



Procés participatiu: El futur dels edificis de les Tres Xemeneies

<p>ACTA DE LA SESSIÓ INICIAL DE PRESENTACIÓ: EL FUTUR DELS EDIFICIS DE LES TRES XEMENEIES</p>
--

Data: 23 de novembre del 2021, 18.00 h

Lloc: Institut Consell de Cent, Carrer de Carrera 25, Barcelona (sessió presencial)

Presideixen la reunió:

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

Entitats assistents

Coordinadora PS - Apa Poble Sec
Associació de Veïns del Poble-sec
Foment Excursionista Barcelona
Hortes Sant Beltran
Castellers del Poblesec
Coordinadora d'Entitats del Poblesec
Cooperasec
AAVV Poble-sec
Joves Units del Poble-Sec
CERIHESI
Conren Tramway, SL

Total d'assistència: 41 persones

Janet Sanz obre la sessió assenyalant que el procés de participació que s'inicia amb aquest acte té com a finalitat debatre al voltant de la modificació de planejament que es planteja per als edificis de les Tres Xemeneies. Indica que s'obre una oportunitat per definir què es vol fer en aquest àmbit i que el planejament permetrà que quedin reconeguts els usos que es podran desenvolupar en aquest àmbit.

Respecte els usos, explica que no tots els usos tenen un mateix valor. Els usos que reconeix el planejament vigent tenen un valor baix i per això no s'estan desenvolupant. En canvi hi ha altres usos, com poden ser habitatge, oficines, etc. que tenen un valor alt.



Assenyala que des de l'Ajuntament es considera que és important obrir aquest debat perquè en el moment econòmic post-pandèmia és important impulsar les àrees que permetin dinamitzar la ciutat. En aquest sentit recorda que des de fa molt de temps aquests edificis no tenen ús i s'obre una oportunitat per dinamitzar aquest àmbit. Recorda que és un edifici de propietat privada, però que cal pensar entre totes què volem fer-hi.

Indica que la propietat ha mostrat a l'Ajuntament la voluntat de fer un canvi d'usos i l'Ajuntament, des d'allò públic, ha d'estudiar com un benefici privat pot tenir un retorn adequat a la ciutat i al barri.

Per tot plegat s'enceta un procés de participació àgil amb 3 sessions:

- Sessió informativa, dia 23/11 per tal d'oferir informació respecte què suposa la modificació i quines possibilitats s'obren.
- 2ª sessió participativa per parlar de les necessitats del barri i per definir els futurs usos, és a dir, partint de la definició de reptes del barri recollir propostes de com es poden entomar.
- 3ª sessió. La propietat presentarà la seva proposta al veïnat i s'obrirà un debat per recollir valoracions al respecte.

Indica que, per altra banda, hi haurà un treball paral·lel amb el barri per millorar els aspectes del dia a dia.

El procés es planteja com un procés de negociació entre l'Ajuntament, el veïnat i la propietat per tal d'arribar a un acord, amb l'objectiu d'acabar l'any 2022 amb una proposta definida. Assenyala que es tracta d'una transformació singular, de la qual la ciutat no pot sortir perdent. Considera que és molt important desenvolupar aquesta eina urbanística per poder transformar la ciutat amb un preu amb el que tothom surti guanyant, de manera que sigui viable, i es pugui desenvolupar.

Explica que, en aquest sentit, l'Ajuntament ha generat espais de diàleg amb la propietat per tal que a l'àmbit d'intervenció i el seu entorn es transformi l'espai públic i es pugui desenvolupar activitat econòmica, que inclogui equipaments i també habitatge públic. Tot plegat també ha d'ajudar a que es generi més comerç de proximitat, que dona vida i fa segurs els nostres barris.

Conclou assenyalant que l'objectiu és que el procés i els espais de debat serveixin per definir aquesta proposta.

Passa la paraula al regidor del districte.

Marc Serra indica que en aquest procés cal destacar dues paraules molt importants: Necessitats i oportunitats. Assenyala que el districte no parteix de zero a l'hora de parlar de necessitats. Fa uns anys es va fer un Pla d'equipaments en el qual es van definir necessitats respecte els equipaments esportius, juvenils, per a persones grans, cívics, casal de barri, escola bressol, locals per entitats, etc. El Pla de Barris també és un mecanisme per fer front a aquestes necessitats, però no arriba a tot. Un altre instrument és el Pla director sobre espai públic de les Tres Xemeneies, amb una reunió prevista per finals de gener.

Indica que existeixen necessitats d'habitatge. Hi ha un 3% d'habitatge social a la ciutat però cal molt més. Hi ha 2.000 pisos en construcció, a la ciutat però al barri és complicat de fer-ne perquè no disposa de sol.

Indica que el barri és molt dens, amb escassetat de sol d'equipament públic i privat. Considera que amb processos com aquest o el de la Fira, ens juguem el futur del barri i la possibilitat que pugui tenir



els equipaments esportius, cívics, educatius, socials que es mereix. Indica que quan hagin passat aquests trens, les possibilitats minvaran.

Pren la paraula la Laia Grau, qui fa una exposició de caràcter tècnic sobre l'àmbit d'intervenció, el seu entorn, la configuració física i ubicació, i la situació urbanística del planejament vigent.

En relació a l'entorn, destaca que el lloc està vinculat al Paral·lel, via vertebradora i pròxima al Port i que dona sortida a aquest. Aquest fet no és innocu al que li pot passar, doncs forma part de les estructures d'activitat econòmica de la ciutat.

Assenyala que en fer-se els edificis de Fecsa, no es van desenvolupar de manera integrada amb el seu entorn. Els edificis tenen planta baixa que s'han fet per a l'ús intern dels mateixos i no per a l'entorn. No es comuniquen ni son permeables amb l'entorn.

Respecte la configuració física dels edificis destaca que disposen de parts que no permeten la comunicació amb l'entorn. Hi ha buits sobre els quals es pot treballar.

L'àmbit disposa de quatre edificis amb diferents sostres. Destaca que també disposen d'espai practicable al subsòl.

Pel que fa a la situació urbanística es tracta de sol qualificat de serveis tècnics. Les opcions de canvis d'usos poden passar per ús d'equipaments, habitatges dotacionals, oficines, habitatge, etc.

La presentació és pot consultar al següent enllaç:

https://ajbcn-decidim-barcelona.s3.amazonaws.com/decidim-barcelona/uploads/decidim/attachment/file/12600/Sessi%C3%B3_inicial_presentaci%C3%B3_21112_3_presentaci%C3%B3.pdf

S'obre torn de paraules.

Antonio, veí: Vol conèixer quines són les pretensions del titular de l'edifici. Quins son els seus drets, i què voldria fer per consolidar el seu benefici?. Pregunta si té pretensió de cedir una part a canvi de poder fer altres usos. Quina és la situació al respecte?

Margarita, veïna: Pensa que el que necessitat la zona és equipaments, que ja s'ofereixen, però que cal millorar: Biblioteca, CAP. Creu que cal trobar el terme mig entre millorar l'activitat econòmica i assolir benefici pel barri.

Veïna del Poble-sec. Creu que aquest espai podria dedicar-se a un equipament juvenil.

Veïna: Li agradaria saber quina actuació es farà sobre el parc. Ara els nens petits no poden anar-hi perquè està molt malmès.

Jordi, Coordinadora d'entitats: Aquest edifici pertany a una empresa que el va comprar i que va començar a treballar-lo i es va aturar. S'interessa per conèixer com està aquest tema, per què es van parar les obres i què vol fer la propietat ara.



Sergi Gázquez, AVV de Poble-sec indica que una necessitat del barri es l'habitatge, però que aquest edifici potser no serà el més adient per ubicar habitatges. Valora que caldria assolir cessió d'espais per a equipaments, quant més polivalents millor. Reclama disposar d'un equipament municipal actiu les 24 hores.

Pel que fa a trobar espai per a habitatge proposa d'ubicar-ne a un dels pavellons que es preveu que s'enderrocaran de la Fira.

Considera que la plaça i la seva transformació necessita solucions avui, abans de la transformació fruit de la modificació de planejament.

Gonzalo, veí del Poble-sec. Reflexiona sobre la transformació del barri. Fa deu anys el carrer Blai estava ple de comerços, mentre que ara està ple de bars. Arran d'això el carrer ha tingut una transformació que el veïnat no ha pogut assimilar. Es pregunta quin tipus de convivència s'està generant al barri.

Fernando, veí. S'interessa per conèixer si es preveu fer una descontaminació del subsòl abans de fer res, doncs té entès que els usos anteriors van generar contaminació del subsòl.

Montse Planas, veïna. Considera que l'àmbit té una extensió que dona per fer moltes coses. Com a veïna li encantaria tenir una biblioteca lluminosa. Indica que també li agradaria que la plaça es transformés, amb més verd espai per la canalla.

Fina, veïna del carrer Cabanes. Ha sentit molt a parlar sobre el que es deia que es faria. Pregunta si és veritat que es preveu fer una residència d'estudiants. Pensa que es podria fer una biblioteca perquè els pisos son molt foscos i si tenen una biblioteca lluminosa aniria bé per als infants i la gent gran. S'interessa per conèixer si al subsòl es podria destinar places d'aparcament econòmiques per al veïnat.

Pablo, es retrotrau al passat. L'any 1984 es va enderrocar l'edifici per fer espai verd públic. Ara aquesta modificació s'està plantejant com una oportunitat però es pregunta per a qui és una oportunitat. Considera que ho és per la propietat perquè la qualificació de serveis tècnics no permet determinats usos. Es pregunta qui tindrà l'última paraula al procés participatiu? També pregunta perquè es fa la modificació ara i perquè es vol solucionar amb aquesta pressa.

Héctor, recorda que s'han fet processos participatius a nivell de territori i que cal tenir-los en compte per definir les necessitats. Pregunta quines parts són per la propietat, a la qual qualifica de fons voltor, i quines pel barri. Pregunta quins percentatges quedaran. De quin percentatge s'està parlant?

Es respon a les intervencions des de la taula:

Laia Grau respon als temes vinculats a les obres aturades i a l'ús al qual la propietat preveu destinar els edificis. La llicència vigent era per transformar-lo en oficines, però es va haver d'aturar perquè aquella llicència no corresponia amb la clau urbanística de l'àmbit, de manera que les obres es van



aturar. Per això es mira de tirar endavant la MPGM per adaptar a un ús general d'habitatge o oficines i calcular quina és la dotació que ha de compensar a la ciutat.

Janet Sanz, pren la paraula. Indica que el procés participatiu pot acabar en PMGM per modificar usos o no. S'obre el procés perquè consideren que és una qüestió a tractar amb el veïnat, per prendre una decisió de manera coparticipada. Actualment tenen una sol·licitud de la propietat d'unes llicències que no es poden atorgar perquè els usos que el promotor privat vol desenvolupar no estan cobertes per la legislació urbanística vigent.

Indica que la peça és de titularitat privada i no hi ha elements que permetin promoure canvis de titularitat. A partir d'aquest punt es plantegen que existeixen problemes de degradació d'aquesta zona i de l'espai públic de l'entorn i cal pensar com generar seguretat. Consideren que la transformació pot ser la manera de millorar aquesta situació.

Indica que el privat ha de tenir beneficis, ha de ser viable econòmicament fer la transformació. Quan l'Ajuntament fa una acció que pot beneficiar a un privat, cal que estableixi els termes en els quals el privat farà un retorn d'aquest benefici que permet la ciutat, mitjançant contrapartides com estableixen les regles jurídiques de l'urbanisme.

L'última paraula la té el procés participatiu. Des de l'Ajuntament es planteja que existeix una oportunitat amb la qual tothom sortim guanyant. És evident que el privat sortirà guanyant, perquè té drets. Si no es transforma l'àmbit no hi haurà benefici per a tothom. Si es permet la transformació cal establir a canvi de què. No a qualsevol preu. Un principi bàsic des que es regidora es que no es fan "pelotazos" urbanístics. El que s'ha de valorar és si les contrapartides compensen el barri. El procés serà transparent i agraeix que la propietat hi sigui entre el públic per conèixer el parer del veïnat i per explicar properament la seva proposta.

El que s'ha de valorar és si la proposta serà positiva per a tothom i el que caldrà valorar és si és així. Recorda que els usos actuals preveïen dotacions i serveis tècnics que eren per un normal funcionament de la ciutat (sanejament d'aigua, electricitat) que ara no són necessaris. La MPGM que permet fer el canvi d'un 4 a un 18. Això es reflecteix en un canvi de preu de valor del sòl. Si hi ha un canvi de valor què es retorna a la ciutat? D'aquesta transformació l'Ajuntament hauria de poder rebre un mínim d'un 10% de l'aprofitament segons la normativa urbanística. Però ara s'està en una situació diferent que permet mirar fins a on es pot arribar, en base a les necessitats de la ciutat, estudis de vulnerabilitats, deficiències del territori. Tot això ha d'entrar en la negociació. Podríem estar d'acord en permetre la transformació si es guanya pel barri. No hi ha presses, però el mandat està en el seu punt mig, i la tramitació d'una modificació de planejament té un termini mínim de 8-10 mesos.

El procés participatiu ha de permetre veure si hi ha possibilitat d'acord entre totes les parts.

Ara es planteja un procés que permet posar les regles del joc a l'abast de tothom, no només per qui coneix la norma.

Laia Grau assenyala que no es pot donar una llicència si hi ha una contaminació de manera que per normativa es revisarà.

Marc Serra indica que es tindran en compte els processos participatius anteriors. Es partirà d'això en la prioritització de necessitats.



Pel que fa al moment de fer aquesta actuació indica que no tenen presa com a tal, però que es veritat que la plaça està molt degradada i que cal millorar-la.. Al mandat Trias es va fer una millora de la plaça, però segueix igual. Això implica que cal dinamitzar la zona i en aquest punt té un paper i responsabilitat la propietat. Hi ha un propietari que té un projecte que pot permetre la transformació. Des del punt de vista del territori tenen ganes. La proposta del promotor ha de donar resposta a les necessitats del territori. Assenyala que toca posar-se en positiu, de tirar endavant.

També destaca que vetllaran per ser el màxim de transparents possible amb tot el procés. En futures sessions es vindrà amb papers i dades sobre l'operació i quina plusvàlua es pot generar.

Pel que fa a la referència a una residència d'estudiants, indica que es tracta d'un privat que ha adquirit un solar (Av. Paral·lel amb carrer Palaudàries) amb qualificació d'equipament privat i que la vol tirar endavant. No s'ha de fer cap requalificació. El propietaris tenen uns drets i com Ajuntament no es poden oposar. S'ha aconseguit gracies, a la responsabilitat del promotor, que siguin places subvencionades i 200 metres cedits per equipament de barri, que tot apunta que podria tenir usos juvenils. Es passa de tenir una benzinera i discoteca a això.

Es recull una pregunta sobre un edifici del Paral·lel amb carrer Nou de la Rambla, sobre la seva titularitat i sobre el seu ús. Marc Serra indica que es tracta de la mateixa situació. Es tracta d'un privat que volia desenvolupar una residència però va desestimar-ho. Durant la pandèmia es van fer gestions amb la propietat i la Generalitat i ha funcionat com a residència per a persones malaltes de Covid. Es vol acabar consolidant com a residència.

Sense més comentaris es dona per tancada la sessió.