



**PROPOSTES PEL DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC DE DIVERSES FINQUES SITUADES A TARRAGONA, AL SECTOR DELIMITAT AL SUD PEL NUCLI DE SANT PERE I SANT PAU, AL NORD PEL NUCLI DELS HOSTALETS I A L'OEST PER L'ENTORN DE L'AQUÛEDUCTE DE LES FERRERES**

**ALFRED VIVES ARQUITECTE · (+34) 689 123 334 · VIVESTORRENTS@COAC.NET**

## ***ÍNDEX***

- *MEMÒRIA D'INTENCIONS*
- *ANTECEDENTS*
- *PROPOSTA GENERAL*
- *ÀMBIT CARENER SANT PERE I SANT PAU*
- *ÀMBIT SUD DELS HOSTALETS*
- *IMATGES DE REFERÈNCIA*

**PROPOSTES PEL DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC DE DIVERSES FINQUES SITUADES A TARRAGONA, AL SECTOR DELIMITAT AL SUD PEL NUCLI DE SANT PERE I SANT PAU, AL NORD PEL NUCLI DELS HOSTALETS I A L'OEST PER L'ENTORN DE L'AQÜEDUCTE DE LES FERRERES**

**MEMÒRIA D'INTENCIONS:**

A PARTIR DE L'ANÀLISI DE LES PREEXISTÈNCIES TERRITORIALS DE L'ÀREA OBJECTE DE LA PROPOSTA, ES PLANTEJA LA DELIMITACIÓ D'UN SECTOR DE SÒL URBANITZABLE DE SUPERFÍCIE APROXIMADA 235 HAS.

PER TAL DE PODER RESPONDRE IDÒNIAMENT ALS DIFERENTS REQUERIMENTS DE LES DIFERENTS ÀREES LIMÍTRUFES AL SECTOR, ÉS CONVENIENT PRESENTAR LA PROPOSTA DE L'ESMENTAT SECTOR DIFERENCIANT DOS ÀMBITS:

-UN PRIMER ÀMBIT SITUAT AL NORD DEL NUCLI DE SANT PERE I SANT PAU

-UN SEGON ÀMBIT SITUAT ENTRE EL SUD DEL NUCLI DELS HOSTALETS I EL LÍMIT DEL PARC DEL AQÜEDUCTE DE LES FERRERES / PONT DEL DIABLE

A PARTIR D'AQUEST CRITERI INICIAL HEM ESTUDIAT CADASCUN DELS ÀMBITS AMB L'OBJECTE DE PODER PLANTEJAR UNA PROPOSTA DE DELIMITACIÓ I ORDENACIÓ D'UN SECTOR DE SÒL URBANITZABLE DESTINAT PRINCIPALMENT A ÚS D'HABITATGE QUE PERMETI UN DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC SOSTENIBLE, TOT CONCENTRANT ELS DESENVOLUPAMENTS EDIFICATORIS EN CONTINUITAT AMB LES TRAMES URBANES EXISTENTS (NUCLI DE SANT PERE I SANT PAU I NUCLI DELS HOSTALETS), I MANTENINT ENTRE ELLS, COM A SISTEMA D'ESPAS LLIURES, LA GRAN EXTENSIÓ DE SÒL LLIURE D'URBANITZACIÓ QUE FORMA PART DE LA ANELLA VERDA DE TARRAGONA.

LA DELIMITACIÓ DEL SECTOR I LA SEVA POSTERIOR GESTIÓ URBANÍSTICA PER MITJÀ DEL SISTEMA DE REPARCEL·LACIÓ PERMETRÀ EL PLANTEJAMENT DE DOS CREIXEMENTS RESIDENCIALS EN CONTINUITAT AMB LA CIUTAT EXISTENT, COMPLETANT I MILLORANT ELS NUCLIS DE SANT PERE I SANT PAU I DELS HOSTALETS, AMB LA CREACIÓ DE NOUS EQUIPAMENTS PÚBLICS I LA INCORPORACIÓ AL PATRIMONI MUNICIPAL, MITJANÇANT CESSIÓ GRATUÏTA, DE APROXIMADAMENT 200 HAS D'ESPAS LLIURES DINS DE L'ÀMBIT DE LA ANELLA VERDA.

### ***ÀMBIT NORD DEL NUCLI DE SANT PERE I SANT PAU:***

*AL NORD DEL NUCLI RESIDENCIAL DE SANT PERE I SANT PAU LA TOPOGRAFIA MARCA CLARAMENT EL LÍMIT NATURAL DE LES EDIFICACIONS, AL PUNT MÉS ALT DE LA VESANT SUD DE LA COLINA.*

*ENTRE EL FINAL DE LES EDIFICACIONS ACTUALMENT EXISTENTS I L'AUTOPISTA RESTA UN ÀMBIT D'APROXIMADAMENT 35 HAS; DINS D'AQUEST ÀMBIT EXISTEIX UNA FRANJA A TOCAR DE LA CARENA, ENCARADA A LA VESANT SUD, SUSCEPTIBLE DE RECOLLIR UNA LÍNIA DE CONSTRUCCIONS MOLT BEN ORIENTADES I ACCESSIBLES DES DELS CARRERS EXISTENTS.*

*EL MODEL URBANÍSTIC QUE ORIGINÀ AL SEU MOMENT EL CREIXEMENT DEL BARRI ESTÀ CLARAMENT OBSOLET, PEL QUE CAL REPENSAR LES POSSIBLES IMPLANTACIONS AMB NOUS CRITERIS TIPOLÒGICS I AMB PARÀMETRES DE SOSTENIBILITAT ACTUALITZATS. L'EXISTÈNCIA D'AQUESTA FRANJA TÈCNICAMENT ÒPTIMA PER EDIFICAR ÉS GRAN UNA OPORTUNITAT PER CONTRIBUIR A LA NECESSÀRIA REGENERACIÓ DEL BARRI CREANT UN NOU CONJUNT RESIDENCIAL MODÈLIC, QUE PERMETI TANT LA NATURAL REGOL·LOCACIÓ DE LES NOVES GENERACIONS D'ACTUALS HABITANTS DEL SECTOR COM LA INCORPORACIÓ DE NOU VINGUTS.*

*UNA PRIMERA APROXIMACIÓ TIPOLÒGICA SUGGEREIX LA POSSIBILITAT DE DESENVOLUPAR UNS EDIFICIS LINEALS DE PLANTA BAIXA + 5, DE UNA CRUGIA DE APROX 15 M, AMB APARCAMENTS SOTERRATS, ORDENACIÓ DELS ACCESOS EN PASSERES A LA CARA NORD I HABITATGES A LA CARA SUD. AQUESTES TIPOLOGIES TENEN MOLT BAIXA REPERCUSSIÓ DE NUCLIS D'ESCALA I ESPAIS SERVIDORS, EL QUE AFEGIT A UNA BAIXA REPERCUSSIÓ DE COST DEL SÒL PERMET PLANTEJAR HABITATGES DE BAIXOS COSTOS DE CONSTRUCCIÓ I AL HORA DE GRAN QUALITAT D'IL·LUMINACIÓ, VENTILACIÓ I ORIENTACIÓ.*

*UN PUNT CONCRET DE LA ESMENTADA FRANJA EDIFICABLE RESULTA, A CRITERI DEL SOTA SIGNANT, IDONI PER UBICAR UN EDIFICI RESIDENCIAL SINGULAR EN ALÇADA, QUE PROPOSEM DE PLANTA BAIXA + 15 PLANTES. D'ALTRA BANDA, ENTRE AQUEST EDIFICI-TORRE I L'EXISTENT CAMP DE FUTBOL S'HA PREVIST UNA RESERVA DE SÒL PER EQUIPAMENTS.*

*LA SOLUCIÓ PROPOSADA HAURÀ DE SER UN ACABAMENT DEL BARRI EN LA SEVA FRANJA NORD, I UNA FITA REGENERADORA DE LA IMATGE DEL SECTOR ARRIBANT A TARRAGONA PER L'AUTOPISTA.*

*LA PROPOSTA CONTEMPLA LA QUALIFICACIÓ DE SÒL PER A SITUAR ELS EDIFICIS RESIDENCIALS I ELS EQUIPAMENTS PÚBLICS A LA FRANJA DE CARENA, DESTINANT A ESPAIS LLIURES LA RESTA DE L'ÀMBIT.*

### **ÀMBIT SUD DEL NUCLI DELS HOSTALETS:**

*AQUEST ÀMBIT, LIMÍTRUF DINS DEL TERME MUNICIPAL DE TARRAGONA AMB EL MUNICIPI DELS PALLARESOS, DEMANDA CLARAMENT UN ACABAMENT URBANÍSTIC QUE FINALITZI ELS ACTUALS VIALS INCOMPLERTS. AL SUD DE LES EDIFICACIONS EXISTENTS HI HA UNA GRAN ÀREA DE TERRENY AMB UNA TOPOGRAFIA SUAU I ÒPTIMAMENT ORIENTADA; ÉS UN TERRITORI IDONI PER UBICAR UN CONJUNT RESIDENCIAL QUE POT ESDEVENIR MODÈLIC; PROPOSEM UNA CORONA RESIDENCIAL AMB DUES TIPOLOGIES COMPATIBLES I COMPLEMENTÀRIES, A DESENVOLUPAR CONFORME A PARÀMETRES DE MÀXIMA SOSTENIBILITAT.*

*EN AQUESTA ÀREA PROPOSEM DUES AGRUPACIONS D'HABITATGES, UNA A CADA BANDA D'UN NUCLI CENTRAL ON ES RESERVA UNA IMPORTANT SUPERFÍCIE DE SÒL PER EQUIPAMENTS PÚBLICS; AMB DUES AGRUPACIONS ESTAN PROJECTADES PER ESSER DESENVOLUPATS PER PROMOTORS, FUGINT DE PROPOSTES PARCEL·LÀRIES DE PETITES PROPIETATS MOLT DIFÍCILMENT SOSTENIBLES I SENSE DEMANDA:*

*-A LA BANDA EST DE L'ÀMBIT PREVEIEM UBICAR HABITATGES UNIFAMILIARS EN FILERA, DE BAIX COST I AMB UN ALT GRAN POTENCIAL DE QUALITAT;*

*-A LA BANDA OEST UBIQUEM UNA SÈRIE D'EDIFICIS LINEALS DE PLANTA BAIXA + 3 PLANTES, TAMBÉ AMB SOLUCIONS DE BAIX COST DE CONSTRUCCIÓ I MOLT BONA QUALITAT DE VIDA.*

*EL MODEL PLANTEJAT ÉS UNA SOLUCIÓ SOSTENIBLE, AMB MOLT BAIXA REPERCUSSIÓ D'INFRAESTRUCTURES, I EL CONJUNT RESULTANT TÉ UNA CONCENTRACIÓ MÉS QUE SUFICIENT PER FER SOSTENIBLES ELS SERVEIS DE MANTENIMENT I TRANSPORT PÚBLIC . ES PREVEU EL SOTERRAMENT D'UN TRAM DE APROXIMADAMENT 1.3 KM DE LES LÍNIES ELÈCTRIQUES QUE ACTUALMENT CREUEN EL TERRITORI.*

*LA PROPOSTA CONTEMPLA LA QUALIFICACIÓ DEL SÒL NECESSARI PER EQUIPAMENTS PÚBLICS QUE COMPLETI LES GARÈNCIES DEL SECTOR, I NO NOMÉS ÉS ABSOLUTAMENT COMPATIBLE AMB LA ANELLA VERDA PREVISTA A L'ORDENAMENT TERRITORIAL, SINÓ QUE CONTRIBUIRÀ A LA SEVA MATERIALITZACIÓ PER QUANT, COM JA S'HA ASSENYALAT, ELS TERRENYS QUE S'HI COMPREENEN FORMEN PART DEL SECTOR PROPOSAT I SERAN CEDITS GRATUÏTAMENT A L'AJUNTAMENT DE TARRAGONA.*

**CONCLUSIONS:**

LA ORDENACIÓ PROPOSADA -FRANJA CARENERA DE ST PERE I ST PAU I ÀREA SUD DELS HOSTALETS- COMPLETA LES AGRUPACIONS URBANES EXISTENTS, ACTUALITZANT-LES AMB UNES NOVES AGRUPACIONS RESIDENCIALS QUE RESPONEN A LA CREIXENT DEMANDA D'HABITATGE DE COST ASSUMIBLE.

LES DUES IMPLANTACIONS ESTAN ÒPTIMAMENT LOCALITZADES DES DELS PUNTS DE VISTA DE LA TOPOGRAFIA, DE LA ORIENTACIÓ I DE LA CONNECTIVITAT I ACCESSIBILITAT.

LA PROPOSTA CONTEMPLA LA CESSIÓ DEL SÒL PER A NOUS EQUIPAMENT PÚBLICS, AIXÍ COM EL SÒL QUE CONFORMA L'ANELLA VERDA, QUE S'HAURÀ DE CONVERTIR EN UN GRAN PARC URBÀ PÚBLIC EXTENSIÓ DEL PARC DEL Aqüeducte de les Ferreres.

AIXÍ MATEIX ES PREVEURÀ LA CESSIÓ DEL SÒL PRIVAT OCUPAT ACTUALMENT PEL PAS SOTA L'AUTOPISTA QUE RESOL LA CONNEXIÓ DEL NUCLI DE SANT PERE I SANT PAU AMB ELS PARCS.

**PARÀMETRES APROXIMATS RESULTANTS DE LA PROPOSTA:**

|                               |                          |
|-------------------------------|--------------------------|
| -SUPERFÍCIE TOTAL DEL SECTOR: | 235 HAS                  |
| -EDIFICABILITAT RESULTANT:    | 0,068 M2 SOSTRE / M2 SÒL |
| -OCUPACIÓ RESULTANT:          | 0,020 M2 / M2 SÒL        |
| -DENSITAT DEL SECTOR:         | 7,76 HABITATGES / HA     |
| -SÒL PÚBLIC RESULTANT:        | 228 HAS                  |
| -SÒL PRIVAT RESULTANT:        | 7 HAS                    |

GENER 2023

ALFRED VIVES, ARQUITECTE

A V A ALFRED VIVES ARQUITECTE · (+34) 689 123 334 · VIVESTORRENTS@GOAC.NET







## Classificació del sòl



Sòl urbà



Sòl urbanitzable delimitat



Sòl no urbanitzable



Límit de terme municipal



Límit d'àmbit de planejament i/o gestió

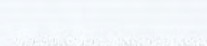
## Servituds i limitacions de domini segons la legislació sectorial de costes



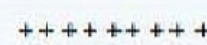
Delimitació de la zona marítimo-terrestre (ZMT)



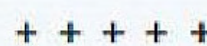
Delimitació de la ribera de mar



Delimitació de la servitud de la zona de trànsit  
(veure plànols d'ordenació a E 1/2.000)



Delimitació de la servitud de protecció



Delimitació de la zona d'influència (500 m)



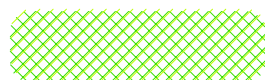


ÀMBIT APROX. 200 HAS

APROX 90.000 M2 ST / 1.084 H  
+ 4.000 M2 OCUPACIÓ EN PLANTA  
PER NOUS EQUIPAMENTS



NOU PARC "ANELLA VERDA"



PARC EXISTENT  
"VIADUCTE DE LES FERRERES / PONT DEL DIABLE"

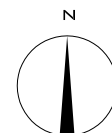
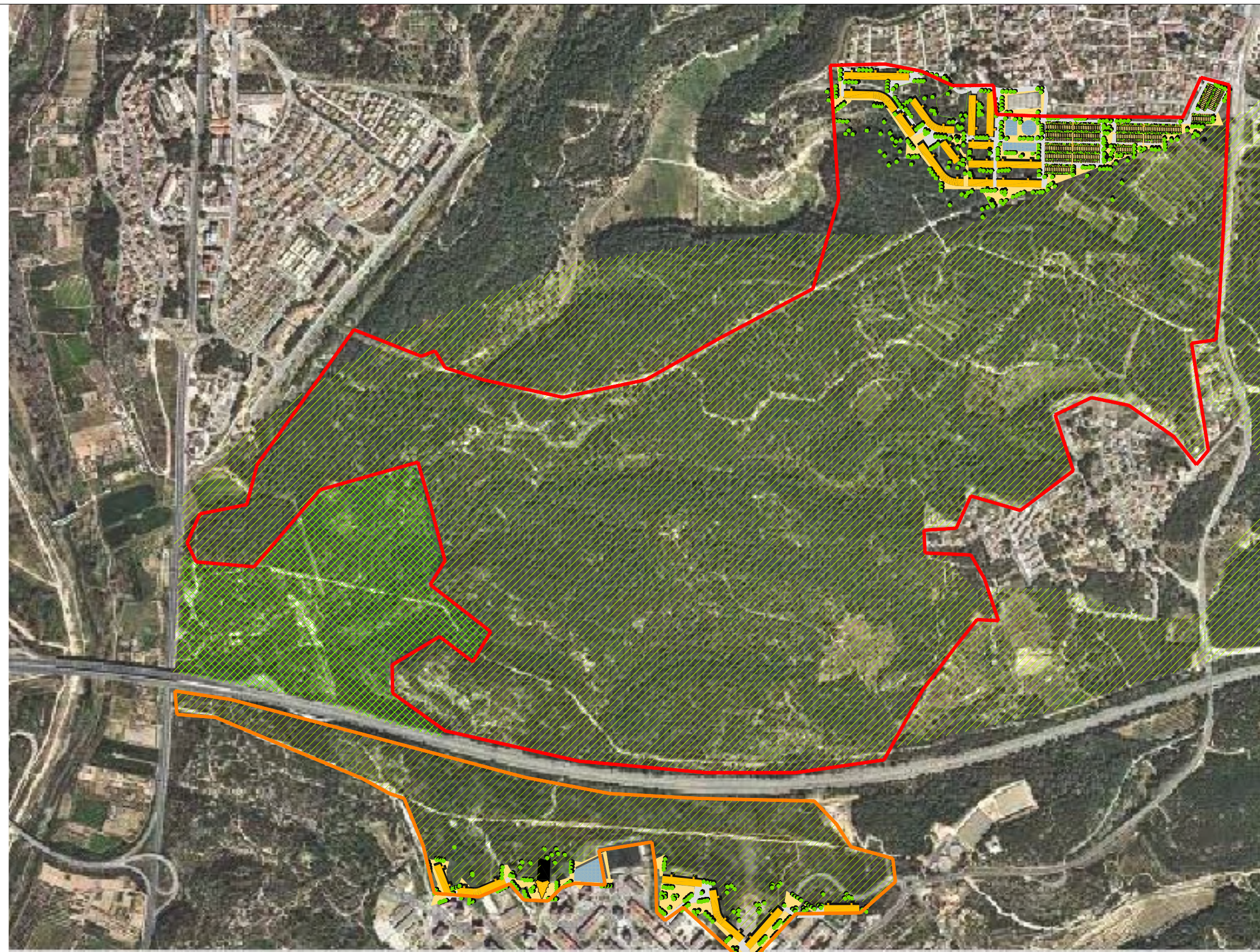


NOU PARC "SANT PERE I SANT PAU"



ÀMBIT APROX. 35 HAS

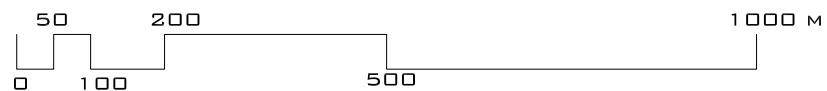
APROX 63.000 M2 ST / 741 H  
+ 3.300 M2 OCUPACIÓ EN PLANTA  
PER NOUS EQUIPAMENTS



PROPOSTA DE ORDENACIÓ

· ÀMBIT SUD DELS HOSTALETS

· ÀMBIT CARENER SANT PERE I SANT PAU





## **ÀMBIT CARENER SANT PERE I SANT PAU**

### **OBJECTIUS A ASSOLIR:**

AL CARENER DE SANT PERE I SANT PAU, TAL COM HEM EXPOSAT A LA MEMÒRIA GENERAL, EXISTEIX UNA FRANJA ON ÉS VIABLE CONSTRUIR HABITATGES MOLT BEN ORIENTATS I ÒPTIMAMENT COMUNICATS. AQUEST ÀMBIT ÉS FÀCILMENT ACCESSIBLE TAMBÉ DES DE FORA DEL BARRI, EL QUE EVITA CARREGAR DE TRÀNSIT EL NUCLI CENTRAL DE SANT PERE I SANT PAU. ELS HABITATGES QUE ES PROPOSEN TENEN UNA ÒPTIMA ORIENTACIÓ, UNA ABSOLUTA CONNEXIÓ AMB EL BARRI I UNA ACCESSIBILITAT FÀCIL DES DE L'EXTERIOR, I LES SOLUCIONS PREVISTES PERMETEN DONAR RESPOSTA A LA EVIDENT NECESSITAT SOCIAL D'HABITATGES DE COST ASSUMIBLE.

D'ALTRA BANDA, LA VISIBILITAT PRIVILEGIADA D'AQUEST CARENER EL CONVERTEIX EN UNA MOLT BONA OPORTUNITAT PER REGENERAR I ACTUALITZAR LA IMATGE DE LA CIUTAT ARRIBANT PER L'AUTOPISTA DES DEL NORD. LA PROPOSTA MODIFICA I MODERNITZA RADICALMENT TOTA LA VISIÓ ACTUAL DEL BARRI; LA UBICACIÓ D'UNA TORRE POTENT QUE CONCENTRI L'ATENCIÓ CONTRIBUEIX A REMARCAR AQUEST OBJECTIU.

LA CESSIÓ GRATUÏTA A L'AJUNTAMENT DE TARRAGONA DELS TERRENYS DE LA FRANJA QUE RESTA ENTRE EL CARENER I L'AUTOPISTA PERMETRÀ CONVERTIR-LA EN UN PARC URBÀ CONNECTAT AMB LA ANELLA VERDA I AMB EL PARC DE L'AQUËDUCTE DE LES FERRERES, MITJANANT L'EXISTENT PAS SOTA L'AUTOPISTA.

L'ÀMBIT PROPOSAT INCLOU ELS TERRENYS NECESSARIS PER RESOLDRE L'ACABAMENT DEL NUCLI DE SANT PERE I SANT PAU PER LA SEVA BANDA NORD, DOTANT AL BARRI DE NOUS HABITATGES ECONÒMICAMENT ACCESSIBLES I D'UN NOU PARC URBÀ AMB CONNEXIÓ PER VIANANTS AMB ELS PARCS DE L'ALTRA BANDA DE L'AUTOPISTA.

### **SOLUCIONS PROPOSADES:**

LA IMPLANTACIÓ PROPOSADA PARTEIX DEL FET DE QUE L'ACTUAL VIAL PERIMETRAL EXISTENT AL NORD DEL BARRI DONA MAJORITÀRIAMENT ACCÉS A HABITATGES A UNA SOLA BANDA; RESULTA EVIDENT QUE, APROFITANT-LO I COMPLETANT-LO, POT DONAR ACCÉS ALS EDIFICIS QUE PROPOSEM, EL QUE OPTIMITZA A L'HORA ELS COSTOS DE MANTENIMENT DEL ESMENTAT VIAL. AL COSTAT DEL CAMP DE FUTBOL, ACTUALMENT PUNT NEURÀLGIC DEL NORD DEL BARRI, ES PREVEU UNA RESERVA DE SÒL PER EQUIPAMENTS.

LES SOLUCIONS TIPOLÒGIQUES PROJECTADES TENEN COM OBJECTIU RESOLDRE HABITATGES AMB BONA QUALITAT ESPAIAL I BONA ORIENTACIÓ I VENTILACIÓ, AMB PROGRAMES DE ÚS APTES PER FAMÍLIES, I AMB COSTOS MOLT ASSUMIBLES QUE PERMETIN OFERIR-LOS A PREUS MOLT COMPETITIVS. S'HAURAN DE DESENVOLUPAR INCORPORANT SOLUCIONS CONTEMPORÀNIES I SOSTENIBLES, CERCANT APROXIMAR-SE A LA AUTOSUFICIÈNCIA ENERGÈTICA.

**DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA I PARÀMETRES RESULTANTS:**

*ORDENANT LES EDIFICACIONS SEGONS ELS CRITERIS EXPOSATS ANTERIORMENT ES PROPOSEN:*

- 6 EDIFICIS LINEALS DE PLANTA BAIXA + 5 PLANTES, AMB TOTES LES PLANTES DESTINADES A HABITATGE I APARCAMENT SOTERRAT. ELS EDIFICIS RESULTANTS TENEN ENTRE 72 I 144 HABITATGES, AMB UN TOTAL DE 636 HABITATGES, CADASCUN DE 75M2C + 14M2TERRASSA +APARCAMENT + TRASTER*
- UNA TORRE DE PLANTA BAIXA COMERCIAL + 15 PLANTES DE 7 HABITATGES CADASCUNA I APARCAMENT SOTERRAT, AMB UN TOTAL 105 HABITATGES DE ENTRE 84M2C I 88M2C + 11M2TERRASSES CADASCUN +APARCAMENT*
- UNA RESERVA DE SÒL PER EQUIPAMENTS DE 3.300 M2C PER PLANTA.*

**TOTALS ÀMBIT CARENER SANT PERE I SANT PAU:**

- **SUPERFÍCIE DE L'ÀMBIT: 35 HAS**
- **TOTAL HABITATGES: 741**

**REPARTITS APROX EN:**

**HABITATGES EN EDIFICIS LINEALS DE PB+5: 636**

**PER HABITATGE: 75M2C +TERRASSA +PK + TRASTER**

**HABITATGES EN TORRE DE PB+15: 105**

**PER HABITATGE: ENTRE 84M2C I 88 M2C +TERRASSA +PK  
+ PLANTA BAIXA COMERCIAL**

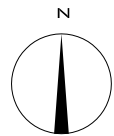
- **TOTAL M2 CONSTRUÏTS SOBRE RASANT: 63.000 + TERRASSES**

**REPARTITS APROX EN:**

**EDIFICIS LINEALS: 51.000 M2C + TERRASSES**

**TORRE (INCLOENT PB): 12.000 M2C + TERRASSES**

- **M2 COMERCIAL A PB TORRE: 650**
- **RESERVA PER EQUIPAMENTS: 3.300 M2 PER PLANTA**
- **OCUPACIÓ EN PLANTA EDIFICACIONS INCLOENT EQUIPAMENTS: 12.600 M2 = 0,036 M2/M2SL  
+ OCUPACIÓ ESTIMADA VIALS I RECORREGUTS URBANS: 5.000 M2**
- **CESSIONS APROXIMADES PER PARC URBÀ: 33 HAS**



ÀMBIT APROX. 35 HAS

APROX 63.000 M2 ST / 741 H  
 + 3.300 M2 OCUPACIÓ EN PLANTA  
 X NOUS EQUIPAMENTS



**EDIFICIS PLURIFAMILIARS**  
 PK SOTERRAT + PB + 5 PL  
 106 H X PLANTA X 6 PL  
 636 HAB EN EDIFICIS PLURIFAMILIARS

**TORRE ST PERE I ST PAU**  
 PK SOTERRAT + PB COMERCIAL  
 + 15 PL HABITATGE  
 7 H X PLANTA X 15 PL : 105 H

**EQUIPAMENTS**

PROPOSTA D'ORDENACIÓ  
 CARENER ST PERE I ST PAU





## **ÀMBIT SUD DELS HOSTALETS**

### **OBJECTIUS A ASSOLIR:**

ENTRE EL SUD DEL NUCLI DELS HOSTALETS I LA ANELLA VERDA PREVISTA AL PLANEJAMENT URBANÍSTIC EXISTEIX UNA GRAN FRANJA DE TERRENY ORIENTADA A SUD, IDÒNIA PER EDIFICAR HABITATGE, DIRECTAMENT ACCESSIBLE PER CARRETERA DES DEL EXTERIOR DEL NUCLI URBÀ. QUEDA LIMITADA AL SUD PER LA TRAÇA DEL GASODUCTE.

AQUEST ÀMBIT ÉS TRAVESSAT PER UNA LÍNIA ELÈCTRICA AÈRIA, QUE A LA ACTUACIÓ PROPOSADA ÉS PREVIST SOTERRAR.

LA CREACIÓ DEL NOU CONJUNT D'HABITATGES PROPOSAT COMPLETA UN TEIXIT SUBURBÀ ARA INACABAT, I S'HA PROJECTAT AMB UNA MIDA I DENSITAT SUFICIENTS PER FER SOSTENIBLES ELS TRANSPORTS, RECOLLIDES D'ESCOMBRERIES I ALTRES SERVEIS NECESSARIS, OPTIMITZANT A L'HORA LES DESPESES PER SERVEIS ARA EXISTENTS AL PROPI ÀMBIT I TAMBÉ A LES IMPLANTACIONS PROPERES COM RODOLAT DEL MORD.

L'ÀMBIT INCLOU APROX 200 HAS DE TERRENY ENTRE SUD DEL NUCLI DELS HOSTALETS, L'AUTOPISTA, EL PARC DE L'AQUËDUCTE DE LES FERRERES I EL RODOLAT DEL MORD; CONTEMPLA LA CESSIÓ GRATUÏTA A L'AJUNTAMENT DE TARRAGONA DELS TERRENYS QUE CONFORMEN EL GRUIX DE LA ANELLA VERDA PREVISTA AL PLANEJAMENT, INCLONENT EL PAS SOTA L'AUTOPISTA QUE POSSIBILITA LA CONNEXIÓ PER VIANANTS AMB EL NUCLI DE SANT PERE I SANT PAU, CREANT AIXÍ UN GRAN PARC URBÀ ÚTIL A TOTA L'ÀREA NORD DE TARRAGONA.

### **SOLUCIONS PROPOSADES:**

LA IMPLANTACIÓ PROPOSADA ES REGOLZA EN L'ACTUAL VIAL PERIMETRAL EXISTENT AL SUD DEL HOSTALETS, QUE DONA MAJORITÀRIAMENT ACCÉS A HABITATGES A UNA SOLA BANDA; APROFITANT-LO I COMPLETANT-LO AMB NOUS VIALS SECUNDARIS ES DONA ACCÉS ALS HABITATGES UNIFAMILIARS I EDIFICIS PLURIFAMILIARS PROPOSATS, EL QUE OPTIMITZARÀ A L'HORA ELS COSTOS DE MANTENIMENT DEL ESMENTAT VIAL.

A TOCAR L'EQUIPAMENT EXISTENT ES PROPOSA UNA RESERVA DE SÒL PER NOUS EQUIPAMENTS; AQUESTA AGRUPACIÓ DE SERVEIS ÉS PREVIST QUE ESDEVINGUI UN PUNT CENTRAL DEL NOU CONJUNT RESIDENCIAL, QUE HAURÀ DE CONCENTRAR TAMBÉ ELS PUNTS DE REGOLLIDA DE TRANSPORTS PÚBLIGS.

LES DUES DIFERENTS SOLUCIONS TIPOLÒGIQUES PROPOSADES -HABITATGES UNIFAMILIARS EN FILERA I EDIFICIS LINEALS DE PLANTA BAIXA +3 PLANTES I APARCAMENT SOTERRAT- TENEN COM OBJECTIU COMÚ OFERIR HABITATGES AMB BONA QUALITAT ESPAIAL I BONA ORIENTACIÓ I VENTILACIÓ, AMB PROGRAMES DE ÚS APTES PER FAMÍLIES, I AMB COSTOS MOLT ASSUMIBLES QUE PERMETIN PROMOURE'LS A PREUS MOLT COMPETITIVS. S'HAURAN DE DESENVOLUPAR INCORPORANT SOLUCIONS CONTEMPORÀNIES I SOSTENIBLES, CERCANT APROXIMAR-SE A LA AUTOSUFICIÈNCIA ENERGÈTICA.

## **DESCRIPCIÓ DE LA PROPOSTA I PARÀMETRES RESULTANTS:**

*ES PREVEUEN DUES GRANS ZONES AMB DOS DIFERENTS TIPUS D'HABITATGE, ORDENATS D'ACORD AMB EL MÉS IDONI SEGONS LA TOPOGRAFIA DEL TERRENY:*

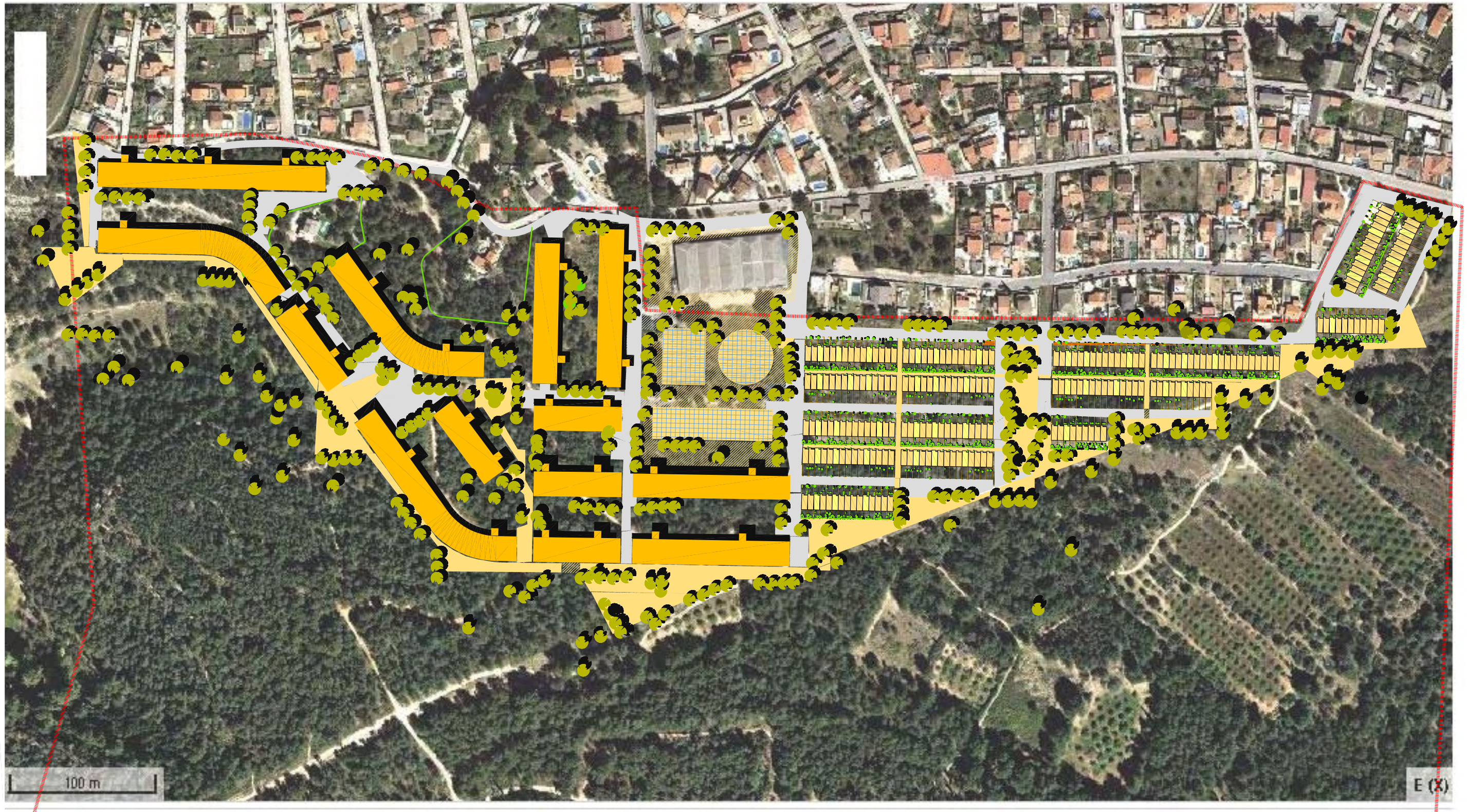
*.AL EST DE LA IMPLANTACIÓ S'HAN PROJECTAT UN SEQUIT D'HABITATGES UNIFAMILIARS EN FILERA, AGRUPATS DE FORMA QUE L'ACCÉS DELS VEHICLES ES PRODUËIX PER CARRERS ALTERNES. ES TRACTA DE HABITATGES DE DUES PLANTES I JARDÍ, AGRUPATS EN PETITES FILERS AMB UN TOTAL DE 244 HABITATGES, CADASCUN AMB 88 M<sup>2</sup> CONSTRUÏTS + JARDÍ AMB APARCAMENT. HEM DESENVOLUPAR UNA TIPOLOGIA COMPLEMENTÀRIA MIXTA DE TALLERS O LOCALS A PLANTA BAIXA AMB HABITATGE A LA PLANTA SUPERIOR, APTA PER AGOLLIR ACTIVITATS PROFESSIONALS DE PETITS AUTÒNOMS, A UBICAR A PUNTS ESTRATÈGICS DINS D'AQUEST MATEIX SECTOR.*

*.AL OEST DE L'ÀMBIT S'HAN PREVIST 13 EDIFICIS PLURIFAMILIARS TOTALMENT DESTINATS A HABITATGE, DE PLANTA BAIXA + 3 PLANTES I APARCAMENT SOTERRAT. ELS EDIFICIS RESULTANTS TENEN ENTRE 40 I 104 HABITATGES, AMB UN TOTAL DE 840 HABITATGES, CADASCUN DE 75M<sup>2</sup>C + 14M<sup>2</sup>TERRASSA +APARCAMENT + TRASTER.*

*.HEM UBICAT UNA RESERVA DE SÒL PER EQUIPAMENTS DE 4.000 M<sup>2</sup>C PER PLANTA.*

### **TOTALS ÀMBIT SUD DE ELS HOSTALETS:**

- **SUPERFÍCIE DE L'ÀMBIT: 200 HAS**
- **TOTAL HABITATGES: 1.084**
  - REPARTITS APROX EN: HABITATGES EN EDIFICIS LINEALS DE PB+3: 840**
    - PER HABITATGE: 75M<sup>2</sup>C +TERRASSA +PK + TRASTER**
    - HABITATGES UNIFAMILIARS PB+1: 244**
      - PER HABITATGE: ENTRE 88M<sup>2</sup>C I 88 M<sup>2</sup>C +JARDÍ**
- **TOTAL M<sup>2</sup> CONSTRUÏTS SOBRE RASANT: 90.000 + TERRASSES**
  - REPARTITS APROX EN: EDIFICIS LINEALS: 68.500 M<sup>2</sup>C + TERRASSES**
    - HABITATGES UNIFAMILIARS: 21.500 M<sup>2</sup>C + JARDINS**
- **RESERVA PER EQUIPAMENTS: 4.000 M<sup>2</sup> PER PLANTA**
- **OCUPACIÓ EN PLANTA EDIFICACIONS INCLOENT EQUIPAMENTS: 32.000 M<sup>2</sup> = 0,016 M<sup>2</sup>/M<sup>2</sup>SL**
  - + OCUPACIÓ ESTIMADA VIALS I RECORREGUTS URBANS: 15.000 M<sup>2</sup>**
  - + ESTIMACIÓ SÒL PER VERD PRIVAT: 33.000 M<sup>2</sup>**
- **CESSIONS APROXIMADES PER PARC URBÀ: 192 HAS**



ÀMBIT APROX. 200 HAS

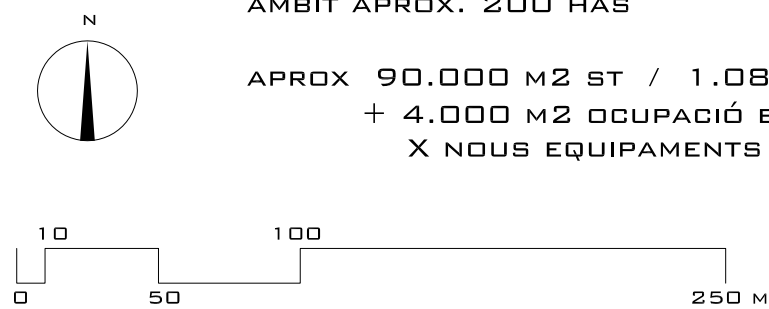
APROX 90.000 M2 ST / 1.084 H  
 + 4.000 M2 OCUPACIÓ EN PLANTA  
 X NOUS EQUIPAMENTS

**EDIFICI PLURIFAMILIAR**  
 PK SOTERRAT +4 PL HABITATGE  
 210 H X PLANTA X 4 PL  
 840 HAB EN EDIFICIS PLURIFAMILIARS

**H UNIFAMILIAR**  
 244 HABITATGES UNIFAMILIARS

**EQUIPAMENTS**

PROPOSTA D'ORDENACIÓ  
 ÀREA SUD ELS HOSTALETS



*IMATGES DE REFERÈNCIA*





