
Estudi d'impacte i integració
paisatgística del Pla Especial
urbanístic d'usos de la finca sot de
Fontanet, 7

Índex

<u>1. DADES BÀSIQUES</u>	<u>1</u>
<u>2. PLANEJAMENT I INSTRUMENTS DEL PAISATGE</u>	<u>3</u>
2.1. PLANEJAMENT TERRITORIAL	3
2.2. PLANEJAMENT MUNICIPAL	4
2.3. CATÀLEG DE PAISATGE	5
<u>3. PAISATGE A ESCALA TERRITORIAL</u>	<u>7</u>
3.1. DESCRIPCIÓ	7
3.2. COMPONENTS	8
3.3. VALORS	9
3.4. DINÀMIQUES	9
<u>4. EL PAISATGE DEL LLOC I PROJECTE</u>	<u>10</u>
4.1. DESCRIPCIÓ DEL LLOC I VISIBILITAT DE L'EMPLAÇAMENT	10
4.2. PROGRAMA I REQUISITS DEL PROJECTE	14
4.3. VISIÓ INTEGRAL DEL PROJECTE	16
4.4. ANÀLISI SISTEMÀTICA DE LES INSTAL·LACIONS	17
<u>5. ESTRATÈGIA, CRITERIS I MESURES D'INTEGRACIÓ</u>	<u>19</u>
<u>6. CONCLUSIONS</u>	<u>20</u>

1. Dades bàsiques

Síntesi de l'actuació

El Pla Especial urbanístic d'usos de la finca de Sot de Fontanet 7 pretén establir les condicions urbanístiques detallades per tal de poder implantar una activitat d'horticultura ecològica familiar d'oci, juntament amb activitats d'educació ambiental.

L'actuació contempla la rehabilitació de l'edificació existent tot recuperant la volumetria original i l'habilitació de l'espai agrícola per tal de poder-hi practicar l'horticultura ecològica.

Promotor

PUNT ECO AGROAMBIENTAL S.L.

Autor del Pla Especial

Isabel Miquel i Macià.

Autor de l'EIIP

ECOSTUDI SIMA S.L.

Jordi Prats Segura

Marc Olomí Solà

Base legal

Articles 19, 20, 21 i 22 del Decret 343/2006, de 19 de setembre, pel qual es desenvolupa la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge, i es regulen els estudis d'impacte i integració paisatgística. L'article 47.4a del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme.

Situació

L'àrea d'actuació es troba al sud-oest del nucli urbà de Lleida, en la partida de Sot de Fontanet, caracteritzada per la seva ubicació al marge esquerra del riu Segre, al límit amb la trama urbana de Lleida. La partida està fragmentada en parcel·les agrícoles normalment de menys de 3 hectàrees, una part important de les quals actualment es troba sense cultivar.

Àmbit d'actuació

Polígon 26, parcel·la 87 amb una superfície de 1,23 ha. La parcel·la limita pel nord i pel sud amb dues finques agrícoles, per l'oest amb el riu Segre, i per l'est amb el camí municipal de Sot de Fontanet.

Coordenades del centre de la parcel·la

UTM x: 301624,10

UTM y: 4608612,64

Superfície afectada

1,23 hectàrees.

Accés

L'accés es realitza a través del camí municipal de Sot de Fontanet al qual s'hi accedeix pel carrer Pere de Cabrera del municipi de Lleida.

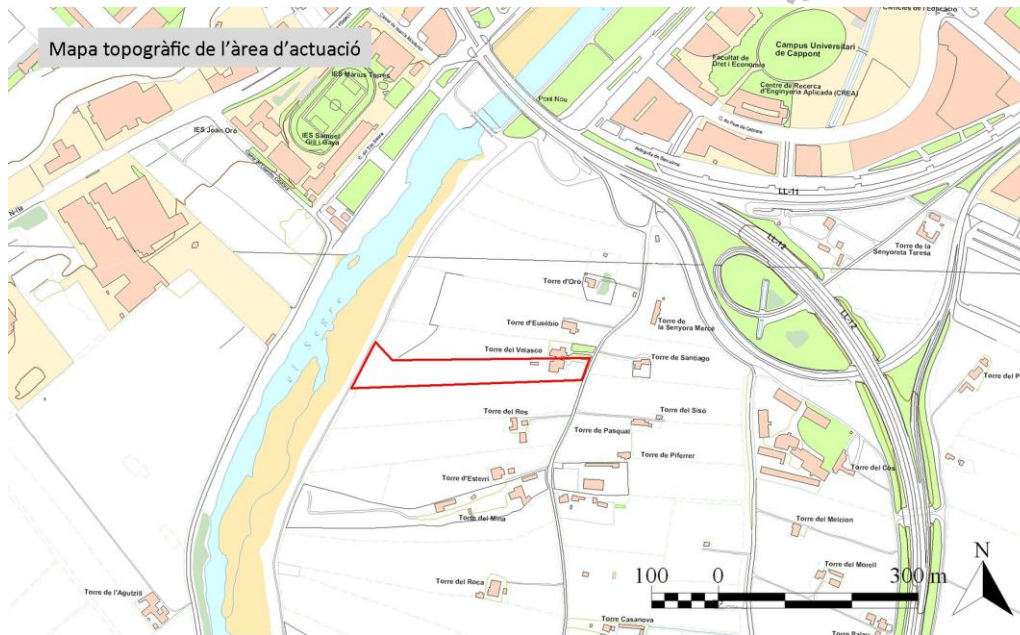
Situació

Comarca

Segrià

Municipi

Lleida



Institut Cartogràfic de Catalunya / Punt Eco Agroambiental S.L.



Institut Cartogràfic de Catalunya / Punt Eco Agroambiental S.L.

2.Planejament i instruments del paisatge

2.1. Planejament territorial

Títol

Pla territorial parcial de Ponent (Terres de Lleida), aprovació definitiva el 24 de juliol de 2007.

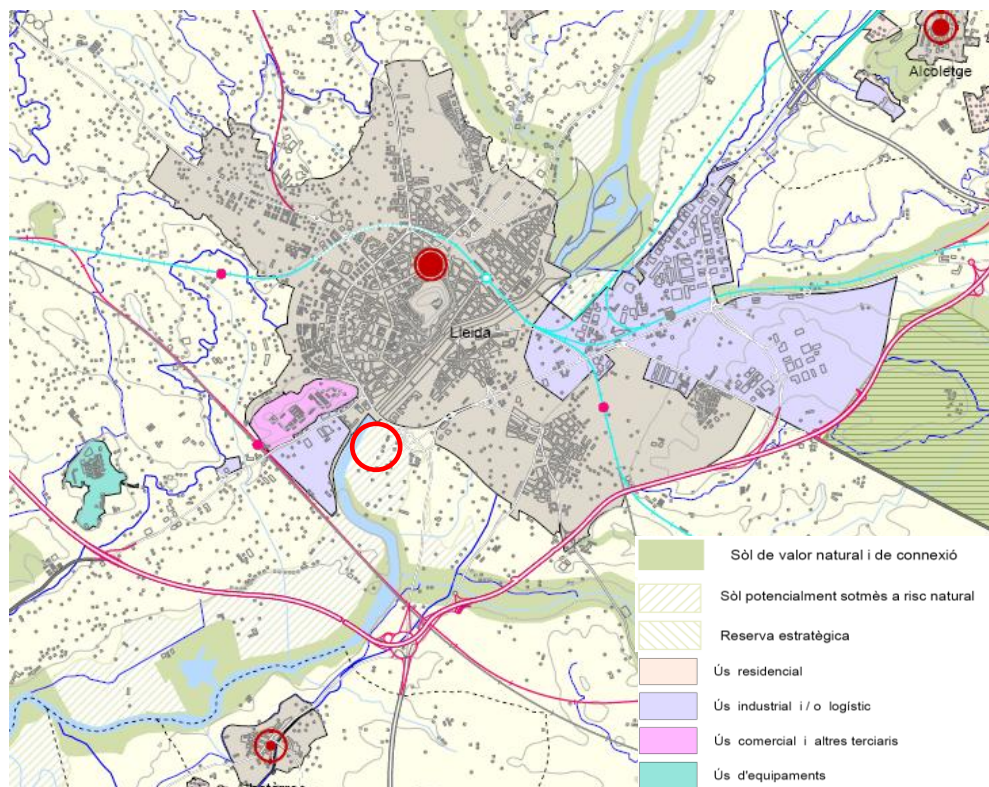
Categoria

El Pla inclou la totalitat del terme municipal de Lleida en diferents categories segons l'ús: sòl urbà, industrial o logístic, comercial i terciàries i equipaments. L'àrea d'actuació està categoritzada com sòl de protecció preventiva.

Articulat

El sòl de protecció preventiva és sòl que cal mantenir indefinidament com a no urbanitzable a causa dels seus valors (article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme, Decret Legislatiu 1/2010). Aquest tipus de sòl es podrà classificar com a urbanitzable, en aquelles peces de sòl que tinguin la localització i proporció adequades en funció de les opcions d'extensió urbana contemplades al pla d'ordenació municipal.

Pla d'ordenació territorial Terres de Lleida



2.2. Planejament municipal

Títol

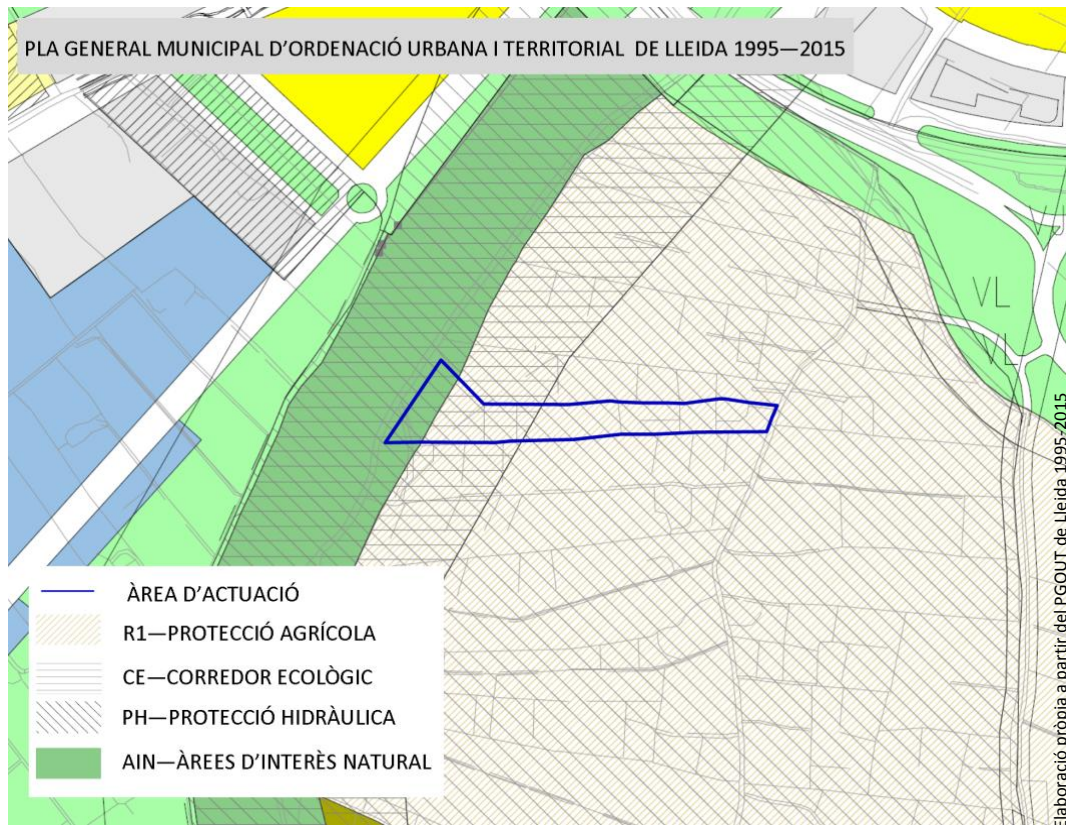
Pla General d'Ordenació Urbana i Territorial de Lleida 1995-2015.

Categoria

L'àrea d'actuació es troba en zona de protecció agrícola (R1) amb la consideració de sòl de protecció hidràulica (PH) en la totalitat de l'àrea d'actuació i com a corredor ecològic (CE) de l'entorn del riu Segre en l'àrea més propera al riu, juntament amb una franja considerada àrea d'interès natural (AIN).

Articulat

L'article 215 del vigent PGOUT, estableix les determinacions que regulen el sòl no urbanitzable de protecció agrícola (clau R1), l'article 219 regula el sòl classificat com àrea d'interès natural (clau AIN) i l'article 270 regula el sòl amb protecció ambiental com a corredor ecològic (clau CE).



2.3. Catàleg de paisatge

Títol

Catàleg de paisatge les Terres de Lleida

Unitat de paisatge

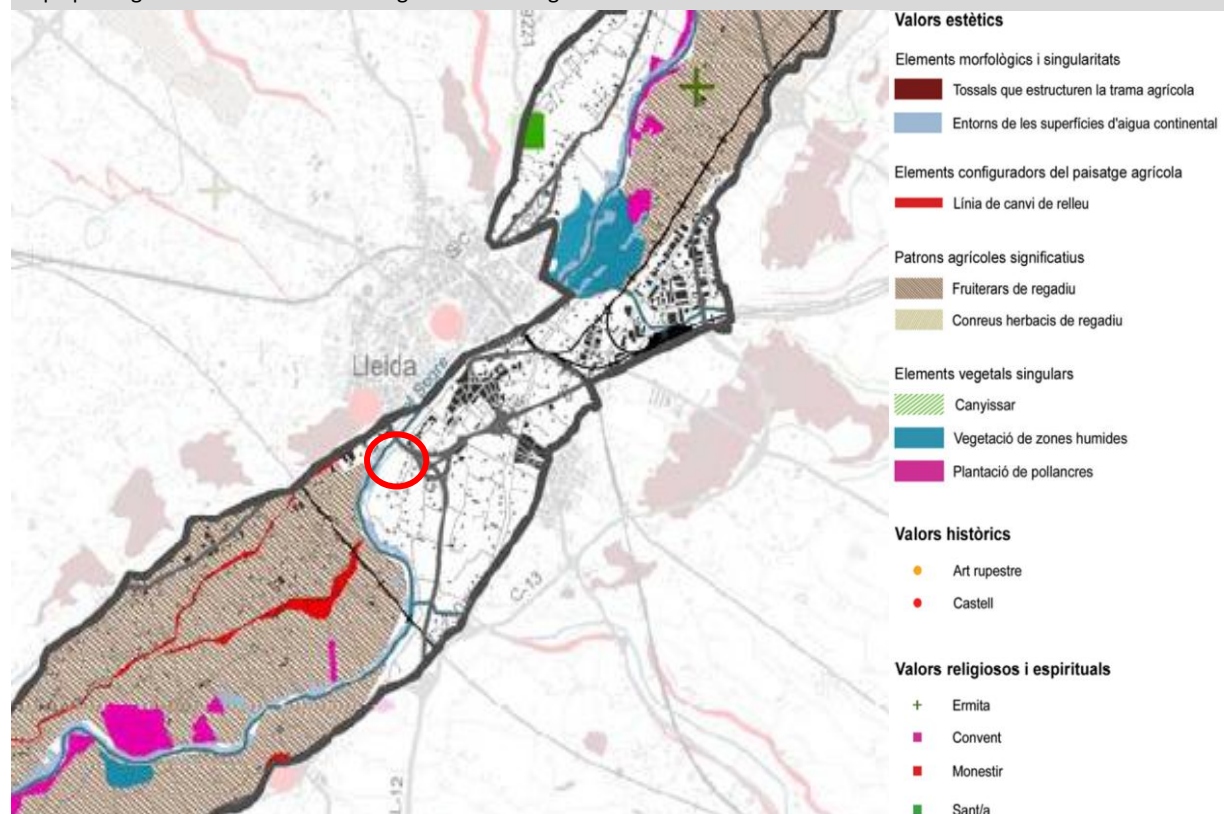
Unitat 12 – Paisatge fluvial del Segre

Avaluació del paisatge

Actualment la zona ha deixat de ser una zona agrícolament activa, amb la majoria de les parcel·les en mans de constructors o agricultors jubilats. Les principals amenaces són: el fenomen d'urbanització difosa il·legal, així com, el possible canvi d'ús del sòl a urbanitzable a partir de la caducitat del PGOUT el 2015.

A l'entorn trobem com a nucli a destacar la ciutat de Lleida, amb expansió de nous barris cap a l'àrea d'estudi, al sud-oest. Per altra part aquesta és una zona rica en hortes fluvials tradicionals, ordenades i productives. Aquestes hortes centenàries acostumen a ser de petites dimensions, amb un gran valor paisatgístic. Altres factors de gran importància són els boscos de ribera que esdevenent zones de gran interès per a la conservació de la biodiversitat i d'una salut ambiental òptima.

Mapa paisatgístic de la unitat 12: Paisatge fluvial del Segre



Catàleg del paisatge de les Terres de Lleida

Objectius de qualitat del paisatge

OQP-12.1

“Unes hortes fluvials tradicionals protegides, ordenades, gestionades i productives.” L’horta de Lleida és caracteritzada pels seu caràcter centenari, de petites dimensions i d’explotació familiar, juntament amb el bosc de ribera, són dotades d’un valor paisatgístic únic.../... aquestes hortes esdevenen un element característic i identitari del paisatge fluvial del Segre. És necessari l’ordenació de les construccions disperses derivades d’aquesta activitat hortícola (coberts d’eines, casetes de bombeig, magatzems,...) i la seva reconversió per a altres usos impropis de la zona (habitatges, residus, etc.)”.

OQP-12.2

“Un paisatge dels rius Segre i Noguera Ribagorçana que mantingui la funcionalitat ecològica permetent el seu ús turístic i d’oci”. El riu Segre és un dels trets més característics de la zona de les Terres de Lleida. A més de tenir un alt valor d’interès natural cal enfortir-ne la seva conservació i assegurar-ne un impacte mínim al llarg de la llera. “Aquests espais, de valor ecològic indubtable, també posseeixen un valor social per a la població local al mateix temps que representen espais de referència per a la promoció turística d’aquest territori”.

3. Paisatge a escala territorial

3.1. Descripció

L'entorn proper a l'àmbit del projecte abraça un territori caracteritzat principalment per l'influència del riu Segre. Terra caracteritzada tant pels conreus d'horta tradicional de caràcter familiar com pels boscos de ribera i el seu interès natural per a la biodiversitat. L'horta conforma un paisatge agrícola intensiu, degut a la fertilitat de la terra, i amb una vegetació canviant al llarg de l'any, degut a la seva naturalesa caducifòlia. Tot això, juntament amb la variabilitat estacional, constitueix una cromatografia única formada per forts contrastos de color, a més d'una boira embriagadora i persistent. L'horta ha esdevingut al llarg de la història, un patró paisatgístic amb gran valor productiu, social, cultural i identitari per a la gent de Lleida.

Vista panoràmica del riu Segre amb la passarel·la de ciment que el creua.



Punt Eco Agroambiental S.L.

Vista panoràmica de la vegetació del riu Segre, des del seu marge dret.



Punt Eco Agroambiental S.L.

3.2. Components

Plana fluvial

Dominat pel corredor ecològic del riu Segre. Encarregat de regar totes les terres i conreus, amb forta influència sobre el paisatge històric de la zona. És tracta d'un espai d'elevat interès natural per les seves funcions ecològiques.

↓ Detall de la vegetació al marge esquerre del riu Segre



↓ Camí del riu i vegetació del riu Segre



Punt Eco Agroambiental S.L.

Conreus

Divideixen la terra en petits jornals d'explotació habitualment familiar. Productors principalment de fruita dolça. Actualment s'estan imposant nous conreus influïts per la demanda energètica (blat de moro) o bé per la sustentació econòmica.

Tant els conreus com els boscos de ribera creen barreres visuals absolutes, degut a la densitat vegetal de la zona. Per altra part, el fet que la majoria de massa forestal sigui caducifolia, caracteritza la zona per tenir coloracions canviants al llarg de l'any, provocant que a l'hivern, aquesta barrera visual desaparegui.

Camps de conreus fragmentats a l'horta de Lleida



Punt Eco Agroambiental S.L.

Infraestructures

Principalment masies i torres abandonades que pertanyien a antics agricultors tradicionals de la zona. Trobem zones on és combinen equipaments com la zona universitària amb centres d'oci i àrees comercials. També trobem vies de comunicació relativament a prop, com és la antiga N-IIa.

3.3. Valors

L'estudi de les unitats del paisatge ens permet estimar la qualitat global de l'espai estudiat. En general, a la zona, els valors paisatgístics acostumen a ser diversos, degut al contrast d'elements que el conformen. Els més rellevants són:

- El **valor estètic**: zona amb un elevat valor estètic degut al contrast de colors al llarg de l'any i el cromatisme que aquest comporta. La boira també n'és un factor destacat.
- El **valor ecològic**: es tracta d'una zona amb una connectivitat ecològica alta, amb el riu Segre com a principal corredor, juntament amb les banquetes arbrades que segueixen els canals i sèquies.
- El **valor productiu**: el valor productiu pondera la capacitat d'un paisatge per proporcionar beneficis econòmics a través de diferents activitats. Tradicionalment ha estat una zona d'ús intensiu agrícola de caire familiar i actualment és una zona de lleure, turisme i ús agrícola. Per tant, obviament, la zona disposa d'un elevat valor productiu.
- El **valor històric**: una zona tradicional d'agricultura familiar amb infraestructures (torres) típiques de la zona. Presenta un elevat valor patrimonial.
- El **valor d'ús social**: primerament vinculat a les activitats agrícoles productives, però que ha anat evolucionant cap a una funció menys intensiva com a espai lliure, de lleure i oci. Cal remarcar el patrimoni i llegat cultural que aquesta zona representa pels Lleidatans.
- El **valor simbòlic i identitari**: l'horta es percebuda com un paisatge emblemàtic el qual sintetitza la identitat històrica, no només tenint en compte el patrimoni natural sinó també el patrimoni cultural i social.

3.4. Dinàmiques

Aquesta és una zona amb gran dinamisme, no només per l'evolució que pateix el sector agrícola, sinó també per la gran influència dels nuclis urbans a l'entorn.

Com a processos en curs, juntament amb l'abandonament progressiu dels conreus i l'avanç de la successió ecològica, cal destacar la proliferació de nous usos i activitats, tant en clau positiva com negativa.

Per una part trobem la proliferació d'urbanització difosa i il·legal que amenaça l'estructura del medi, la seva conservació i la qualitat del paisatge. Part de les estructures de nova construcció discorden amb els valors del paisatge.

Per altra part, i conformant un mosaic tradicional de les terres de Lleida, s'estan iniciant altres activitats, basades en la formació i la conscienciació sobre la importància del medi ambient i de la sostenibilitat. Aquestes activitats es fan a partir de la recuperació de l'horta tradicional d'una forma ecològica, promovent a la vegada el turisme i l'oci a la zona.

4.El paisatge del lloc i projecte

4.1. Descripció del lloc i visibilitat de l'emplaçament

Estructura del lloc

L'àrea d'actuació està ubicada al al polígon 26 parcel·la 87 del terme municipal de Lleida, a la partida de Sot de Fontanet i consta d-una superfície d'1,23 hectàrees. A l'oest, l'àrea d'actuació limita amb el camí del riu Segre, a l'est pel camí asfaltat que travessa la partida de Sot de Fontanet fins a la depuradora de Lleida. Per nord i sud limita amb altres parcel·les agrícoles.

L'àrea d'actuació inclou una antiga torre construïda als anys 50 i que serà objecte de rehabilitació tot retornant-la a la seva volumetria original, tot respectant les formes, els colors i els ritmes característics d'aquest tipus de construccions. La torre complia les funcions d'habitatge, magatzem agrícola, granja i espai de transformació i emmagatzematge primari dels productes agrícoles que es cultivaven a la resta de la parcel·la.

↓ Edificació de l'àrea d'actuació durant l'hivern de 2011.



↓ Aspecte de l'àrea d'actuació des del límit oest de la parcel·la durant l'estiu de 2011.



↓ Camí del riu al marge oest de l'àrea d'actuació.



↓ Aspecte de la parcel·la des de l'edificació vers el riu, la vegetació del qual pot observar-se en l'horitzó.



Els valors paisatgístics més destacats en els environs de l'àmbit d'actuació són:

- ✓ Les infraestructures per a l'ús agrícola de la zona. Cal destacar les torres (infraestructura típica de la zona) i el sistema de reg (sèquies i estructures associades) que encara conserven la seva funcionalitat.
- ✓ Les plantacions d'arbres fruiters de fruita dolça, així com de cultius herbacis.
- ✓ La visibilitat del riu Segre i el bosc de ribera. Rellevància ambiental degut al nínxol ecològic que aquest representa per a la conservació de la biodiversitat.

L'àrea d'actuació es troba abandonada des de fa més de dos anys. Això implica que l'estat de deteriorament de la torre sigui força avançat degut a la manca de manteniment i la fragilitat que li atorga la seva antiguitat. En el cas de la parcel·la, aquesta es troba erma (abandonada) i hi creix la vegetació espontània dels primers estats de successió, com són les gramínies i altres plantes de cicle anual. Per tant l'aspecte general del conjunt de la finca és d'abandó i degradació, tant pel que fa a l'edificació com a la resta de la parcel·la.

↓ Aspecte de l'edificació de l'àrea d'actuació l'hivern de 2011.



↓ Barrera vegetal que cobreix el límit est de l'àrea d'actuació.



Punt Eco Agroambiental S.L.

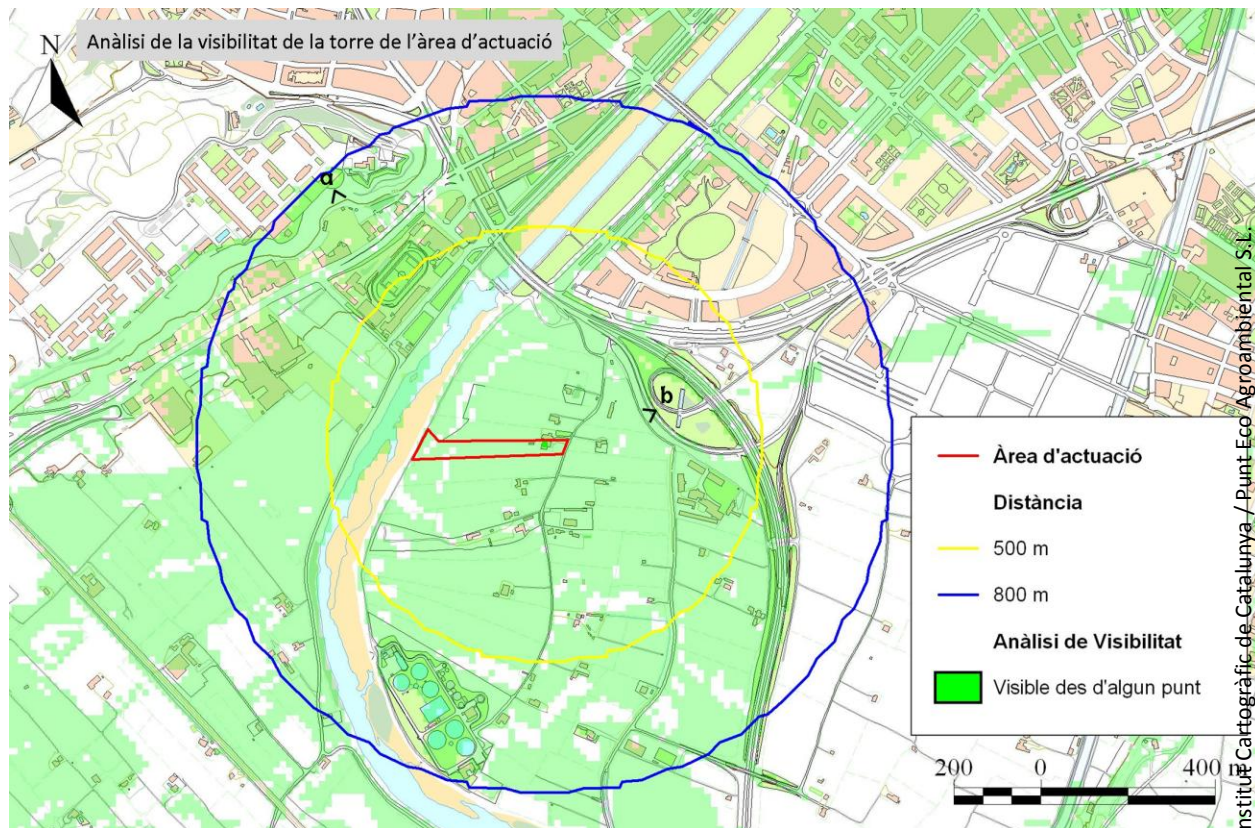
Vista panoràmica de la vegetació del riu Segre, el camí del riu i la part oest de la parcel·la l'estiu del 2011.



Punt Eco Agroambiental S.L.

Anàlisi de la visibilitat

L'anàlisi de la visibilitat és un element significatiu per a la caracterització del paisatge existent. Tot i la preexistència de l'edificació de l'àrea d'actuació i la seva integració en el paisatge agrícola de l'horta de Lleida, tot seguit es presenta la conca visual de la torre de l'àrea d'actuació. S'ha utilitzat el Model Digital d'Elevacions de l'Institut Cartogràfic de Catalunya amb una malla de 15x15 m i s'ha considerat una altura màxima de l'edificació de 10 metres. No s'ha tingut en consideració la vegetació ni les edificacions existents.



De la cartografia de l'anàlisi de visibilitat en sorgeixen els següents punts i recorreguts visuals:

- ✓ Recorreguts visuals:
 - N-IIa.
 - LL-11
 - Camí Municipal de Sot de Fontanet.
 - Camí del riu Segre.
- ✓ Punts d'observació:
 - Múltiples punts del nucli urbà de Lleida.

La presència de vegetació (vegetació de ribera, camps de cultiu, arbres aïllats) i la presència de construccions (cases aïllades, terraplens i talussos de les carreteres) provoquen que la conca visual real

estigui fragmentada segons els diferents punts d'observació, per tant, des dels recorreguts visuals trobem punts de vista amb visió i alguns punts de vista on l'edificació queda oculta.

Resulta important destacar que el límit est de l'àrea d'actuació, en contacte amb el camí municipal de sot de Fontanet i al costat de l'edificació existent, s'hi troben plantats una filera de xiprès (*Cupressus sempervirens*) que actua com a barrera visual des del camí i cobreix tot el límit est de l'àrea d'actuació, a excepció del camí d'accés.

És vital destacar que l'edificació existent és una estructura típica (històricament) de la zona i per tant resta perfectament integrada al paisatge en si mateixa. Així, doncs, podem concloure que la infraestructura no té un impacte visual rellevant en el conjunt de la seva conca visual ja que existeix una relació cultural i identitària entre aquests tipus d'infraestructures i la població lleidatana, tal com han demostrat diverses mobilitzacions de la població pel manteniment de l'àrea d'horta i la no urbanització de la zona.

Panoràmica des del punt **(a)** on s'observa l'horta de Lleida al marge esquerra del riu Segre i equipaments educatius, juntament amb infraestructura viària al marge dret



Punt Eco Agroambiental S.L.

Panoràmica des del punt **(b)** des d'on s'observa la partida de Sot de Fontanet des del recorregut de la N-IIa.



Punt Eco Agroambiental S.L.

Alternativa d'ubicació

En tractar-se de la rehabilitació d'una edificació ja existent, no s'han avaluat alternatives d'ubicació. Podrien realitzar-se plantacions d'arbres per fer de barrera visual tot i que com ja s'ha comentat l'impacte paisatgístic en quan a visibilitat no és rellevant.

4.2. Programa i requisits del projecte

Finalitat i justificació del projecte

L'objecte del Pla especial urbanístic d'usos de la finca Sot de Fontanet 7, és establir les condicions urbanístiques detallades per a la regulació dels usos de la parcel·la inclosa en el projecte per la implantació de l'activitat d'oci que permeti complementar els usos actuals agrícoles. Aquest estudi d'impacte i integració paisatgística aporta la informació de partida i justifica el disseny de l'actuació en clau paisatgística.

És tracta d'una activitat econòmica que aprofita l'augment de la conscienciació i preocupació ambiental d'un gran sector de la ciutadania, promovent l'ús agrícola tradicional de la zona d'una forma sostenible i respectuosa amb el medi ambient.

Requisits tècnics i funcionals

El projecte de rehabilitació de l'edificació preexistent haurà de complir la normativa comentada a l'apartat 2 d'aquest document i, especialment, garantir el respecte al tamany i la composició volumètrica originals. Aquesta rehabilitació té en compte la creació d'una aula de natura, de les oficines de l'empresa i del magatzem per a les eines de treball. La rehabilitació també comprèn l'enderroc dels volums que no formen part de la volumetria original de l'edificació.

L'edificació

L'actuació comprèn l'enderroc dels cossos adossats que no formaven part de la volumetria original de l'edifici, i que a més a més, no tenen cap tipus d'interès arquitectònic ni funcional. Es preveu rehabilitar l'edificació i millorar les seves condicions d'habitabilitat, d'estructura i d'aïllament acústic i tèrmic, tot respectant els colors i els ritmes d'aquest tipus de construccions d'horta.

Les actuacions consistiran en l'aïllament dels tancaments, parets exteriors i cobertes amb l'objectiu que compleixin les normatives tèrmiques, sanejament del terra i de la humitat que puja del sòl, reforç estructural puntual i renovació de les instal·lacions interiors d'aigua i electricitat per tal d'adequar-les a les necessitats i codis tècnics actuals.

Zona d'horta

El projecte preveu l'adequació d'una zona agrícola d'horta que actualment ja està destinada a usos agrícoles amb l'objectiu d'ubicar-hi horts ecològics de lloguer per a famílies o grups d'amics lligat a la formació en horticultura ecològica i l'educació ambiental sobre el riu Segre i l'horta de Lleida.

Es distribuirà la zona d'horta de forma que es puguin parcel·lar petits horts, amb una àrea mitja de 50m² per destinar-los a hortes d'oci. Per adequar la zona, les principals mesures seràn establir una xarxa de reg (degoteig per eficiència del recurs aigua) i el tancat exterior del terreny, és a dir, del perímetre exterior del global de l'àrea com a mesura de seguretat per evitar robatoris i vandalisme en els horts, així com establir un perímetre de seguretat per als infants.

Components del projecte

El programa d'actuació preveu actuacions en diferents àmbits. Tot seguit es comenten les dels principals àmbits.

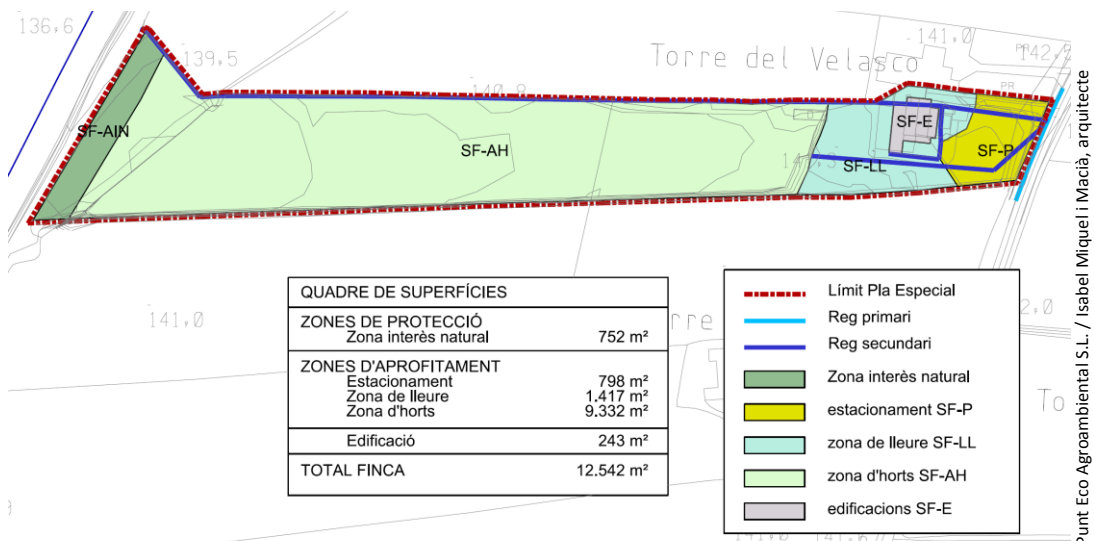
1. **Parcel·les per cultivar horts:** El nombre de zone habilitades variarà en funció de la demanda, començant per un 25% respecte el total. La delimitació es farà amb matèria natural (bales de palla, estakes de fusta...) per tal que no hi hagin elements d'obra o fixats en el terreny.
2. **Sistema de reg:** s'instalarà el sistema de degoteig per augmentar l'eficiència en la gestió i en l'ús de l'aigua. Aquest espai comprèn la construcció d'un pantà de dimensions reduïdes (70 m² de superfície), un sistema de reg (caseta de bombeig i programador) amb la distribució de les canonades principals, secundàries i terciàries.
3. **Edificacions i tancaments:** El complex disposarà d'una sèrie d'edificacions i tancaments indispensables per al correcte desenvolupament de les tasques. Aquestes són:
 - a. Espai de recepció i control.
 - b. Habitatge.
 - c. Tancament perimetral.
 - d. Magatzem.
 - e. Serveis bàsics per a l'usuari (lavabos i vestidors, pàrquings bicicletes i cotxes, font d'aigua potable).
4. **Zona de lleure:** es preveu aquesta zona per a fer més relaxada i completa l'activitat d'horticultors dels usuaris. Els elements a instal·lar són:
 - a. Camp de petanca.
 - b. Piscina de sorra.
 - c. Taules de pícnic.
5. **Educació ambiental:** El complex s'equiparà amb servei i elements que permetin que els usuaris es formin en matèria de medi ambient i sostenibilitat, són els següents:
 - a. Zona de compostatge.
 - b. Caixes niu per a ocells.
 - c. Caixes niu per ratpenats.
 - d. Horts medicinals.
6. **Espècies arbòries i arbustives:** es plantaran i distribuïran per a diferents usos, com a barrera visual, zones d'ombra o com a plantes ornamentals.

4.3. Visió integral del projecte

Encaix del projecte i visió global de l'ordenació

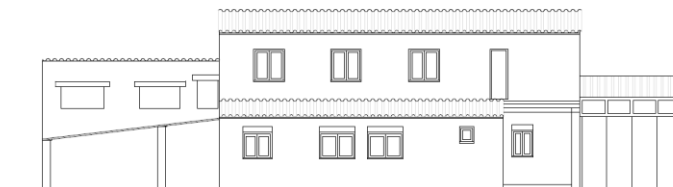
Les estratègies principals per a la regulació dels usos són la delimitació dels usos per a cada zona concreta i la rehabilitació de l'edificació existent. Es mantindrà l'ús agrícola en gairebé la totalitat de la superfície de l'àrea d'actuació prèviament agrícola i l'edificació contindrà espais destinats a l'educació ambiental, a oficines, a punt d'atenció al client i a l'emmagatzematge d'eines i productes per a la gestió de l'hort.

Delimitació dels usos per a cada zona que estableix el Pla Especial

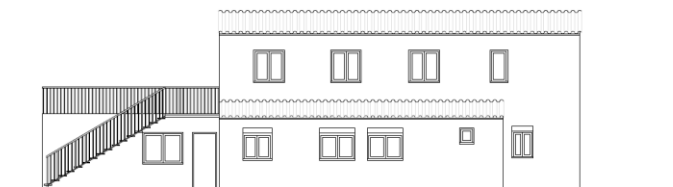


Comparació entre l'aspecte actual i el proposat de la façana de l'edificació en el Pla Especial.

Façana Actual



Façana Proposta



Punt Eco Agroambiental S.L. / Isabel Miquel i Macià, arquitecte

Alternatives d'ordenació

En tractar-se de la rehabilitació d'una edificació existent i d'una parcel·la agrícola on es manté l'ús preexistent, no s'han considerat alternatives d'ubicació.

Descripció i valoració global dels canvis induïts pel projecte

Les actuacions a la casa i a l'entorn permetran mantenir la fisonomia agrícola i rural general de la zona i en especial de la finca, que es caracteritza per ser una torre d'explotació agrícola de caràcter familiar.

La rehabilitació de la casa comportarà un canvi positiu en la visió actual del lloc, ja que, on actualment hi ha una torre en desús i en estat de deteriorament avançat, apareixerà l'edificació reconstruïda d'acord amb el paisatge tradicional de la zona.

La construcció de petites basses de reg és un model de gestió hidràulica molt més eficient i adequat a la nova cultura de l'aigua. La utilització de sistemes de reg per degoteig s'està imposant en el món agrícola per la utilització molt més eficient de l'aigua i els beneficis que comporta per als cultius. S'ha contemplat la construcció de la bassa no molt allunyada de l'edificació per tal de no crear un element visual aïllat i integrar-lo amb els volums de l'edificació.

A més a més la zona d'horta tindrà un altre cop un aspecte sa, actiu i productiu, encaixant amb el paisatge tradicional. Cal remarcar que actualment es trobava abandonada, amb el conseqüent aspecte degradat pel creixement de plantes herbàcies de cicle anual.

4.4. Anàlisi sistemàtica de les instal·lacions

Topografia

La rehabilitació de la casa no altera la topografia original del terreny. En aquest sentit, es preveu mantenir l'estructura de la zona. Per altra part, l'única mesura que pot interferir en la topografia és la construcció de la bassa, la qual servirà per alimentar el sistema de reg, i que com ja s'ha esmentat, s'ubicarà propera a l'edificació per tal de no generar un element singular aïllat i reduir-ne el seu impacte visual.

Elements construïts

Actualment la zona ja compta amb una edificació, una antiga casa de pagès. Aquesta es modificarà amb l'objectiu de poder-hi establir oficines, l'aula de natura i els magatzems. En cap cas comportarà un augment de la superfície o del volum construït. A més a més es respectarà l'estructura inicial de tal forma que quedi integrada al paisatge amb el menor impacte. L'únic element de nova construcció serà la tanca perimetral que es ficarà per qüestions de seguretat i així poder evitar possibles robatoris o furtis.

Vegetació

La zona es caracteritzarà pels cultius hortícoles ja que aquest és l'objectiu de l'activitat. Com a principals famílies vegetals a destacar trobem:

- Família de les compostes
- Família de les quenopodiàcies
- Família de les umbel·líferes
- Família de les solonàcies

- Família de les curcubitàcies
- Família de les lleguminoses
- Família de les crucíferes
- Família de les liliàcies

Per altra banda, trobem la vegetació adventícia associada a l'agricultura la qual està composta generalment per les següents espècies *Amaranthus retroflexus*, *Chenopodium album*, *Cyperus rotundus*, *Portulaca oleracea* o *Ethusa verticillata*, entre altres múltiples plantes herbàcies generalment anuals que proliferen entre els cultius i en els marges i talussos dels camps.

Es tindran en compte zones amb replantació de plantes autòctones i de requeriments hídrics sostenibles. Aquesta vegetació afavoreix la presència de fauna associada de caràcter beneficiós per a l'agricultura ecològica. Les espècies que s'utilitzaran són el romaní (*Rosmarinus officinalis*), el timó (*Thymus vulgaris*), la ginesta (*Spartium junceum*) o la gatosa (*Ulex parviflorus*), entre altres. Les replantacions es realitzaran als talussos dels marges que es troben a l'àrea d'actuació.

Per tant s'afavorirà la biodiversitat vegetal, tant agrícola com natural, i això comportarà un augment de la biodiversitat animal (principalment insectes), de bacteris i fongs, tot augmentant la fertilitat del sòl.

Percepció visual

La rehabilitació de la casa suposa aprofitar el màxim nombre d'elements com bigues, murs, etc. Partint de la base que es respecta la volumetria, les vistes no s'alteraran de gran manera, inclús vers la ciutadania pot donar una percepció agradable, per la recuperació del patrimoni identitari que suposen aquest tipus de construccions.

Per altra part, sobre els elements construïts, l'actuació es proposa de forma continuada i conservadora. A més a més, a l'utilitzar tècniques i formes constructives pròpies del lloc, contribuirem a la integració en el paisatge d'una forma coherent, evitant possibles ruptures. Altres mesures com la implantació d'arbres típics de la regió, per exemple fruiters, creant un acompanyament vegetal de l'edificació. Resulta important mencionar que el límit est de l'àrea d'actuació, en contacte amb el camí municipal de sot de Fontanet, hi ha una balla viva de xipres (*Cupressus sempervirens*) que fa de barrera visual des del camí i cobreix tot el límit est de l'àrea d'actuació, a excepció del camí d'accés.

5. Estratègia, criteris i mesures d'integració

Descripció de l'estratègia adoptada

L'estratègia principal d'integració del projecte és una implantació basada pel respecte a les característiques morfològiques i de vegetació del lloc, principalment de caire agrícola, amb arbres fruiters i cultius de caràcter anual. Per aquesta raó el projecte ha optat per rehabilitar la casa ja existent amb criteris que respectin els colors, ritmes i estructura característica de les construccions, tot mantenint el caràcter agrícola de l'entorn immediat.

Criteris i mesures

Criteris	Mesures d'integració
Rehabilitar l'edificació existent mantenint la volumetria i la tipologia original	✓ Conservació de l'estructura i volumetria existent. ✓ Recuperació de la volumetria original (eliminació de coberts de construcció posterior). ✓ Millora de les condicions habitabilitat. ✓ Millorar condicions d'aïllament tèrmic i acústic.
Minimitzar la visió de la tanca perimetral	✓ Selecció d'un model visualment permeable. ✓ Distribució de les tanques de manera ordenada i regular. ✓ Minimització de l'altura segons les necessitats de seguretat.
Protegir el sòl de fenòmens erosius i/o degradants	✓ Delimitar les zones amb alta freqüentació per evitar compactació. ✓ Aplicació de "mulch" o acoixinament per evitar efecte encrosament en els espais comuns.
Donar continuïtat als elements naturals de l'entorn	✓ Plantació de plantes de caire arbustiu al voltant de la parcel·la. ✓ Establir una relació d'espècies de ribera a límit amb el riu Segre.
Mantenir el caràcter agrari de l'àmbit d'actuació	✓ Implantació d'una activitat econòmicament rendible i paisatgísticament compatible.

6. Conclusions

El Pla Especial pretén regular els usos de la parcel·la de Sot de Fontanet 7, justament amb l'edificació preexistent. L'àrea d'actuació es troba a la part sud de Lleida i està delimitada a l'oest pel riu Segre (marge esquerra del riu). És tracta d'una zona típicament agrícola, de caràcter familiar i que tot i la seva importància com a part de l'horta de Lleida, actualment es troba poc cultivada i amb un estat de degradació creixent.

Els criteris i mesures d'integració exposats, tenen com a finalitat integrar la rehabilitació de la casa en el paisatge sense necessitat d'usar mesures d'ocultació. Per aquesta raó s'han caracteritzat els trets distintius i els valors del paisatge tant a escala municipal com a escala territorial.

L'activitat final refà la construcció ja existent sense ampliar-ne el volum ni tampoc la seva superfície, mantenint les característiques morfològiques i tipològiques originals. Per tant podem concloure que el projecte s'integra perfectament en el medi agrari de forma harmònica i que per tant no té un impacte significatiu sobre el paisatge.

A Lleida, 28 de juliol de 2011

Jordi Prats Segura

Llicenciat en Ciències Ambientals, col·legiat
núm. 972
Enginyer Tècnic d'Explotacions Forestals

Marc Olomí Solà

Llicenciat en Ciències Ambientals