

AL·LEGACIONS AL PROJECTE DE TRANSMESA PRESENTAT A CONSULTA PÚBLICA EL 7 DE JUNY DE 2022

El projecte presentat a consulta pública insisteix en un model de poble molt caduc i esgotat, amb massa construcció vertical, i considero que la zona verda està mal situada de cara als interessos dels veïns que vivim als carrers circumdants, que només veurem edificis alts al costat de casa, mentre que la zona verda estarà just al mig i visualment no serà perceptible per nosaltres.

El fet de construir més pisos en un poble ja massificat com Premià de Mar, que segons dades actuals de 2022 de l'IDESCAT és la quarta població amb més densitat per km² de tot Catalunya, amb 13.518 habitants per km², suposa incidir una vegada més en el despropòsit urbanístic que ja és Premià de Mar des dels temps del desenvolupisme franquista (veure dades IDESCAT: <https://www.idescat.cat/pub/?id=aec&n=250>)

L'Ajuntament no ha pensat en l'augment poblacional que l'urbanització de Transmesa i Metalogenia suposa. I que els nous habitants necessitaran més serveis: de sanitat, educatius, etc. Molts veïns tenim la sensació que l'Ajuntament no ha pensat ni en el benestar ni en la comoditat dels veïns, sinó a servir als interessos particulars dels propietaris.

L'augment de població suposarà més soroll: Premià de Mar és un dels pocs pobles catalans sense mapa acústic, una obligació establerta per la Llei 16/2002, de protecció contra la contaminació acústica. Al projecte presentat està previst nous negocis a les plantes baixes: si són de restauració i d'oci, els veïns que habitem al costat del solar de Transmesa, patirem una vulneració afegida del nostre dret al descans, doncs actualment a la zona ja hi ha massa soroll de determinats bars del C. Riera, i l'Ajuntament ni la policia fan res per arreglar la situació. Si es donen llicències per més bars i negocis d'oci, l'ambient del barri pot arribar a ser insuportable quant a soroll i conflictitat.

Per una altra banda, els veïns no sabem si el terreny de Transmesa pot estar contaminat per olis industrials que, segons testimonis orals d'ex-treballadors, s'enterraven en piscines soterrànies a sota la fàbrica. No sabem què passarà quan les màquines excavadores comencin a trencar el terra. Potser hi ha productes tan contaminants i tòxics, que facin inviable el poder construir res, i desconeixem si hi ha cap informe al respecte. I sense saber-ho, es pretén requalificar el terreny per construir-hi habitatges? No sembla lògic. El cas és que quan fa una mica de vent, jo personalment encara sento olor a oli industrial a la banda de la Riera, la qual cosa fa sospitar del que pot estar enterrat a sota.

Per una altra banda, la combinació proposada d'habitatges, espai verd i aparcaments no respon als interessos públics del poble, ja que es podria aprofitar el solar no només per a fer 4 enormes blocs d'habitatges (que és el que reflecteix la proposta a debat), sinó també amb finalitats socials que puguin ser aprofitades per tot el barri. La meua proposta, que annexo en les 3 pàgines amb dibuixos, combina una part privada de 2 blocs d'habitatges unifamiliars de planta baixa més un pis, juntament amb una parcel·la verda d'horts urbans en el mig de la finca, en un règim de llicències d'ús privatiu del sol per a persones interessades en conrear el seu propi hort, en parcel·les de 20 a 40 m² en règim de lloguer, un centre de dia per a persones grans i una escola bressol per tal de completar el dèficit de places per a nens de 0 a 2 anys que hi ha a Premià de Mar, i que va quedar pal·lès en el darrer sorteig de places públiques de l'escola bressol pel curs 2022-23: https://premiademar.cat/ARXIUS/documents/noindex/Anuncis_Oficials/2022/ACTA_DE_L_SORTEIG_PUBLIC_DE_LES_PLACES_DE_ESCOLA_BRESSOL.pdf Per pal·liar

aquest dèficit, caldria fer una escola bressol, situada al C. Riera, amb 8 places per a lactants, 30 per a P-1 i 20 per a P-2, que s'ubicarien en l'edifici del C. Riera, segons plànol adjunt.

Quant a l'aparcament, voldria conèixer els resultats dels estudis que es van fer a la parcel·la de Transmesa sobre l'estabilitat del terreny a finals de febrer de 2022. A molts veïns ens amoïna que el fet de fer excavacions profundes per construir els aparcaments, amb maquinària pesada, pugui comprometre l'estabilitat dels nostres edificis. Això es fa més palès encara en les cases baixes del Carrer Indústria, que és especialment estret i molt proper a la parcel·la, no sembla lògic construir a tanta profunditat quan la parcel·la és a 7 metres escassos dels habitatges, que ja tenen certa antiguitat. Per solucionar això, a més de no construir més de 1 planta d'aparcament soterrani, si és que es pot fer, s'hauria de fer el C. Indústria més ample, tot això per evitar un possible risc d'esfondrament de les cases preexistents en aquest carrer. I proposo baixar l'alçada de les vivendes a tota la parcel·la, que tots els habitatges fossin de tipus unifamiliar de planta baixa + 1 planta, i no tipus pisos, per facilitar la integració visual i d'alçada amb les edificacions col·lindants, i responent a l'habitatge tradicional de Premià de Mar, que era la casa de cos. Doncs proposo la casa de cos reformulada al segle XXI, però amb el mateix esperit de poble que havia tingut fins ara.

Resulta innecessari obrir el C. Gibraltar fins a la carretera de Premià de Dalt, donat que la meua proposta conté nombrosa zona verda (horts socials) dintre de la parcel·la, i quedaria l'espai massa fragmentat, quan **el que es necessita és una "illa verda" enmig del casc antic, cosa que actualment no tenim**. Fent el C. Indústria més ampli, que és el que proposo, la circulació a la zona quedaria ja resolta, ja que actualment no poden passar camions des del C. Indústria cap al C. Riera i Gibraltar degut a la seva estretor, i amb aquesta ampliació sí que hi podrien passar.

Per tal de resoldre el finançament de totes les obres i construccions, proposo que un dels 2 edificis de cases sigui de compra en règim de protecció oficial i un altre de lloguer social. El propietari també pot treure ingressos dels lloguers de les places d'aparcament, si es poguessin construir. Aquest podria ser de lloguer per vehicles concrets o bé de places rotatòries per cobrir la necessitat de places d'aparcament que hi ha al poble. Quant a l'hospital de dia per a persones grans i l'escola bressol, l'Ajuntament podria acordar amb el propietari pagar les obres dels dos trossos de parcel·la on s'ubicarien aquests dos centres i oferir als constructors la concessió directa d'aquests equipaments, sota la atenta mirada del Consistori, que hauria de vetllar per la qualitat del servei ofert als ciutadans. El propietari també pot treure beneficis del lloguer de les parcel·les de tamanys variables que proposo com a horts urbans. Per la construcció dels equipaments municipals, l'Ajuntament podria accedir a subvencions de diferents administracions públiques (Diputació, Generalitat, etc.) ó als fons Next Generation.

En definitiva, la meua proposta de projecte pel terreny de Transmesa combina benefici pels propietaris del solar, ja que es respecta en certa manera la construcció d'habitatge privat per a la venda i el lloguer social, com benefici pels habitants del poble, que guanyarien segur tres espais de serveis per a ells: un hospital de dia per a gent gran al C. Indústria, amb 20 places, una escola bressol de 0-2 anys amb 58 places en total al C. Riera, i uns terrenys destinats a horts urbans de lloguer per a qui vulgui conrear la seva pròpia parcel·la. Recordem que Premià de Mar va ser un poble agrícola, i la meua proposta combina tradició, servei al poble i modernitat, sense que el propietaris perdin el seu dret a invertir diners.

Pàgina 1: plànol general projecte alternatiu TRANSMESA.

A) Centre de Dia per a persones grans. Es podria accedir a ell entrant per la zona verda F), paral·lela al C. Ponent. 20 places per a persones més grans de 65 anys i que tinguin inicis de problemes cognitius. Espai de “respir” per a les famílies cuidadores d'aquest tipus de pacients. Seria un espai cedit per la promotora i construït a càrrec de l'Ajuntament, i de gestió per concessió directa.

B) Escola bressol per a nens de 0 a 2 anys, amb capacitat per a 58 places, donat que al municipi hi ha molta demanda no coberta de places públiques per aquesta franja d'edat. S'hi accediria pel C. Riera, enfront del C. Sant Cristòfol aproximadament, i comptaria amb un pati per als nens a la banda del darrera, amb vistes als horts urbans.

C) 16 habitatges unifamiliars en règim de lloguer social, als quals s'accediria des del C. Jaume Balmes i Plaça de l'Esperanto. 8 donarien a aquesta cara Nord del solar, i als altres 8 s'hi accediria des del vial G (el que dona a l'interior de l'illa que forma el solar). Comptarien amb un petit jardí o pati de 20 metres quadrats per cada habitatge, encarat amb el jardí del veí (veure amb detall al plànol de la pàgina 3).

D) 12 habitatges unifamiliars en règim de venda de protecció oficial. Tindrien la mateixa estructura que els 16 habitatges del punt anterior, però aquests donarien al C. Ponent (6) i a l'interior de l'illa (els altres 6 habitatges), accedint-se des del vial G igualment, que vertebrava tots els edificis entorn dels horts urbans.

E) Horts urbans, amb una superfície variable des de 20 a 40 metres quadrats. Situats en el centre del solar, tenen una funció ecològica i de memòria del poble de Premià, que va tenir una economia agrícola fins entrats els anys 60. Serien parcel·les en règim de lloguer assequible per tots aquells residents de Premià de Mar que estiguessin interessats en conrear el seu propi hort. La condició, a més de pagar el lloguer pertinent al propietari del solar, seria tenir la parcel·la cultivada i en bon estat. S'oferiria, a canvi, una caseta enfront de l'edifici C) perquè els pagesos guardessin les seves eines.

F) Petites zones verdes amb arbres i espècies autòctones a les interseccions d'espais on no hi ha edificacions, amb zones d'ombra per als veïns. S'hi preveuen 4 petites zones verdes: al C. Indústria, que serviria també com a pòrtic a l'entrada del centre de dia per a gent gran, al C. Riera cantonada amb indústria una petita zona, una altra que perllonga la plaça de l'Esperanto visualment i la darrera a la que s'accedeix des del C: Ponent.

G) Vials interns o camins que servirien tant per accedir als habitatges unifamiliars (blocs C i D de cases), com per passejar als veïns, així com per accedir als horts urbans a qui tingui una parcel·la llogada.

A la resta de la pàgina 1 es presenten el alçats de com quedarien el edificis al C. Ponent i al C. Indústria. Hi destaquen edificis extensos però baixos en alçada, que crearien una harmonia visual amb les cases de l'entorn, sobretot les preexistents al C. Indústria. Per una altra banda, aquest carrer s'hauria de fer com a mínim 2 metres més ample per permetre l'entrada de camions i furgonetes grosses.

Pàgina 2 dels plànols. Veiem els alçats dels altres dos carrers, el C. Riera, i l'alçat des del C. Jaume Balmes o plaça de l'Esperanto. Des de la Riera s'accediria a l'escola Bressol, que tindria un pati al darrera per als nens. Des de la plaça de

l'Esperanto s'hi accediria a part de l'edifici d'habitatges en règim de lloguer social. Aquesta plaça fa de barrera natural entre aquest nou edifici i els existents enfront seu, que són cases unifamiliars construïdes durant els anys 90.

A sota de tot de la pàgina 3 de plànols, es prefigura el model de cases a construir en els blocs C) i D), que són cases de tipologia “casa de cos”, amb capacitat per a una família, i tindrien aproximadament 90 m2. Es poden fer diferents distribucions en la façana, tal com es veu, o diferents distribucions de les peces interiors. Al sostre d'aquestes cases, així com als equipaments municipals, es podrien instal·lar **plaques solars** que alimentarien d'energia elèctrica tot el conjunt d'edificacions del solar, així com els aparcaments soterranis, si es poguessin construir (en funció de la fondària a la que es pugui construir amb seguretat i si el sòl estigués contaminat o no).

Pàgina 3 dels plànols. Esquema detallat de com quedarien les 28 cases unifamiliars. L'estructura en ambdós blocs de cases és la mateixa. Tant a les que donen a la plaça de l'Esperanto com les que donen al C. Ponent, estan estructurades de manera que hi ha una filera de cases a la que s'hi accedeix des del carrer i a la filera que està darrera seu, s'hi entra per la illa interior (la que dona als horts urbans). Cadascuna d'elles tindria un petit pati interior de 20 metres quadrats aproximadament (comptats a més de la superfície de cada casa, que són 90 metres quadrats), situat a darrera seu i que donaria cara a cara al pati del veí del davant, segons es veu a l'esquema.

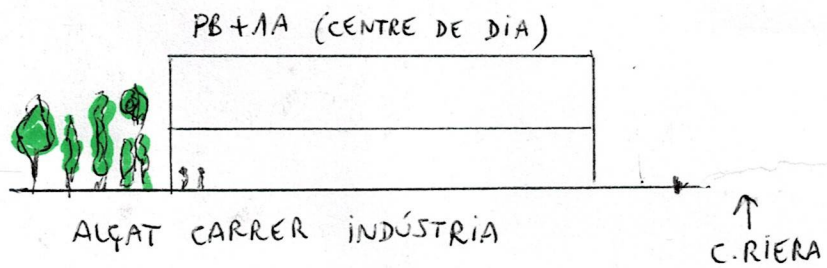
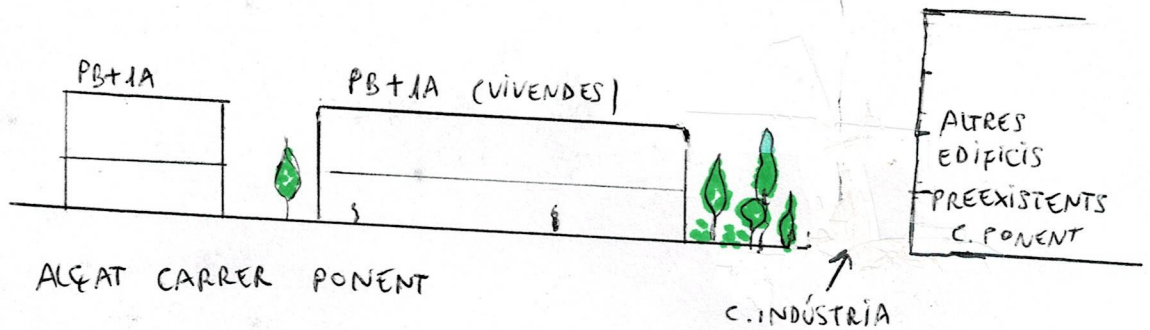
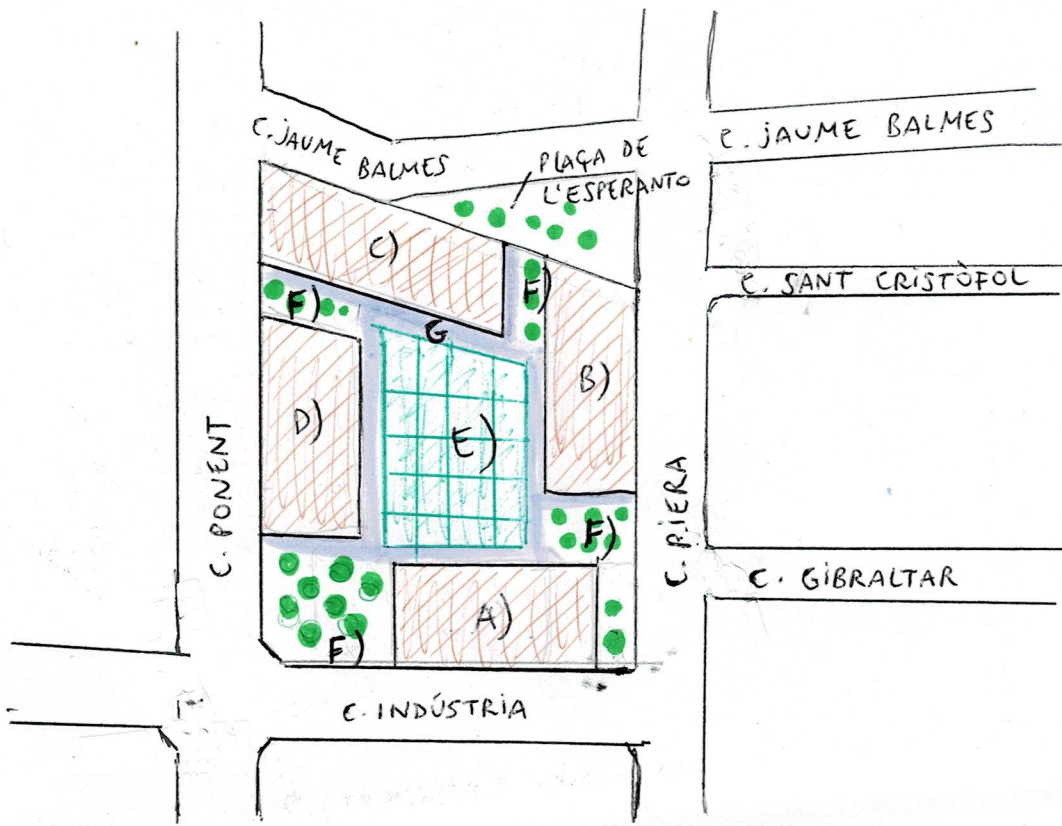
En resum, el que pretenc amb aquest projecte alternatiu és obtenir un barri més agradable i menys massificat del que preveu el projecte a debat, degut a la seva estructura de cases baixes i equipaments municipals, a més de places de pàrquing si és possible, i també horts urbans al bell mig del solar. Tot això sense que el propietari del solar hagi de renunciar a obtenir-ne guanys, ja que podria obtenir ingressos constants per diverses vies: lloguers de les places de pàrquings, beneficis per la venda i el lloguer de les 28 cases, lloguers dels terrenys destinats a horts socials i ingressos derivats de les concessions directes de l'hospital de dia per a gent gran i de la llar d'infants. L'energia elèctrica acabaria sortint gratis a tots els habitants i usuaris si s'instal·len panells solars a tots els edificis, per la qual cosa el conjunt seria eco-sostenible.

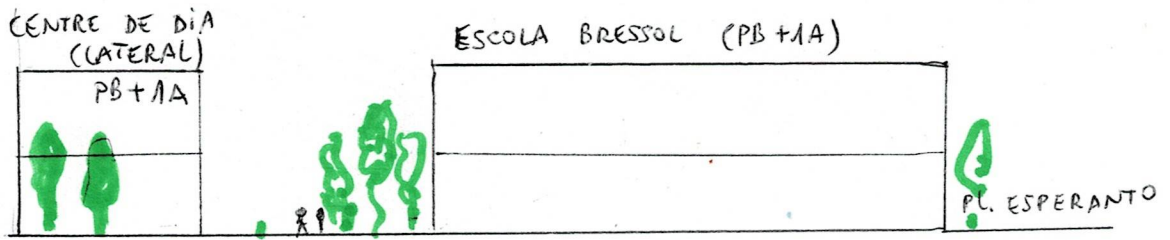
BENABARRE SALAZAR,

LAURA (FIRMA)

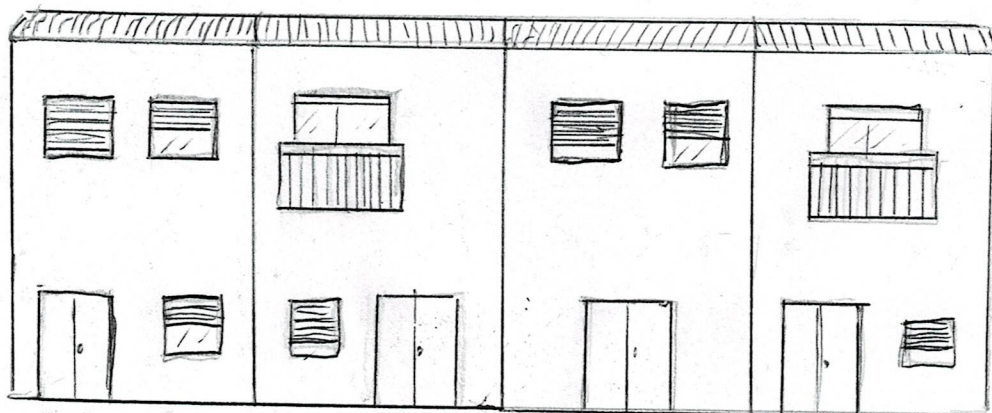
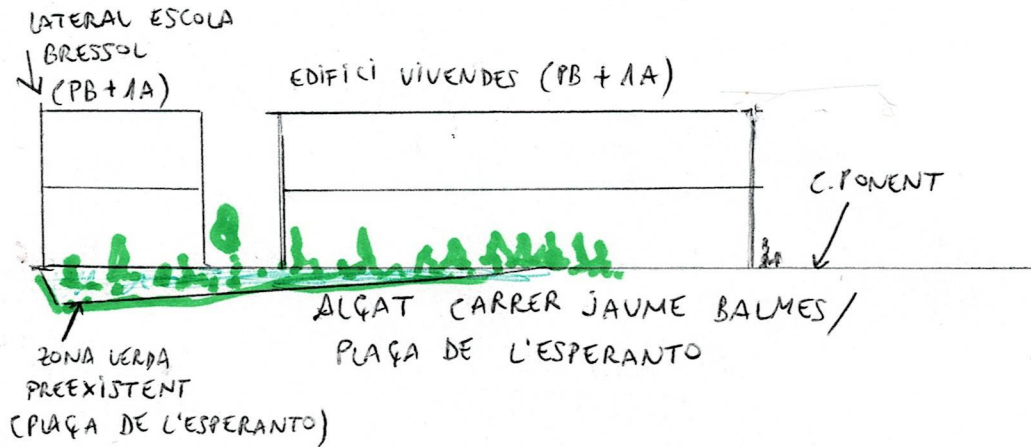
2022.07.03 22:06:48

+02'00'





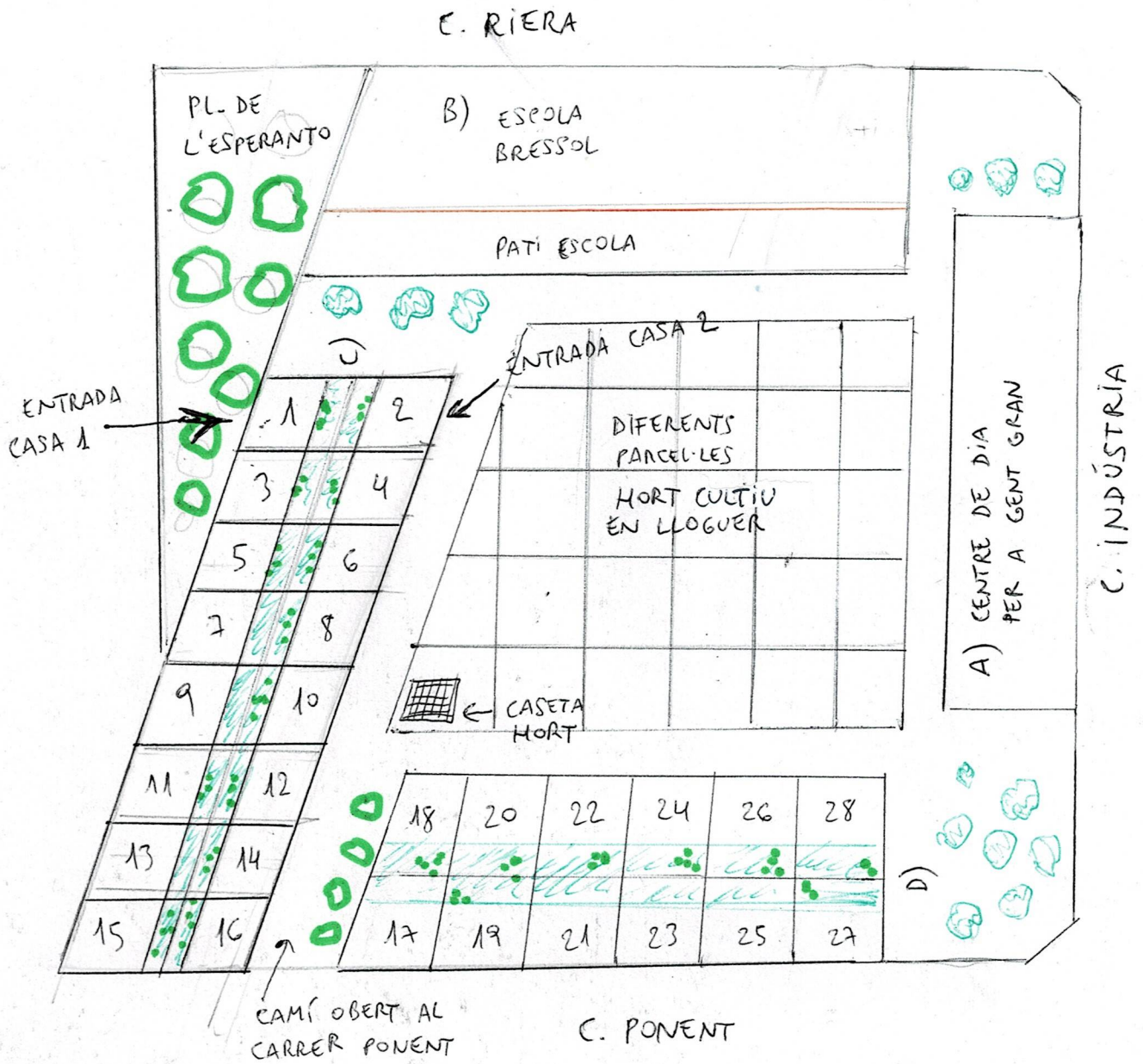
ALÇAT CARRER RIERA



MODEL DE CASES

CASA UNIFAMILIAR
90 M² APROX. AMB
PL. BAIXA + 1 A.

ALÇAT C. PONENT
CARRER JAUME BALMES/PL. ESPERANTO



BENABARRE SALAZAR,

LAURA (FIRMA)

2022.07.03 22:19:01

+02'00'