

Bombolla turística a Barcelona: el cas de l'hotel de Deutsche Bank

Bombolla hotelera elevada a la màxima potència. Un fons immobiliari amb domicili a Luxemburg aixecarà un nou hotel de luxe en una de les cantonades més preuades de Barcelona: la del passeig de Gràcia amb la Diagonal. Una investigació de la revista 'Carrer' denuncia que un pacte entre CiU i el PP, amb la intervenció del tinent d'alcalde convergent Antoni Vives i d'un germà del gerent de l'Ajuntament, facilitarà una fosca operació especulativa a l'edifici de Deutsche Bank.

Eloi Latorre

El 19 de gener, el líder del Partit Popular a Barcelona, Alberto Fernández Díaz, com si fos un regidor de Cultura, va convocar els periodistes davant l'edifici conegut per Taller Masriera —un antic obrador artístic en forma de temple neoclàssic construït a finals del segle XIX— per anunciar que la capital catalana recuperaria aquest immoble singular com a equipament públic. **L'equip de govern de Xavier Trias i el PP havien arribat a un acord per promoure una modificació puntual del Pla general metropolità (PGM)** que facilitaria un canvi de qualificació del taller i faria possible obrir-lo per a ús veïnal. Tal com va afirmar aquell dia l'edil del PP, l'operació era gairebé un regal caigut del cel per a la ciutat: “Barcelona guanya patrimoni públic i una nova zona verda, obté un ingrés de 9,5 milions del promotor privat de l'operació, que es pot destinar a polítiques socials, i la fundació Pere Relats —una entitat dedicada a l'atenció de la gent gran, actual propietària de l'immoble— obté un ajut molt important per a les tres residències que gestiona”.

La realitat —no tan idíl·lica—, que el regidor popular tan sols va deixar caure com qui no vol la cosa al final de la seva compareixença, és que **la requalificació del Taller Masriera i el seu pas a mans públiques és solament una de les peces d'una complexa carambola urbanística** a tres bandes que té com a finalitat prioritària la construcció d'un gratacel de quasi 100 metres a la cruïlla del passeig de Gràcia amb la Diagonal (on hi ha l'edifici que havia acollit Deutsche Bank), una operació cuinada per **un fons d'inversió immobiliària amb domicili a Luxemburg** que opera a Barcelona. De fet, el canvi d'usos de l'antic obrador del carrer de Bailèn, juntament amb la d'un altre solar propietat dels Lluïsos de Gràcia, no semblaria la prioritat que motiva la modificació del PGM, sinó tan sols la torna que ha de fer possible que la torre de Deutsche Bank guanyi 10 plantes al cel barceloní.

L'origen del cas de l'hotel de Deutsche Bank

Al juliol de l'any passat, **el fons d'inversió KKH Property Investors** adquiria l'antic edifici bancari del passeig de Gràcia amb la Diagonal, que des del 2002 era propietat de **la inversora andorrana Maria Reig** i era ocupat pel bufet d'advocats Cuatrecasas. KKH és una societat de capital de risc dirigida per l'exconseller delegat de Renta Corporación Josep-Maria Farré, que va irrompre a Barcelona l'any 2013, on s'ha dedicat bàsicament a adquirir grans edificis emblemàtics per transformar-los en hotels de gamma alta. És a dir, a explotar això que se n'ha dit **la bombolla**

turística de la capital catalana. Fa dos anys en van adquirir cinc, entre els quals, la seu de l'Agrupació Mútua a la Gran Via. I el 2014 va arribar la cirereta del pastís: la torre de Deutsche Bank va ser comprada per KKH (associat en aquest cas amb el fons nord-americà Perella Weinberg Partners) amb la mateixa finalitat: reformar l'edifici a fons per reconvertir-lo en un enorme complex hotelier i una zona comercial a les plantes baixes, implantant a l'altra banda de la Diagonal el model d'oferta turística exclusiva de la part baixa del passeig de Gràcia.

Erigida el 1960 com a seu del Banc Comercial Transatlàntic, la torre del passeig de Gràcia tenia prop de 90 metres d'alçada. Però, com altres edificis d'aquella època en què l'alcalde Porcioles va apostar pels blocs de gran format en cruïlles centríques de la ciutat, com el Banc Atlàntic o la Torre Colom, **la construcció es va atorgar sense dotar-la d'una qualificació urbanística específica**, de manera que el solar de Deutsche Bank encara avui està qualificat amb la clau pròpia dels blocs d'habitatges de la Vila de Gràcia, que com a màxim preveu edificacions de cinc plantes.

Pal·liar aquesta anomalia era l'excusa inicial per demanar una modificació puntual del Pla general metropolità, però **en el fons hi havia una raó més oculta**: KKH va fer números i va concloure que, per rendibilitzar els 95 milions que han invertit per a l'edifici en un termini per a ells raonable, **necessitaven un hotel amb més habitacions de les que permetia la volumetria actual**, encara que en la memòria del projecte presentada a l'Ajuntament pel promotor, a la qual la revista 'Carrer' ha tingut accés, aquest guany d'alçada es justifica d'una forma bastant més eufemística: "Per actualitzar les prestacions tècniques de l'edifici i preservar una proporció raonable de superfície útil destinada a l'activitat, esdevé imprescindible revisar a l'alça la superfície construïda, per planta i global. Per aconseguir l'esveltesa adequada a aquest volum emergent de major empremta, cal també ajustar-ne l'alçada adequadament. Aquesta alçada singular s'inscriu en la seqüència d'edificacions en alçada que puntuen i subratllen, al llarg de la Diagonal, les cruïlles i places més significatives".

Foscosc bescanvis d'edificabilitat

Per uns quants mesos es va deixar de parlar del projecte del nou hotel, durant els quals el promotor es va dedicar a pentinar discretament la ciutat a la **caça i captura dels metres quadrats d'edificabilitat que li feien falta per aconseguir la nova alçada desitjada**. Com en un mercat d'intercanvi. Aquí és on apareixen en escena el temple neoromà del carrer de Bailèn i el solar dels Lluïsos de Gràcia.

El 24 de desembre passat, **KKH firmava una opció de compra per uns 8 milions d'euros de l'antic taller artístic amb la Fundació Pere Relats**, entitat del Poblenou vinculada a l'Església, que n'és propietària des de l'any 2009 producte d'una donació religiosa. L'edifici, que des que va funcionar com a teatre als anys trenta del segle XX pràcticament ha estat tancat i semiabandonat, està inclòs en el catàleg d'immobles d'interès local. Com que és un edifici protegit, no es pot modificar, però curiosament la finca està qualificada com a zona d'habitatges, amb una edificabilitat estimada de 4.376 metres quadrats. **Com que el promotor hotelier no vol per a res l'immoble, i només li interessaven aquests metres quadrats de cel, el cedeix a l'Ajuntament**, que, mitjançant la modificació del PGM, el podrà tipificar com a equipament públic i alhora recuperar l'interior d'illa que ara roman ocult rere l'antic taller fet construir pels germans escultors Francesc i Josep Masriera el 1882. L'equip de govern de l'Ajuntament de Barcelona, amb el suport del PP, avala l'operació tot i que no té cap projecte definit per al futur ús públic de l'edifici.

Un germà del gerent de l'Ajuntament

El gerent de la Fundació Pere Relats, Raimon Serrallonga, valora l'operació com a "excel·lent" per a aquesta entitat assistencial, que gestiona tres residències de gent gran: "Nosaltres no podíem donar

cap ús a la finca vinculat a la nostra activitat; ens feia més nosa que altra cosa, perquè, poc o molt, també ens ocasiona despeses; ho teníem tancat i s'estava degradant." Però també en defensa les bondats en l'àmbit de la ciutat, ja que, a parer seu, "tard o d'hora estàvem condemnats a vendre'ns-ho, i ens fa més feliços que en pugui gaudir tota la ciutadania que no pas que s'ho hagués quedat un privat per a ús particular". Curiosament, **Serrallonga és germà del gerent de l'Ajuntament de Barcelona des de l'any 2011, Constantí Serrallonga**, encara que assegura que no ha tingut res a veure amb la negociació, i que el contacte entre l'entitat i KKH es va establir a través d'un membre del patronat que era company d'escola d'una persona que treballa per a aquest promotor immobiliari.

Alguns dies més tard, el 14 de gener passat, els **Lluïsos de Gràcia, històrica entitat dedicada a promoure l'esport i l'esbarjo juvenil**, també arribava a un acord amb els impulsors de l'hotel per vendre's l'edificabilitat d'un local de 151 metres quadrats adjacent a la seva seu al barri de Gràcia. Tal com reconeix el president dels Lluïsos, Oriol Hosta, "era una opció que ja ens plantejàvem des que, l'any 2008, l'entitat va fer un ambiciós pla de posada al dia de les seves instal·lacions". La reforma, que encara està en marxa, està pressupostada en 3 milions i les subvencions públiques només en cobreixen 1,3. **"Vendre l'edificabilitat és complex perquè no hi ha un mercat públic** —explica Hosta—. Nosaltres ho vam preguntar a l'Ajuntament, però en aquell moment, en plena crisi, ens van dir que era impossible. La qüestió va tornar a sortir fa uns quants mesos en una reunió amb el tinent d'alcalde Antoni Vives, i ell ens va parlar d'aquest possible comprador. Dies després ja rebíem la visita d'unes persones de KKH i negociàvem. **L'única condició que posaven era que tenien pressa**". L'acord es va tancar, segons confirma Hosta, en 800.000 euros —dels quals els Lluïsos ja n'han cobrat 100.000— a canvi d'endur-se els 398 metres quadrats de sostre edificable de la finca, que continuarà sent propietat de l'entitat gracienc.

Per què tenen tanta pressa? Les eleccions

En resum, aquests 398 metres quadrats dels Lluïsos més els 4.736 de l'obra del Taller Masriera proporcionaran al promotor KKH 5.000 metres quadrats extres i 30 metres d'alçada més per al seu futur hotel del passeig de Gràcia. La pressa del promotor, segons totes les fonts consultades, podria respondre a un motiu: **poder tramitar tota l'operació abans que la legislatura municipal s'esgoti** i una correlació de forces polítiques diferent de l'actual pugui no ser tan receptiva al projecte.

Així doncs, l'acord CiU-PP ha anat per feina i en la Comissió d'Hàbitat Urbà del passat 21 de gener es va votar l'aprovació inicial de la modificació del PGM **amb els vots en contra del PSC i d'ICV-EUiA** (ERC-Unitat per Barcelona s'hi va abstenir, però l'actual regidor republicà Jordi Portabella va assegurar que presentaria al·legacions a "quasi tot el projecte"). Dues setmanes després també s'aprovava en el plenari municipal del mes de febrer, on el grup d'ICV-EUiA va reclamar que el període d'al·legacions s'allargués fins a tres mesos, en comptes del mes previst.

Per compensar la diferent valoració del sòl entre els diversos espais objecte de transvasament d'edificabilitat, KKH pagarà a l'Ajuntament 9,5 milions, una quantitat que la regidora ecosocialista Janet Sanz considera "molt inferior al benefici que n'obtindrà l'inversor". L'edil ecosocialista justifica l'oposició al projecte perquè "moure edificabilitat d'un lloc a l'altre, fet a mida perquè totes les peces acabin quadrant, a benefici de la rendibilitat econòmica d'un fons voltor, s'inscriu en la lògica de l'especulació". **La mateixa, curiosament, que hi havia darrere del cas de l'hotel del Palau.**

Gràcia, en alerta davant l'allau d'hotels

La notícia de la tramitació d'aquest gegant hoteler a l'extrem sud-oest del districte de Gràcia ha causat mala maror en diversos sectors veïnals del barri, on durant els últims mesos s'ha posat en marxa un procés participatiu per debatre el nou Pla d'usos de la Vila de Gràcia, en el qual un dels aspectes clau ha de ser la regulació dels establiments d'hostaleria, que estan proliferant en un barri que rep de forma molt directa l'impacte del turisme massificat. Els veïns, aplegats a l'entorn de **la plataforma Gràcia, Cap a On Vas?** —creada justament per promoure la participació ciutadana en el Pla d'usos—, van demanar al Districte una paralització de totes les llicències d'establiments turístics mentre duressin els debats. Les entitats veïnals han convocat una roda de premsa avui als Jardinetes de Gràcia, davant Deutsche Bank, per valorar el projecte i presentar-hi al·legacions.

La regidora de CiU Maite Fandos s'hi va avenir a fer una moratòria al barri de Gràcia, però es va limitar als albergs i als establiments de menjar, no als grans hotels. Actualment hi ha cinc llicències d'hotels en tramitació a Gràcia, entre les quals, una a la plaça del Sol, molt discutida per part del veïnat. “Ens preocupa haver-nos assabentat per la premsa d'aquest nou projecte, i que no se'ns n'informés en el marc del procés participatiu on tots estàvem treballant. Ens fa replantejar si la feina ha tingut sentit”, apunta un portaveu de Gràcia, Cap a On Vas? El passat 12 de març, **la Comissió de Govern de l'Ajuntament sí va aprovar finalment la suspensió durant un any de noves llicències hoteleres al nucli antic de Gràcia** reclamada pels veïns, però la moratòria ja no afectarà ni el projecte de Deutsche Bank ni els altres quatre que ja s'estan tramitant.

Aquest reportatge d'investigació surt publicat originalment a la revista 'Carrer' del mes de març.