

Participació

Comunicació i Participació – Gerència d'Ecologia Urbana

Av Diagonal 240 planta 4a
08018 - Barcelona
www.bcn.cat**ACTA SESSIÓ D'HABITATGE
PROCÉS PARTICIPATIU REPENSEM L'ESPAI FIRAL DE MONTJUÏC****Dia:** 02 de desembre de 2021**Hora:** 18.00 a 19.30 h**Lloc:** Escola Mossèn Jacint Verdaguer, C/Lleida, 32, 08004 Barcelona**Assistència ciutadania i Fira (32):**

Arbai Hamsa, Joves Units del Poble-sec	Maria Cardús Moya, Alerta Poble-sec
Assane Gueye, veí	Marta Campos López, Diari La Marina
David Russell, veí	Mehdi Aoula, Joves Units del Poble-sec
Eulàlia Conangla Mayor, veí	Mireia Padilla, Assemblea Poble-sec BCN
Francesc Solà, Fira BCN	Comú
Hatim Azahri, Joves Units del Poble-sec	Montserrat Masset Arbusà, Oriol Vidal
Jaume Freixa Janariz, Arquitectes de	Pujol-Xicoy, veí
l'Eixample COAC	Oscar Fiedler, Joves Units del Poble-sec
Jesús García Pérez, veí Font de la Guatlla	Pere-Ramon, Belinchón Galofré, veí
Jesús Mercadal Cabrera, Font de la	Piedad Barragan, veïna
guatlla. Comissió de seguiment	Ramon Lluís Vilaseca i Lladó
Joaquima Cabré Recio, veïna	Ricard Fericgla, coordinador arquitectes
Jose Garriga Simó, Vocalia urbanisme	Montjuïc COAC
AAVV Esquerra Eixample	Sergi Gàzquez Cabañas, Associació de
Jose M ^a Cruset, veí	Veïns del Poble-sec
Josep Ballester, Alerta Poble-sec	Victor Gimenez Casanovas, Associació
Lisa Marrani, FAVB	de la Casa de la Premsa
Magda Masset Arbusa, veïna	Xan da Torre, veí
Manuel Marina, veí	Xavier Nieto Alegre, EcoArx
Marc Serra, Fira BCN	

Representants de l'Ajuntament (13):

Laia Grau, Gerenta d'Urbanisme
Javier Buron, Gerent d'Habitatge
Sonia Frias, Gerent de l'Àrea d'Ecologia Urbana
Carolina López, Consellera districte Sants Montjuïc
Georgina Lázaro, Consellera JxC
Josep Pérez Calvo, Conseller ERC
Lourdes Vidrier, Consellera ERC
Sandra Salvador, Regidoria de Participació
Andrés García, Barcelona Regional
Jordi Mercader, Barcelona Regional
Carme Ruiz, participació Ecologia Urbana
Anna Sánchez, participació Ecologia Urbana

Participació

Comunicació i Participació – Gerència d'Ecologia Urbana

Av Diagonal 240 planta 4a
08018 - Barcelona
www.bcn.cat

ORDRE DEL DIA

- Benvinguda institucional, presentació de la sessió.
- Presentació sobre l'habitatge: premisses, context i referències (el contingut complet de l'exposició es troba en la presentació penjada al Decidim així com els materials lliurats).
- Debat sobre habitatge en el nou espai firal.

PRESENTACIÓ DE LA SESSIÓ**Gerenta d'urbanisme, Laia Grau fa la primera exposició**

La gerenta descriu les següents premisses a tenir en compte per a la transformació de l'espai firal:

- Conservació patrimonial. Cal tenir en compte els edificis que s'han de preservar.
- Diversificació dels usos. En aquesta mixticitat s'han de definir altres tipologies d'usos que inclouen habitatge, equipaments, etc.
- Cal tenir reserves d'equipaments necessaris per als barris i la ciutat.
- Cal tenir reserves d'espais verds segons la llei d'urbanisme.

Recorda que, per a la futura transformació de l'espai firal, a la sessió anterior s'ha generat un llistat d'equipaments de barri que s'han de poder integrar amb els equipaments de ciutat existents i amb els possibles habitatges. S'ha de tenir en compte també com és el teixit social, i com es col·loquen els habitatges i equipaments en aquests espais. Altres barris en els quals ja s'han fet aquest tipus de transformació poden servir de referència o exemple.

També explica que l'habitatge a proposar ha de ser públic i assequible, a més de ser sostenible i eficient energèticament.

Comenta que hi ha una sèrie d'edificis que són patrimoni històric que no es poden transformar del tot i que han de quedar com estan ara, encara que sí permeten fer-hi intervencions menors, per tal de millorar-ne les comunicacions o aspectes interiors. Aquests són: el Pavelló de la Metal·lúrgia, el Pavelló de Comunicació, l'Escola Mossèn Jacint Verdaguer i l'Edifici de l'Espai Bombers. Per altra banda, diu que l'edifici Serraima és privat i no entraria en la dinàmica de la transformació.

A més especifica que la banda nord de l'avinguda Maria Cristina, el Pavelló Alfons XIII i el Pavelló Victòria Eugènia no es poden modificar de cap manera a causa del tipus de catalogació que tenen.

No obstant això, apunta que els edificis que són una oportunitat són dos dels edificis que hi ha a l'oest de l'avinguda Maria Cristina. Aquests estan lliures de condicionaments (en el plànols es mostren de color blau). Diu també que una de les intencions de les intervencions és veure com donar-li continuïtat per al dia a dia als barris de la Font de la Guatlà i Poble-sec, com generar-hi millors connexions.

Seguidament compara la densitat de població de diferents models urbans i afirma que la quantitat d'habitatge que es pot col·locar és diferent segons aquests factors. Si el model té més densitat de població, el nombre d'habitatges que es poden col·locar és major. Per exemple, el model de Poble-sec és molt més dens que el de la Marina del Prat Vermell.

Continua dient que, segons la legislació d'urbanisme, hi ha unes normes que s'han de tenir en compte, com ara la reserva de sòl per a equipaments, espai verd per cada 100m² d'habitatge i que tots els habitatges han de tenir façana que doni al carrer.

Barcelona té molt poc sòl. Per això, cal aprofitar-lo de manera eficient. Es pren com a referent l'edifici d'habitatges protegits sobre el mercat de Fort Pienc, on s'han construït habitatges a sobre de l'equipament per aprofitar el sòl. D'aquesta manera es poden construir més habitatges amb llum solar i vinculats amb altres usos.

Gerent d'Habitatge Javier Buron, explica les polítiques d'habitatge.

En primer lloc explica que l'Urbanisme és el que indica que hi ha un sòl públic disponible per a construcció d'habitatges. Per tant, en un espai ja dissenyat, s'ha d'estudiar quants habitatges poden haver-hi potencialment en una nova actuació urbanística.

S'han de mantenir equilibris i el primer que cal mantenir és el de produir habitatge públic sense danyar l'estabilitat econòmica de l'Institut d'habitatge i rehabilitació. En la producció d'habitatge públic, el 30% (sòl i producció) és aportat per l'Ajuntament i per al 70% restant, cal treballar amb finançament de la banca pública.

A més, diu que hi ha un altre element que s'ha d'equilibrar, que és el tipus d'habitatge segons les necessitats socials i territorials. Afirmar que el 80% de la producció d'habitatges són de lloguer social i assequible i el 20% és d'habitatges en cessió d'ús de superfície. Això vol dir que, durant 75 anys, les persones que l'ocupen poden viure-hi, però no en són propietàries, per la qual cosa els habitatges es poden reconstituir, resolent així el problema d'habitatge de les persones sense perdre el sòl públic. A més, hi ha convenis amb fundacions i cooperatives d'habitatges per facilitar la construcció i gestió del lloguer social.

El model de cooperativa en cessió d'ús es basa en el fet que l'Ajuntament cedeix sòl per construir habitatges de lloguer per als cooperativistes. És una manera d'impulsar projectes per generar parc d'habitatge no especulatiu.

Actualment, hi ha també una aliança estratègica amb les empreses, que conformen una empresa mixta pública-privada (50%/50%), per a la construcció d'habitatge protegit de lloguer.

L'equilibri entre el 80% de lloguer, el 20% de dret de superfície, el 2 / 3 de promoció directa (IMHB) i el 1 / 3 de col·laboració amb altres agents (cooperatives, fundacions o entitats privades), i dins de la col·laboració amb entitats sense ànim de lucre, cooperatives i fundacions (40% sessió d'ús i un 60% de lloguer) no es reproduïx mil·limètricament a totes les parts de la ciutat, perquè es treballa la ciutat com un conjunt; per tant, en el futur de l'espai firal, no hi haurà aquest equilibri exacte però si se'n mantindrà el model; serà una distribució molt semblant i amb respecte als principis fonamentals: bàsicament de lloguer (tot i que haurà una part de dret de superfície i de sessió d'ús) i promocions d'iniciativa pública, encara que hi es doni col·laboració amb tercers. Remarca que el sòl és municipal i que l'accés es dona a través del registre de demandants d'habitatge protegit. Així mateix, indica que els habitatges no es poden desqualificar per convertir-se en habitatges de mercat privat.

Primera ronda de preguntes:

- **Sergi (AAVV Poble-sec):** pregunta quants habitatges caben al pavelló 2 i si s'ha d'obrir algun carrer. També demana saber quins equipaments s'hi poden construir i una ampliació de l'exemple del barri del Fort Pienc.
- **Manel Marian (Guia de Barcelona):** pregunta si la plaça Univers queda com a plaça o si també seria superfície edificable. Pregunta si el carrer Guàrdia urbana baixa fins al Paral·lel i si el que hi ha a l'esquerra seria la part edificable. Per últim, vol saber si el Palau de Congressos serà destinat a equipaments o a habitatges.
- **Josep Garriga (Xarxa de veïns Esquerra de l'Eixample):** afirma que Fira Barcelona ha deixat clar que

opten per al Palau de Congressos perquè volen 3 pavellons (gran, mitjà i petit). Per tant, demana saber si la part blava de la presentació (espai lliure de condicionaments) és per a habitatges o si s'ha de fer alguna sessió amb Fira Barcelona per saber els seus projectes de construcció. També pregunta què se'n farà de la plaça de l'Univers. Creu que, a més habitatges, s'hi haurà de deixar més espai verd. Manifesta la necessitat de connectar els barris però creu que si el Pavelló de la Metal·lúrgia no es pot tocar hi haurà un problema.

Pregunta a què es refereix Fira Barcelona quan parla de fer unes fires d'abans i unes fires de després. Pregunta si quan les empreses que vinguin tinguin uns pavellons, s'usarà sòl públic per a un ús privat. Reivindica que aquest espai ha de ser per a habitatge públic amb les condicions que s'han explicat i amb el verd i equipaments públics que els toqui. El Poble-sec i Font de la Guatlla ja van dir quins equipaments necessitaven i el sòl públic ha de ser per resoldre aquesta necessitat.

Finalment, demana que tota la zona blava que surt en els plànols sigui per a habitatge i equipaments.

Pere Ramon (Font de la Guatlla): manifesta la seva preocupació perquè no passi el mateix que ha passat a Madrid, on es va vendre habitatge públic per passar-ho a mans privades. Pregunta quines garanties hi ha que s'acompleixin i es mantinguin els percentatges que s'han comentat del 80% d'habitatge social i 20% d'ús de sòl durant 75 anys.

Víctor (Casa de la premsa): demana que l'Ajuntament respecti els desitjos de la gent que viu aquí. Diu que es necessita habitatge per a la gent jove, tutelats, habitatge per a gent gran i un centre de dia proper.

- **Josep Maria Rossell (veí):** opina que aquest projecte li sembla una aberració urbanística. Manifesta que es parla de pacificació però que no es té en compte el verd i no es valora la plaça de l'Univers. Explica que ciutats com París, Londres o Berlín fan habitatge social a l'extraradi. Pregunta per què no es traslladen aquestes necessitats urbanístiques d'habitatge a la Marina.

Primeres respostes:

- **Resposta de Laia Grau, gerenta d'urbanisme:** respon que el pavelló 2 és un dels àmbits d'oportunitat de transformació i que el nombre d'habitatges està en funció de la barreja amb els equipaments, que pot anar des de 600 a 400 en funció de com estan organitzant i distribuïnt. Les tipologies o disposició poden ser a mitges alçades o a mitges obertes. La mitjana d'alçada no és molt elevada. Per tant, no s'hi poden fer alçades molt elevades. No es pot dir un nombre tancat perquè hi ha moltes tipologies d'habitatges depenent del tipus d'usuaris. En funció de la tipologia, canvien els metres de cada habitatge i, per tant, el nombre final d'habitatges.

Fort Pienc és una peça conformada pel mercat, biblioteca, gent gran tutelada, bressol i habitatges per a famílies. Hi conviuen molt bé perquè els usos són compatibles i com que està tot junt, és molt eficient respecte als recursos humans i públics, genera molta vida i evita la segregació. Però s'ha d'estudiar molt bé els equipaments complementaris que es poden unir.

Respecte a la plaça Univers i el carrer Guàrdia urbana, diu que formen part de la transformació, que està tot per definir però que s'ha de tenir en compte la comunicació vertical que és tan important com l'horitzontal. Sobre el pas pel Pavelló de la Metal·lúrgia, per la seva catalogació no es pot transformar substancialment, però si permet plantejar una modificació per millorar-ne la connectivitat amb un pas.

Sobre com garantir que es mantinguin aquestes polítiques d'habitatge, manifesta que hi ha una condició des del 2019 que diu que els habitatges protegits seran sempre protegits. Fins abans del 2019 el temps de protecció era molt curt, s'aixecava la protecció i els habitatges passaven al mercat lliure. A partir d'ara, aquest punt s'ha corregit i els habitatges estan més protegits.

- **Resposta de Javier Buron, gerent d'habitatge:** explica que l'habitatge protegit no és igual a habitatge públic. L'habitatge protegit no té preu de mercat però pot haver-hi habitatges protegits promoguts

per empreses privades o públiques. La diferència a Barcelona és que els habitatges protegits són cent per cent d'iniciativa pública; a més, des del decret 17/2019, els habitatges protegits estan qualificats de per vida i aquesta és una diferència radical en comparació amb Madrid.

També la ciutat és sempre propietària del sòl, i a qui vagi a ocupar aquest sòl (cooperatives, fundacions, entitats o empreses mixtes) se li donen condicions que fan que el sòl es mantingui com a públic. Es posen condicions de fer projectes socials, per exemple, a les cooperatives i fundacions i a les promocions mixtes se'ls imposa que l'habitatge protegit sigui de lloguer.

Continua dient que, tot i així, no es pot garantir que el context social no canviï amb el temps. El que sí que es pot garantir és que ara s'estan fent servir totes les eines que coneixen perquè es mantingui la propietat pública i es destini per a l'ús de la ciutadania al llarg del temps.

En relació amb els joves, diu que hi ha una quota d'accés preferent de 30% d'habitatges que es destinen a les persones menors de 35 anys. També hi ha una sèrie d'equipaments per a gent gran. Un altra mesura és que en cada promoció hi ha una reserva per al territori; aquesta és una quota d'accés preferent pel veïnat. En un radi de 500 metres al voltant de l'edificació, la població d'aquest radi té accés prioritari a aquest habitatge.

- **Resposta de Laia Grau, gerenta d'urbanisme:** respecte a la part fixa de la Fira diu que s'ha parlat que 40.000 m² s'haurien deixar fixes així com un espai més estable dins del recinte firal, no tan itinerant. Explica que el que està clar és que amb els pavellons protegits (Metal·lúrgia, Comunicacions i del Vestit) no sumen els 40.000 m², però està tot per decidir i s'ha de conjugar amb la resta de necessitats.

Sobre la construcció d'habitatges a l'extraradi, el que es vol és que hi hagi habitatge protegit a tot arreu, a tota la ciutat, no només a l'extraradi. A més, hi ha només tres àmbits disponibles per a construcció d'aquestes característiques: a Poblenou, a la Marina del Prat Vermell i a la Sagrera. No obstant això, es poden utilitzar altres eines per produir habitatge protegit a tota la ciutat.

- **Resposta de Javier Buron, gerent d'habitatge:** explica que hi ha molt poc sòl a Barcelona i que l'IMHB fa servir totes les eines possibles, no només construir, sinó que es compra habitatge privat per transformar-lo en públic a tota la ciutat. Des de l'Ajuntament s'està molt obert a construir i comprar habitatge per generar habitatge protegit.

Segona roda de preguntes

- **Veí de Poble-sec:** comenta que al procés participatiu de Tres Xemeneies hi ha una peça del carrer Blesa que és d'equipaments. Pregunta si els habitatges tutelats són equipaments o són habitatges. Si és així, recomana aprofitar-ho per fer més habitatge protegit al Poble-sec. També apunta que no cal fer els pisos a l'extraradi, que la gent de Poble-sec vol quedar-se al barri, sobretot els joves.
- **Joaquima (veïna):** pensa que no s'ha de fer habitatge a tot arreu. Per exemple, a l'avinguda Maria Cristina no s'hi hauria de fer perquè és un lloc emblemàtic. S'ha de protegir paisatgísticament. Li sembla bé que es faci el que toca a carrer Lleida però no a l'avinguda Maria Cristina. Pregunta també si es demanarà la participació dels veïns per prendre les decisions.
- **Resposta de Laia Grau:** subratlla la idea que l'avinguda Maria Cristina té un caràcter monumental i pren nota per habilitar més mecanismes de participació, perquè hi participi més gent.
- **Maria Cardús (Alerta Poble-sec):** està d'acord amb l'habitatge públic, però diu que l'espai firal és un parc i, com a espai de la ciutat, s'ha de posar a votació els seus usos. Suggereix que es puguin utilitzar i reparar els habitatges vells.

- **Veí:** manifesta que un edifici d'habitatge protegit també pot ser emblemàtic. Proposa que es facin edificis com s'han fet al barri del Fort Pienc.
- **Victor:** diu que Poble-sec és un barri allargat i considera interessant que el carrer Tamarit es perllongui per connectar els barris.
- **Veí (arquitectes de l'Eixample):** reconeix que és un projecte complex i manifesta que cal evitar els guetos. També està d'acord en el fet que no es faci un sol ús com a habitatge, sinó que se'n faci un ús més divers. Respecte a l'avinguda Maria Cristina, pensa que té un caràcter monumental i que cal vigilar si és compatible amb l'escala de l'habitatge. Cal que això estigui clar en el concurs. Recomana que els equipaments d'habitatge es comptabilitzin com habitatges.
- **Resposta Javier Buron, gerent d'habitatge:**
Diu que l'habitatge protegit no vol dir mala qualitat. Posa com exemple que l'any 2018 a Sant Andreu es va fer habitatge per a joves a una antiga fàbrica de Can Fabra, un edifici catalogat. L'edifici ha rebut premis d'arquitectura per aquesta construcció. És perfectament factible fer habitatge protegit amb qualitat, sense danyar els atributs de la zona.
Manifesta que es té en compte que el barri és allargat, i en comptes de la regla del barri dels 500 m, es pot crear una altra regla adaptada al context del barri.
Respecte al risc que es facin guetos, diu que aquest és zero perquè el 75% d'habitants de Barcelona està dins dels usuaris potencials d'habitatge protegit (per l'amplitud de la renda establerta). A més, hi ha promotors diversos que poden garantir la diversitat de persones usuàries i s'està dissenyant de tal manera que hi hagi diversitat de tipologies d'usuaris i usos.
- **Resposta de Laia Grau, gerenta d'urbanisme:**
Quant a la peça del carrer Blesa, diu que els habitatges dotacionals poden estar en sòl per a equipament. Per tant, la idea és fer un "mix" d'equipaments i habitatge protegit. L'avantatge és que en aquesta zona ja hi ha una part que és sòl per a equipaments i, per tant, la transformació urbanística ja no seria de la totalitat i es podria estalviar una sèrie de cessions d'ús. També diu que la proposta no va en contra de la monumentalitat de l'avinguda de Maria Cristina, al contrari: es vol mantenir el caràcter d'aquesta zona important de la ciutat. Tot això forma part del debat.

Tercera roda de preguntes:

- **Veí:** pregunta si l'edifici Serraiima està dins de l'àmbit d'intervenció.
- **Resposta de Laia Grau, gerenta d'urbanisme:** aquest edifici és privat, per tant, no entra dins de l'àmbit.
- **Ricard Fericgla (Coordinador arquitectes Montjuïc COAC):** fa un comentari positiu sobre el repte que suposa la iniciativa de l'Ajuntament per a la promoció d'habitatge. Diu que hi ha complexitat a l'àmbit i que hi ha necessitats que s'han de resoldre. Entén que es manté la Fira i que s'hi farà habitatge. Li sembla que la direcció de Fira de Barcelona reconeix que el concepte de fira és antic perquè no s'adapta a les necessitats de les fires de futur. Li agrada sentir un concepte de fira de futur, més barcelonina, més urbana. Pregunta qui farà la inversió per actualitzar els edificis protegits i diu que li agradaria més informació respecte a aquest tema dels edificis. Troba obvi que s'ha de donar permeabilitat i connectivitat als barris. Felicita l'Ajuntament per compartir la informació del projecte.



Participació

Comunicació i Participació – Gerència d'Ecologia Urbana

Av Diagonal 240 planta 4a

08018 - Barcelona

www.bcn.cat

- **Veïna:** comenta que els veïns del carrer Lleida es queixen del volum de trànsit i que s'ha parlat d'habitatge però no d'accés als habitatges. Pregunta què s'ha pensat per reduir el volum de trànsit a la zona.
- **Resposta de Laia Grau, gerenta d'urbanisme:** diu que és un projecte apassionant per la diversitat del que hi ha i del que està passant. Afirmar que el procés participatiu que s'està fent per parts, és per poder anar veient de quina manera ha de ser la nova transformació, el seu grau, la imatge i també els accessos. També contesta que és veritat que al carrer Lleida hi ha un alt nivell de trànsit però que els veïns tindran un servei de transport públic suficient perquè la mobilitat i el trànsit no sigui un problema amb aquesta futura transformació.
- **Veí:** pregunta si es farà alguna cosa amb el Palau d'Esports.
- **Laia Grau, gerenta d'urbanisme:** contesta que està previst que el Palau d'Esports es pugui rehabilitar i millorar. A més, una veïna pregunta sobre el futur de la Casa de la Premsa i Laia Grau contesta que està previst que hi hagi una biblioteca i espai per a usos veïnals.

Finalment, Laia Grau agraeix l'assistència i tanca la sessió a les 19.40 h.