



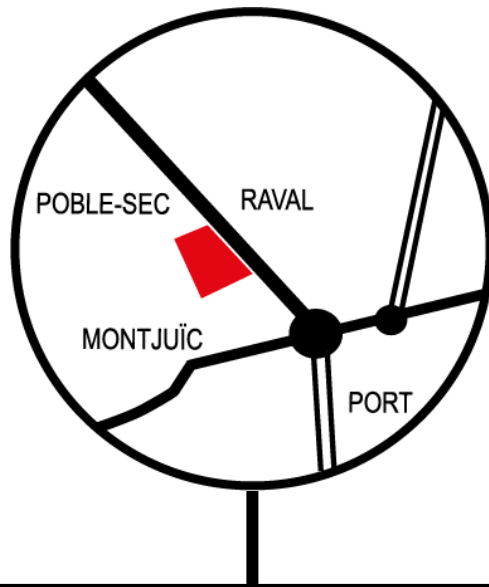
Proposta de transformació en l'àmbit de les Tres Xemeneies

Febrer 2023



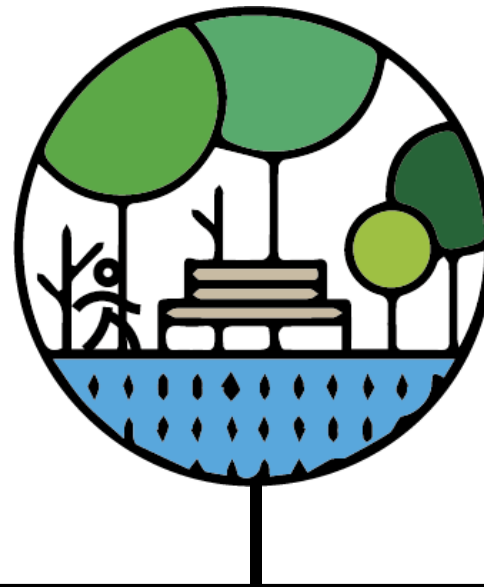
L'espai de les Tres Xemeneies

Aspectes claus

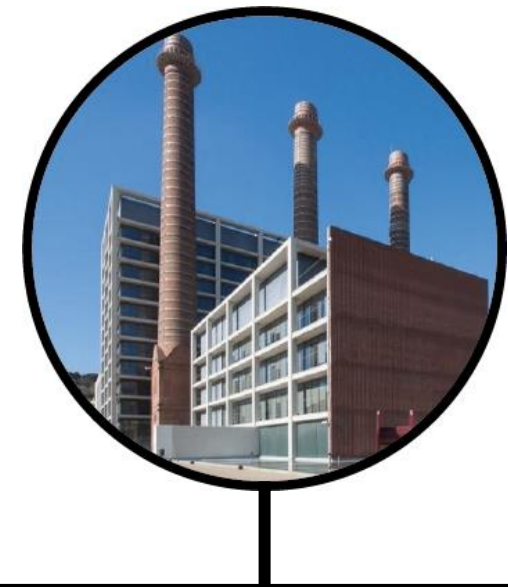


Ubicació estratègica:

Punt d'unió entre els barris del Poble-sec i el Raval.



Problemes de seguretat + entorns verds (parc de les Tres Xemeneies) **que requereixen d'una regeneració urbana.**

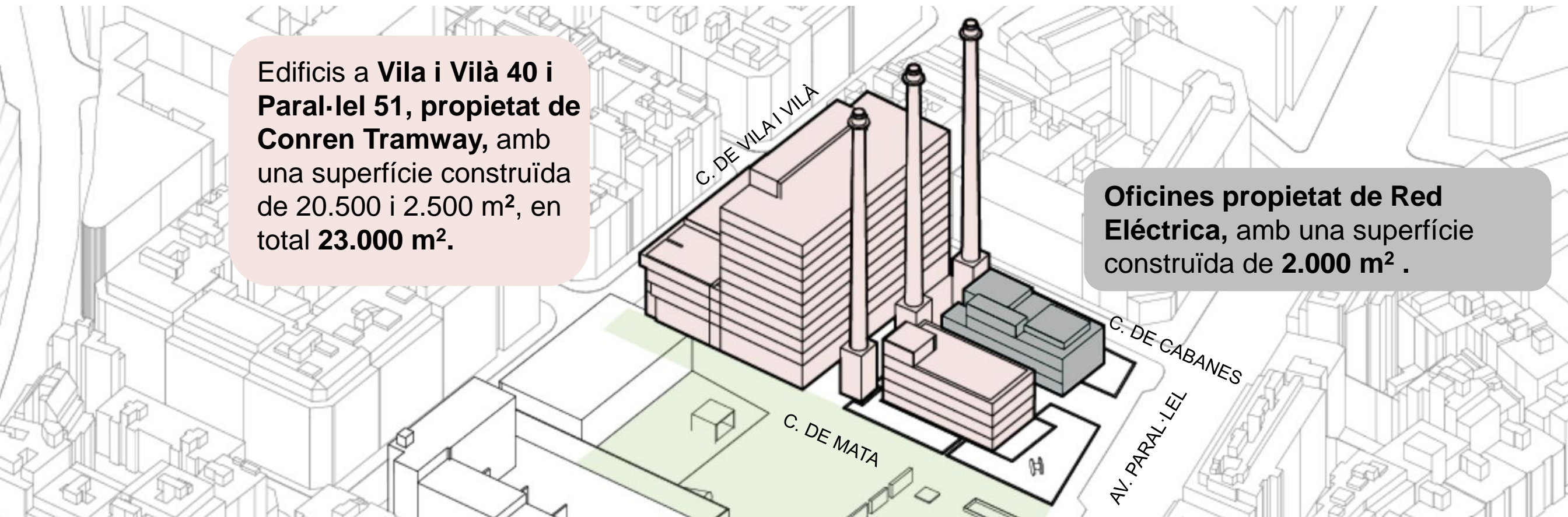


Infrautilització de l'espai construït: L'actual planejament només permet usos tècnics. Excepte el corresponent a Red Eléctrica, els edificis de l'àmbit estan en desús des de fa 10 anys.



Els edificis de les Tres Xemeneies

Situació actual / Propietats



Edificis a Vila i Vilà 40 i Paral·lel 51, propietat de Conren Tramway, amb una superfície construïda de 20.500 i 2.500 m², en total **23.000 m²**.

Oficines propietat de Red Eléctrica, amb una superfície construïda de **2.000 m²**.

- Antigues oficines de Fecsa-Endesa.
- **100% propietat privada** (3 unitats principals).
- L'actual qualificació de l'espai només permet que aquests edificis tinguin **usos tècnics** (no permet oficines, habitatges ni equipaments).



Els edificis de les Tres Xemeneies

Proposta de la propietat privada (Conren Tramway)

Expansió

Conren Tramway destinará 150 millones a oficinas en Barcelona

Marisa Anglés. Barcelona
Nuevos proyectos de oficinas en Barcelona. La gestora inmobiliaria Conren Tramway promueve tres edificios corporativos que sumarán una superficie construida de 60.000 metros cuadrados y supondrán una inversión de 150 millones de euros. Uno de los proyectos rehabilitará la antigua sede de Endesa en el Paral·lel de Barcelona, conocida como Las Tres Chimeneas. Los otros dos edificios se construyen en el área de la Torre Glòries, en el 22@, una de las zonas más activas en la promoción de oficinas.

Promueve tres edificios que sumarán una superficie de 60.000 metros cuadrados

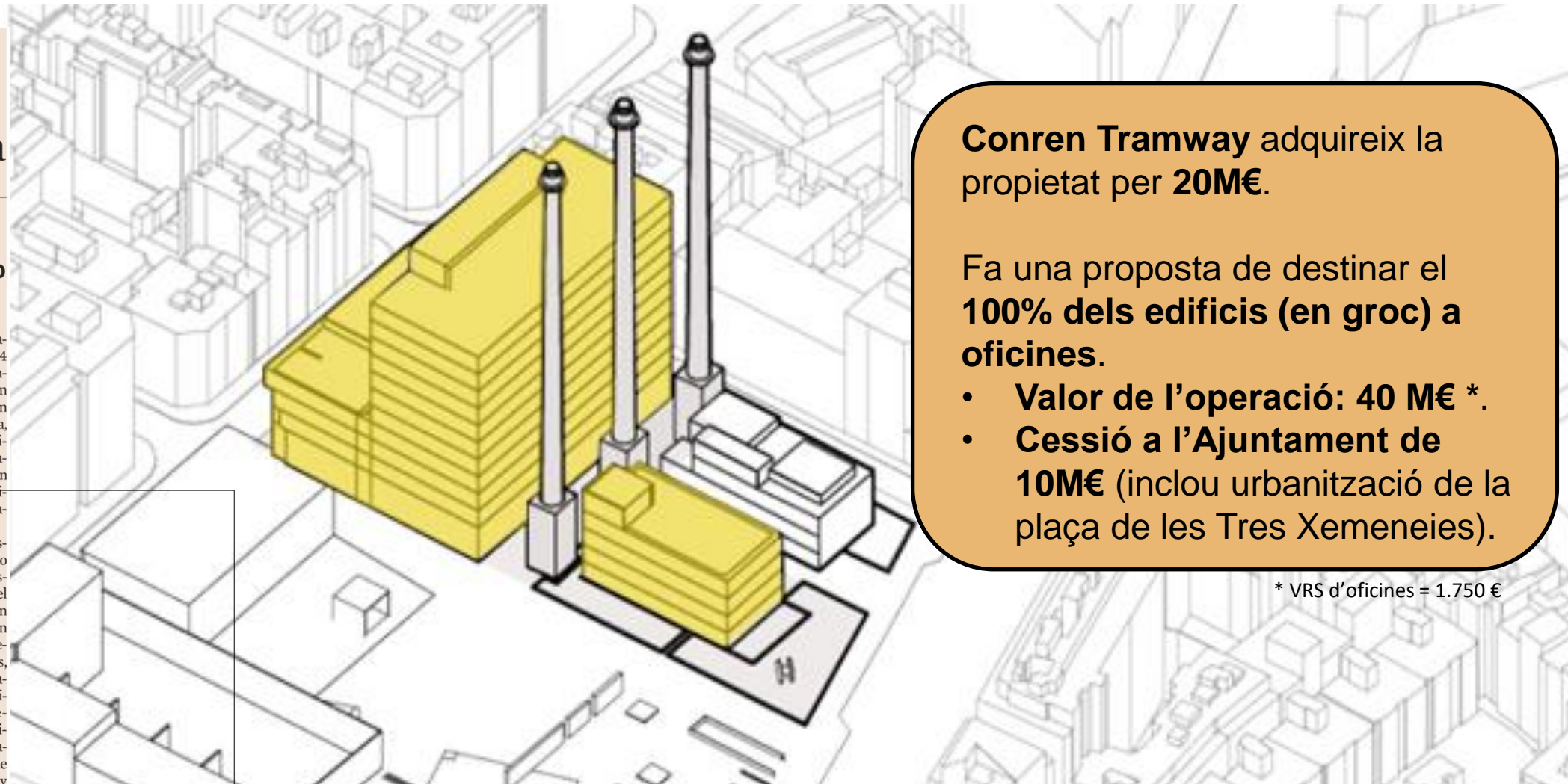
Los hermanos Hugas crearon Tramway Capital en 2014 y antes de asociarse con Conren Land, en 2016, trabajaron en varios proyectos de gran envergadura en toda España, tanto de oficinas como residenciales, hoteleros y sanitarios, en los que invirtieron junto a fondos de capital privado internacional y sociedades cotizadas francesas.

Tras su alianza con la gestora alemana, han establecido que Conren Tramway se especializará únicamente en el sector de oficinas, tanto en Madrid y Barcelona como en otras ciudades españolas. Según Jaime-Enrique Hugas, entre 2013 y 2016, "el mercado ofrecía muchas oportunidades y había que aprovecharlas, pero ahora, en un ciclo mucho más maduro, el capital exige un mayor grado de especialización porque hay que aportar un gran valor añadido a las operaciones".

El proyecto de Las Tres Chimeneas será uno de los más emblemáticos. El año pasado, la gestora adquirió la histórica sede de Endesa en la Avinguda Paral·lel a Lone Star por 20 millones y ya ha empezado las obras para transformarla en oficinas.

Conren Tramway, con sede en Barcelona, está participada al 50% por la empresa Tramway Capital, propiedad de los hermanos Jaime-Enrique Hugas y Paco Hugas, y de la gestora alemana Conren Land. La gestora crea un vehículo de inversión distinto para cada proyecto, pero los inversores que participan en él son recurrentes. Jaime-Enrique Hugas explica que se trata de familias empresariales alemanas, que conocen el mercado español y disponen de un amplio capital para invertir.

Jaime-Enrique Hugas ha vivido más de veinte años en Londres, donde trabajó para Morgan Stanley y JPMorgan. Su hermano, Paco Hugas, conoce el mercado inmobiliario catalán, gracias a su trayectoria en consultoras como Savills y DTZ.



Conren Tramway adquireix la propietat per **20M€**.

Fa una proposta de destinar el **100% dels edificis (en groc) a oficines**.

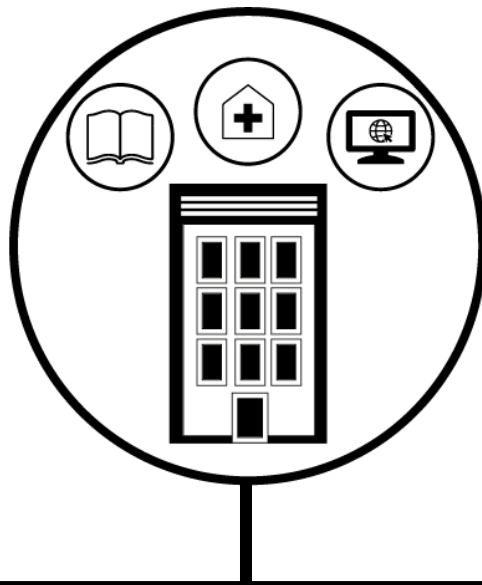
- **Valor de l'operació: 40 M€ ***
- **Cessió a l'Ajuntament de 10M€** (inclou urbanització de la plaça de les Tres Xemeneies).

* VRS d'oficines = 1.750 €

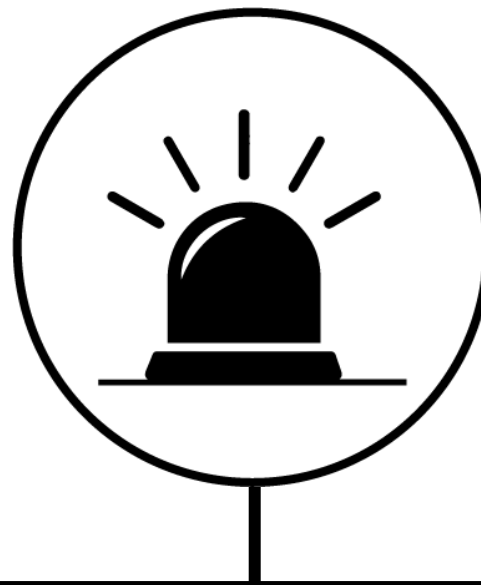


La proposta municipal: convertir l'àmbit de les Tres Xemeneies en un espai emblemàtic de ciutat

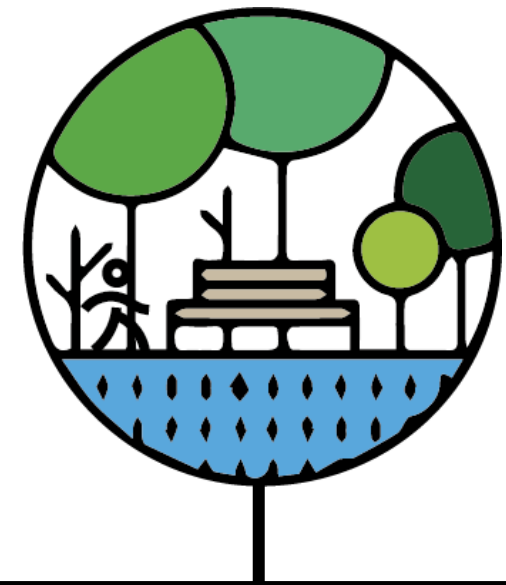
La proposta municipal és modificar el Pla General Metropolità (MPGM) per permetre canviar els usos dels edificis: d'usos tècnics passen a allotjar oficines i equipaments públics. **La proposta demana una contrapartida a la propietat privada que obre la porta a convertir l'àmbit de les Tres Xemeneies en un punt emblemàtic:**



Amb **equipaments públics de barri.**



Amb un **equipament de ciutat**, el Centre de Coordinació Operativa d'Emergències, que aportarà seguretat a l'entorn.

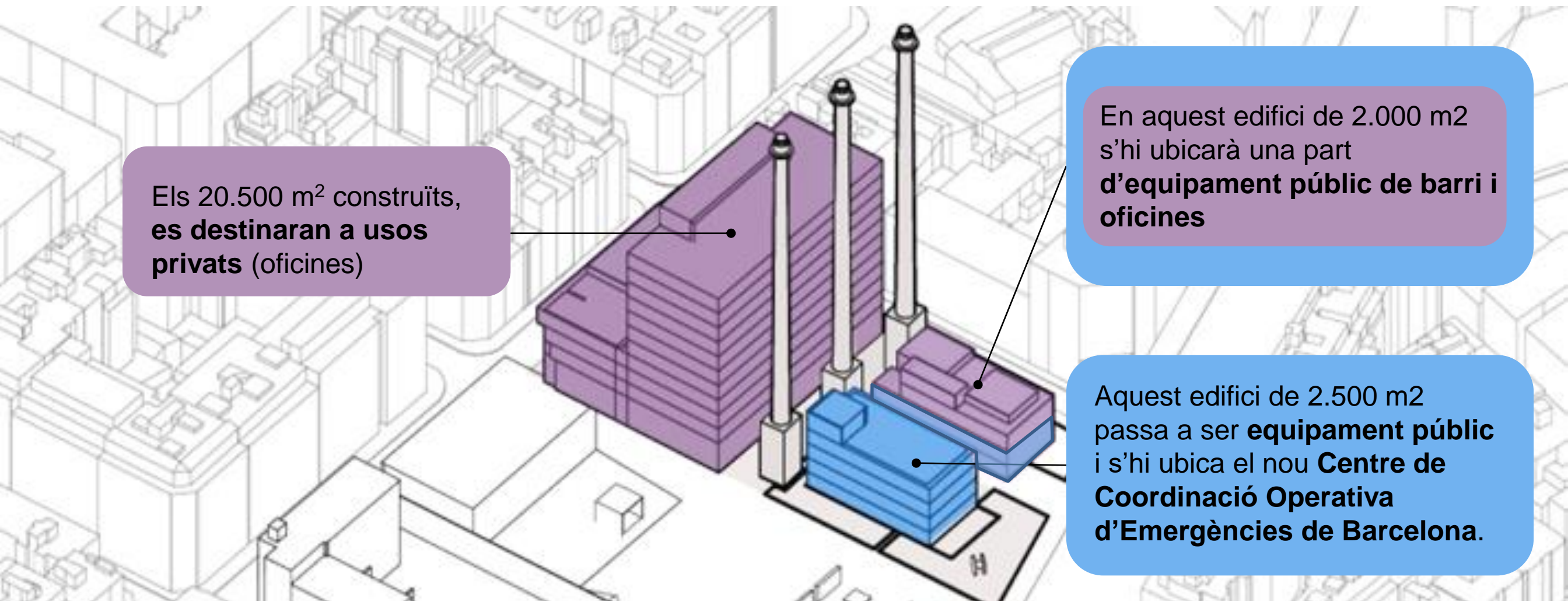


Amb més verd, gràcies a la **reurbanització dels jardins** del parc de les Tres Xemeneies.



Com reparteix els usos el nou planejament?

Proposta municipal de transformació



Els 20.500 m² construïts,
es destinaran a usos
privats (oficines)

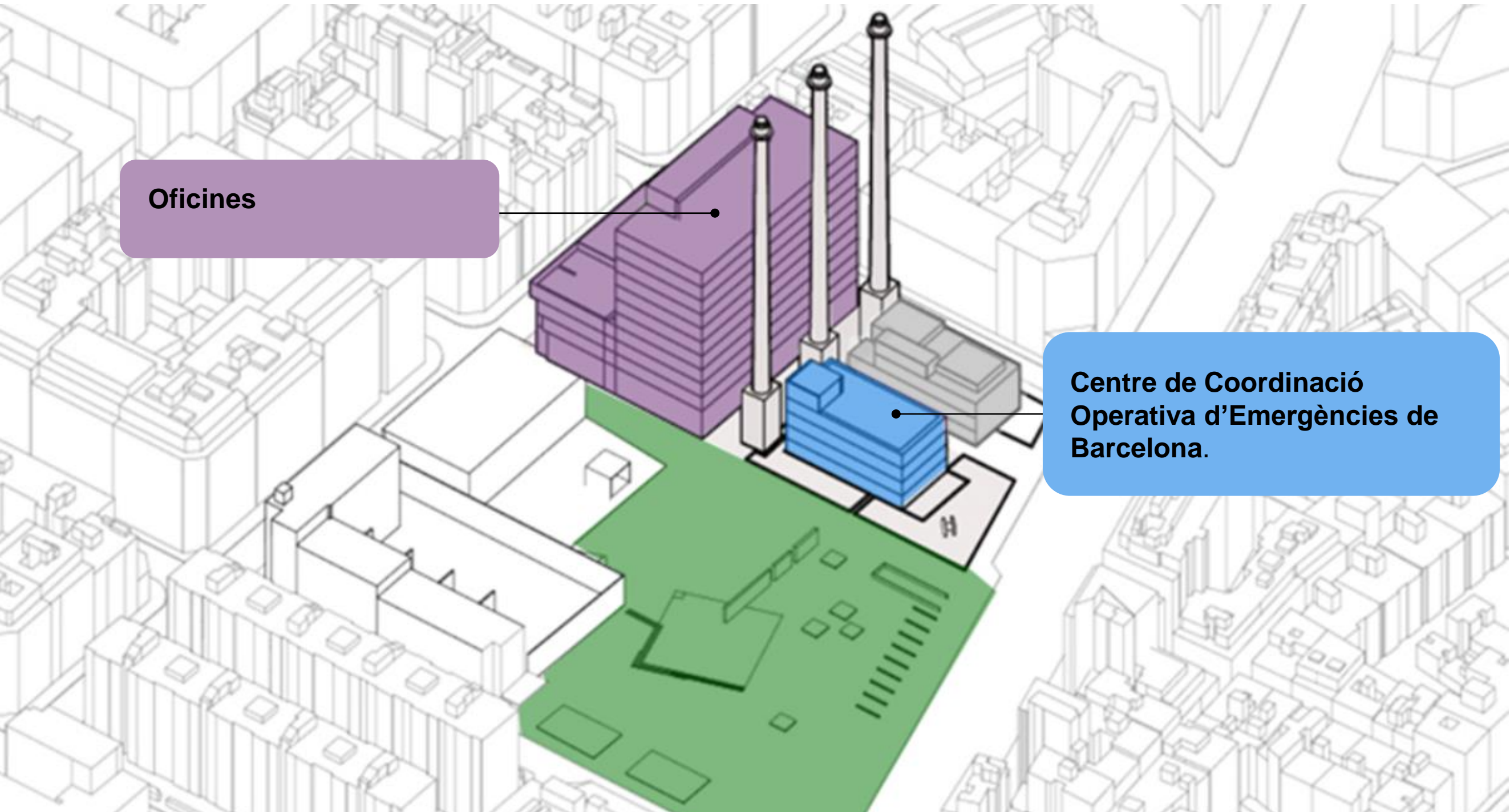
En aquest edifici de 2.000 m²
s'hi ubicarà una part
d'equipament públic de barri i
oficines

Aquest edifici de 2.500 m²
passa a ser equipament públic
i s'hi ubica el nou Centre de
Coordinació Operativa
d'Emergències de Barcelona.



Primera fase: Acord amb Conren Tramway

Edifici Torre + Edifici Llac + Reurbanització Plaça



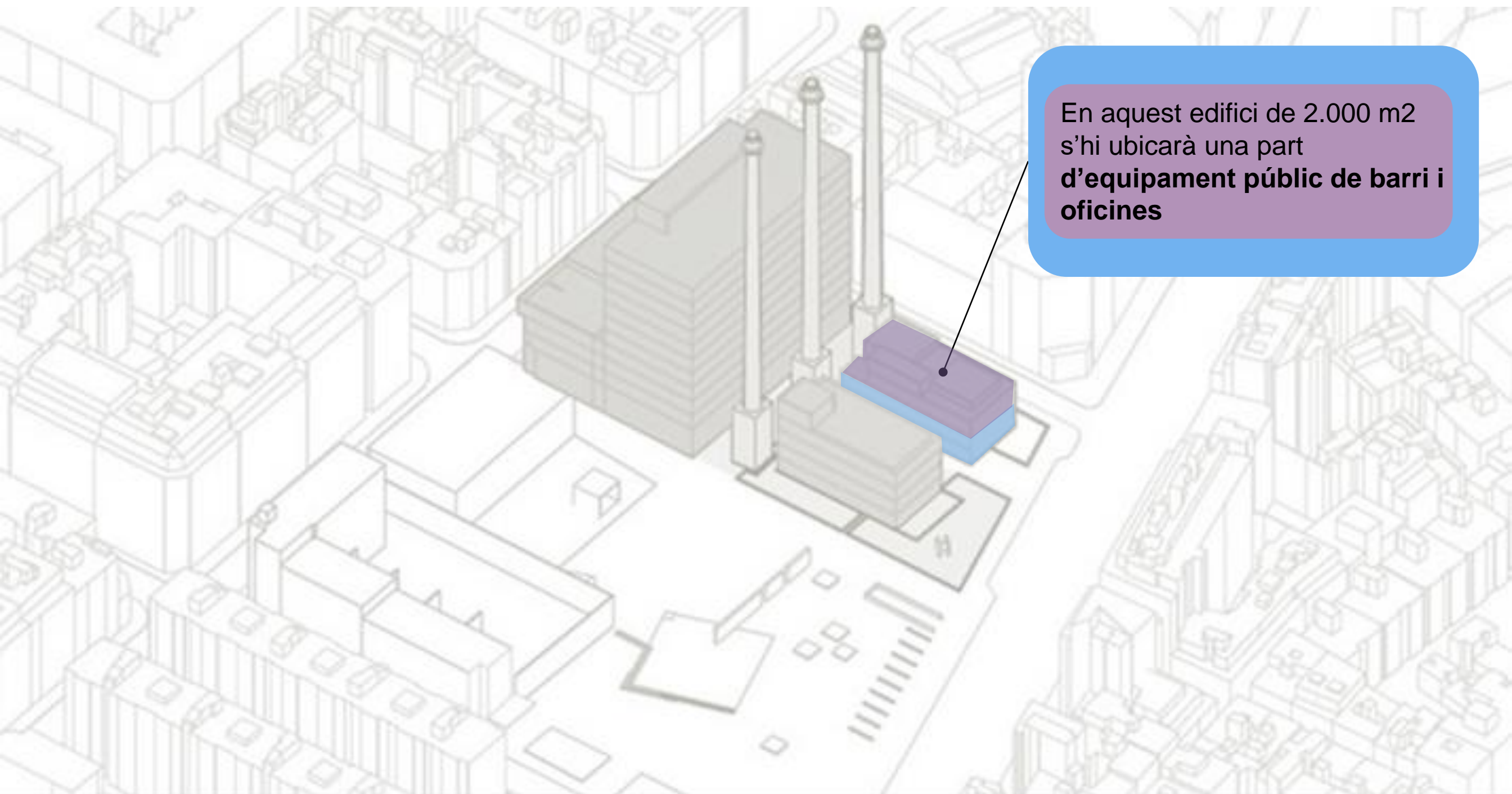
Oficines

**Centre de Coordinació
Operativa d'Emergències de
Barcelona.**



Segona fase: Edifici Red Eléctrica

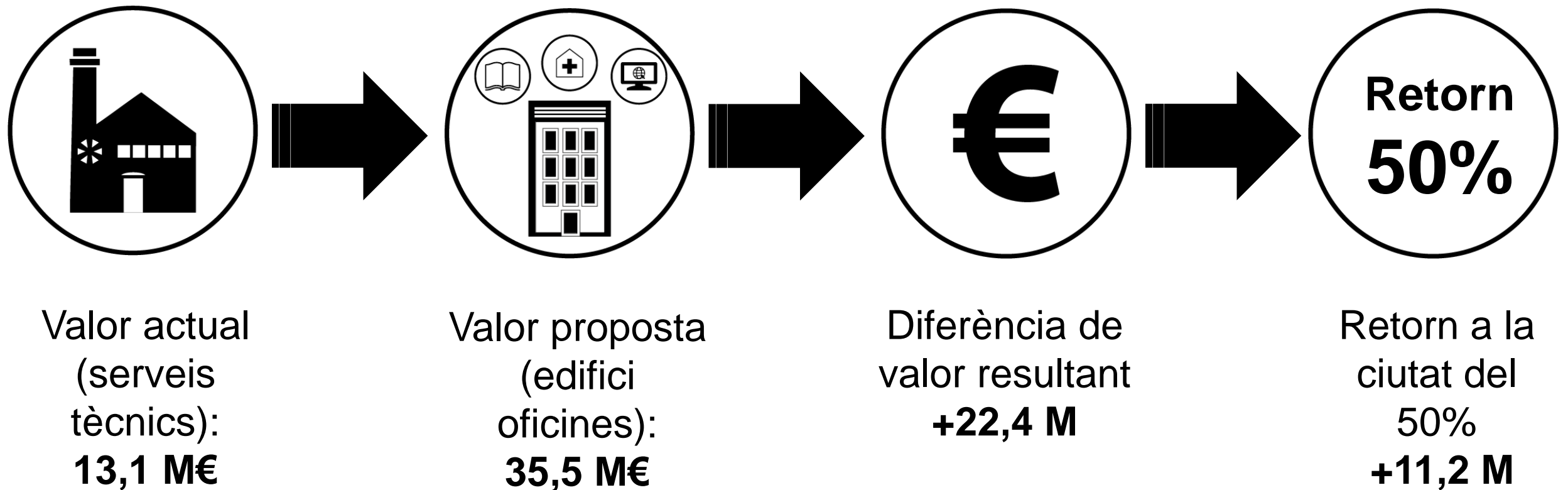
Per materialitzar REE es farà una segona MPGM



En aquest edifici de 2.000 m²
s'hi ubicarà una part
**d'equipament públic de barri i
oficines**

Revalorització de l'àmbit de les Tres Xemeneies

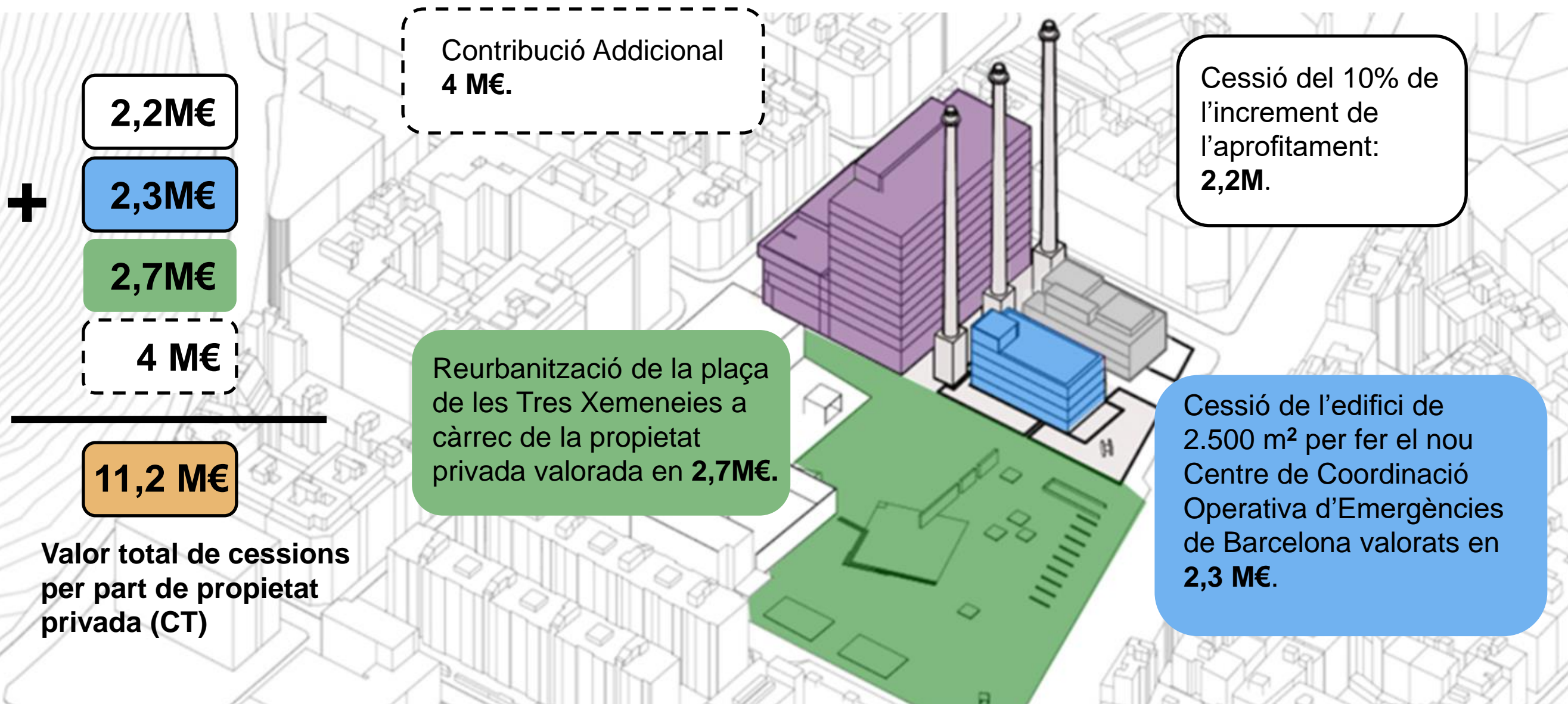
Fase 1 (propietat privada de Conren Tramway)



Cessions de la propietat privada (CT) a l'Ajuntament

Per garantir l'interès general de la transformació de l'àmbit, el **50 % de la revalorització del sòl serà cedit a l'Ajuntament** per la propietat privada (CT).

Les cessions es valoren en 11,2 M€ perquè veïns i veïnes i ciutat en general hi surtin també beneficiades.



Cap a un nou àmbit de les Tres Xemeneies

Cronograma

