l'edifici, construït entre 1960 i 1965, s'obtenen 87 noves unitats d'habitatge. S'inclouen també altres funcions, com botigues i establiments sanitaris. La rehabilitació inclou la compartimentació de la planta, abans lliure, l'adaptació de funcions (es perd un ascensor per a la instal·lació d'un cos de banys), la renovació total de la façana i la construcció de balcons. Aquestes dues últimes intervencions es realitzen a fi d'atreure al públic objectiu, població de nivell socioeconòmic alt. **Aquest cas d'estudi és un exemple de com la transformació del parc existent d'habitatges és d'interès per al sector privat i com el valor de localització i de la construcció existent és aprofitat per a generar beneficis. No obstant això, demostra també com aquest valor pot ser capturat només per a un sector de la societat a través de la generació d'habitatge de luxe o per a sectors socioeconòmics alts.**

St Agatha's Court (Dublin, Irlanda)



Font: Peter Mc Verry Trust <https://pmvtrust.ie/housing/housing-projects/st-agathas-court/>

Rehabilitació: Millora de les condicions d'accessibilitat i energètiques

Nous habitatges: Per segregació (subdivisió d'habitatges) i creació d'habitatges de nova planta en el costat curt de l'illa

Gestió: Associació d'Habitatge sense ànim de lucre (Peter Mc Verry Trust)

Any: 2017

Descripció: L'Associació d'habitatge sense ànim de lucre Peter Mc Verry Trust realitza aquesta renovació d'edifici d'habitatges en filera a Dublín el 2017 a partir d'un esquema de subsidis públics per a la rehabilitació, generant 11 habitatges per a població sense llar. La rehabilitació de l'edifici existent és integral, millorant el sistema d'accés per escales, el tancament i les instal·lacions. Es construeix a més un volum addicional amb nous habitatges que tanca el perímetre de la parcel·la, creant un petit pati de veïns comú. Peter Mc Verry Trust realitza aquest tipus d'operacions sota dos esquemes de finançament del Departament d'Habitatge, Planejament i Governos Locals d'Irlanda: *Repair and Leasing Scheme* (rehabilitació i leasing: l'associació d'habitatge contacta amb propietaris d'edificis en desús per a millorar l'estat de l'edificació a canvi que els habitatges es lloguin sota esquemes de lloguer social de llarga durada) i *Buy and Renew Scheme* (compra i renovació: l'associació adquireix propietats en desús, les rehabilita i les posa a disposició de persones sense llar o població vulnerable). Aquest tipus d'intervencions estan emmarcades dins de diferents polítiques d'habitatge a escala nacional: *Empty Homes Enxampar in Ireland Housing and Homeless Strategy 2016-2021* o *National Vacant Homes Reuse Strategy* (Housing Evolutions¹⁰). Actualment, l'associació d'habitatge està també realitzant nous habitatges a partir del canvi d'ús d'edificis comercials en desús (Kilbeggan, Irlanda). **Aquest cas d'estudi demostra el potencial de rehabilitació d'habitatges per a atendre altres problemes i reptes de la societat urbana, en aquest cas la població sense llar produïda, entre altres coses, per la crisi de l'habitatge a Irlanda. És a més un exemple de com intervencions alternatives poden demostrar nous camins i promoure polítiques d'habitatge.**

¹⁰ Font: <https://www.housingevolutions.eu/project/the-empty-homes-initiative-tackling-irelands-housing-crisis/>

Clau mestra (Sant Cugat del Vallès)



Font: Sostre Cívic <https://sostrecivic.coop/projectes/clau-mestra/>

Rehabilitació: Millores de les condicions d'accessibilitat i energètiques

Nous habitatges: Segregació i canvi d'ús

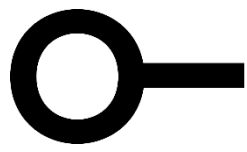
Gestió: Cooperativa d'habitatge (Clau Mestra)

Diseny: Zaga arquitectura i Som Hàbitat + Sostre Cívic

Any: En tràmit

Descripció: El Col·lectiu 6 Claus va ocupar el 2014 les cases dels Mestres, uns edificis abandonats i de propietat pública a la Floresta, a Sant Cugat del Vallès. Després de negociacions entre el col·lectiu i l'ajuntament, l'ocupació finalitza el 2015 donant un procés per a la cessió del dret de superfície dels edificis en favor de la nova cooperativa d'habitatge conformat (Clau Mestra) per a promoure habitatges protegits en règim de cessió d'ús. El projecte contempla la rehabilitació integral dels edificis, millorant el seu comportament energètic fins a un nivell de consum d'energia gairebé nul (nZEB). Es redistribueix l'interior dels edificis per a generar 11 nous habitatges, un espai col·lectiu i accessos a partir d'un volum exterior d'escapes (Sostre Cívic¹¹). La iniciativa s'emmarca dins de diverses lluites veïnals de reivindicació de la masoveria urbana, una fórmula que permetria als inquilins i inquilines fer-se càrrec de les despeses de rehabilitació a canvi d'un esquema alternatiu de lloguer. **Aquest cas d'estudi proposa una reflexió entorn de models alternatius de tinença d'habitatge, com la cessió d'ús i la masoveria urbana, que podrien suposar una oportunitat no sols per a promoure la rehabilitació d'habitatge, sinó per a generar altres models positius d'organització i relació social.**

¹¹ Font: <https://sostrecivic.coop/projectes/clau-mestra/#noticies-relacionades>



Conclusió

L'objectiu d'aquest informe és emmarcar el treball realitzat en el **laboratori “Estratègies i potencial de rehabilitació”** dins del debat urbà europeu contemporani. Una primera conclusió d'aquesta contextualització és que **qualsevol estratègia de millora del parc existent d'habitatges forma part d'un model de desenvolupament urbà**. Qualsevol mesura té per tant uns efectes sobre la ciutat existent i la població que viu en ella i genera unes expectatives sobre el model de ciutat futur, els seus protagonistes i les seves característiques socials i espacials.

Les expectatives són fruit de les possibilitats i les demandes de diferents agents. Diferents grups de la societat civil, els operadors privats d'habitatge o les administracions públiques tenen diferents visions sobre el futur de la ciutat. No obstant això, **les administracions juguen un paper clau en l'administració del territori i en l'articulació d'aquestes diferents visions per a millorar les condicions de vida del conjunt de la societat, prestant especial atenció als col·lectius vulnerables i vulnerats** i restablint l'equilibri trencat per pràctiques i situacions que afavoreixen exclusivament a uns pocs. El sector públic és un protagonista clau per aconseguir que les expectatives sobre el futur de la ciutat puguin ser aprofitades pel conjunt d'aquesta.

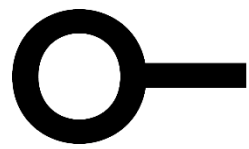
La densificació sense restriccions i fomentada exclusivament per la generació de nous habitatges pot tenir conseqüències negatives per a la ciutat. Aquest estudi identifica tres principals reptes per a qualsevol operació de rehabilitació que impliqui l'increment de població existent i que aquest laboratori haurà de tenir en compte: **redimensionar els espais i serveis col·lectius** (equipament, espai lliure, etc.) d'acord amb l'increment de població, **evitar fenòmens d'expulsió i segregació socioespacial** pels increments en el valor del sòl o de l'habitatge derivats de la millora de les condicions d'habitabilitat, i **mantenir o generar adequades condicions d'habitabilitat dels habitatges**.

Aquests tres reptes, a més, adquireixen una dimensió addicional donades les presents circumstàncies. La crisi del Covid-19 podria generar canvis importants en les maneres d'habitar i relacionar-nos a les ciutats. **La situació actual col·loca inevitablement la rehabilitació del parc residencial existent en el centre del debat urbà**.

S'observen a més diverses intervencions i projectes de rehabilitació en el context europeu que plantegen enfocaments nous sobre aquests reptes i el rol que la rehabilitació d'habitatges juga en ells. Si alguna cosa caracteritza aquests projectes **és la col·laboració de diferents operadors d'habitatge del sector públic, privat i la societat civil. Són sovint les tensions i negociacions entre les necessitats d'aquests actors les que fan de la rehabilitació una palanca per a processos més amplis que generen un impacte major en el model de ciutat**.

El **Laboratori “Estratègies i potencial de rehabilitació”** proposa emprar la ciutat compacta com a model de desenvolupament urbà sostenible marc i contemplar cinc dimensions dins de la rehabilitació d'habitatges: la millora del confort, la sostenibilitat, la justícia social, la conservació del patrimoni i la generació de nou habitatge. **Aquest enfocament vincula inevitablement la rehabilitació d'habitatges amb els processos de renovació urbana actuals** i ens obliga a reflexionar sobre el potencial augment de la densitat residencial a la ciutat existent.

Partint d'una anàlisi de les tendències actuals a la ciutat de Barcelona, el laboratori plantejarà models alternatius que ofereixin noves oportunitats per a la implementació de polítiques públiques. En aquest sentit, insistim en l'oportunitat que presenta el context actual, no sols per la revisió de polítiques i models de vida generada a partir de la crisi del Covid-19, sinó per nous instruments urbanístics com el Decret llei 17/2019 i el Pla Director Urbanístic Metropolità. **Aquests instruments ofereixen una finestra d'oportunitats per a dotar de contingut i complexitat a les polítiques de rehabilitació del parc existent d'habitatge, adaptant-les als diferents contextos i teixits urbans que consideren i vinculant-les a l'increment del parc d'habitatges i la millora de les condicions d'habitabilitat**.



Referències

- Abramo, P. (2012) "La ciudad com-fusa: mercado y producción de la estructura urbana en las grandes metrópolis latinoamericanas". *EURE* 38 (114), 35-69
- Amberger, A. (2012) "Urban Densification and Recreational Quality of Public Urban Green Space – A Viennese Case Study". *Sustainability* 4, 703-720. DOI: 10.3390/su4040703
- Bartiaux, F., Gram-Hanssen, K., Fonseca, P., Ozolina, L. & Christensen, T.H. (2014) "A practice-theory approach to homeowners' energy retrofits in four European areas". *Building Research & Information* 42(4), 525-538. DOI: 10.1080/09613218.2014.900253
- Bastian, O., Haase, D. & Grunewald, K. (2012) "Ecosystem properties, potentials and services – The EPPS conceptual framework and an urban application example". *Ecological indicators* 21, 7-16
- Burbidge, I. (2020) How to create real, lasting change after Covid-19 in RSA (online). Último acceso Mayo, 2020: <https://www.thersa.org/discover/publications-and-articles/rsa-blogs/2020/04/change-covid19-response>
- Busquets, J. (2004) Barcelona. La construcción urbanística de una ciudad compacta. Barcelona: Serbal
- Czischke, D. (2018) "Collaborative housing and housing providers: towards an analytical framework of multi-stakeholder collaboration in housing co-production". *International Journal of Housing Policy* 18(1), 55-81 DOI: 10.1080/19491247.2017.1331593
- Czischke, D. & Huisman, C. J. (2018) "Integration through Collaborative Housing? Dutch starters and refugees forming self-managing communities in Amsterdam". *Urban Planning* 3(4), 156-165. DOI: 10.17645/up.v3i4.1727
- Comisión Europea (2016) *Urban Agenda for the EU. Pact of Amsterdam*. Último acceso Mayo 2020, en: https://ec.europa.eu/futurium/en/system/files/ged/pact-of-amsterdam_en.pdf
- Comisión Europea (2019) *European Green Deal*. Último acceso Mayo, 2020, en https://ec.europa.eu/info/strategy/priorities-2019-2024/european-green-deal_en#policy-areas
- Dempsey, N. (2010) "Revisiting the Compact City?". *Built Environment* 36(1), 4-8
- Dempsey, N. & Jenks, M. (2010) "The future of the Compact City". *Built Environment* 36(1), 116-121
- Direcció de Serveis d'Urbanisme de l'AMB (2019) Avanç del Pla Director Urbanístic Metropolità
- Donat, C. (2018) "La gentrificació y el problema de la vivienda en Barcelona". *Papers* 60, 202-207
- Fainstein, S. (2011) *The just city*. Ithaca and London: Cornell University Press
- Faludi & van der Valk (1994) *Rule and Order. Dutch Planning Doctrine in the Twentieth Century*. Dordrecht: Kluwer Academic Publishers
- Galle, M., Modderman, E., Galle, M.M.A. & Modderman, E.J.E. (1997) "Vinex: National Spatial Planning Policy in the Netherlands during the nineties". *Netherlands journal of housing and the built environment* 12, 9-35
- Harvey, D. (2013) *Ciudades Rebeldes. Del derecho a la ciudad a la revolución urbana*. Madrid: Akal
- Haase, D. Kabisch, N. & Haase, A. (2013) "Endless Urban Growth? On the Mismatch of Population, Household and Urban Land Area Growth and its effects on the Urban Debate". *PLoS ONE* 8(6): e66531

- Healey, P. (2007) "The collaborative planning' project in an institutionalist and relational perspective: A note". *Critical Policy Analysis* 1(1), 123-130. DOI: 10.1080/19460171.2007.9518512
- Judson, E., Iyer-Raniga, U. & Horne, R. (2102) "Greening heritage housing: Understanding homeowners' renovation practices in Australia". *Journal of Housing and the Built Environment* 29, 61-78
- Lang, R., Carriou, C. & Czische, D. (2018) "Collaborative housing research (1990-2017): A systematic review and thematic analysis of the field". *Housing, theory and Society*. <https://doi.org/10.1080/14036096.2018.1536077>
- Lin, B., Meyers, J. & Barnett, G. (2015) "Understanding the potential loss and inequities of green space distribution with urban densification". *Urban Forestry & Urban Greening* 14, 952-958
- López de Lucio, R. (2019) "El tsunami urbanizador, la ciudad-basura y las arquitecturas de prestigio. Tres síntomas de la crisis urbana a comienzos del siglo XXI". *Revista del COAM* 381, 58-61
- Lopez Gay, A. (2018) "Cambio en la composición social y gentrificación en Barcelona: Una mirada a través de los flujos migratorios y residenciales". *Papers* 60, 80-93
- Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (2019) *Agenda Urbana Española*. Último acceso Mayo 2020 en <https://www.aue.gob.es/>
- Ministerio para la Transición Ecológica (2019) *Estrategia Nacional contra la Pobreza Energética 2019-2024*. Último acceso Mayo 2020, en https://www.miteco.gob.es/es/ministerio/planes-estrategias/estrategia-pobreza-energetica/estrategianacionalcontralapobrezaenergetica_tcm30-502982.pdf
- Neuman, M. (2005) "The Compact City Fallacy". *Journal of Planning Education and Research* 25(1), 11-26. <https://doi.org/10.1177/0739456X04270466>
- OHB (2020) *Estructura i concentració de la propietat d'habitatge a la ciutat de Barcelona 2019* (informe)
- Remøy, H. T. & Vander Voordt, D.J.M. (2014) "Adaptive reuse of office buildings: opportunities and risks of conversion into housing". *Building Research & Information* 42:3, 381-390.
- Robinson, J. (2006) *Ordinary Cities*. New York: Routledge
- Ruth, M. & Franklin, R.S. (2014) "Livability for all? Conceptual limits and practical implications". *Appl Geogr.* 49, 18-23. DOI: 10.1016/j.apgeog.2013.09.018.
- Shelby, B. & Heberlein, T.A. (1986) *Carrying Capacity in Recreation Settings*. Corvallis, OR, USA: Oregon State University Press
- UN Habitat (2017) *Nueva Agenda Urbana*. Último acceso Mayo 2020, en <http://habitat3.org/the-new-urban-agenda>
- Williams, K. et al. (2010) "Adapting to Climate Change in the Compact City: The Suburban Challenge". *Built Environment* 36(1), 105-115
- Young, I.M. (1990) *Justice and the politics of difference*. Princeton, New Jersey: Princeton University Press

O-HB

**Observatori
Metropolità
de l'Habitatge
de Barcelona**