

## Àmbit del Pla Especial Urbanístic

Els límits del Pla Especial són:  
al sud, el sòl urbanitzable SUR17, la Nacional Ila, diverses unitats d'actuació 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 503.233,11 m<sup>2</sup>.

## Característiques de l'actual Parc Científic i Tecnològic Agroalimentari

- Sostre operatiu: 31.709,53 m<sup>2</sup>. H operatives, Cedico, H rehabilitada magatzem, FP, CPD, Viver, Castell
- Sostre construït a la plataforma: 102.669 m<sup>2</sup> (segons Oficina Virtual del Catastro)
- Nombre de treballadors: aproximadament 1.300 persones
- Densitat: 28,83 m<sup>2</sup> de sostre per treballador
- Estat de realització: 27% (respecte el sostre previst pel Pla Director de l'any 1999, 116.625 m<sup>2</sup>.)
- 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

## 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 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 receptors 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
503.233,11	131.140,44	280.437,53	88.333,89	2.858,71
	26,06%	55,73%	17,55%	0,61%

## 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 líndars 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 268.526 m<sup>2</sup> 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.

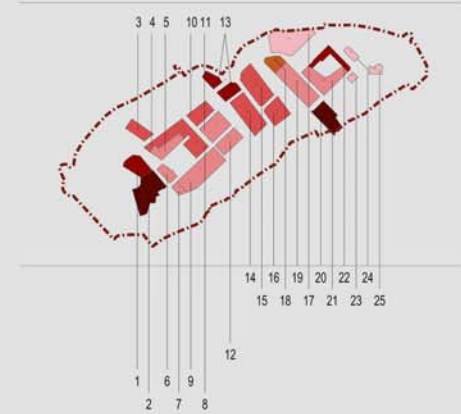
Aquest sostre, a raó de 40-60 m<sup>2</sup> de sostre per treballador, significaria la creació de 5.500 llocs de treball potencials per al parc

El sostre potencial del PEU, aplicat sobre una superfície d'equipament de 131.140,44 m<sup>2</sup>, dona un índex d'edificabilitat total de 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

- En cadascun dels sòls edificables s'ha previst un sostre màxim, un sostre que es distribueix en:
- clau ECGa: 30.000 m<sup>2</sup>st logístic i terciari d'accés al parc
  - clau ECGm: 26.711,7 m<sup>2</sup>st mixt (logístic i terciari i allotjament per a col·lectius específics)
  - clau ECGn: 83.111,26 m<sup>2</sup>st logístic i terciari de nova creació
  - clau ECGe: 104.997,2 m<sup>2</sup>st logístic i terciari existent
  - clau ECGc: 17.988,46 m<sup>2</sup>st sociocultural
  - clau ECGn/IN: 5.717,42 m<sup>2</sup>st logístic i terciari i serveis tècnics

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

Us	Total	EQUIP	XXV	ZV	ECGn/IN
1 m Hotel	4.757,91	4.757,91	0,00	0,00	0,00
2 a Accés oest	9.897,95	9.897,95	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
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 IH operatives	11.322,94	11.322,94	0,00	0,00	0,00
10 n	4.299,56	4.299,56	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	4.867,67	4.867,67	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	10.630,64	10.630,64	0,00	0,00	0,00
18 in ECGn/IN	2.858,71	0,00	0,00	2.858,71	
19 e IH no operatives	9.457,07	9.457,07	0,00	0,00	0,00
20 a Accés sud	5.890,01	5.890,01	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	781,46	781,46	0,00	0,00	0,00
24 c	1.288,00	1.288,00	0,00	0,00	0,00
25 c Castell	1.380,46	1.380,46	0,00	0,00	0,00
	133.999,15	131.140,44	0,00	2.858,71	



Us	Sostre	Catàleg	En projecte	Rehabilitat	Nou altres	Nou CTE
1 m	9.515,82				9.515,82	10.300,00
2 a	15.000,00				4.500,00	7.050,48
3 n	7.050,48					10.162,10
4 n	10.162,10					5.621,10
5 e	8.421,10	2.800,00				2.276,80
6 e	4.622,80	2.346,00				1.413,76
7 e	2.301,76	888,00				11.614,00
8 n	11.614,00					4.338,68
9 e	23.000,00			17.280,00		8.599,12
10 n	8.599,12					17.498,52
11 e	24.000,00		24.000,00			17.588,52
12 e	9.000,00		9.000,00			10.598,52
13 m	9.735,34				9.735,34	
14 n	17.498,52					17.498,52
15 n	17.588,52					17.588,52
16 n	10.598,52					10.598,52
17 c	15.945,96		7.500,00		8.445,96	
18 in	5.717,42				5.717,42	
19 e	18.914,14			5.058,00		13.856,14
20 a	15.000,00				4.500,00	10.500,00
21 e	14.537,40		2.250,00	4.750,00		7.537,40
22 m	7.460,54				7.460,54	
23 c	600,00		572,00			
24 c	300,00				300,00	
25 c	1.142,50		1.142,50			
<b>Total</b>	<b>268.526,04</b>		<b>43.322,00</b>	<b>27.088,00</b>	<b>50.175,08</b>	<b>139.355,14</b>
			77.586,50			

Aprovació inicial 17/04/12 ( a z ) estudis i projectes de medi ambient i de paisatge, slp

Aprovació provisional 00/00/00

Aprovació definitiva 00/00/00

Equip BCpN, slp

Xavier Testar Ymbert

AJUNTAMENT DE LLEIDA  
PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DE GARDENY

Plató informatiu  
EXPOSICIÓ PÚBLICA 2

Full 2 de 3

EXP.2