

## **IL·LUSTRÍSSIM SENYOR**

José Manuel PUJOL-SOLIANO JUANCO, major d'edat, amb NIF núm. 39.660.250-Q, actuant en nom i representació de la societat **PUENTE DE LES FERRERES SL**, amb NIF B64287014 i domicili a Barcelona, Passeig d Sant Gervasi, 5, Pavelló Torre Castañer (CP 08022), i adreça electrònica a efectes de notificacions [chemapujol@gmail.com](mailto:chemapujol@gmail.com), compareix i **EXPOSA:**

I.- Que el Consell Plenari de l'Ajuntament de Tarragona, en sessió celebrada el dia 27/10/2022, va acordar aprovar l'**Avanç del Pla d'ordenació urbanística municipal de Tarragona** (en endavant, "Avanç del POUM") i sotmetre aquest document a informació pública pel termini de dos mesos, per tal que les persones interessades puguin presentar aportacions, suggeriments o alternatives al planejament previst.

II.- Que, dins de termini conferit, i en la representació que ostento, comparec en el tràmit d'informació pública de l'Avanç del POUM i formulo els següents

## **SUGGERIMENTS**

### **PRIMER.- ANTECEDENTS I OBJECTE DEL PRESENT ESCRIT**

La societat **PUENTE DE LES FERRERES SL**, pertanyent a la família Pujol-Soliano, és propietària de diverses finques de superfície aproximada 130 hectàrees, situades entre el nord del nucli urbà de Sant Pere i Sant Pau i l'autopista A7, i entre aquesta via i el nucli urbà dels Hostalets, en la part que limita amb el terme municipals dels Pallaresos.

En l'actualitat, aquests sòls estan classificats en la seva major part com sòl no urbanitzable per les Normes de Planejament Urbanístic de Tarragona vigents (en endavant, NPU) i, en gran part, integrats dins l'Anella Verda de Tarragona, en continuïtat amb el parc de l'Aqüeducte de les Ferreres / Pont del Diable.

Precisament per la seva situació i integració dins l'Anella Verda, la pròpia Corporació ha manifestat en diverses ocasions davant la propietat el seu interès per aquests terrenys, qüestió aquesta que s'ha tractat en diferents reunions mantingudes amb membres de l'equip de govern municipal.

Arrel d'aquestes converses, i davant el procés reflexió i participació obert a la ciutadania per a la revisió del planejament general del municipi, la societat que represento ha treballat, amb l'assessorament tècnic i jurídic necessari, en l'elaboració d'una proposta de desenvolupament urbanístic que planteja dos creixements urbans residencials moderats en continuïtat del nucli consolidat de Sant Pere i Sant Pau i del nucli dels

Hostalets, tot preservant de la transformació d'una gran superfície d'espais inclosos en l'Anella Verda, d'indubtable valor mediambiental i paisatgístic, que serien objecte de cessió gratuïta a l'Ajuntament de Tarragona.

En aquest context, l'objecte del present escrit és presentar i justificar les línies generals d'aquesta proposta, per tal que sigui tinguda en consideració per aquesta Corporació i incorporada, en el seu cas, al document del POUM que se sotmeti a aprovació inicial.

Els detalls de la proposta es troben desenvolupats en el document que s'adjunta al present escrit com a **document núm. 1**.

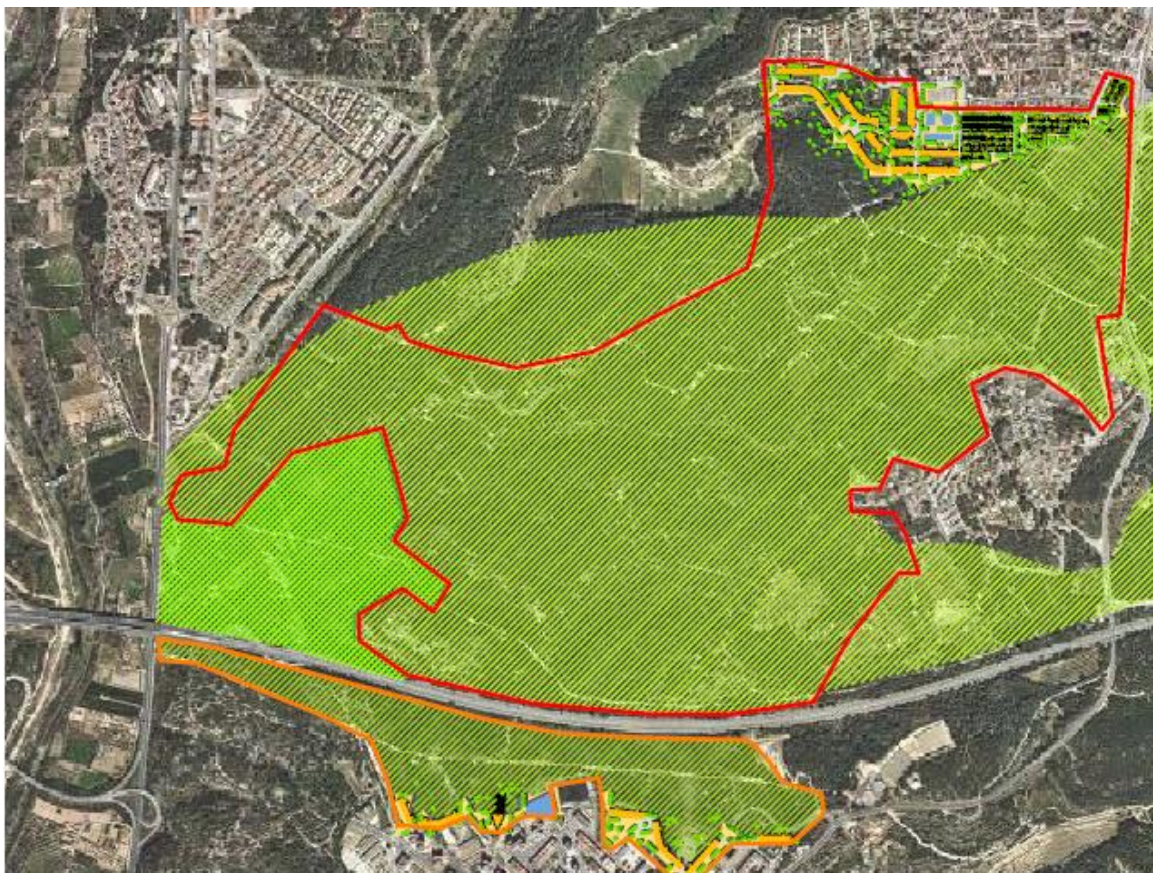
## **SEGON.- SOBRE LA PROPOSTA DE DELIMITACIÓ D'UN NOU SECTOR DE SÒL URBANITZABLE EN L'ENTORN DE L'AQUÛEDUCTE DE LES FARRERES**

La proposta que formula **PUENTE DE LES FERRERES SL** es refereix a un àmbit de 235 Ha en el que, com ja s'ha avançat, aquesta societat és propietària d'aproximadament 130 Ha, el que representa un 55% de la superfície. La propietat de la resta de sòls no es troba en excés fragmentada, el que suposa un element positiu de cara a assolir possibles acords amb altres propietaris per tal d'impulsar el desenvolupament urbanístic que es planteja.

L'àmbit de la proposta, situat en el seu context territorial, seria el següent:



En aquesta altra imatge, corresponent a un dels plànols del document de Proposta adjunta, es reflecteixen en una escala més petita la situació i els límits de l'àmbit (de caràcter discontinu a banda i banda de l'autopista A2), l'extensió dels espais inclosos dins l'Anella Verda que serien qualificats com a sistemes d'espais lliures de cessió gratuïta, i la posició de les àrees edificables que es proposen en continuïtat amb els nuclis urbans existents de Sant Pere i Sant Pau, al sud, i del Hostalets, al nord.



La proposta que es planteja és la de delimitar un **nou sector de sòl urbanitzable, seguint els següents objectius:**

- Incorporar al patrimoni municipal una extensa superfície inclosa en l'Anella Verda de Tarragona, mitjançant cessió gratuïta que es produiria en el marc de l'execució del futur pla parcial del sector pel sistema de reparcel·lació.
- Crear dos nous creixements amb ús principal d'habitatge, majoritàriament plurifamiliar i, en part, unifamiliar, en continuïtat del sòl urbà consolidat existent. Els paràmetres de la proposta per al conjunt el sector serien els següents:
  - Superfície total: 235 Ha

- Índex d'edificabilitat: 0,066 m<sup>2</sup>st/m<sup>2</sup>s
- Sostre total: 153.000 m<sup>2</sup>, dels quals 90.000 m<sup>2</sup> en l'àmbit dels Hostalets i 63.000m<sup>2</sup> en l'àmbit de Sant Pere i Sant Pau.
- Densitat d'habitatges: 7,76 hab/Ha.
- Nombre màxim d'habitatges: 1.825, dels quals 1.084 en l'àmbit dels Hostalets i 741 en l'àmbit de Sant Pere i Sant Pau.
- Sòl públic resultant: 228 Ha.
- Sòl privat resultant: 7 Ha.

Aquests creixements reuneixen les següents característiques, que justifiquen la sostenibilitat i l'interès públic de la proposta:

- Se situen en una immediata continuïtat amb el sòl urbà consolidat existent i, en determinats punts, ocuparien alguns sòls urbans que actualment no es troben transformats.
- Per la seva posició, contribuirien a completar els nuclis de Sant Pere i Sant Pau i dels Hostalets, millorant la urbanització actual d'aquests nuclis, especialment la del nucli dels Hostalets, que presenta mancances no resoltes malgrat haver-se delimitat un polígon d'actuació urbanística en sòl urbà consolidat amb aquesta finalitat (PAU 72).
- La superfície del nou sector en la que s'implantarien les edificacions ocuparia al voltant de 7 Ha sobre un total de 235 Ha, el que suposaria que la resta (228 Ha) serien de sòl públic, en la seva major part qualificat com a sistema d'espais lliures, formant part de l'Anella Verda de Tarragona.
- Reservar una part important del nou sostre per habitatge amb protecció pública.
- Dotar aquests creixements, i els nuclis urbans existents en els que s'integrarien, de nous equipaments i espais lliures de titularitat pública.

**Els objectius de la proposta encaixen clarament amb l'estratègia i criteris que es recullen en els documents que integren en l'Avanç del POUM que es troba en exposició pública.** En aquest sentit, cal destacar el següent:

- La proposta del nou sector encaixa plenament dins l'objectiu estratègic del POUM de "Ciutat en transformació verda", que persegueix la preservació dels

espais naturals, reforçar i ampliar l'Anella Verda, i afavorir el diàleg entre els assentaments urbans i els espais oberts.

Des d'aquest punt de vista, és indubtable que la delimitació del sector constitueix una oportunitat estratègica única per a la ciutat, atès que la cessió gratuïta a l'Ajuntament de Tarragona de més de 200 Ha de sòls integrats dins l'Anella Verda garanteix que l'administració pugui implementar les actuacions necessàries per a gestionar aquest espai i assolir els objectius esmentats en benefici de la ciutadania.

En aquest sentit, la titularitat pública sobre aquest gran espai sens dubte contribuirà a la connexió de la ciutat amb l'Anella Verda, i a definir un marc estratègic per a la planificació, desenvolupament i gestió de l'àmbit com a infraestructura, mitjançant un pla director de gestió que permeti assolir els principals objectius que l'Avanç de POUM expressa en aquesta línia d'actuació (epígraf 3.7.1 de la Memòria d'ordenació), com ara:

- Potenciar l'ús educatiu, cultural, esportiu, turístic i de lleure de l'Anella Verda.
- Complimentar les estratègies de connexió de l'anella verda i la ciutat consolidada.
- Enfortir l'estratègia de potenciació de corredors ecològics urbans.

Cal recordar, a més, que dins l'àmbit del sector existeix un pas soterrat en l'autopista AP7, en terrenys propietat de la societat sotasignada, que garanteix la connexió entre el gran espai de l'Anella Verda i la ciutat, i que també seria objecte de cessió gratuïta a l'Ajuntament.

- Pel que fa a la demanda d'habitatge, l'anàlisi que es conté en l'Avanç de POUM contempla unes projeccions de creixement de la població de casi 40.000 persones per al 2050, i una necessitat d'habitatge davant aquesta situació que comporta la necessitat de qualificar sòl per a la construcció de nous habitatges, a més dels que es podrien materialitzar en els sòls actualment qualificats per les NPU per a aquesta finalitat.

En aquest context, la proposta que es planteja en el present escrit dona resposta a aquestes necessitats, i la seva ubicació i disseny encaixa plenament en la línia d'actuació de "*Resposta a la previsió de demanda d'habitatge*" recollida en l'epígraf 3.8.2 de la Memòria de l'ordenació de l'Avanç de POUM, d'acord amb la qual:

*"L'aposta per un model de projecte territorial sostenibilista i de qualitat urbana i ambiental ha de fer seus tant el principi sobre la garantia del dret*

*d'accés a l'habitatge del conjunt de la població de Tarragona com el de la funció social de l'habitatge.*

*Així doncs, el redimensionat que en matèria d'habitatge proposi el nou Pla ha de posar l'èmfasi tant en els creixements en les fronteres i les vores de la ciutat actual com en l'articulació d'una nova trama urbana que suturi els teixits existents i permeti completar els buits urbans i donar continuïtat a la ciutat existent a través de la revitalització i recuperació del centre i de les diferents trames urbanes existents.*

La proposta també s'emmarca en els principals eixos sobre el que se sustenten els models de creixement del nou POUM, recollits en aquest mateix epígraf de la Memòria d'ordenació de l'Avanç, i en especial amb els següents:

*"Una oferta en els nous sòls de creixement residencial que permeti cobrir amb suficiència el futur mercat de l'habitatge i sempre amb la voluntat de donar continuïtat al teixit existent o actuar de sutura entre trames existents no connectades."*

*"El Pla, donant resposta a les determinacions legals en matèria d'habitatge, garanteix en el conjunt de l'oferta general de l'habitatge, el foment i promoció d'actuacions destinades a l'habitatge de protecció pública en les seves modalitats, amb l'objectiu de poder atendre amb garanties les diferents necessitats i opcions presents en la realitat social de la ciutat actual."*

*"L'oferta del Pla ha de ser diversa i també dúctil en la seva capacitat d'oferir resposta a les necessitats de les noves franges de població i a les noves formes de convidaure que l'evolució de la societat i de la ciutat generen. El ventall de tipologies edificatòries i d'habitatge que es generi en el desenvolupament del Pla ha de ser ampli i capaç d'emmotllarse als nous requeriments de qualitat ambiental, arquitectònica, tècnica i de sostenibilitat exigibles als habitatges"*

D'altra banda, cal tenir en compte que **la proposta és absolutament respectuosa amb les determinacions del Pla Territorial Parcial del Camp de Tarragona aprovat definitivament l'any 2010** (en endavant, PTPCT).

Així, si bé la major part dels sòls que s'integrarien dins l'àmbit de la proposta estan categoritzats pel PTPCT com a sòl de protecció especial, aquest fet no impedeix que s'incorporin dins un sector de sòl urbanitzable amb l'objectiu de garantir la seva protecció i titularitat pública.

En efecte, d'acord amb la regulació del sòl de protecció especial continguda en l'article 2.7 de les Normes d'ordenació territorial del PTPCT, aquests espais han de mantenir la condició d'espai no urbanitzat i, amb aquesta finalitat, han de ser classificats com a sòl no urbanitzable pels plans d'ordenació urbanística municipal, llevat que, de manera justificada, convingués incloure alguna peça en sectors o polígons per tal de garantir definitivament la permanència com a espai obert mitjançant la cessió i la incorporació al patrimoni públic que poden resultar del procés de gestió urbanística corresponent.

Doncs bé, la proposta del nou sector de sòl urbanitzable que es planteja s'ajustaria plenament a aquesta regulació del planejament territorial, atès que es mantindrien aquests sòls com a espai no urbanitzat, però la seva incorporació en el sector estaria justificada perquè passarien a ser de titularitat pública, a títol de cessió gratuïta, en el marc del procés reparcel·lador que es tramitaria en el seu dia per a executar el futur pla parcial del sector.

Per altra banda, els sòls dins el nou sector que es proposa transformar amb la urbanització i l'edificació, o bé són sols classificats com urbans però que no es troben actualment transformats, o bé són sols que el PTPCT categoritza com de protecció preventiva, en els que l'article 2.10 de les Normes d'ordenació territorial permet que el pla d'ordenació urbanística municipal pugui delimitar àrees per a ésser urbanitzades i edificades.

Finalment, la proposta de nou sector de sòl urbanitzable que aquí es planteja és del tot respectuosa amb les Directrius generals d'ordenació de les àrees d'extensió i de reforma urbana en el planejament urbanístic establertes en l'article 3.14 de les Normes d'ordenació territorial del PTPCT, especialment per quant garanteix una relació de continuïtat i harmonia formal amb les trames urbanes existents.

D'acord amb totes les consideracions fins aquí exposades, i a la vista del document de que s'adjunta, és indubtable que la proposta plantejada reuneix totes les condicions necessàries per a ser incorporada en el futur POUM, per quant resulta coherent territorialment, sostenible ambientalment, adequada als objectius i estratègies continguts en l'Avanç i, en definitiva, satisfà àmpliament els interessos públics en la mesura que suposa l'obtenció gratuïta d'un amplíssim espai de l'Anella Verda de la ciutat.

La justificació d'aquests extrems i, en general, de l'ordenació que es proposa, es desenvolupa d'una forma més detallada en el document tècnic que s'adjunta.

És per això que, **mitjançant el present escrit, se sol·licita a aquesta Corporació que valori la proposta de delimitació d'un nou sector de sòl urbanitzable en l'entorn de l'Aqüeducte de les Ferreres i que incorpori aquesta proposta en el document de POUM que s'aprovi inicialment.**

A aquests efectes, la societat sotasignada ofereix a aquest Ajuntament la informació addicional i la col·laboració necessària amb l'equip redactor per tal d'analitzar i, en el seu cas, modificar la proposta en els termes que es considerin convenients.

Per això,

**SOL·LICITA:** Que, tenint per presentat aquest escrit, amb el document que l'acompanya, l'admeti, tingui per formulats **SUGGERIMENTS A L'AVANÇ DEL POUM DE TARRAGONA**, i per sol·licitat que es valori la proposta de delimitació d'un nou sector de sòl urbanitzable en l'entorn de l'Aqüeducte de les Ferreres i que s'incorpori aquesta proposta en el document de POUM que s'aprovi inicialment.

José Manuel Pujol-Soliano Juanco  
(En nom i representació de  
PUENTE DE LES FERRERES SL)

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'J. Pujol-Soliano', written in a cursive style.

IL·LUSTRÍSSIM ALCALDE-PRESIDENT DE TARRAGONA