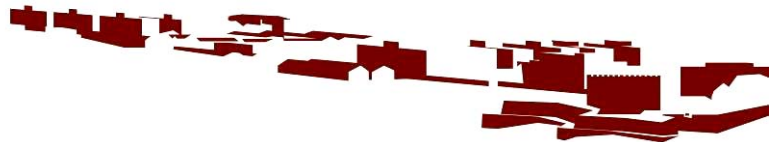


PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DEL TURÓ DE GARDENY
DOCUMENT PER A L'APROVACIÓ PROVISIONAL

RESUM



Equip **BCpN, SLP**

Carrer Santa Rosa número 12, baixos, 08012 BCN, TL. 932034867 email. bcpn@arquired.es

Document per l'aprovació provisional**Març de 2013**

Direcció del document

Ricard Pié i Ninot dr. arquitecte**Josep M. Vilanova i Claret** dr. arquitecte

Coordinació del document

Anna Majoral Pelfort arquitecta i Màster en Arquitectura del Paisatge, membre de BCPN

Altres membres de BCPN que han participat:

Purificación Díaz Ameneiro arquitecte i Màster en Projectació Urbanística, **Teresa Pazos** arquitecta, **Marianela Motkoski** arquitecta, **Sergi Obon** filòleg i **Clara Gilibets** secretaria

Equip col·laborador:

Romà Miró advocat**Xavier Testar** biòleg, Universitat de Barcelona i Director del Programa "Barcelona, Recerca i Innovació" de l'ajuntament de Barcelona**(az) Estudis i projectes de medi ambient i de paisatge, slp** medi ambient i paisatge: **Anna Zahonero** biòloga, **Sílvia Martín** ambientòloga, **Sergi Abellán** enginyer tècnic agrícola i paisatgista, **Margherita Neri** arquitecta i paisatgista**Transfer Enginyeria, sa** mobilitat i xarxes de serveis: **Jordi Julià** enginyer de camins, canals i ports, **Álvaro Nicolás** enginyer de camins, canals i ports i Màster en Planificació Urbana i **Clara Baltà** Arquitecta**Xavier Testar** biòleg, Universitat de Barcelona i Director del Programa "Barcelona, Recerca i Innovació" de l'ajuntament de Barcelona**BOMA consultors d'estructures, slp** estabilitat dels talussos: **Miquel Àngel Sala** arquitecte, **Rodrigo Martín** arquitecte.Amb la participació dels **Serveis de Planificació Urbanística i Habitatge de l'Ajuntament de Lleida**

ÍNDEX

- 1. Objectius**
- 2. Àmbit del Pla Especial Urbanístic**
- 3. Característiques de l'actual Parc Científic i Tecnològic Agroalimentari**
- 4. Model d'ordenació proposat**
- 5. Qualificació del sòl**
- 6. Proposta de divisió del sòl edificable, de sostre i de llocs de treball**
- 7. Proposta de desenvolupament per fases**
- 8. Criteris d'ecoeficiència en l'edificació**
- 9. Suspensió de llicències**



1. Objectius

Posar al dia les propostes urbanístiques del turó

L'elaboració d'aquest PEU i de la modificació puntual que l'acompanya permeten repensar l'ordenació del turó, reforçant els objectius que planteja el Pla General i actualitzant els paràmetres de desenvolupament del parc, atès que els parcs científics i tecnològics són projectes que estan en constant transformació arreu del món.

Antecedents del planejament urbanístic:

- Pla director del Parc de Gardeny (PD), redactat l'any 1999.
- Projecte d'urbanització del Parc Científic i Tecnològic Agroalimentari de Lleida al turó del Gardeny, elaborat l'any 2006 i en fase d'execució.

Atès que el PD no es va arribar a aprovar definitivament, la plataforma del turó no té un document urbanístic que estableixi una estratègia global pel seu conjunt.

Prendre posició davant del procés de metropolitjanització del municipi i reforçar el sistema d'espais lliures i d'equipaments

La transformació que actualment està vivint Lleida, és una oportunitat per a què el Parc tecnològic de Gardeny esdevingui un punt de referència, un equipament d'escala territorial i un punt d'encontre entre els parcs catalans i els aragonesos.

El PEU posa en contacte la part alta del turó amb la ciutat ubicada a la plana, redissenyant i donant una major continuïtat al sistema d'espais lliures i al d'equipaments.

Reconsiderar l'estructura i la jerarquia de les xarxes viàries, per assolir una mobilitat sostenible.

El PEU de Gardeny soluciona el problema d'accessibilitat del turó, aconsegueix donar cabuda a dalt de la plataforma a tots els treballadors previstos en un temps prudencial i facilita l'entrada al parc des dels viaris més importants.

Comunica la ciutat amb el Parc Científic, millora la xarxa de transport públic i redirigeix els vehicles cap a un nou accés rodat previst sobre la NII –al costat sud-oest del turó-, accés que alliberarà en part l'entrada nord pel barri de la Mariola.

Requalificar les activitats del Parc Científic i Tecnològic Agroalimentari de Lleida i potenciar les activitats terciàries de serveis i altres que les complementin.

La redacció del PEU, és un bon moment per fer balanç i repensar l'orientació científico-tècnica-empresarial del parc, en relació a una triple vessant: de parc agroalimentari, de noves tecnologies i de potenciació del sector empresarial.



Aquestes consideracions tenen una repercussió directa en l'ordenació: per un costat, s'amplia l'edificabilitat del conjunt, es millora la qualitat del recinte i la relació amb el seu entorn, i es reforça la imatge simbòlica del parc com un espai per a la recerca avançada.

Ordenar el paisatge del turó de Gardeny

El paisatge és l'element fonamental d'identitat d'una comunitat, és el reconeixement del valor de la història d'un poble i d'un territori, la referència obligada per a la gent que hi viu i la raó que justifica la visita al lloc.

El PEU entén i dóna forma al paisatge del tossal, el requalifica, establint mesures per a la protecció del medi i del paisatge i per a l'estabilització dels talussos.

2. Àmbit del Pla Especial Urbanístic

L'Àmbit del Pla Especial és el delimitat en el plànol d'ordenació POR.AMB. Els límits d'aquest àmbit són: al sud, el sòl urbanitzable SUR17, la Nacional IIa, les Unitats d'actuació 80, 31 i 31bis i el sòl urbà consolidat ; a l'est, el Gran Passeig de Ronda i el carrer cardenal Cisneros; al nord, el límit amb les unitats 30 i 30 bis, i finalment a l'oest, la via del TGV.

La superfície total de l'àmbit és de 502.848,83 m².

3. Característiques de l'actual Parc Científic i Tecnològic Agroalimentari

- Sostre operatiu: 31.709,5¹ m²st
- Sostre construït a la plataforma: 102.669² m²st
- Nombre de treballadors: aproximadament 1.300 persones
- Densitat: 28,83 m² de sostre per treballador
- Estat de realització: 27%³
- Actualment existeix un equilibri entre la generació de coneixement, la part empresarial i la transferència de coneixement, raó per la qual es pot definir el parc com a científic, tecnològic i empresarial.

¹ 3H operatives, Cedico, H rehabilitada magatzem, FP, CPD, Viver, Castell.

² Segons Oficina Virtual del Catastro.

³ Respecte el sostre previst pel Pla Director de l'any 1999, 116.625 m²st.

4. Model d'ordenació proposat

Posar al dia les propostes urbanístiques del turó

- Elaborar un document urbanístic que estableixi una estratègia global pel conjunt del parc.
- Apostar pels tres grans objectius que per aquesta part del municipi planteja el planejament municipal: fer del turó un dels grans parcs de la ciutat; convertir aquest indret en un centre científic, tecnològic i empresarial i recuperar i valorar el patrimoni arquitectònic i paisatgístic del lloc.
- Afegir un quart objectiu per tal de qualificar i augmentar el prestigi del parc, millorant l'eficiència energètica del turó. Establir mecanismes vanguardistes en relació a l'estalvi energètic i a l'ús d'energies renovables.

Fer del turó de Gardeny un punt de referència per a la ciutat Lleida i reforçar-ne el sistema d'espais lliures i d'equipaments

- Posar en contacte la part alta del turó amb la ciutat ubicada a la plana, redissenyant el sistema d'espais lliures i d'equipaments de la plataforma.
- Obrir el turó a la gent, per tal que esdevingui un equipament de referència i un punt d'encontre i de gaudi per a la població de la ciutat.
- Proposar que el turó deixi de ser un paisatge anònim, per a esdevenir un paisatge que es relacioni amb la ciutat de Lleida, expandint la influència de la plataforma i vinculant Gardeny amb la resta del territori.

L'encontre entre tossal i plana es defineix mitjançant tres estratègies:

- Crear tres nous eixos transversals que connecten –visualment- el riu amb el turó, travessant el sòl urbanitzable SUR 17. Tres grans dits que allargant-se sobre la plataforma de Gardeny arriben al vessant nord del tossal i desemboquen en uns sòls no urbanitzables que en un futur poden resultar ser els nous creixements de la ciutat de Lleida.
Aquestes connexions milloren la relació del turó amb el riu i les hortes que l'envolten, materialitzant la seva connexió mitjançant el contrast cromàtic de la vegetació utilitzada o mitjançant intervencions d'estabilització dels talussos, la construcció de nous edificis d'accés o fins hi tot restituint la topografia del tossal.
- Potenciar la creació d'una nova direcció –longitudinal- que encari millor la plataforma de Gardeny amb la ciutat. El PEU crea una malla d'ordenació sobre la plataforma que agafi la direcció del carrer Major de Lleida.
- Apostar per la creació d'una nova façana del turó en el tot el seu espai atalussat, però especialment en la seves façanes sud i oest, les més visibles.

El desenvolupament de la ciutat de Lleida ha anul·lat les visuals històriques del tossal, que ha deixat de ser un punt de referència visual. Per contrarestar aquest fet el PEU crea una nova visió, unes noves façanes per a la ciutat que no competeixen amb la verticalitat de la Seu.

El nou espai representatiu aposta per la horitzontalitat com a element de força i crea una façana que es componi de: un sòcol inferior –actualment ja construït-, un de superior format pels edificis de la plataforma i un nexa d'unió entre les dues peces esmentades. Aquesta unió es formalitza amb la creació d'un edifici d'accés d'onze plantes que actua com a element vertical molt perceptible, però que per contra no rivalitza amb la verticalitat de la Seu.

Alhora la creació d'un nou vial pel costat oest del turó, servirà per a estabilitzar els sòls més inestables. Es crea un nou relleu format a base de terrasses, que acompanyen al nou vial i un nou edifici destinat a allotjament per a col·lectius específics, creant una nova façana perceptible tant des de la NII com des de la nova línia del TGV.

Completar el sistema viari millorant les relacions interiors i creant una malla múltiple per a vianants, bicicletes, transport públic i vehicles rodats

- Solucionar el problema d'accessibilitat del turó, mitjançant la creació del nou via oest per tal de donar accés des de la NII.
- Crear una estructura viària que integri i cusi les diferents parts del municipi amb el turó de Gardeny, prenent en consideració les condicions naturals del lloc i la posició de les grans infraestructures, generar una malla de carrers jerarquizada.
- Mentre no s'executi el nou accés oest, el PEU planteja per a l'accés vell la construcció de voreres mantenint el trànsit rodat per vehicles, però un cop s'hagi executat el viari oest es limitarà l'accés pel costat est del turó, deixant íntegrament el vial existent per al transport públic i les bicicletes.
- Es proposa millorar l'accés i la circulació interior de Gardeny, plantejant que l'accés nord actualment ja executat i el nou que es planteja pel costat oest, siguin unidireccionals amb dos carrils de circulació. D'aquesta manera s'assoleix una xarxa viària amb una capacitat de 2.250 vehicles hora.
- Ampliar l'oferta d'aparcament al voltant dels accessos oest i sud del turó, junt als nous edificis que donen entrada a la plataforma.

Requalificar les activitats del Parc Científic i Tecnològic Agroalimentari de Lleida

- Ampliar l'edificabilitat del conjunt, per poder engrandir la capacitat i la qualitat del recinte.
- Reforçar la imatge simbòlica del parc, per mostrar-lo com un espai per a la recerca avançada i com a referència urbana de la ciutat.



- Potenciar la part empresarial del parc, atesa la seva posició estratègica (central) respecte d'altres parcs catalans i aragonesos que abracen el mateix tipus d'activitats.
- Preveure una normativa edificatòria flexible per tal que el desenvolupament del parc pugui adaptar-se a les condicions de cada moment, evitant d'aquesta forma futures modificacions del planejament.
- Proposar una arquitectura representativa i singular que doni caràcter a la plataforma de Gardeny.
- Marcar com a objectiu del parc el balanç energètic gairebé nul, alhora que procurar per l'estalvi energètic i la producció d'energies renovables dins de l'àmbit i dels edificis.

Posar en valor el medi i el paisatge com a base per a la seva recuperació.

- Crear una estructura d'espais lliures dins del interior del turó que es basi en el creuament dels tres dits verds transversals i el nou eix longitudinal descrits anteriorment.
- Mantenir l'anella verda de la part atalussada del turó com a verd urbà de la ciutat, qualificant-la amb les següents intervencions: estabilització dels talussos, potenciació d'espècies autòctones i -en aquells punts en què l'estabilitat del sòl estigui garantida- la utilització dels talussos com espais per al gaudi i l'oci de les persones.
- Mantenir i potenciar els hàbitats d'interès comunitari marcats pel Departament de Medi Ambient i Habitatge.

Posar en valor el patrimoni, entès com quelcom viu i dinàmic, que s'ha de mostrar, articular i gestionar.

- Assegurar la preservació del Castell dels Templers i dels edificis de la plaça de Infanteria.
- Lligar el patrimoni mitjançant els recorreguts paisatgístics que el present PEU proposa.

5. Qualificació del sòl

El PEU de Gardeny defineix les següents qualificacions de sòl:

1) Sistema Viari:

- Bàsic, xarxa viària urbana, clau VB.
- Aparcament, xarxa d'aparcaments, clau P.

2) Sistema d'espais lliures:

- Zones verdes o jardins, zones de caràcter local i de reduïda dimensió, clau VJ.
- Parcs Urbans, àrees qualificades de verd públic que estructurin un conjunt d'àrees d'esbarjo de gran dimensió, clau PU.
- Verds Urbans, els elements del sistema d'espais lliures de caràcter urbà, clau VU.

3) Sistema de Equipaments:

- Equipament Comunitari de Gardeny (clau ECG). Subclaus:
 - Equipament Comunitari de Gardeny d'accés: aquell que té com a objectiu, a més de materialitzar sostre logístic i terciari, crear nous accessos que comuniquin la plataforma superior del turó amb la ciutat, alhora que situar allotjament per a col·lectius específics o establiments hotelers, clau ECGa.
 - Equipament Comunitari de Gardeny mixt: aquell que desenvolupa sostre logístic, terciari, d'allotjament per a col·lectius específics o establiments hotelers, clau ECGm.
 - Equipament Comunitari de Gardeny de nova creació: aquell que en un futur desenvoluparà sostre logístic i terciari, clau ECGn.
 - Equipament Comunitari de Gardeny existent o compromès: aquell equipament que actualment ja està desenvolupat o en procés de desenvolupament en el moment de l'aprovació inicial del Pla, clau ECGe.
 - Equipament Comunitari de Gardeny sociocultural: aquell sostre que s'ubica entorn al museu i al Castell dels Templers, i que té o tindrà ús sociocultural, clau ECGc.

- 4) Sistema d'infraestructures, comprèn les instal·lacions i els espais reservats pels serveis d'abastament d'aigües, evacuació i depuració d'aigües residuals, centrals receptores i distribuïdes d'energia elèctrica i la xarxa d'abastament, centres de producció o transformació de gas i la seva xarxa de distribució, centrals de comunicació i de telèfon, parcs mòbils de maquinària, plantes incineradores o de tractament de residus sòlids i altres possibles serveis de caràcter afí, clau IN.

La superfície de cadascuna és la següent:

Sup. PE	Sup. Equip	Sup. ZV	Sup. XXV	Altres
ECGa	15.681,48	VJ 9.497,36	VB 1º 34.274,42	ECGn/IN 2.858,71
ECGm	14.042,18	VU 41.599,22	VB 2º 24.240,98	
ECGn	41.485,73	PU 230.293,37	VB 3º 10.918,04	
ECGe	46.360,45		P 17.195,11	
ECGc	14.401,78			
502.848,83	131.971,62	281.389,95	86.628,55	2.858,71

6. Proposta de divisió del sòl edificable, de sostre i de llocs de treball

Un dels objectius d'aquest PEU és arribar a determinar quina és la capacitat del turó per emplaçar un Parc Científic i Tecnològic. Aquesta, vindrà determinada pel sostre, les activitats i els treballadors que s'hagin d'ubicar dalt de la plataforma.

Sòls edificables

El PEU proposa la creació de diversos sòls edificables amb la finalitat d'adaptar o reajustar tant la disposició interna de l'edificació com l'ordenació i tractament dels espais no construïts i dels llandars de les parcel·les. Per cadascun dels sòls edificables s'ha previst un sostre màxim.

Sostre i llocs de treball

El turó té capacitat morfològica per inquirir fins a 271.203,88 m² de sostre, creant una ordenació adequada i estructurada i reconsiderant el sistema espais lliures per tal de garantir una millor relació amb les unitats edificables. Aquest sostre, a raó de 40-60 m² de sostre per treballador, significaria la creació d'uns 5.500 llocs de treball potencials per al parc.

El sostre potencial del PEU, aplicat sobre una superfície d'equipament de 134.830,33m²⁴, dóna un índex d'edificabilitat total de 2,01 m²st/m²s.

En cadascun dels sòls edificables s'ha previst un sostre màxim, un sostre que es distribueix en:

- clau ECGa: 30.000 m²st logístic i terciari i d'accés al parc
- clau ECGm: 28.084,36 m²st mixt (logístic i terciari i allotjament per a col·lectius específics)
- clau ECGn: 82.971,46 m²st logístic i terciari de nova creació
- clau ECGe: 106.634,31 m²st logístic i terciari existent
- clau ECGc: 17.783,44 m²st socio-cultural
- clau ECGn/IN: 5.717,42 m²st logístic i terciari i serveis tècnics

La superfície i distribució de sostre per a cada sòl edificable serà la següent:

2,01	Us		Total	EQUIP	XXV	ZV	ECGn / IN
	1	m Hotel	4.785,31	4.785,31	0,00	0,00	0,00
	2	a Accés oest	10.183,63	10.183,63	0,00	0,00	0,00
	3	n	3.525,24	3.525,24	0,00	0,00	0,00
	4	n	5.081,05	5.081,05	0,00	0,00	0,00
	5	e Agricultura	4.210,55	4.210,55	0,00	0,00	0,00
	6	e Cedico	2.311,40	2.311,40	0,00	0,00	0,00

⁴ Contant que la unitat 18, clau ECGn/IN s'ha desenvolupat com a equipament.

7	e	CPD	1.250,88	1.250,88	0,00	0,00	0,00
8	n		5.807,00	5.807,00	0,00	0,00	0,00
9	e	3H operatives	11.322,95	11.322,95	0,00	0,00	0,00
10	n		4.229,66	4.229,66	0,00	0,00	0,00
11	e	Innova	6.133,86	6.133,86	0,00	0,00	0,00
12	e	Fruit centre	4.405,04	4.405,04	0,00	0,00	0,00
13	m	Hotel	5.526,6	5.526,6	0,00	0,00	0,00
14	n		8.749,26	8.749,26	0,00	0,00	0,00
15	n		8.794,26	8.794,26	0,00	0,00	0,00
16	n		5.299,26	5.299,26	0,00	0,00	0,00
17	c	Museu	10.493,96	10.493,96	0,00	0,00	0,00
18	in	EGCn/IN	2.858,71	0,00	0,00	0,00	2.858,71
19	e	3H no operatives	9.457,07	9.457,07	0,00	0,00	0,00
20	a	Accés sud	5.497,85	5.497,85	0,00	0,00	0,00
21	e	Magical	7.268,70	7.268,70	0,00	0,00	0,00
22	m	Plaça infanteria	3.730,27	3.730,27	0,00	0,00	0,00
23	c	Bar	926,21	926,21	0,00	0,00	0,00
24	c		1.363,57	1.363,57	0,00	0,00	0,00
25	c	Castell	1.618,04	1.618,04	0,00	0,00	0,00
			134.830,33	131.971,62	0,00	0,00	2.858,71

Superfície total Equip 131.971,62

Superfície total Equip / IN 2.858,71

Superfície total Us 134.830,33

2,01

Us			Sostre	En projecte	Rehabilitat	Nou altres	Nou CTE
1	m	Hotel	9.570,62	0,00	0,00	9.570,62	0,00
2	a	Accés oest	15.000,00	0,00	0,00	4.500,00	10.500,00
3	n		7.050,48	0,00	0,00	0,00	7.050,48
4	n		10.162,10	0,00	0,00	0,00	10.162,10
5	e	Agricultura	8.421,10	2.800,00	0,00	0,00	5.621,10
6	e	Cedico	4.622,80	2.346,00	0,00	0,00	2.276,80
7	e	CPD	2.501,76	888,00	0,00	0,00	1.613,76
8	n		11.614,00	0,00	0,00	0,00	11.614,00
9	e	3H operatives	23.000,00	0,00	17.280,00	0,00	4.338,68
10	n		8.459,32	0,00	0,00	0,00	8.459,32
11	e	Innova	24.000,00	24.000,00	0,00	0,00	0,00
12	e	Fruit centre	10.650	10.637,11	0,00	0,00	0,00
13	m	Hotel	11.053,20	0,00	0,00	11.053,20	0,00
14	n		17.498,52	0,00	0,00	0,00	17.498,52
15	n		17.588,52	0,00	0,00	0,00	17.588,52
16	n		10.598,52	0,00	0,00	0,00	10.598,52
17	c	Museu	15.740,94	7.500,00	0,00	8.240,94	0,00

18	in	EGCn/IN	5.717,42	0,00	0,00	5.717,42	0,00
19	e	3H no operatives	18.914,14	0,00	5.058,00	0,00	13.856,14
20	a	Accés sud	15.000,00	0,00	0,00	4.500,00	10.500,00
21	e	Magical	14.537,40	2.250,00	4.750,00	0,00	7.537,40
22	m	Plaça infanteria	7.460,54	0,00	0,00	7.460,54	0,00
23	c	Bar	600,00	572,00	0,00	0,00	0,00
24	c		300,00	0,00	0,00	300,00	0,00
25	c	Castell	1.142,50	0,00	1.142,50	0,00	0,00
			271.203,88	50.993,11	28.230,50	51.342,72	139.215,34
				79.223,61			

Bar

Hotel

Accés

7. Proposta de desenvolupament per fases

El programa d'actuació previst pel desenvolupament i execució del PEU del turó de Gardeny es recolza en fases i programacions basades en condicionants urbanístics i de funcionament més que no pas en programacions temporals concretes.

El present PEU es preveu que es desenvolupi com a mínim en tres períodes:

- Escenari 1: escenari en què el parc preveu aproximar-se als 2.100 treballadors, desenvolupant el viari que discorre en sentit est-oest i urbanitzant els dos extrems de la plataforma, entorn de les places d'infanteria i d'artilleria, 8, 2 milions €
- Escenari 2: preveu desenvolupar la part central de la plataforma i connectar el parc amb la NII. Aquesta fase comença en el moment en què el parc té més de 2.100 treballadors i pot desenvolupar la part central del tossal, 18 milions €
- Escenari 3: preveu completar la resta d'actuacions que conformen el PEU. Aquesta fase únicament preveu desenvolupar l'edifici d'accés a la plataforma de Gardeny des de la NII, materialitzar el sostre restant del museu i establitzar el talussos que conformen la façana sud, 4 milions €

8. Criteris d'ecoeficiència en l'edificació

El PEU estableix els següents criteris en la construcció dels edificis:

- que siguin de consum energètic gairebé nul, apostant pels projectes arquitectònics que escullin materials i elements amb major rendiment energètic, per l'enjardinament de façanes i cobertes i per la instal·lació de captadors solars a les cobertes.
- i que esmorteïxin els efectes climàtics propis de les terres de Lleida com: la insolació, el fred, el vent i la boira. A aquests es preveuen solucions constructives que aportin inèrcia

tèrmica, composicions de façana que no suposin major consum d'energia, creació de dobles espais o pells, patis interiors, espais d'ombra...

9. Suspensió de llicències

Els àmbits sotmesos a suspensió de llicències i els terminis de suspensió seran els establerts per la "Modificació Puntual del Pla General de Lleida referida a la Disposició Transitòria Primera i a la delimitació de l'àmbit del Pla Especial Urbanístic de Gardeny, i que ajusta l'àmbit del SUR 17 i suprimeix el Polígon d'Actuació Urbanística UA 32".

