



## **Procés participatiu: El futur dels edificis de les Tres Xemeneies**

---

<p><b>ACTA DE LA SEGONA SESSIÓ PARTICIPATIVA: EL FUTUR DELS EDIFICIS DE LES TRES XEMENEIES</b></p>
--

Data: 19 de gener del 2022, 19.00 h

Lloc: Sessió virtual a través de Zoom. <https://us02web.zoom.us/j/83037473493>

### 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  
Josep Roca, UPC

### Entitats assistents

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 Montjuic  
FAVB  
Hortes Sant Bertran  
Mercat de la terra 3 xemeneies Slow food  
Rebobinart  
Sants 3 Ràdio

### Veïns i veïnes a títol individual

**Total d'assistència: 61 persones**

### Ordre del dia:

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



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 dues, principalment, com a punt de partida per la sessió d'avui:

1. En primer lloc, la voluntat i necessitat compartida per part de tots els agents, per tenir un nou planejament urbanístic que permeti un usos diferents als actuals a partir dels quals es pugui dur a terme la transformació d'aquest àmbit. Aquesta és la principal finalitat del procés participatiu. Cal construir la proposta de nou planejament entre totes, llegint correctament les demandes que té el territori, per tal que sigui resultat de la combinació de totes elles: equipaments, habitatge, millor espai públic, activitat econòmica... Destaca que aquest procés és una oportunitat, de la mateixa manera que ho és la modificació de planejament a l'àmbit de la Fira, perquè el Poble-sec pugui corregir les mancances que el barri té amb el desenvolupament dels mateixos. Aquest canvi de planejament és la clau que ha de permetre modificar la situació que tots i totes comparteixen que no és la desitjable.

2. El segon gran consens que es va assolir a la sessió anterior, és que cal fer aquesta modificació però no a qualsevol preu. Cal tenir molt clar que és el que guanyen els veïns i veïnes amb aquesta transformació, que té un component privat amb unes elevades expectatives, però cal fer que això reverteixi en allò públic. Per això la sessió d'avui és molt important, perquè permetrà conèixer la valoració econòmica de l'operació, coneixent les plusvàlues que es generen pel canvi d'usos i el retorn que es fa de les mateixes a la ciutat, més enllà d'allò establert per normativa. Per conèixer aquests aspectes l'Ajuntament va encarregar un estudi econòmic de la modificació, que presentarà el seu autor, en Josep Roca, de la UPC.

Marc Serra, regidor del districte, assenyala que el més important és que la transformació prevista avança de manera imparable i que no es decidirà als despatxos, sinó a través del procés participatiu. Destaca l'exercici de transparència i de rigor que suposa el procés i la sessió d'avui durant la qual s'exposarà les conclusions d'un estudi realitzat per la universitat sobre les plusvàlues que es podrien generar si es tira endavant amb una de les opcions que es plantegen per al canvi de planejament, i per establir quin retorn social han de tenir pel barri. La transformació avançarà, si pot ser de forma acordada, però si no es produís acord, com Ajuntament tiraran endavant per transformar de tota manera els edificis i l'entorn. Creu que cal superar la situació que s'ha donat en altres moments, en els quals la propietat dels edificis ha bloquejat el desenvolupament, el que ha provocat un abandonament i degradació de l'entorn. Com Ajuntament, i en particular com a Districte, tenen l'obligació de superar el bloqueig i la degradació, i estan aquí, amb voluntat de diàleg i d'arribar a acords per a fer-ho. Com a regidor és conscient de les dificultats i problemàtiques de l'àmbit provocats en part per la situació dels edificis, però recorda que s'està treballant en diferents fronts a diferents parts del barri i que aquest àmbit serà un més per millorar-lo.

Laia Grau, gerent d'Urbanisme de l'Ajuntament de Barcelona, recorda que la situació de bloqueig actual i d'abandonament de l'àmbit està provocada per la qualificació urbanística actual, que limita els usos dels edificis a ser destinats a Serveis tècnics (aigua, telefonia, energia), els quals les empreses de serveis a la ciutat ja tenen coberts. El canvi d'usos cal acordar-los i decidir-los a partir del procés participatiu, però indica que cal tenir clar que suposarien un canvi de valor molt important. Per tant, a partir de les necessitats copsades mitjançant el procés participatiu, és necessari establir quin ha de ser el retorn que la ciutat ha de tenir en relació a aquest canvi de valor de les peces. Recorda que una transformació urbanística només es pot produir si hi ha un interès públic per a



desenvolupar-la que ha d'anar més enllà del desbloqueig de l'àmbit. S'ha d'aclarir dues qüestions: una quin és l'ús que es necessita i la segona quin és el retorn que ha de tenir el barri en funció de les plusvàlues que es generen.

Recorda que hi ha tres escenaris possibles pel que fa als usos als quals es poden destinar aquests edificis:

- Ús actual com a serveis tècnics
- Ús com a equipaments
- Ús per a usos diversos, com podria ser oficines i altres comercials

Pel que fa a l'habitatge, la tipologia d'edifici és complex per adaptar-lo a habitatge sobretot a la volumetria més gran.

Pren la paraula en Josep Roca Cladera, de la Universitat Politècnica de Catalunya, com a responsable de l'equip que ha estat encarregat de realitzar per a l'Ajuntament de Barcelona d'un estudi econòmic que permeti donar valor a la transformació prevista. Assenyala que l'encàrrec no és sobre el què s'ha de fer a l'espai de 3 xemeneies, sinó de fer una valoració econòmica de la potencial transformació de l'ús actual a l'ús d'oficines. L'estudi ha tingut en compte l'ús actual (Instal·lacions de serveis tècnics) i el potencial canvi a l'ús d'oficines que ha estat sol·licitat per la propietat. Aquest canvi suposaria un increment de valor que ha estat calculat per ells. Segons això el valor actual del sòl amb la qualificació actual (clau 4\_Serveis tècnics) seria aproximadament de 11,5 milions d'euros i el valor del sòl amb la qualificació sol·licitada (clau 18\_Volumetria específica d'oficines) amb un sostre de 30.000 m2, tindria un valor d'aproximadament 60 milions d'euros, tot i que podria estar comprès en una forquilla entre 55 i 69 milions d'euros. La modificació i el canvi d'usos suposaria doncs, un canvi del valor del sòl passant d'11,5 milions a 60 milions d'euros.

S'obre torn de paraules.

- Àngels Hernando i Josep Maria, veïns de l'àmbit, demanen que s'aclareixi de què s'està parlant exactament quan es parla de canvis d'usos. Assenyalen que estan preocupats especialment perquè el parc és una font de problemes (inseguretat, brutícia, drogoaddicció,...)
- Gregori Ramón, veí, recorda el passat històric de l'àmbit com a centres de producció energètica a la ciutat, proposa que els espais a desenvolupar puguin recollir aspectes relatius a la cura del medi ambient i el canvi climàtic, dels quals la ciutat és referent. D'aquesta manera podria ser un espai cultural per al barri dedicat a la divulgació en la defensa del medi ambient.
- Mercè, veïna, s'interessa per conèixer el calendari previst per a la transformació. Indica que la plaça és un espai públic que no pot esperar a definir i desenvolupar la transformació dels edificis de l'entorn per a tirar endavant amb la seva pròpia transformació i millora. Pel que fa als possibles usos per als edificis com a equipaments, assenyala que es podrien destinar en part a ubicar la policia autonòmic i la Guardia Urbana.



- Annalisa Giocoli, del Mercat de la Terra / Slow Food BCN, assenyala que el mercat que s'organitza setmanalment ajuda a dinamitzar el parc. Demana que s'aclareixi quins són els 3 escenaris possibles per als usos dels edificis, perquè no li ha quedat prou clar. També manifesta la preocupació per conèixer els temps i calendari de la transformació donat que elles tenen una activitat al mateix.
- Sergi Gàzquez, AVV de Poble-sec, demana que s'aclareixi si el benefici previst pel canvi d'usos proposat per la propietat seria la diferència entre el valor actual del sòl (11,5 milions d'euros) i el valor del sòl si es destina a ús d'oficines (60 milions d'euros), és a dir 48,5 milions d'euros. Pregunta quin hauria de ser el percentatge d'aquest benefici que hauria de revertir sobre el barri.

Es respon al primer bloc de paraules:

Janet Sanz, en relació al calendari de la futura transformació assenyala que aquest passa, primer de tot, per disposar d'un planejament urbanístic diferent que permeti incorporar nous usos pels edificis. Per altra banda, el districte s'encarrega de gestionar el període fins a que es pugui dur a terme la transformació (*mentrestant*).

En relació a la plaça/parc, indica que el que hi passa està influït per la situació actual dels edificis. S'ha provat amb intervencions anteriors i a d'altres espais, que els problemes que s'expressen per part de les veïnes no es resolen amb una reforma o tancament de la plaça, sinó que cal una intervenció integral, i per això es necessari canviar els usos actuals amb la modificació de planejament.

Insisteix que allò important del procés participatiu és definir quins són els usos, tenint en compte que hi ha un promotor que té la propietat d'una part dels edificis, i tenint en compte que hi ha unes mancances i necessitats al barri, i també conèixer la plusvàlua que pot suposar aquesta modificació. El valor actual del sòl és d'11,5 milions d'euros i si es fa el canvi d'usos que ha sol·licitat la propietat, el valor passaria a ser aproximadament de 60 milions d'euros. Assenyala que amb el procés participatiu cal definir quina part de la plusvàlua (diferència de 49 milions d'euros) pot recuperar la ciutat i per a fer què. Aclareix que amb l'acció pública que permetria el canvi d'usos, es propiciarà que la propietat tingui uns beneficis i cal establir com es recuperarà una part per a la ciutat, i de quina manera aquest benefici pot revertir en el bé comú. Cal establir mitjançant el procés participatiu, què ens semblaria que seria just que recuperi la ciutat, i a què cal destinar aquests recursos, com per exemple, habitatges a preu assequible, equipaments, millora de l'espai urbà, i també determinar quants metres quadrats d'oficines serien necessaris/convenients,.... Entenent els desitjos que els calendaris siguin els més curts possibles, cal primer tenir realitzada la modificació de planejament a fi que es pugui fer el calendari definitiu per la transformació. La idea és que es pugui tenir aprovada la modificació de manera definitiva per la Generalitat de Catalunya abans que acabi aquest any 2022.

Laia Grau aclareix que en relació a les opcions o alternatives per als usos als espais, podria ser un mix dels explicats anteriorment (serveis tècnics, equipaments i oficines i comercials). Recorda que l'àmbit disposa de quatre volums, un dels quals pertany a una altra propietat, i existeix la possibilitat d'incorporar totes aquestes tipologies d'usos, de manera que hi hagi una part que siguin oficines, una part que sigui dedicada a habitatges dotacionals, una part a d'altres tipologies d'equipaments,...



Marc Serra pren la paraula i recorda que la finalitat del procés participatiu és avançar cap a una modificació del planejament, que canviï la qualificació del sòl dels edificis de les 3 xemeneies, donat que actualment la propietat no té la intenció de desenvolupar l'àmbit amb la qualificació actual. El debat és concretar de quina manera es modifica la qualificació urbanística actual per tal de poder fer la transformació i portar activitat econòmica, equipaments, habitatge, i donar resposta a les necessitats del barri. Es conscient que el que preocupa és el que passa avui i no el que passarà d'aquí a 4 anys. En aquest sentit, demana paciència, assenyalant que actualment s'està treballant en un pla director que inclou actuacions a curt termini i que serà presentat a mitjans de febrer. Aquest pla preveu actuacions immediates com la ubicació d'una guingueta, la presència d'educadors/es per al jovent o l'ampliació de l'espai destinat a jocs infantils i ampliar els usos esportius de les 3 xemeneies. Tot això a desenvolupar en el període 2022-2023. Insisteix que la reforma integral de l'espai es podrà dur a terme quan estigui feta la modificació del planejament urbanístic i es coneguin els nous usos permesos per als edificis abandonats. La situació actual no s'arreglarà amb reformes puntuals sinó que són necessaris els canvis d'usos a l'entorn, com ho prova que en el mandat Trias es van invertir molts diners per urbanitzar les 3 xemeneies i la situació no va millorar. Per canviar els usos que permetran dinamitzar l'espai cal portar activitat en aquests edificis abandonats que contribueixen a la degradació del conjunt. Emplaça al veïnat preocupat sobre què passarà a curt termini, a una reunió a mitjans de febrer per presentar-los el pla director que inclou les mesures previstes a dur a terme.

Josep Roca, de la UPC, recorda que l'encàrrec que se'ls ha fet des de l'Ajuntament de Barcelona, es limita a fer un estudi econòmic per determinar l'increment de valor si es permet el canvi d'usos. No se'ls ha demanat una proposta per tal de com es podria transformar l'entorn. Assenyala que el que es pretén per part de l'Ajuntament es recuperar una part de la plusvàlua (increment de valor) que pugui generar el canvi d'usos, per tal que no hi hagi un enriquiment injust per part de la propietat.

Janet Sanz conclou aquest bloc indicant que a la propera sessió de treball del procés es presentaran diferents alternatives per definir entre totes i tots que es considera just i per prioritzar usos, incorporant també la propietat al debat.

S'obre un segon torn de paraules, prioritzant el recull de necessitats del veïnat en l'àmbit. Dafne Saldaña de l'equip de participació recorda les principals necessitats que recull el Pla d'equipaments del Poble-sec, per ajudar a fer propostes: Espai de suport per a famílies i infants, Espai per a joves, Espai de trobada i places residencials per a gent gran, Espais formatius, Espais de cultura, Equipament esportiu, Biblioteca, Espai polivalent per usos veïnals, Espais de coworking.

- Maria, veïna, pregunta si s'ha pensat en la possibilitat d'ubicar un mercat com a element dinamitzador. Recorda que antigament ja hi havia existit un mercat a l'àmbit. Incideix en assenyalar l'elevada brutícia als carrers de Poble-sec i demana més neteja.
- Àngels Hernando i Josep Maria, veïns, assenyalen la necessitat que la reforma integral ha d'incorporar diferents dimensions de la situació actual i ha d'incorporar elements com la seguretat i la neteja, perquè consideren que una actuació urbanística aïllada acabaria amb la degradació de l'entorn si no s'incorporen aquestes. També s'interessen per conèixer què



passaria amb la necessària transformació si la propietat no vol acceptar les condicions que estableixi l'Ajuntament. L'expropiació seria una possibilitat?

- Marc, de Rebobinart, coincideix amb l'aportació de la tinenta, en el sentit que seria necessari disposar d'una proposta de diferents escenaris plantejats des de l'Ajuntament. La visualització de diferents escenaris pot ajudar a entendre què es pot demanar a la propietat i com es poden revertir els diners en el barri.
- Chiara, de Slow Food BCN, agraeix les explicacions. S'interessa per conèixer si el fet que la plaça/parc hagi rebut premis d'arquitectura pot limitar fer canvis estructurals que limitin l'actuació a realitzar en el futur.
- Sergi Gàzquez, demana que es puguin generar documents didàctics amb les possibles alternatives, i que es puguin consultar amb anterioritat suficient a la propera sessió per millorar el debat. També assenyala que el barri és deficitari en habitatge assequible. Indica que al carrer Blesa hi ha una peça d'equipament que es podria adquirir amb part dels diners que reverteixin al barri per dedicar-la a habitatge dotacional. També demana que els equipaments que es puguin generar no siguin especialitzats, sinó que disposin d'espais polivalents que permetin la seva utilització per part de diferents col·lectius en diferents moments del dia i per a fer diferents activitats.
- Carlos Fernández, veí, fa una reflexió sobre la trajectòria històrica de l'àmbit des dels seus inicis com a propietat de FECSA i la transformació a espai privat quan havia estat espai públic. Pel que fa a les necessitats del barri considera que els problemes fonamentals són l'accés a habitatge assequible per als joves del barri i l'accés al mercat de treball.
- Manel Tort, veí, reflexiona sobre la importància que el veïnat pugui conèixer què és el que proposa la propietat i poder-ho treballar conjuntament.
- José Ramón Casas, veí, demana al districte la resolució d'una demanda realitzada per tal de disposar d'una marquesina pel bus del barri al carrer Vilà Vilà.
- Merche, veïna, s'interessa per conèixer quina ha estat la proposta de la propietat en relació al que proposa pagar pel que fa a la plusvàlua.
- Pep, veí, indica que el problema de l'habitatge és el preu que és molt elevat i indica la necessitat de disposar d'habitatge social. També considera que no es pot augmentar la població del barri sense equipaments i serveis dimensionats. Pel que fa a les oficines considera que comportaran problemes de mobilitat i aparcament. Demana que es pensi més en el barri i menys en el benefici monetari.
- Es recullen dues intervencions del xat:
  - o Brian destaca la importància de recollir la memòria històrica del lloc
  - o Mercè assenyala la importància d'incorporar també usos comercials per a dinamitzar els espais.

Marc Serra agraeix totes les intervencions. Respon que les necessitats del barri envers els equipaments ja han estat establertes i identificades al Pla d'Equipaments i que ara el que caldria és prioritzar-les. Destaca les propostes realitzades en relació amb espais educatiu, divulgatiu i per treballar aspectes mediambientals. Considera que el barri té un potencial que és el Punt Verd i que si



aquest es potencia, pot donar resposta a aquestes necessitats plantejades i també a la necessitat de treballar aspectes relacionats amb l'emergència climàtica.

També valora positivament altres propostes com la de tenir en compte la connexió del barri amb la seva història en l'àmbit de la lluita obrera.

Pel que fa a la necessitat d'habitatge accessible indica que Poble-sec és un barri amb una elevada densitat el que, junt amb la manca de sòl per a edificació nova, ha comportat un augment dels preus de l'habitatge de lloguer. Assenyala que s'està treballant per ubicar nou habitatge a altres zones del districte, com podria ser l'àmbit de la Marina. Al Poble-sec no hi ha sòl per fer habitatge, tot i que també caldria estudiar la possibilitat d'ubicar habitatge dotacional, destinat a determinats col·lectius (gent gran, jovent o persones amb diversitat funcional), a l'àmbit de les 3 Xemeneies o a solars propers, com s'ha comentat.

En relació amb la seguretat, assenyala que és un tema que preocupa i que és prioritari per al districte, i per aquesta raó darrerament s'ha reforçat la seguretat a l'àmbit, especialment a la nit. La percepció de seguretat està relacionada amb l'espai públic, de manera que si aquest es pot millorar també millorarà la percepció de seguretat. Pel que fa a la proposta d'ubicar algun tipus de comissaria policial a l'àmbit indica que s'està treballant amb aquesta idea. Per exemple, una possibilitat seria ubicar el centre de coordinació de la Guàrdia Urbana i els Mossos d'Esquadra. De tota manera la prioritat per al districte és trobar una adequada ubicació per a la comissaria de la Guàrdia Urbana que dona servei tot el districte i aquesta podria ser una ubicació, de la mateixa manera que ho podria ser l'àmbit de la Fira..

Manifesta el seu acord amb les aportacions realitzades per als equipaments, especialment pel que fa a les propostes de respondre a una lògica de polivalència dels seus espais, per maximitzar l'ús per a diferents col·lectius.

Janet Sanz pren la paraula i coincideix que aquest darrer torn de paraules ha permès conèixer demandes respecte les necessitats del barri. Destaca també les intervencions que han demanat conèixer el posicionament i proposta de la propietat envers l'àmbit a desenvolupar i els anima a que en la propera sessió puguin explicar les seves propostes per a l'espai. Considera que és indispensable que per tirar endavant amb la proposta es posin d'acord els diferents agents. Destaca que per retornar la gestió pública d'aquests espais no és una opció actualment optar per fer expropiacions, perquè implica uns costos molt elevats. L'objectiu és demostrar que pot esdevenir una col·laboració públic –privada on l'urbanisme faci prevaldre l'interès general i públic. Assenyala que amb aquesta propietat estan arribant a acords en altres àmbits de transformació a la ciutat, i considera que s'ha d'exigir que des d'allò privat també es respongui a l'interès general. Ara es disposa d'un informe que determina què és el que suposa el canvi de qualificació, i que situa que pot haver un increment molt important del valor del sòl. Assenyala que és una bona notícia que puguin haver recursos resultants de l'activació econòmica d'aquesta peça, però indica que és indispensable que això torni a allò públic, de manera que qui fa l'activació tingui uns beneficis, però que aquests també puguin ser públics. Si no guanyem totes l'operació no respondria a l'interès general. L'Ajuntament considera que és indispensable que si hi ha un increment de valor proper als 50 milions d'euros, aproximadament entre el 40% i el 50% de la plusvàlua ha de poder revertir en allò públic. Estaríem parlant d'entre 19 i 24 milions d'euros aproximadament, amb els quals es poden desenvolupar moltes iniciatives.



Assenyala que hi ha l'oportunitat i s'està treballant i debatent per materialitzar tot això en un document urbanístic que inclogui a tothom garantint que l'operació sigui viable.

Emplaça les persones presents a una propera sessió en la qual el promotor pugui explicar la seva proposta i l'Ajuntament pugui explicar les diferents opcions possibles, que suposin una transformació integral, que incorpori habitatge assequible, equipaments, transformació de l'espai urbà amb canvi d'usos i que incorpori seguretat i neteja.

Sense més comentaris es dona per tancada la sessió.