

SECTOR TRANSMESA  
PREMIÀ DE MAR



**O U A**

**Vertix**  
GRUP IMMOBILIARI

## 1.SITUACIÓ I ENTORN



## SITUACIÓ I ENTORN



Premià de Mar és un municipi de la costa catalana ubicat a la comarca del Maresme, a la província de Barcelona. El municipi té una superfície de 2,1 km<sup>2</sup> i una població resident de 28.163 habitants (any 2014 segons IDESCAT) amb -2.612 residents estacionals (ETCA, equivalent a temps complet anual). Té una densitat de 13.410,6 habitants/km<sup>2</sup> que el converteix en el cinquè municipi més dens de Catalunya, després de L'Hospitalet de Llobregat, Santa Coloma de Gramenet, Barcelona i Badia del Vallès.

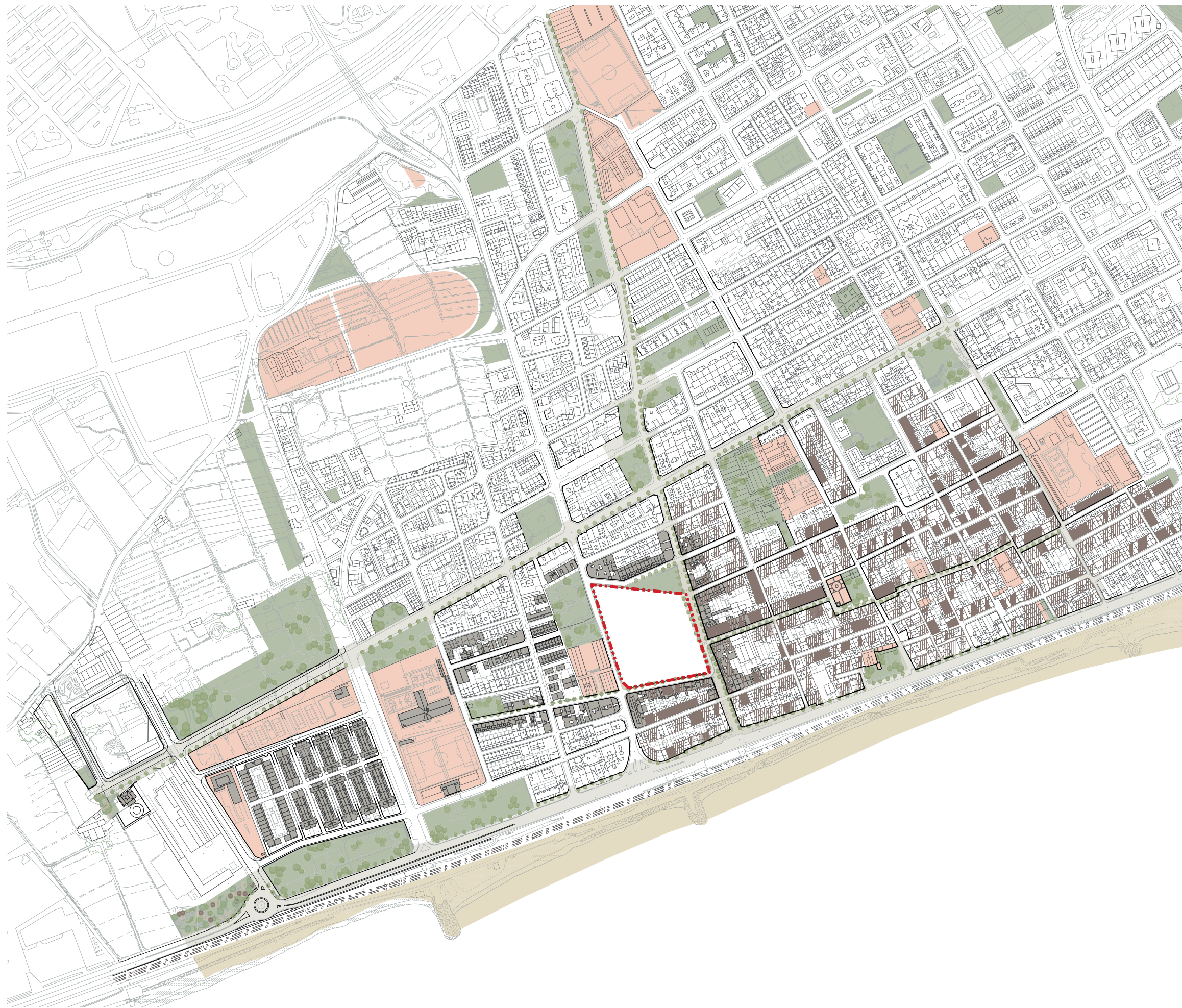
La comarca del Maresme es troba en la estreta franja delimitada per la costa i els vessants de la serralada Litoral, amb la proximitat de massissos de Sant Mateu (500 m.), el Turó de Lledó (496 m.) i el Turó d'en Baldiri (426 m.). Aquesta relació pròxima entre mar i muntanya dota d'una gran riquesa geomòrfica als seus municipis, que s'expressen en el contrast i diversitat dels seus paisatges.

El municipi es troba limitat al nord pel municipi de Premià de Dalt, a l'est per Vilassar de Mar, a l'oest pel Masnou i al sud pel mar. L'actual Premià de Mar era antigament un barri de l'actual Premià de Dalt del qual se segregà l'any 1836. La creació de la primera via fèrria entre Barcelona i Mataró l'any 1848 va afavorir notablement el creixement del municipi, que tradicionalment ha centrat la seva economia en tres elements motors: la floricultura, la indústria (construcció i tèxtil) i el sector de serveis.

**L'àmbit objecte d'aquesta Proposta es situa al centre del municipi de Premià de Mar, just al límit entre el casc antic i l'eix de la Riera de Premià.**



## ENCAIX LOCAL



L'àmbit es situa al centre del nucli de Premià. Es tracta d'un sector de 13.951 m<sup>2</sup>, que limita al nord amb el carrer Jaume Balmes, al sud amb el carrer indústria, a l'est amb l'eix peatonal de la Riera de Premià que connecta amb l'estació de Tren i a l'oest amb la carretera Bv-5024 (carrer de Ponent).

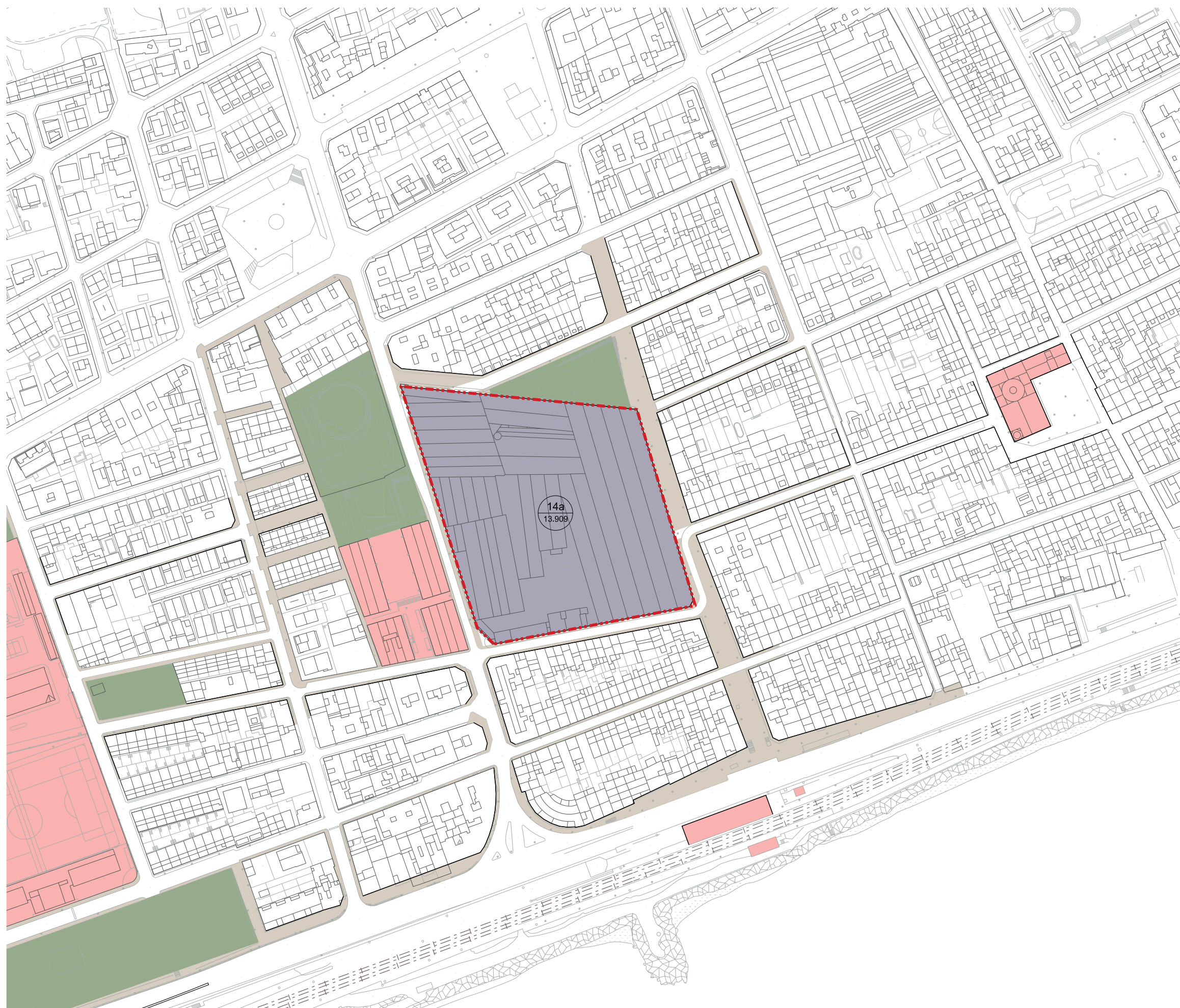
Repensar l'àmbit, format per els terrenys on s'implantava l'indústria de Metal·logènia S.A, és una oportunitat per fer ciutat, una operació d'envergadura en una de les poques àrees pendents dins del context urbà de Premià de Mar. La seva posició estratègica, en la confluència entre eixos cívics principals i en contacte estret amb els eixos horitzontals de relació amb el casc antic fan d'aquest lloc un enclavament central i de gran oportunitat per afrontar nous reptes urbans.



## 2. PLANEJAMENT VIGENT



**PLANEJAMENT VIGENT**



El POUM de premià de Mar classifica l'àmbit objecte de modificació com a sòl urbà consolidat amb qualificació industrial (14a) ja que en el moment de la seva aprovació definitiva, l'empresa "Transformaciones Metalurgicas" seguia en funcionament. D'ençà del 2014 quan l'empresa abandona Premià, que el futur del solar ha estat en joc i sempre en una lectura estratègica per el municipi.

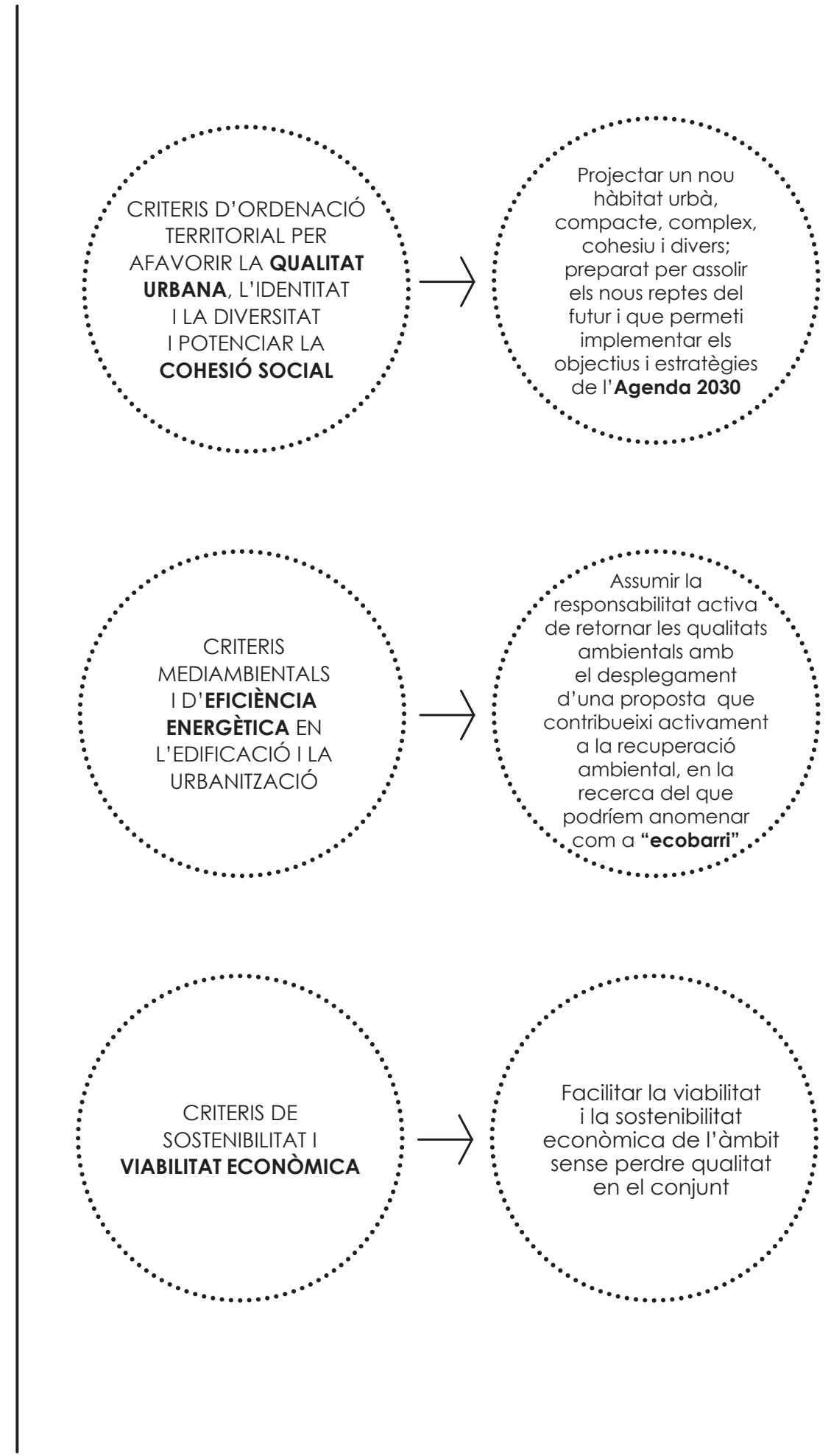
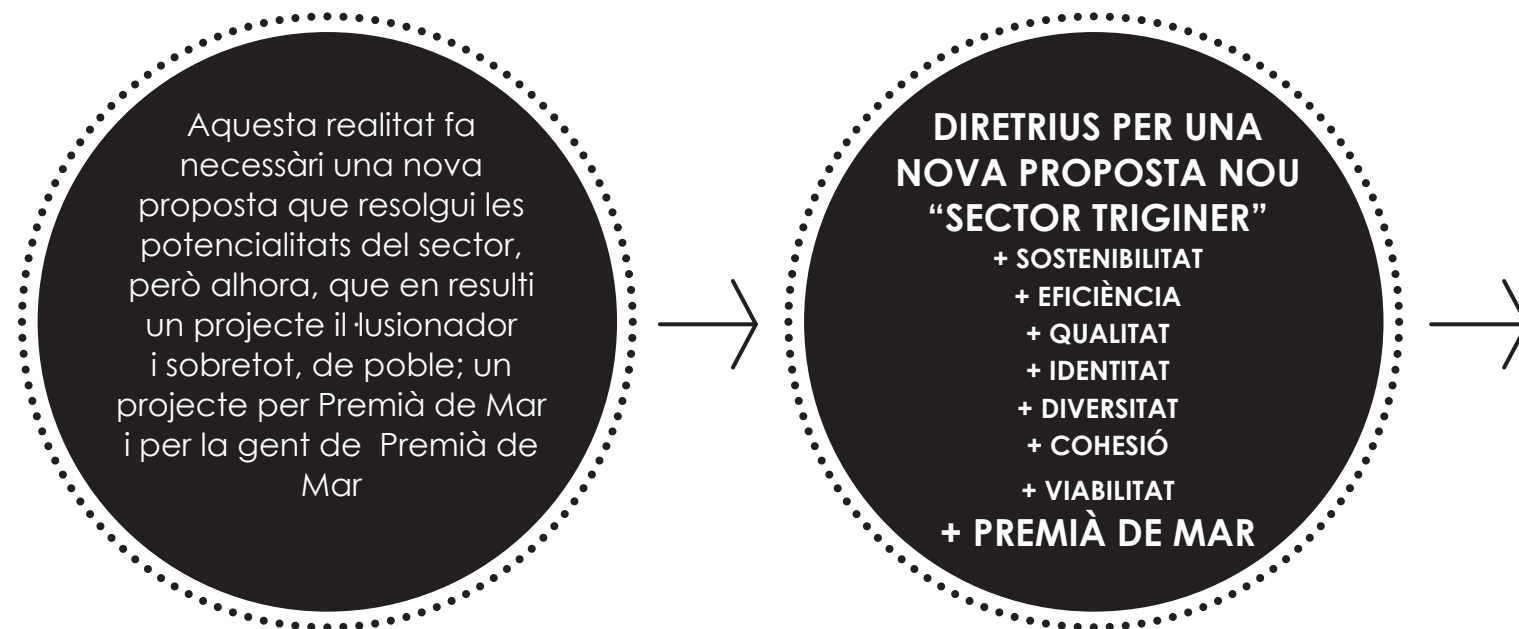
La realitat de l'actiu els darrers anys ha estat totalment obsoleta; tractant-se d'un solar de grans dimensions en ple centre del poble, ballat i impermeable per facilitar i potenciar les connexions paral·leles a mar. La qualificació actual dels terrenys no conjuga amb la posició estratègica de l'actiu així com amb la morfologia i usos de l'entorn immediat.

PLANEJAMENT VIGENT		
<b>ZONIFICACIÓ</b>	<b>13.951,00 m²s</b>	<b>100,0%</b>
<b>ZONES</b>	<b>13.909,00 m²s</b>	<b>99,7%</b>
Zona Industrial 14a	13.909,00 m²s	
Residencial		
Residencial HP		
<b>SISTEMES</b>	<b>42,00 m²s</b>	<b>0,3%</b>
Equipament		
Zona verda		
Vialitat i aparcament	42,00 m²s	
Vialitat Peatonal		
<b>EDIFICABILITAT</b>	<b>1,30 m²s/m²st</b>	
<b>SOSTRE</b>	<b>18.081,70 m²st</b>	<b>100,0%</b>
Sostre zona 13d1		
Sostre zona 15b		
Zona Industrial 14a	18.081,70 m²st	
Sostre comercial aïllat		
Sostre comercial (planta baixa)		
Sostre residencial		
Residencial lliure		
residencial hpo		
residencial hpc		
residencial lloguer		
<b>Habitatges</b>		
Residencial lliure		
residencial hpo		
residencial hpc		
residencial lloguer		

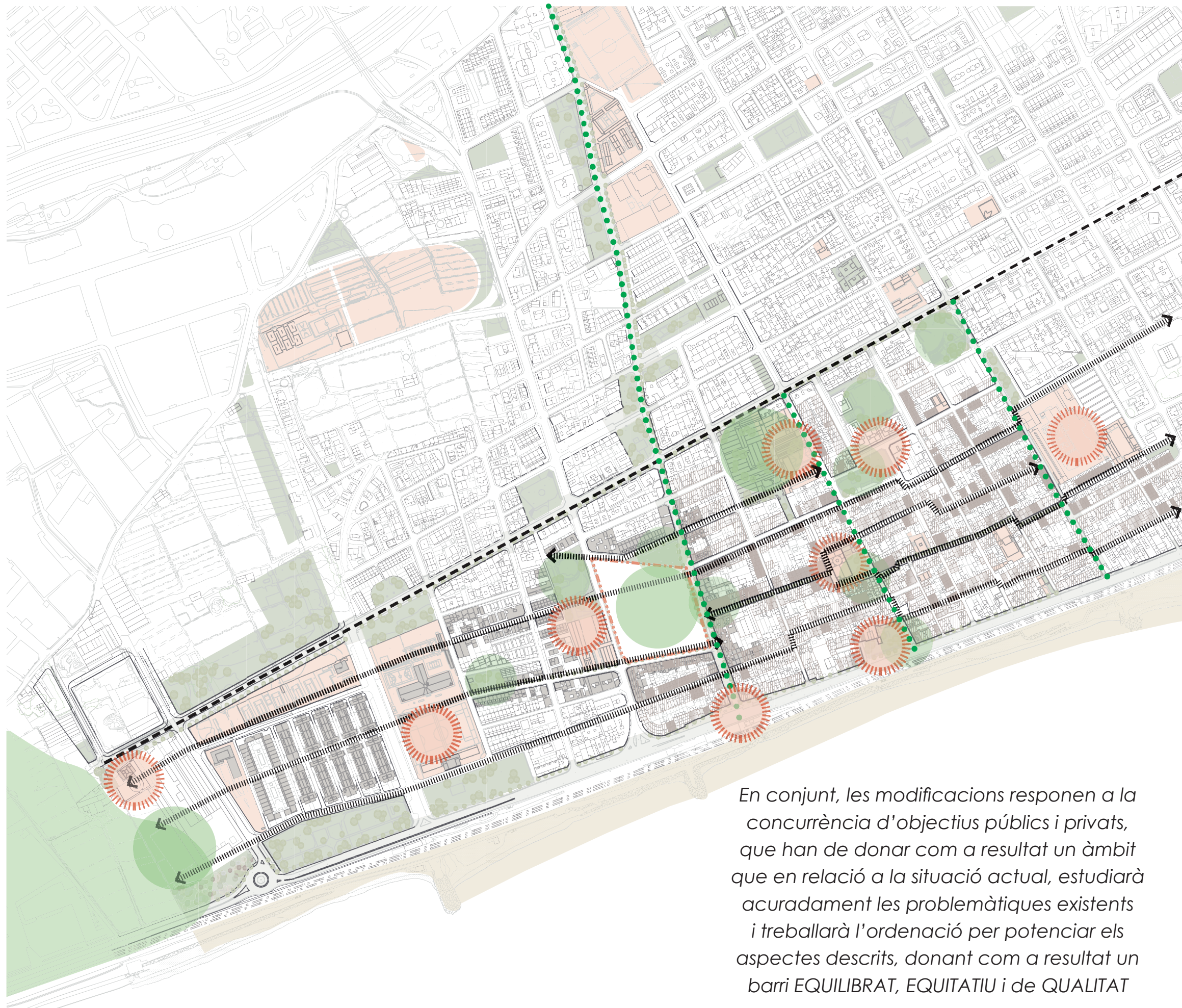


### 3. DIRECTRIUS PER UNA NOVA PROPOSTA









**BARRI CONNECTOR**  
que optimitzi els espais lliures com element central de la proposta posant en valor totes les permeabilitats amb la trama consolidada i esponjant el teixit existent

**BARRI RESIDENCIAL**  
eliminant l'ús industrial proposant una transformació a residencial que permeti cobrir el dèficit d'habitatge del municipi, amb un 40% d'HPP

**BARRI LOCAL**  
que integri les preexistències per imprimir caràcter i defineix estratègies concretes per a cada un dels seus límits i reforçant l'eix Cívic de la Riera de Premià

**BARRI AMABLE**  
que prevegi la integració de les infraestructures en un entorn passejable i ben connectat amb l'entorn immediat amb l'aportació d'un nou aparcament rotacional

*En conjunt, les modificacions responen a la concurrència d'objectius públics i privats, que han de donar com a resultat un àmbit que en relació a la situació actual, estudiarà acuradament les problemàtiques existents i treballarà l'ordenació per potenciar els aspectes descrits, donant com a resultat un barri EQUILIBRAT, EQUITATIU i de QUALITAT*

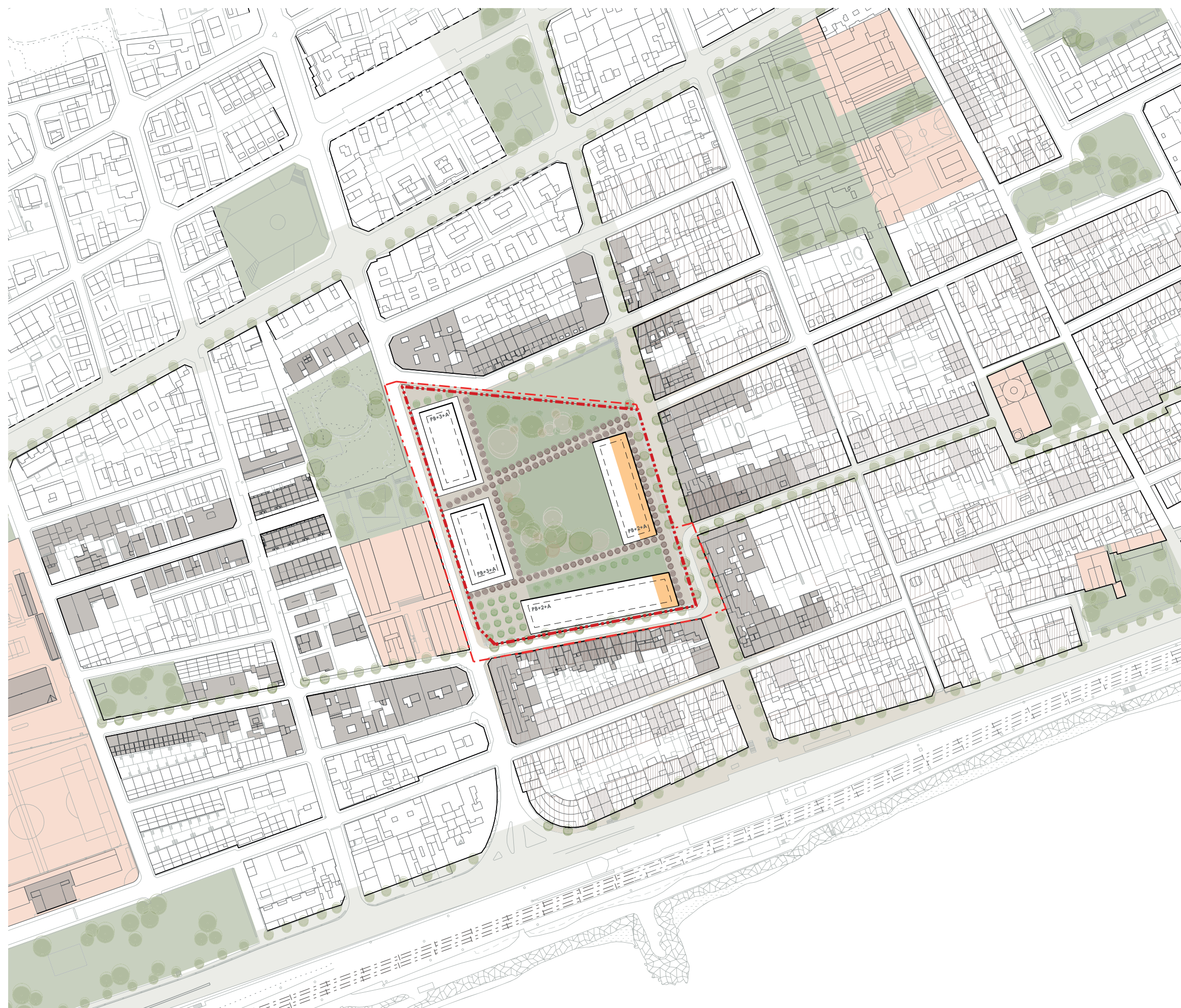


## 4. PROPOSTA

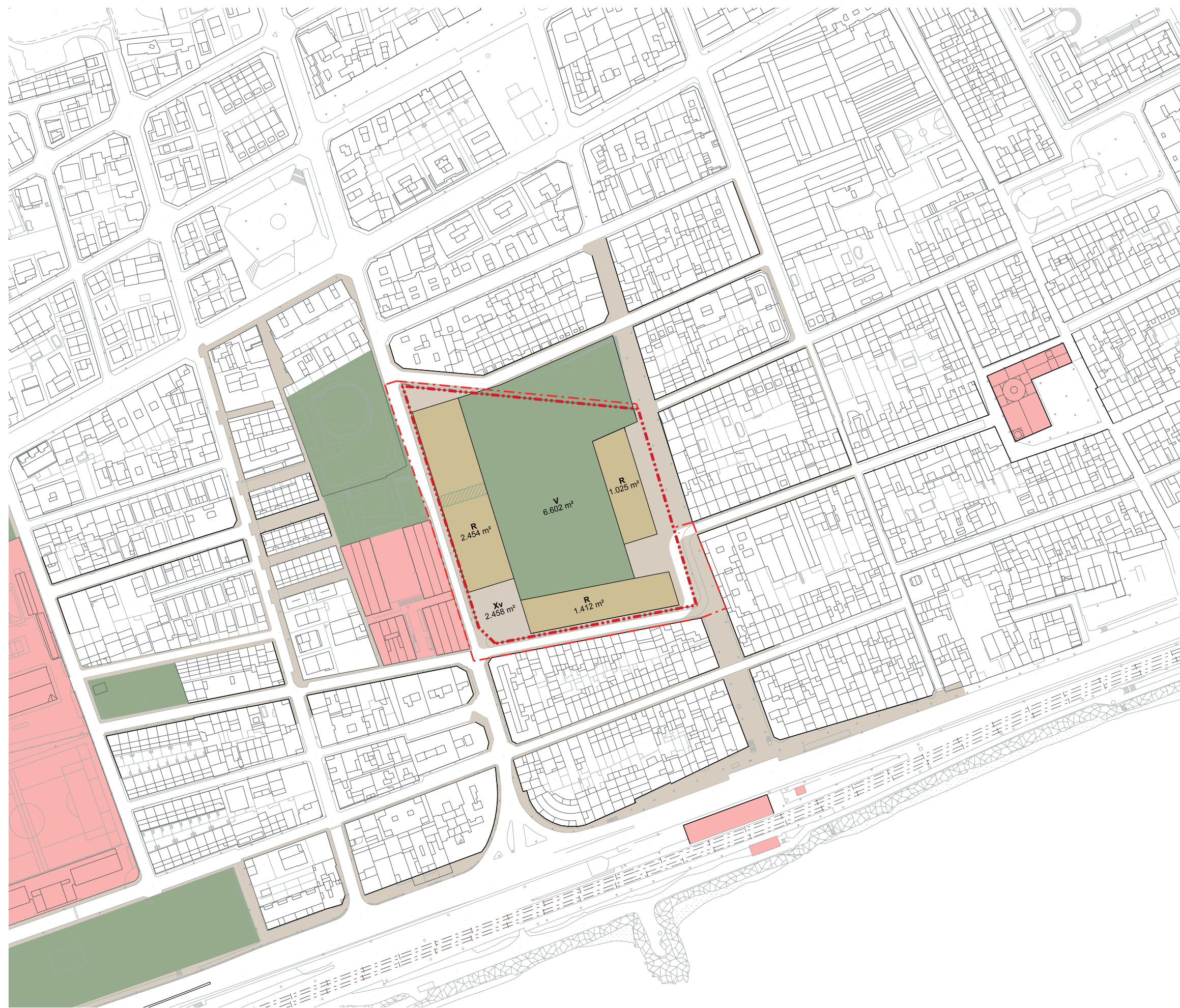














PARAMETRES PROPOSTA

	PLANEJAMENT VIGENT		PROPOSTA		DIFERÈNCIA
<b>ZONIFICACIÓ</b>	<b>13.951,00 m<sup>2</sup>s</b>	<b>100,0%</b>	<b>13.951,00 m<sup>2</sup>s</b>	<b>100,0%</b>	<b>0,00 m<sup>2</sup>st</b>
<b>ZONES</b>	<b>13.909,00 m<sup>2</sup>s</b>	<b>99,7%</b>	<b>4.891,00 m<sup>2</sup>s</b>	<b>35,1%</b>	<b>-9.018,00 m<sup>2</sup>st</b>
Zona Industrial 14a	13.909,00 m <sup>2</sup> s				
Residencial			4.891,00 m <sup>2</sup> s	35,1%	4.891,00 m <sup>2</sup> st
Residencial HP			0,00 m <sup>2</sup> s	0,0%	0,00 m <sup>2</sup> st
<b>SISTEMES</b>	<b>42,00 m<sup>2</sup>s</b>	<b>0,3%</b>	<b>9.060,00 m<sup>2</sup>s</b>	<b>64,9%</b>	<b>9.018,00 m<sup>2</sup>st</b>
Equipament			0,00 m <sup>2</sup> s	0,0%	0,00 m <sup>2</sup> st
Zona verda			6.602,00 m <sup>2</sup> s	47,3%	6.602,00 m <sup>2</sup> st
Vialitat i aparcament	42,00 m <sup>2</sup> s		0,00 m <sup>2</sup> s	0,0%	-42,00 m <sup>2</sup> st
Vialitat Peatonal			2.458,00 m <sup>2</sup> s	17,6%	2.458,00 m <sup>2</sup> st
<b>EDIFICABILITAT</b>	<b>1,30 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>st</b>		<b>1,10 m<sup>2</sup>s/m<sup>2</sup>st</b>		<b>-0,20 m<sup>2</sup>st</b>
<b>SOSTRE</b>	<b>18.081,70 m<sup>2</sup>st</b>	<b>100,0%</b>	<b>15.346,10 m<sup>2</sup>st</b>	<b>100,0%</b>	<b>-2.735,60 m<sup>2</sup>st</b>
Sostre zona 13d1					0,00 m <sup>2</sup> st
Sostre zona 15b					0,00 m <sup>2</sup> st
Zona Industrial 14a	18.081,70 m <sup>2</sup> st				
Sostre comercial aïllat					
<b>Sostre comercial (planta baixa)</b>			<b>767,31 m<sup>2</sup>st</b>	<b>5,0%</b>	<b>767,31 m<sup>2</sup>st</b>
<b>Sostre residencial</b>			<b>14.578,80 m<sup>2</sup>st</b>	<b>95,0%</b>	<b>14.578,80 m<sup>2</sup>st</b>
Residencial lliure			8.747,28 m <sup>2</sup> st	60,0%	8.747,28 m <sup>2</sup> st
residencial hpo			2.915,76 m <sup>2</sup> st	20,0%	2.915,76 m <sup>2</sup> st
residencial hpc			1.457,88 m <sup>2</sup> st	10,0%	1.457,88 m <sup>2</sup> st
residencial lloguer			1.457,88 m <sup>2</sup> st	10,0%	
<b>Habitatges</b>			<b>163 hab</b>		
Residencial lliure			87 hab		
residencial hpo			36 hab		
residencial hpc			18 hab		
residencial lloguer			21 hab		

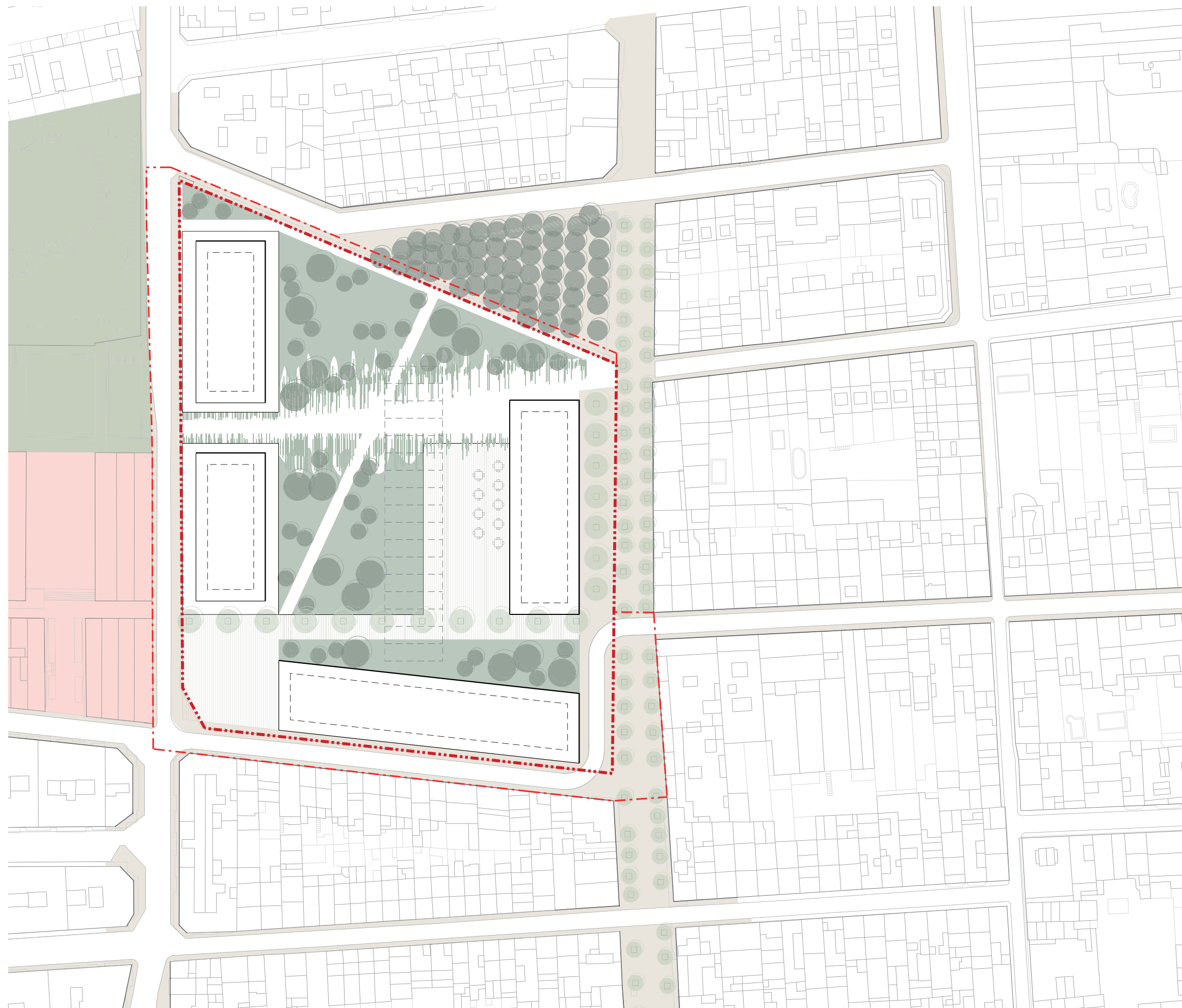
**BARRI CONNECTOR**  
65% del sòl destinat a espai lliure i vialitat peatonal amb un increment de 6.600 m<sup>2</sup> de Parc Urbà

**BARRI RESIDENCIAL**  
40% del sostre d'habitatges de protecció  
45% dels habitatges totals en regim de protecció

**BARRI LOCAL**  
reurbanització del front de la Riera de Premià ajustant la vialitat rodada en un entorn més segur i la previsió de nous comerços en Pb per reforçar l'eix cívica

**BARRI AMABLE**  
movilitat sostenible amb la dotació d'un aparcament rotacional per potenciar la movilitat cívica del casc històric





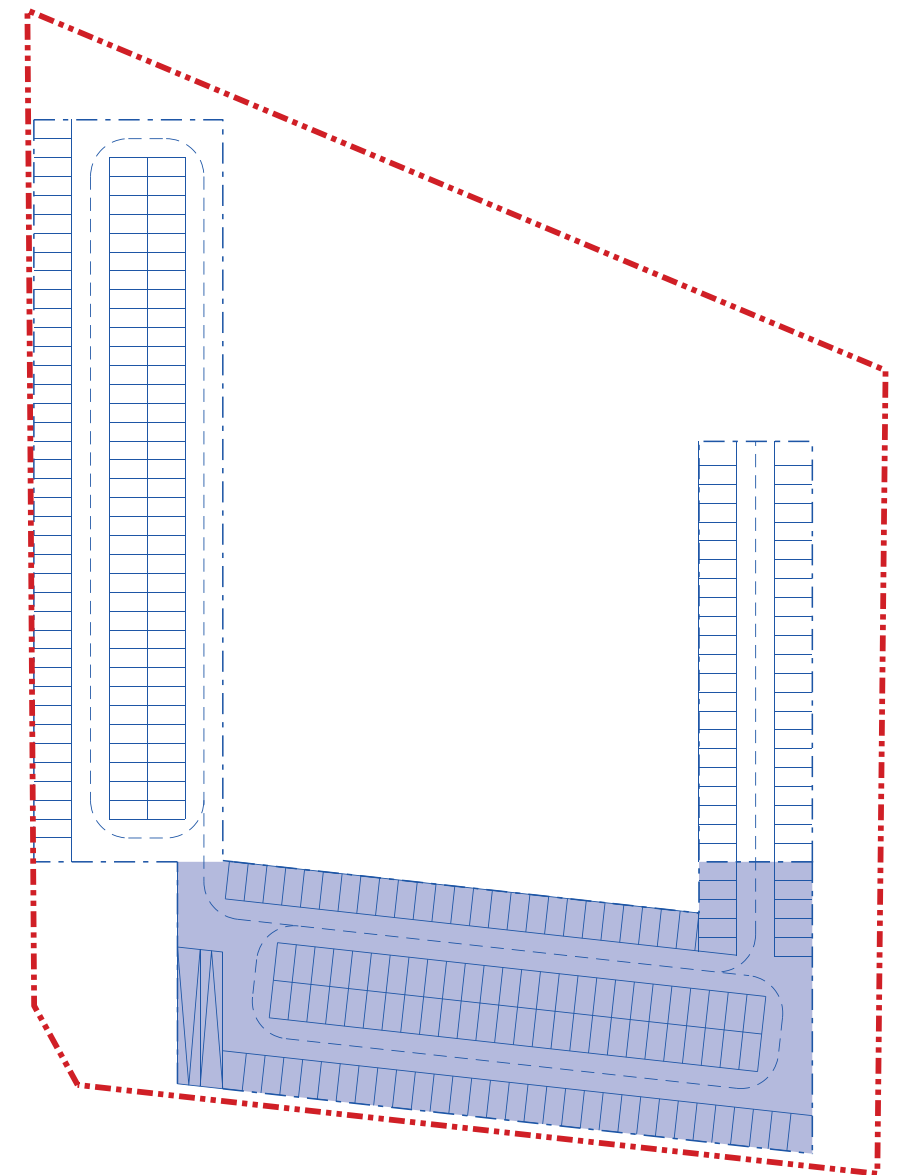
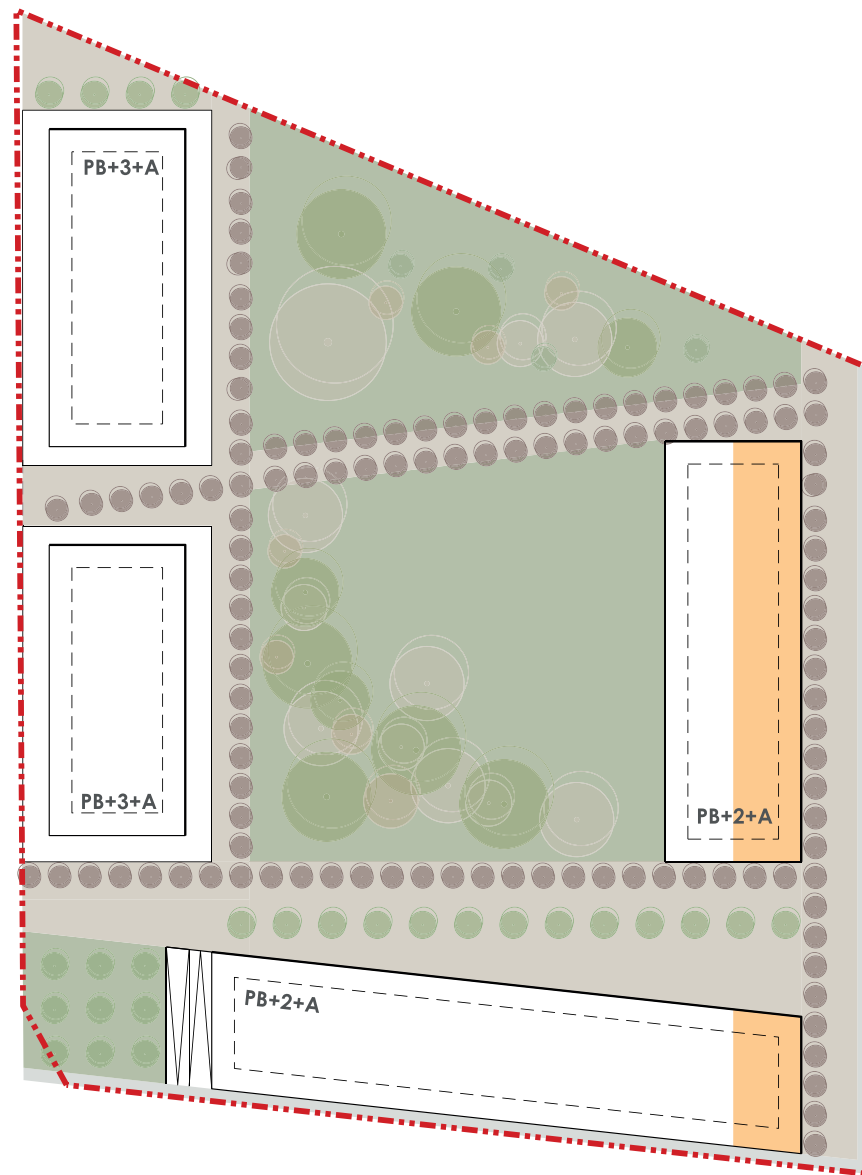
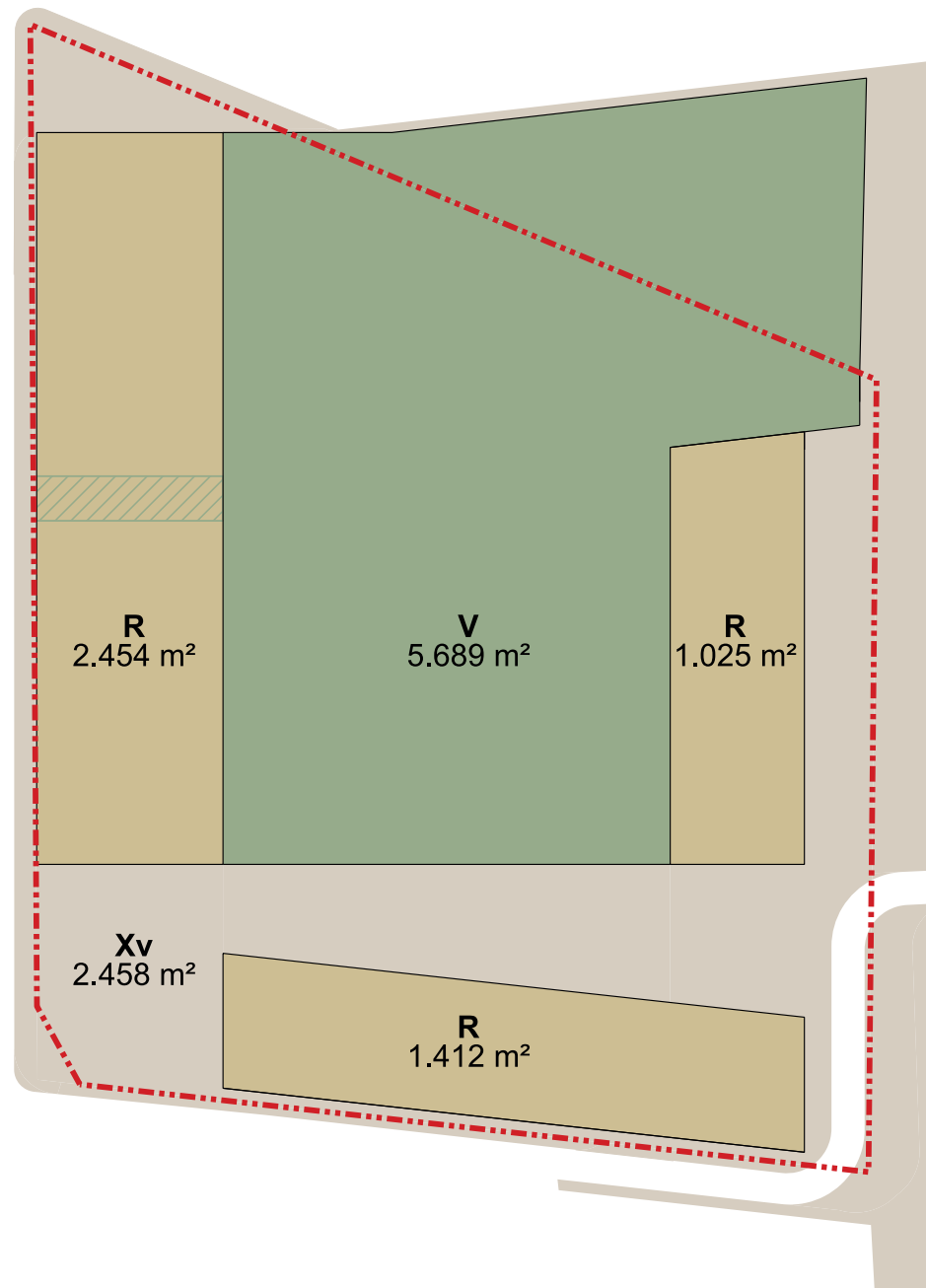






## 5. PROPOSTA INDICATIVA APARCAMENT





120 places  
 públiques: aparcament  
 rotacional + reserva  
 places habitatges hpo  
 2.650 m<sup>2</sup> sòl  
 650 €/m<sup>2</sup> sòl  
 càrrega externa de  
 1.722.500 €





OUA GROUP

Oficina d'Urbanisme i  
Arquitectura  
[www.ouagroup.com](http://www.ouagroup.com)  
c/Viladomat 317, ent1º  
08032, BCN