



Procés participatiu: El futur dels edificis de les Tres Xemeneies

<p style="text-align: center;">ACTA DE LA TERCERA SESSIÓ PARTICIPATIVA: EL FUTUR DELS EDIFICIS DE LES TRES XEMENEIES</p>

Data: 22 de febrer del 2022, 18.00 h

Lloc: Sessió presencial a CC Albareda, carrer Albareda 22

Presideixen la reunió:

Sra. Janet Sanz, Segona Tinenta d'Alcaldia,
Sr. Marc Serra, Regidor del Districte de Sants-Montjuïc

Ponents:

Sra. Laia Grau, Gerent d'Urbanisme

Entitats assistents

Associació de patinadors de Sants
AVV del Poble-sec
Assemblea Poble Sec i Eix Patrimoni i Ciutat
Castellers del Poble-sec
Club Petanca Poble Sec
Consell Cultura Tradicional Poble-sec
Conren Tramway, SL
Coordinadora d'Entitats del Poble-sec
CUIDEM Montjuïc
FAVB
Hortes Sant Bertran
Institut de l'Esport de Barcelona
Joves Units pel Poble
Mercat de la terra 3 xemeneies Slow food
Rebobinart
Sants 3 Ràdio

Total d'assistència: 61 persones

Ordre del dia:

1. Benvinguda
2. Presentació de l'estudi econòmic
3. Torn obert de preguntes
4. Recull de necessitats del veïnat en l'àmbit



1. Benvinguda.

Janet Sanz, segona tinenta d'Alcaldia, obre la sessió agraint l'assistència a tothom per participar a la sessió i fent un recordatori de les principals conclusions a les que es va arribar a la primera sessió del procés de debat per la transformació de l'àmbit de les 3 xemeneies. En destaca, com a punt de partida per la sessió d'avui, la voluntat de transformació de l'espai i de canvi de planejament, que faciliti la dignificació del barri.

Marc Serra, Regidor del Districte de Sants-Montjuïc, assenyala que és un procés complex, on s'ha d'arribar a un acord entre els interessos dels veïns i els interessos privats de l'actual propietari. Repassa els resultats del procés de la Fira, que ha finalitzat recentment i ha obtingut uns resultats que valora molt positius per l'interès general del Poble-sec.

Recorda que aquesta és la tercera sessió que es fa en aquest procés participatiu, i en la darrera sessió es van posar sobre la taula diferents necessitats d'equipaments, habitatge i seguretat. Toca veure com es resolen aquestes necessitats amb canvis en el planejament.

2. Presentació de l'estudi econòmic.

Laia Grau, Gerent d'Urbanisme, recorda el context de l'MPGM que es proposa. L'origen està en la demanda de la propietat dels edificis de canvi de llicència per tal de poder rehabilitar-los per fer oficines, el que comportaria un canvi de clau urbanística, al qual aniria un elevat increment de valor del sòl. Es calcula que el sòl actualment té un valor de 11,54 M€, com a Sistema de Serveis tècnics (Clau 4) amb usos d'infraestructures dels serveis tècnics. La transformació a Oficines (Clau 18) amb usos com a oficines privades suposaria un increment del valor fins els 60,24 M€.

Per tal de tirar endavant amb l'MPGM que permeti aquest canvi, cal justificar l'interès públic de la transformació, que es concretaria en un retorn per al barri d'una part d'aquest benefici, que es considera que hauria de ser al voltant de la meitat de la plusvàlua que tindria la propietat. A partir d'aquí es poden plantejar diferents alternatives o opcions que es dibuixen sobre els edificis de les 3 xemeneies:

- Alternativa 1: En aquesta alternativa es proposa que la propietat com a retorn a la ciutat d'una part significativa de la plusvàlua desenvoluparia:
 - o Urbanització Jardins de les Tres Xemeneies, el que suposaria un import aproximat de 2-3 M€
 - o Adquisició de l'edifici de Red Eléctrica Espanyola (REE), i destinat per a equipament públic i allotjament dotacional públic (aprox. 38 habitatges). L'import per l'adquisició de l'edifici, rehabilitació i ampliació estaria al voltant dels 10-11M€
 - o Compra d'un edifici per a equipaments i habitatge assequible per joves i gent gran al barri. Com a possible edifici es planteja la finca existent al carrer Blesa



- Alternativa 2: en aquest escenari la transformació dels edificis seria per fer una part d'oficines i una part d'equipaments privat i públic. L'increment de valor seria inferior que si fos només per a oficines, de manera que la compensació inclouria la millora i urbanització de la plaça de les tres Xemeneies i la incorporació de l'edifici de REE.
- La tercera alternativa seria que tot l'edifici fos destinat a equipament i habitatge dotacional públic i privat. En aquest cas la compensació es concretaria en la urbanització de la plaça de les tres Xemeneies i disponibilitat d'equipament públic.

Janet Sanz planteja que aquestes tres alternatives responen a la necessitat de concretar les opcions perquè siguin més comprensibles, però no són escenaris tancats. Fa una síntesi dels tres escenaris esmentats per la Gerent d'Urbanisme, i cedeix la paraula al representant de la propietat de l'edifici.

Pren la paraula Paco Hugas, de Conren Tramway, propietària actual dels edificis i explica alguns aspectes que considera rellevants. Assenyala que Conren Tramway és una empresa que fa urbanisme de ciutat, impulsant projectes de millora urbana, alguns dels quals a la ciutat. Indica que en el moment que van comprar l'edifici, l'any 2017, van detectar un procés de desertització important del centre de la ciutat i van considerar que convertir-lo en un edifici d'oficines és un punt clau per dinamitzar l'entorn, ja que suposaria un canvi d'usos de la situació actual. Assenyala que la transformació de la plaça de les 3 Xemeneies és un element fonamental per a dur a terme aquest projecte de millora urbana, ja que passa per aquest canvi d'usos que es pretén aconseguir. Indica que van sol·licitar la llicència de l'edifici en clau 4 pensant que trobarien llogaters interessats. Un canvi a clau 18, però, dota de molta més diversitat i flexibilitat d'oferta en el tipus d'oficines, podria instal·lar-se qualsevol tipus d'empresa.

Des de Conren Tramway es van iniciar els tràmits per rehabilitar i mantenir l'edifici des del moment de la seva compra, l'any 2017. El 2019 es va atorgar la llicència de rehabilitació en clau 4, que es va revocar posteriorment. El representant de l'empresa assenyala que durant aquests anys han mantingut en condicions l'edifici, amb unes despeses derivades del voltant de mig milió d'euros anuals.

Paco Hugas assenyala que l'Ajuntament ha manifestat unes càrregues mínimes de 19 milions d'euros. A partir de l'assessorament legal que ha rebut l'empresa, discrepen molt de les valoracions econòmiques que s'estableixen per part de l'Ajuntament. Tot i així, estan disposats a seguir negociant per arribar a un acord i que no quedi bloquejat.

En relació al retorn a la ciutat de l'operació destaca el seu compromís amb les principals demandes que els han fet arribar des de l'Ajuntament, com són l'habitatge assequible per al veïnat, els equipaments de barri i la regeneració de la plaça dels Jardins de les 3 xemeneies.

La proposta de Conren Tramway es concreta en:

- Cedir 2 sòls per fer-hi 140 habitatges dotacionals: solar Blesa (100 habitatges) i solar REE (38 habitatges).
- Cedir 2 espais per fer-hi equipaments de barri: solar Blesa (1.000 i 2.500 m²) i solar REE (1.500 m²).
- Rehabilitació de l'edifici i rehabilitació de la plaça.

Les cessions no inclourien la construcció ni les obres dels equipaments ni dels habitatges, només la compra.



Des de la propietària defensen que qualsevol proposta que trenqui l'edifici i que compartimenti els usos de l'edifici bloqueja la liquiditat de l'actiu i resta interès per part de l'empresa. Per tant, es mostren més favorables a l'alternativa 1, de les tres que s'han plantejat inicialment a la sessió.

Paco Hugas demana claredat sobre com es tramita aquesta modificació del planejament, quin és l'àmbit d'aquesta modificació i quin és el calendari de llicències. Contextualitza que l'empresa ha realitzat una gran inversió i pregunta qui més estaria disposat a fer aquesta aposta.

Janet Sanz agraeix la intervenció i l'explicació de Paco Hugas. Considera important que en tota transformació urbanística es corresponsabilitzi a agents públics i privats. Assenyala que en aquest procés participatiu no es parla de les càrregues urbanístiques, sinó que el procés té la voluntat de, en el context de transformació de la ciutat, pensar com ha de ser aquell espai. Per tenir bons planejaments cal incorporar abans les aportacions ciutadanes.

Es mostra d'acord amb que l'operació ha de ser viable econòmicament, en la línia del que ha apuntat el representant de l'empresa propietària. Janet Sanz posa d'exemple altres processos de transformació similars que s'han donat a la ciutat, com l'espai Barça o els entorns de la Sagrada Família, i assenyala que els agents privats van assumir càrregues urbanístiques que anaven més enllà de la seva obligació legal, ja que van corresponsabilitzar-se del procés de transformació.

Per iniciar el debat, des de la Taula es llencen un parell de preguntes:

1. Quins usos ha de tenir l'edifici de les 3 xemeneies?
2. En cas de canviar els usos, quina ha de ser la compensació?

3. Torn obert de paraules.

Manel, de la Coordinadora d'entitats, assenyala que li sembla més raonable la primera proposta, amb l'opció d'incorporar el local del carrer Blesa. Identifica que dues de les principals problemàtiques del barri és l'habitatge i la seguretat. Pregunta si en aquesta alternativa 1 tindria cabuda el centre d'emergències com a equipament.

Lluís Viñas, veí del Poble-sec, reflexiona sobre que el barri ha empitjorat en els darrers anys. Veu més viable l'alternativa 1. Un edifici d'oficines amb un bon nivell d'eficiència energètica seria un pol d'atracció per a diferents empreses, la qual cosa revitalitzaria, alhora, el comerç local. Assenyala que l'equipament en planta baixa podria ser una biblioteca. En relació amb la plaça, assenyala que estan cansats de tenir formigó, i demana un espai verd, on es pugui passejar, i que estigui tancat a les nits.

Charo Arjona, veïna del Poble-sec, es mostra d'acord amb l'apunt anterior sobre la degradació constant del barri. Manifesta que la situació d'aquesta zona del Poble-sec és insostenible, que hi ha vandalisme, màfia, drogues, misèria humana i social, falta de valors, ètica, etc. Assenyala que seria positiu disposar d'una biblioteca a la planta baixa, com ja ha comentat un veí. Agraeix a l'empresa propietària per la seva disposició a treballar.

Anselmo, veí molt proper a la plaça de les 3 xemeneies, assenyala que són moltes les famílies afectades per l'estat del barri i demanen rapidesa i agilitat per resoldre la situació. Necessiten que l'edifici es transformi i que l'Ajuntament no encalli la negociació. Assenyala que estan plantejant crear



una Plataforma d'Afectats per la plaça de les 3 Xemeneies. Demana concretar la proposta ja i executar les obres.

Marc i Jesús, de l'Associació de Patinadors de Sants, es mostren d'acord amb les preocupacions per la seguretat que han identificat els veïns i veïnes. Estan contents de participar i els agradaria mostrar projectes que s'han fet a diferents ciutats europees que permeten espais verds complementats amb espais esportius. Estarien encantats de poder col·laborar amb el veïnat per fer una plaça en la que tothom tingui cabuda.

Hatim, de Joves Units pel Poble-sec, es mostra d'acord amb el que diuen els veïns i veïnes. Des de l'entitat detecten que el jovent ja no es planteja quedar-se a viure al barri. Sobre els usos de l'edifici, proposa un equipament juvenil municipal, obert a tothom, amb diferents serveis educatius, d'orientació laboral, atenció psicològica, que doni sortida a les necessitats del jovent. Seria interessant lligar la transformació de la plaça de les 3 Xemeneies amb les necessitats del jovent, amb espais esportius i de convivència, i parlar amb els locals d'oci nocturn de la zona per minimitzar l'impacte de la seva activitat. Comenta que un punt que preocupa al jovent és que es planteja eliminar l'activitat relacionada amb l'skate i portar-lo a la Marina. Des de l'entitat plantegen diferents alternatives que hi ha a altres districtes, per exemple lligar l'activitat de l'skate als projectes dels centres educatius.

Alícia, dels Castellars del Poble-sec, consideren que la transformació d'aquest espai és una oportunitat pel barri. Com a Castellars els afecta i estan interessades en la qüestió del local del carrer Blesa, on estan ubicades actualment. El sol del seu local, segon el que s'ha explicat, passaria a ser espai d'equipaments i per habitatge. Estarien d'acord, però consideren que podria haver-hi espai per altres entitats, no només Castellars, i podria ser el primer equipament del Poble-sec de gestió cívica.

Gisela, veïna del barri demana que es faci algun equipament cultural a la planta baixa, com un museu o una biblioteca.

Joan Alsina, veí molt proper a la plaça de les 3 xemeneies, assenyala que els hi ha arribat informació que obriran una residència d'estudiants al Paral·lel i apunta que la problemàtica del consum de begudes alcohòliques a la via pública s'agreuja. Demana que la plaça estigui tancada.

Sonia García, veïna del barri, vol lluitar pel barri i considera que cal donar una actitud positiva al barri divulgant la cultura i les possibilitats dels talents. Això els toca a tots i totes, independentment de la violència i la inseguretat. Demana més participació, que es treballi entre totes per poder sortir endavant, i que els joves tinguin més espais

Fina, veïna del barri, demana disposar d'un equipament cultural, com una biblioteca. D'altra banda, assenyala que és necessari més aparcament pel veïnat, a preu assequible.

Carles López, de l'Institut de l'Esport de Barcelona, recupera el fil de la Sonia García, assenyalant que el barri és fantàstic. Els que volen marxar anima que no ho facin i que facin força i unió al barri. Valora que construir oficines és un model obsolet i que portarà gentrificació al barri, que farà que la gent vengui els seus habitatges a un preu inferior al que després es podran adquirir. Assenyala que aquest espai de les 3 Xemeneies, era un espai de tots i de totes, que algú s'ha agenciat, i demana a l'Ajuntament que no tingui pressa en negociar per tenir un bon acord que afavoreixi a tothom. La



proposta hauria d'anar en la línia de voler recuperar l'espai i que tingui una oferta atractiva, amb oferta esportiva potent. També hi ha una oportunitat de generar un punt de trobada per a gent jove.

Mercè, veïna del barri assenyala que el barri no és el que era. Troba bé donar espais per a diferents col·lectius, però l'important es donar vida al barri a nivell econòmic, facilitant l'arribada i creació d'empreses. Li agradaria que hi hagués un compromís amb data per tenir un acord. Pregunta com es farà per acordar la proposta amb el veïnat.

Marc Serra comenta que s'han generat opinions sobre l'estat del barri, més enllà del que estava previst, que era parlar dels usos dels edificis. Valora que sempre ha estat un barri amb diversitat, de gent treballadora, unit, acollidor, i amb certes problemàtiques. El que està a debat és si el barri té futur. És un barri que està mancat d'equipaments, que no té habitatge assequible. S'està decidint que el barri pugui tenir futur. De la mateixa manera que amb el procés de La Fira, volen negociar que si hi ha un rendiment econòmic, una part repercuteixi en què els joves puguin tenir un futur. S'ha de treballar per poder tenir un futur, amb activitat econòmica, però també amb habitatge assequible i equipaments públics.

El regidor comenta que a l'espai de La Fira s'han aconseguit 6 equipaments pel barri, a partir de negociacions similars a les de les 3 Xemeneies. En relació amb les intervencions sobre que no s'ha fet res al Poble-sec, respon que hi ha una inversió de 12 milions d'euros amb el Pla de Barris. Comencen les obres al carrer Piquer, als jardins de les Hortes de Sant Bertran, la revitalització del parc del Mirador i la compra del Molino, que revitalitzarà la zona.

Sobre fer una plaça verda a les 3 Xemeneies, apunta que serà complicat perquè a sota hi ha un pàrquing. Es mostra d'acord amb que ha d'haver més espais verds, i el projecte de les Hortes de Sant Bertran pal·liaran aquesta necessitat, almenys en part.

En relació amb construir una biblioteca, s'està treballant a l'altra banda del barri, a la casa de la Premsa, per ampliar la biblioteca existent.

Janet Sanz agraeix les intervencions. Assenyala que hi ha un objectiu clar per transformar aquest espai, i amb un calendari concret: a finals d'any hi haurà la finalització de l'MPGM, respectant els interessos de les diferents parts i escoltant les opinions dels veïns i veïnes. L'MPGM s'ha de poder justificar per què es fa i ha de ser en benefici públic. També hi ha voluntat que la propietat es pugui responsabilitzar del manteniment constant.

Comenta que quan s'obren operacions, com és el cas de la transformació dels edificis de les 3 Xemeneies, des de l'Ajuntament s'ha d'aprofitar i mirar d'incorporar elements nous que puguin garantir que els interessos de la ciutadania hi siguin, i per aquest motiu l'administració està treballant amb tanta cura aquesta intervenció urbanística. La Tinenta es mostra convençuda que es podrà arribar a una proposta consensuada sobre aquesta modificació del planejament.

Janet Sanz es mostra crítica amb els processos d'especulació urbanística i assenyala que per aquest motiu és tan important disposar d'un espai de transparència. Són conscients del dia a dia dels veïns i veïnes del Poble-sec i dels problemes d'aquesta plaça, i cal cercar solucions. La transformació de la plaça és una qüestió comuna a les tres alternatives que s'han presentat. Sobre tancar la plaça és un debat que s'haurà de tenir. Sobre disposar del centre d'emergències com a equipament en aquest



espai, és una possibilitat. S'estan fent esforços per transformar i dignificar el Paral·lel des de lo públic, com ha esmentat el Regidor. Assenyala que és molt important evitar els processos de gentrificació, que destrueixen la identitat del barri. Assigura que en fer urbanisme cal tenir en compte moltes variables, per no generar més efectes negatius. Reflexiona sobre com fer millores i transformacions de l'àmbit urbà sense produir aquesta especulació i augment dels preus de l'habitatge, i apunta que la solució és construir-ne de públic.

Indica que l'objectiu, de cara a la següent sessió, és continuar treballant per presentar a la ciutadania una proposta de calendari, més concretada en el temps. La voluntat és que aquesta proposta defensi l'interès general, que sigui àgilment executable i que resolgui les mancances històriques que té l'àmbit territorial.

En relació amb el local de carrer Blesa, Janet Sanz assenyala que la qualificació actual permetria no només disposar d'equipaments, amb la qual cosa es garantiria el seu ús per les entitats del barri, sinó que també permetria disposar d'habitatge dotacional. En qualsevol cas, la propietat actualment és privada i s'haurà de veure com evoluciona.

Sense més comentaris es dona per tancada la sessió.