

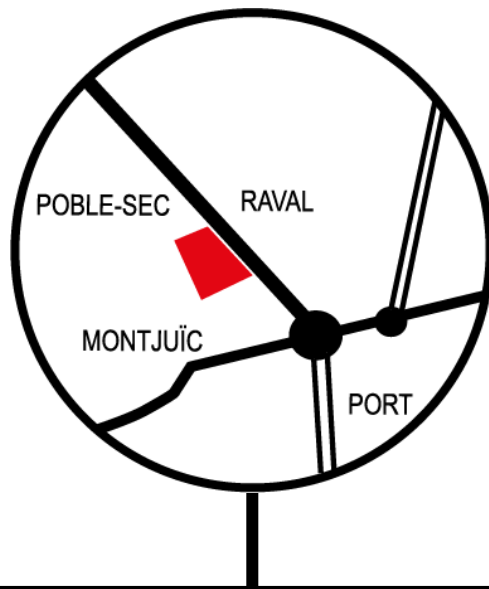


# **Proposta de transformació en l'àmbit de les Tres Xemeneies**



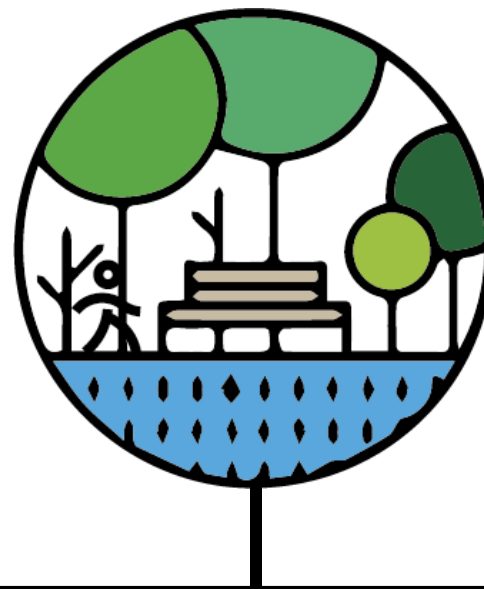
# L'espai de les Tres Xemeneies

## Aspectes claus

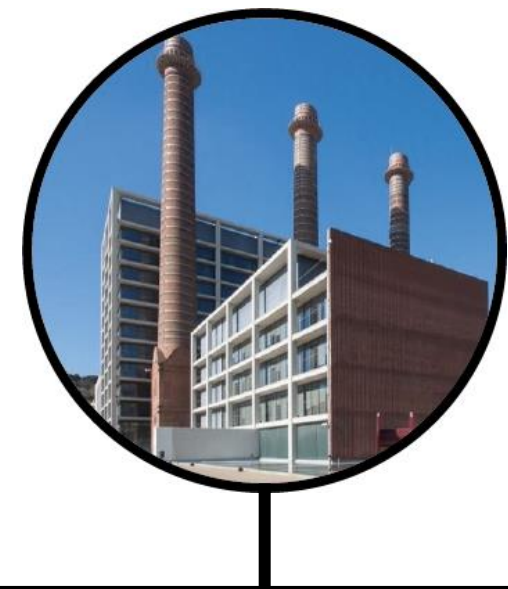


### Ubicació estratègica:

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.**

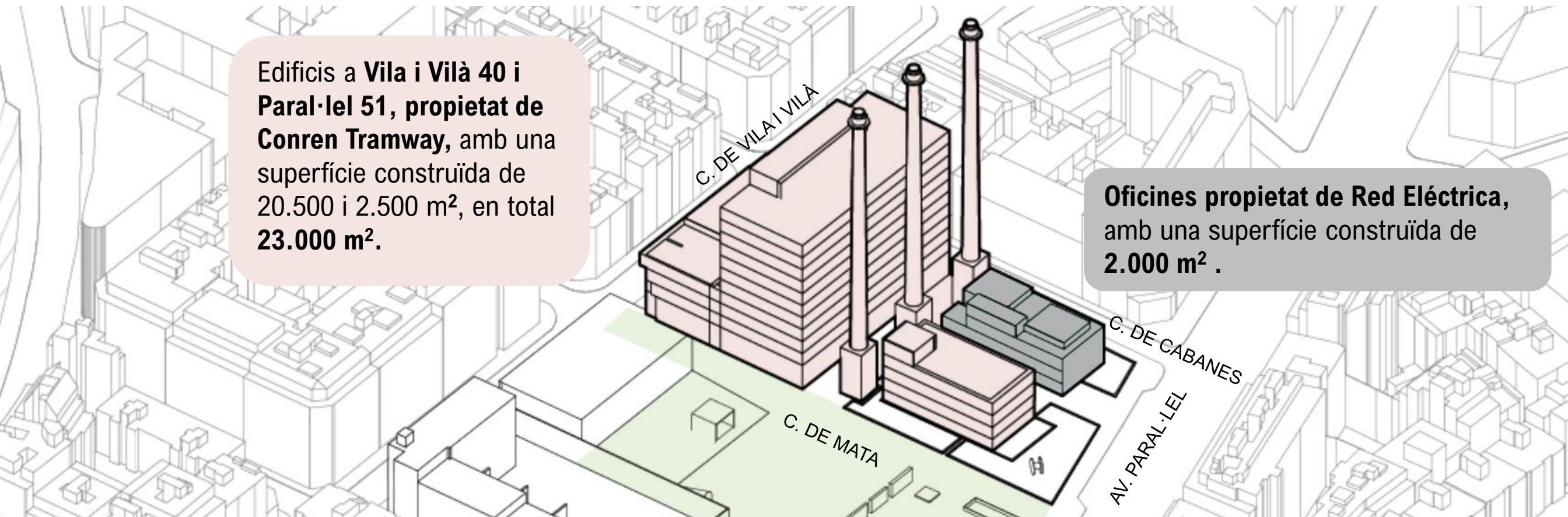


**Infrautilització de l'espai construït:** L'actual planejament només permet usos tècnics. Excepte el corresponent a Red Eléctrica, els edificis de l'àmbit estan en desús des de fa 8 anys.



# 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 m<sup>2</sup>, en total **23.000 m<sup>2</sup>**.

Oficines propietat de Red Eléctrica, amb una superfície construïda de **2.000 m<sup>2</sup>**.

- 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 autoritza oficines, habitatges ni equipaments).



# Els edificis de les Tres Xemeneies

## Proposta de la propietat privada

### 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 de promoción d

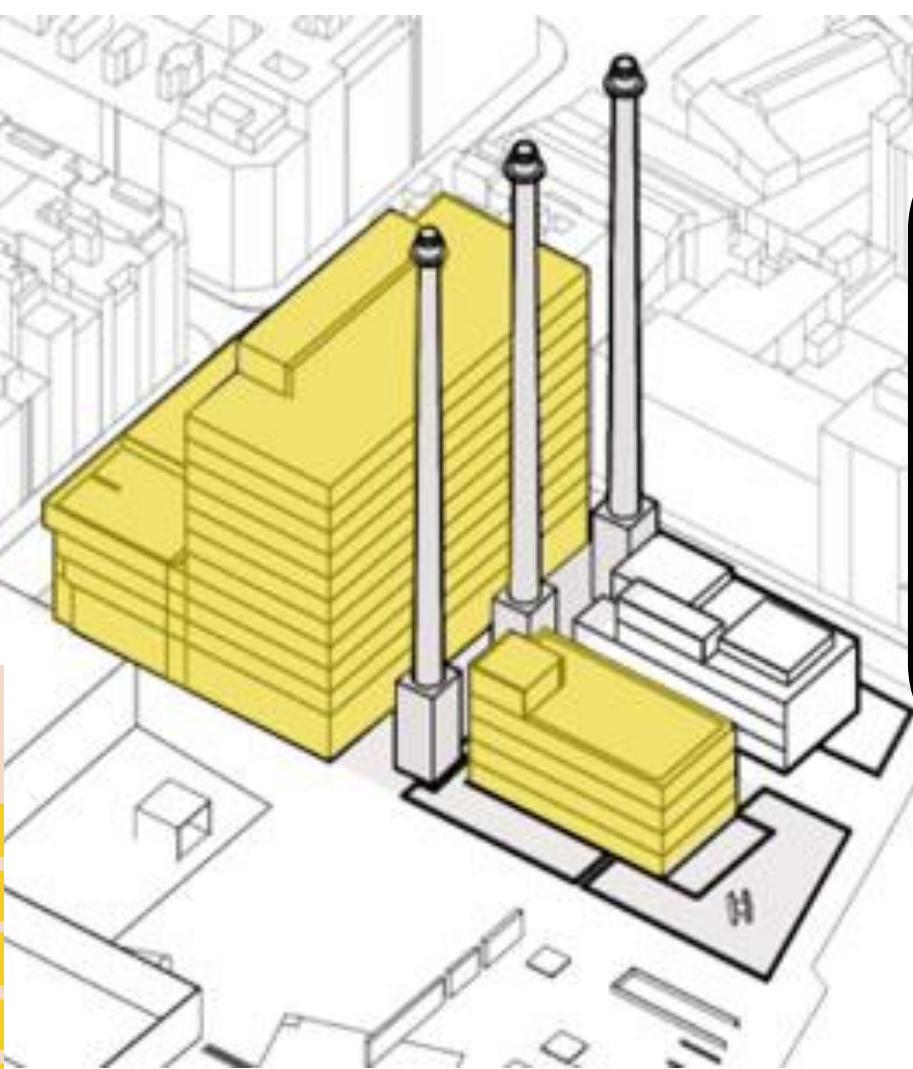
**Promueve tres edificios que sumarán una superficie de 60.000 metros cuadrados**

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

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.

Jaime-En vivo más c Londres, do Morgan Star Su hermano, noce el merc catalán, gracias a su trayectoria en consultoras como Savills y DTZ.

Star por 20 millones y ya ha empezado las obras para transformarla en oficinas.



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

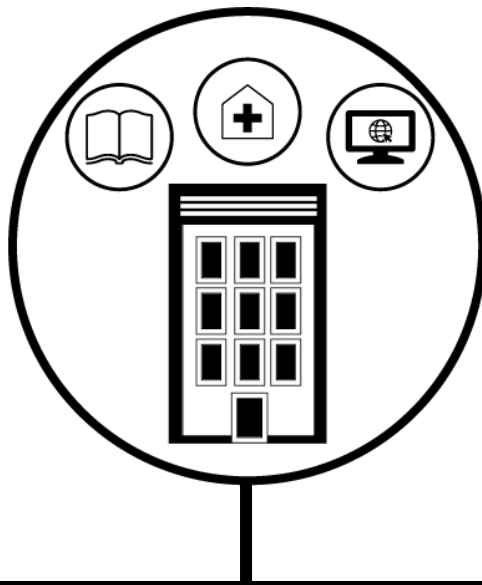
Fa una proposta de destinar el **100% dels edificis (en groc) a oficines**.

- **Valor de l'operació: 46 M€.**
- **Cessió a l'Ajuntament de 10M€** (inclou urbanització de la plaça de les Tres Xemeneies).

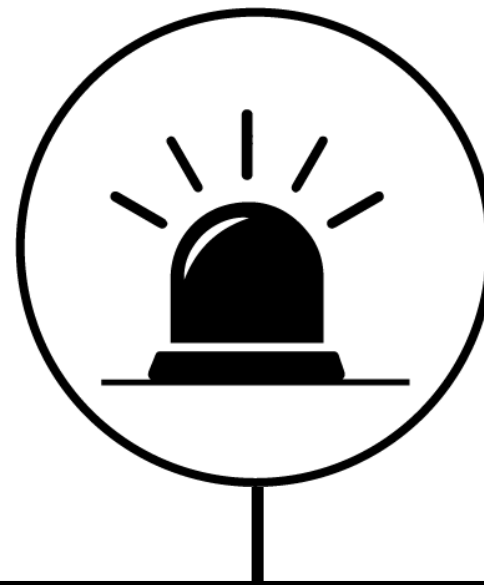


# La proposta municipal: convertir l'àmbit de les Tres Xemeneies en un espai emblemàtic de ciutat

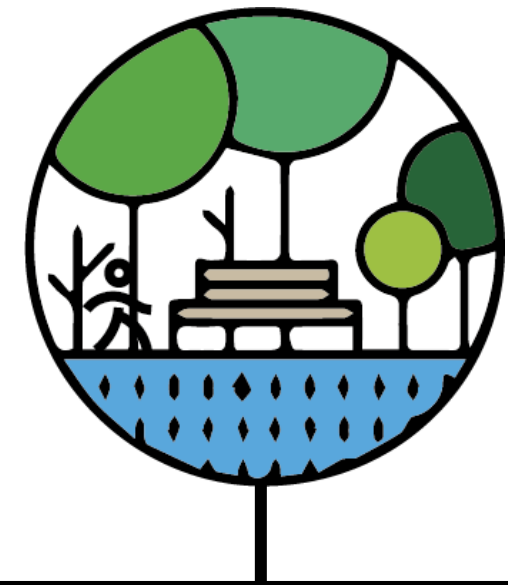
La proposta municipal és modificar el Pla General Metropolità (MPGM) per permetre canviar els usos dels edificis: d'usos tècnics podrien passar a allotjar oficines i equipaments públics. **La proposta demana una contrapartida a la propietat privada que obre la porta a convertir l'àmbit de les Tres Xemeneies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

Dels 22.500 m<sup>2</sup> construïts, **14.500 m<sup>2</sup> es destinaran a usos privats** (oficines) i **8.000 m<sup>2</sup> a usos públics** (equipaments de barri).

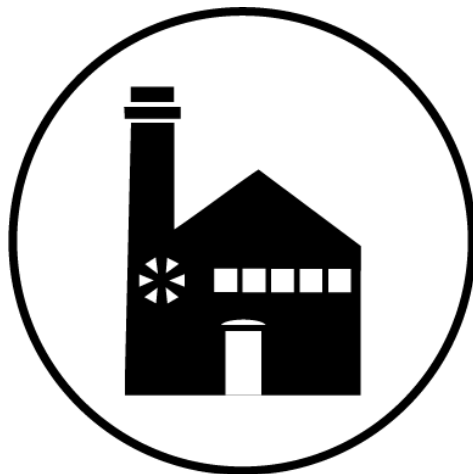
Aquest edifici de 2.500 m<sup>2</sup> passa a ser **equipament públic** i s'hi ubica el nou **Centre de Coordinació Operativa d'Emergències de Barcelona**.

**L'espai construït de l'àmbit deixa de ser majoritàriament privat i passa a ser 58% privat i 42% públic.**

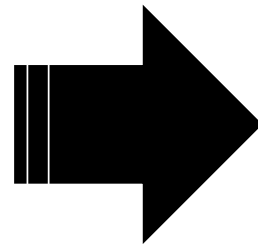


# Revalorització de l'àmbit de les Tres Xemeneies

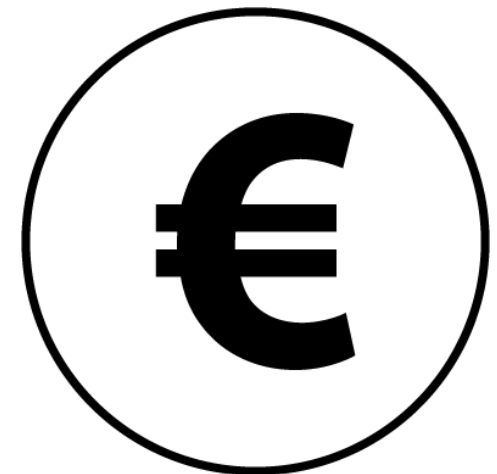
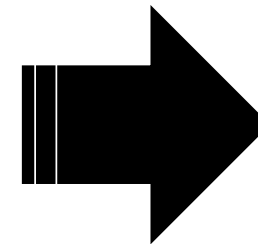
El canvi de planejament suposarà una **revalorització de l'àmbit de les Tres Xemeneies, que veu pràcticament triplicat el seu valor.**



Valor del sòl privat  
actual (serveis tècnics):  
**10,5 M€**



Valor del sòl privat  
proposta (oficines):  
**29 M€**



La propietat privada  
veurà triplicat el valor  
del seu terreny: **x3€**

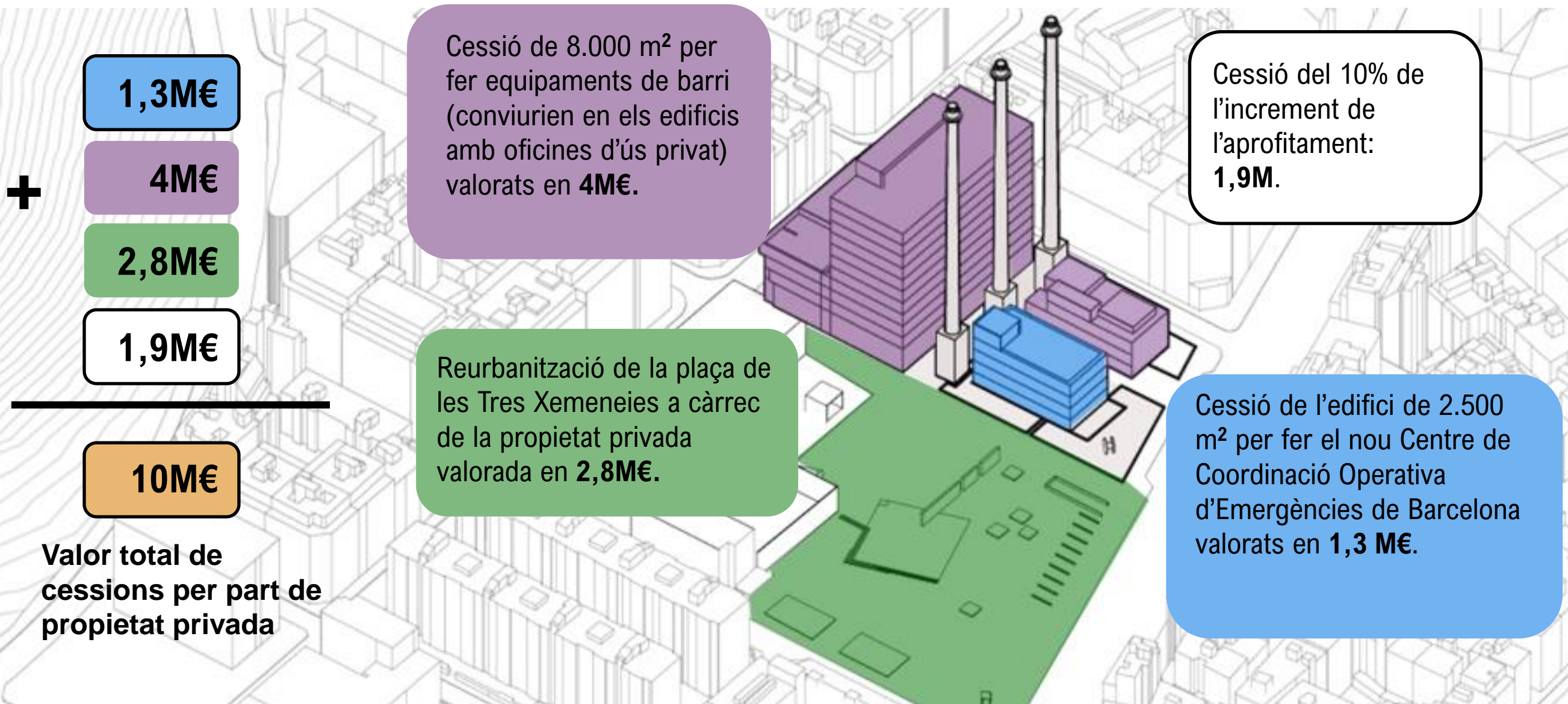
Valor de la construcció  
25.000 m<sup>2</sup>:  
**12,5 M€**

Valor de la construcció  
14.500 m<sup>2</sup>:  
**7,5 M€**



# Cessions de la propietat privada a l'Ajuntament

Com a contrapartida a l'augment de valor de l'àmbit, l'Ajuntament proposa a la propietat privada cessions valorades en 10M€ perquè veïns i veïnes i ciutat en general hi surtin també beneficiades.







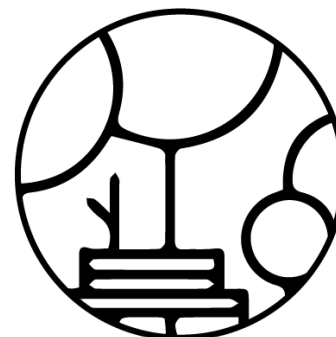
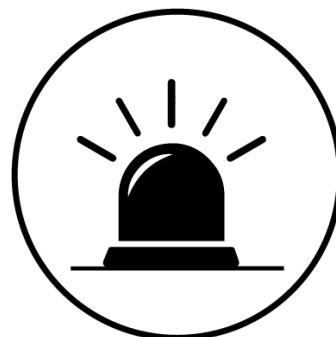
## L'operació en xifres

- El valor actual (serveis tècnics) és de **23 M€** (10,5 M€ sòl + 12,5 M€ construccions).
- S'estima que la valoració final del sòl i edificis construïts que romandran privats en l'àmbit de les Tres Xemeneies sigui de **36,5M€** (29 M€ sòl + 7,5 M€ construccions).
- **L'increment del valor per als privats és de 13,5M€ .**
- La proposta Modificació del Pla General Metropolità (MPGM) suposa que, com a contrapartida, la propietat privada:
  - cedeixi el 10% de l'aprofitament valorat en **1,9M**, i
  - assumeixi la reurbanització de la plaça valorada en **2,8M**.

**El benefici privat de l'operació es de 8,8M€ .**

**La viabilitat econòmica està garantida.**

Amb la proposta municipal, la revalorització de l'àmbit de les Tres Xemeneies reverteix en un espai compartit entre usos privats i públics on veïnat i ciutat també hi surten guanyant.



# Cap a un nou àmbit de les Tres Xemeneies

## Cronograma

