



ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA PEL

**PLA ESPECIAL DE LA RESIDÈNCIA BON LLOC, RESIDÈNCIA
ASSISTIDA, LLAR RESIDÈNCIA I CENTRE DE DIA, A LA PARTIDA DE
LES TORRES DE SANUY NÚM. 147 (LLEIDA)**

MONTSERRAT TORNERO I LORENTE

ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA		
RESIDÈNCIA BON LLOC, RESIDÈNCIA ASSISTIDA, LLAR RESIDÈNCIA I CENTRE DE DIA A LA PARTIDA DE LES TORRES DE SANUY NÚM. 147 (LLEIDA)		
MONTSERRAT TORNERO I LORENTE		Juliol 2013 Pàg. 2 de 32

ÍNDEX

1. INTRODUCCIÓ.....	3
2. ESTUDI D'INTEGRACIÓ.....	3
2.1. DESCRIPCIÓ DEL PAISATGE PREVI.....	3
2.1.1 Descripció del lloc	3
2.1.2 Factors de Visibilitat.....	7
2.1.3 Components i valors del paisatge	10
2.2. PROPOSTA.....	16
2.2.1 Estat del Planejament	16
2.2.2 Fragilitat Paisatgística	25
2.3. CRITERIS I MESURES D'INTEGRACIÓ.....	26
2.3.1 Criteris i Mesures d'Integració.....	26
2.3.2 Impacte Paisatgístic.....	27
2.3.3 Síntesi	27
ANNEX FOTOGRÀFIC.....	29

ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA		
RESIDÈNCIA BON LLOC, RESIDÈNCIA ASSISTIDA, LLAR RESIDÈNCIA I CENTRE DE DIA A LA PARTIDA DE LES TORRES DE SANUY NÚM. 147 (LLEIDA)		
MONTSERRAT TORNERO I LORENTE		Juliol 2013 Pàg. 3 de 32

1. INTRODUCCIÓ

El present Estudi es redacta a petició de l'Arquitecte, el Sr. Joan Agelet i Gomà amb núm. col·legiat 5782-7 en representació de la Sra. Montserrat Tornero i Lorente per a la justificació de l'impacte ambiental i integració paisatgística del Pla Especial de la "Residència Bon Lloc, Residència Assistida, Llar Residència i Centre de Dia", que es redacta per tal de legalitzar-la en quan es referit a la ampliació i a l'actualització de l'activitat, per quan l'esmentada residència està situada en sòl no urbanitzable definit en el PGM de Lleida i per donar compliment a la legislació urbanística vigent.

- **Propietària:** Montserrat Tornero i Lorente
- **Ubicació:** Partida de les Torres de Sanuy núm.147, Lleida
- **Cadastre:** Polígon 30, parcel·la 15
- **Coordenades U.T.M.:** 295666, 4611268

2. ESTUDI D'INTEGRACIÓ

2.1. DESCRIPCIÓ DEL PAISATGE PREVI

2.1.1 Descripció del lloc

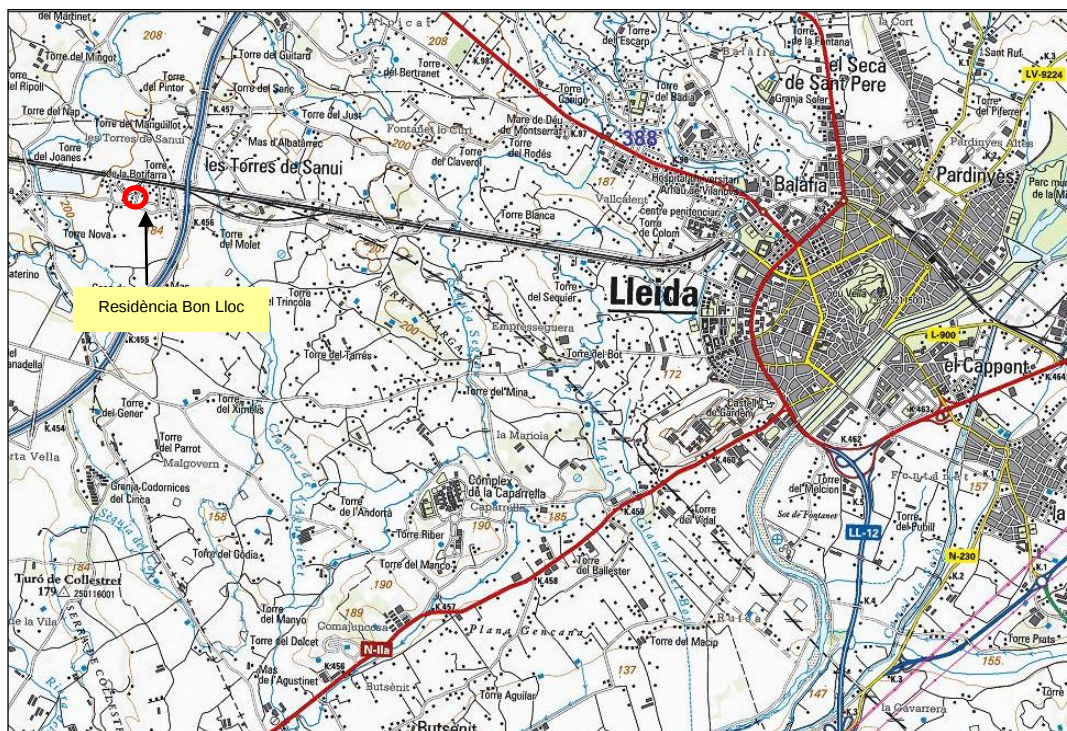
La Finca on hi ha la residència de la 3ª edat "Bon Lloc" es troba ubicada a l'est del municipi de Lleida, a la comarca del Segrià. Concretament, es troba a la Partida de les Torres de Sanuy sud-est de la ciutat de Lleida, al nord d'Alcarràs i al sud d'Alpicat.

Entre els elements que configuren l'entorn més immediat a l'ampliació de l'edificació destaquen la via de l'AVE "Barcelona-Madrid" que delimita el costat nord de la Finca i l'autovia A-2 que està a una distància de mig quilòmetre aproximadament en línia recta.

ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA	
RESIDÈNCIA BON LLOC, RESIDÈNCIA ASSISTIDA, LLAR RESIDÈNCIA I CENTRE DE DIA A LA PARTIDA DE LES TORRES DE SANUY NÚM. 147 (LLEIDA)	
MONTERRAT TORNERO I LORENTE	Juliol 2013 Pàg. 4 de 32

Finalment, cal destacar entre els elements identitaris del paisatge la Seu Vella de Lleida, que queda elevada respecte els altres elements que configuren el paisatge de la Plana de Lleida, però que no es pot observar des de la Partida de les Torres de Sanuy.

Figura 1 Ubicació de la Residència de la 3^a edat “El Bon Lloc”



Font: Institut Cartogràfic de Catalunya

L'accés a la residència es realitza des del Camí Municipal de Vallcalent. Una vegada passada l'autovia A-2 per un pas inferior s'agafa el primer camí a la dreta que dona accés a varies finques privades (veure figura anterior).

ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA		gab6
RESIDÈNCIA BON LLOC, RESIDÈNCIA ASSISTIDA, LLAR RESIDÈNCIA I CENTRE DE DIA A LA PARTIDA DE LES TORRES DE SANUY NÚM. 147 (LLEIDA)		
MONTSERRAT TORNERO I LORENTE		Juliol 2013 Pàg. 5 de 32

Figura 2 Fotografia aèria amb l'ubicació de la Residència de la 3^a edat "El Bon Lloc"



Font: Institut Cartogràfic de Catalunya

La residència "Bon Lloc" disposa de subministrament d'aigua potable de la xarxa municipal, de connexió telefònica i els desguassos connectats a xarxa col·lectora que es recull amb fossa sèptica que hi ha al fons de la finca.

En la fotografia aèria següent es pot observar que la Finca (dins del cercle de color verd) té al nord la infraestructura del T.A.V. "Barcelona-Madrid" i la resta envoltada per parcel·les particulars (2^a residència). La Finca té una quantitat considerable d'espècies arbòries concentrades majoritàriament davant de la edificació. Aquest ampli jardí amb gran varietat d'arbres fa que la residència de la 3^a edat quedi amagada dins d'una massa frondosa d'arbres.

ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA		gab6
RESIDÈNCIA BON LLOC, RESIDÈNCIA ASSISTIDA, LLAR RESIDÈNCIA I CENTRE DE DIA A LA PARTIDA DE LES TORRES DE SANUY NÚM. 147 (LLEIDA)		
MONTSERRAT TORNERO I LORENTE		Juliol 2013 Pàg. 6 de 32

Figura 3 Ubicació de la residència



Font: Elaboració pròpia

ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA		
RESIDÈNCIA BON LLOC, RESIDÈNCIA ASSISTIDA, LLAR RESIDÈNCIA I CENTRE DE DIA A LA PARTIDA DE LES TORRES DE SANUY NÚM. 147 (LLEIDA)		
MONTSERRAT TORNERO I LORENTE		Juliol 2013 Pàg. 7 de 32

2.1.2 Factors de Visibilitat

Per tal de poder avaluar la repercussió de la residència Bon Lloc en el paisatge existent s'han estudiat les conques visuals dutes a terme per als elements més rellevants en el territori. És a dir, aquells elements en el territori que preveuen una major visibilitat de la zona d'estudi, bé perquè tinguin algun interès en la zona o bé perquè presentin elevades freqüentacions.

Cal assenyalar que la residència no crea una nova taca en el paisatge sinó que augmenta la dimensió de les ja existents a la zona.

Per aquesta raó, s'han estudiat les conques des de la A-2 i des de la línia de tren, elements més rellevants en la xarxa viària de la zona a partir del model digital d'elevacions que permet calcular la visibilitat d'un determinat element del territori. Tanmateix, les conques visuals que ens proporciona no són del tot fiable, atès que el programa no té en compte la vegetació existent que envolta la edificació i les pantalles acústiques de la línia de tren. Per tant, la visibilitat serà molt menor del que ens proporciona el programa informàtic.

La zona del T.A.V. més propera a la Partida de les Torres de Sanuy té instal·lades unes pantalles acústiques de color blau. Aquestes pantalles acústiques tenen també una funció de pantalles visuals.

Tal i com es mostra en la fotografia següent la visibilitat de la zona des del TAV és nul·la. Els passatgers de l'AVE no tenen possibilitat de veure la zona d'estudi perquè la visió des dels seus seients amb la pantalla acústica i a l'alta velocitat que hi circula el tren, impossibilita la visió de cap paisatge.

D'altra banda, la visió des de l'A-2 es pot considerar nul·la. Si tenim en compte que només existeix un tram de poca longitud on es poden apreciar els vehicles, la vegetació existent de fulla caduca i la distància que hi ha a l'autovia (veure fotografia) podem afirmar que la visió de la residència és pràcticament nul·la.

ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA	
RESIDÈNCIA BON LLOC, RESIDÈNCIA ASSISTIDA, LLAR RESIDÈNCIA I CENTRE DE DIA A LA PARTIDA DE LES TORRES DE SANUY NÚM. 147 (LLEIDA)	
MONTSERRAT TORNERO I LORENTE	Juliol 2013 Pàg. 8 de 32

Figura 4 i 5 Visibilitat nul·la des de l'AVE i des de l'A-2



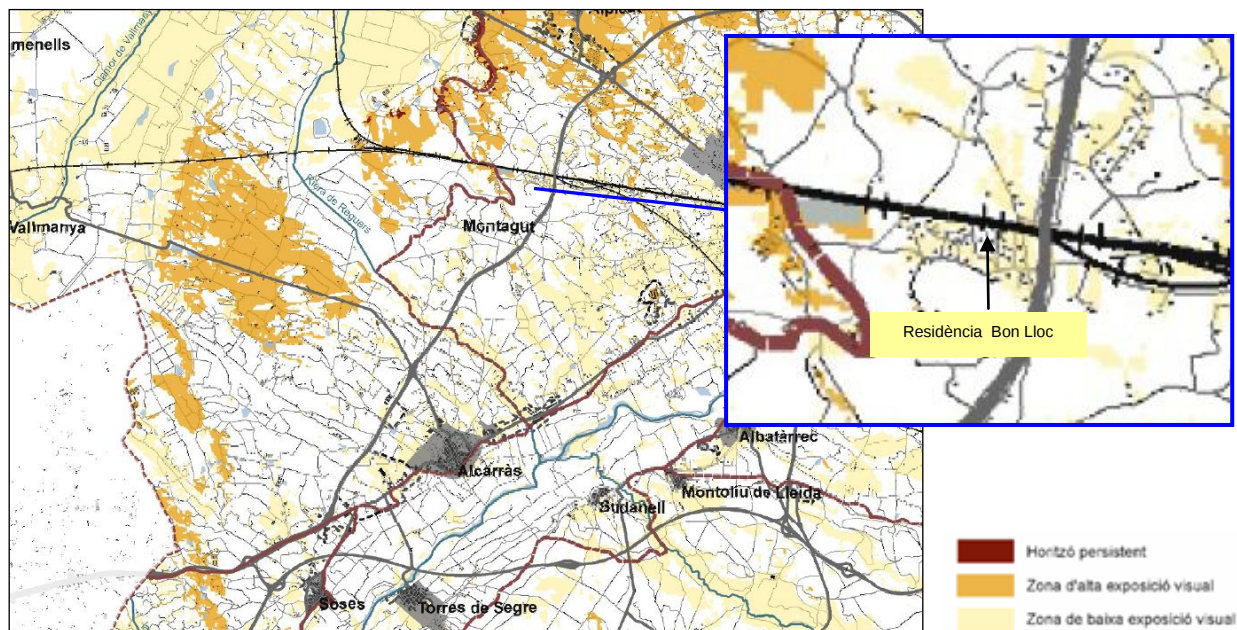
ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA	
RESIDÈNCIA BON LLOC, RESIDÈNCIA ASSISTIDA, LLAR RESIDÈNCIA I CENTRE DE DIA A LA PARTIDA DE LES TORRES DE SANUY NÚM. 147 (LLEIDA)	
MONTSERRAT TORNERO I LORENTE	Juliol 2013 Pàg. 9 de 32

Complementàriament a les conques visuals elaborades per al present estudi es presenta la visibilitat de la zona segons el Catàleg del Paisatge de les Terres de Lleida.

La zona on està ubicada la residència de la 3^a edat es troba en una zona amb una baixa exposició visual.

Per tant, confirmen els resultats del treball de camp que havíem obtingut en les conques visuals des del TAV i de l'A-2.

Figura 6 Visibilitat segons el Catàleg del Paisatge de les Terres de l'Ebre.



Font: Observatori del Paisatge

ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA		gab6
RESIDÈNCIA BON LLOC, RESIDÈNCIA ASSISTIDA, LLAR RESIDÈNCIA I CENTRE DE DIA A LA PARTIDA DE LES TORRES DE SANUY NÚM. 147 (LLEIDA)		
MONTSERRAT TORNERO I LORENTE		Juliol 2013 Pàg. 10 de 32

2.1.3 Components i valors del paisatge

RELLEU

El relleu de la zona és planer, tal i com queda representat en l'ortofotomapa en 3D on es poden observar els relleus suaus que configuren la zona.

Figura 7 Ortofotomapa en 3D de la zona d'estudi



Font: Elaboració pròpia

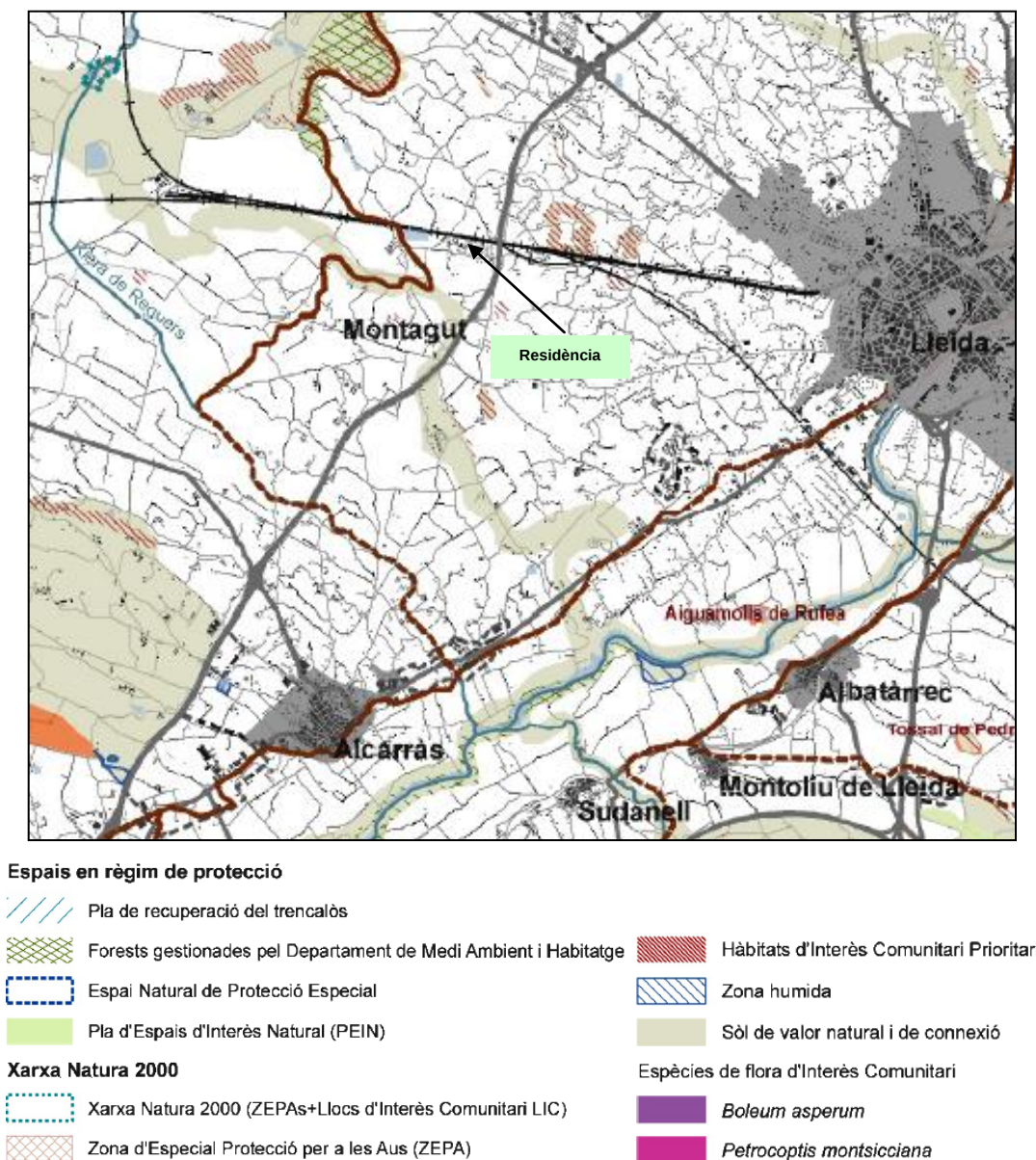
HIDROLOGIA

La zona on es preveu la futura instal·lació pertany a la conca del Segre i no es troba afectada per cap zona vulnerable per contaminació de nitrats de fonts agràries.

FIGURES DE PROTECCIÓ

La zona no es troba afectada per cap figura de protecció. S'entén per figura de protecció parc natural, parc nacional, xarxa natura 2000, PEIN, etc.

Figura 8 Valors Naturals i ecològics de la zona d'estudi



Font: Observatori del Paisatge

ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA		gab6
RESIDÈNCIA BON LLOC, RESIDÈNCIA ASSISTIDA, LLAR RESIDÈNCIA I CENTRE DE DIA A LA PARTIDA DE LES TORRES DE SANUY NÚM. 147 (LLEIDA)		
MONTSERRAT TORNERO I LORENTE		Juliol 2013 Pàg. 12 de 32

HÀBITATS

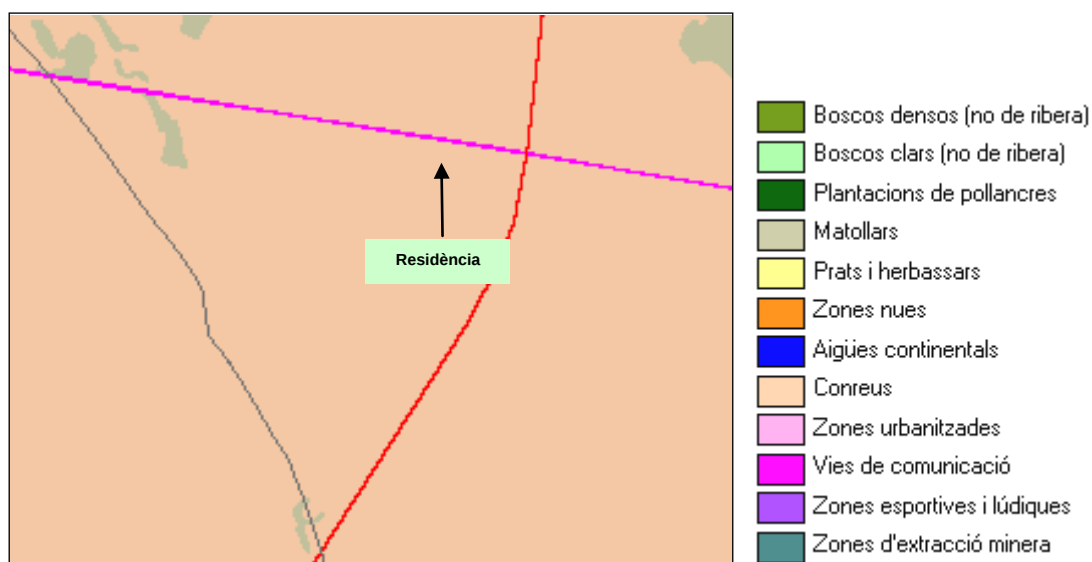
La zona d'estudi es troba envoltada per conreus herbacis de regadiu i alhora frutierars principalment de regadiu.

En relació als hàbitats d'interès comunitari, la parcel·la on hi ha la residència de la 3^a edat no es troba inclosa dins de cap hàbitat d'interès comunitari.

COBERTES DEL SÒL

A continuació es presenta el mapa de cobertes del sòl. Degut al seu elevat grau de detall és de gran interès per al coneixement del territori. Com ja ens indicava en el punt anterior, la zona on hi ha la residència es troba en una zona de conreus.

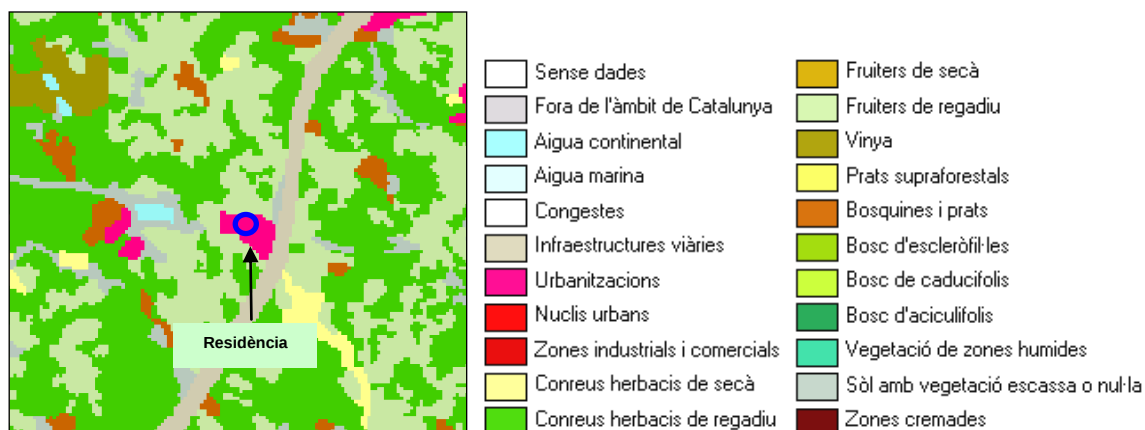
Figura 9 Mapa de cobertes del sòl



Font: Elaboració pròpia a partir de la Cartografia del Departament de Medi Ambient i Habitatge

Com es pot veure al següent mapa, la residència es troba en una zona urbanitzada (la Partida de les Torres de Sanuy), envoltada per zones de camps de conreus herbacis de regadiu i fruiters.

Figura 10 Mapa de cobertes d'usos del sòl al 2002

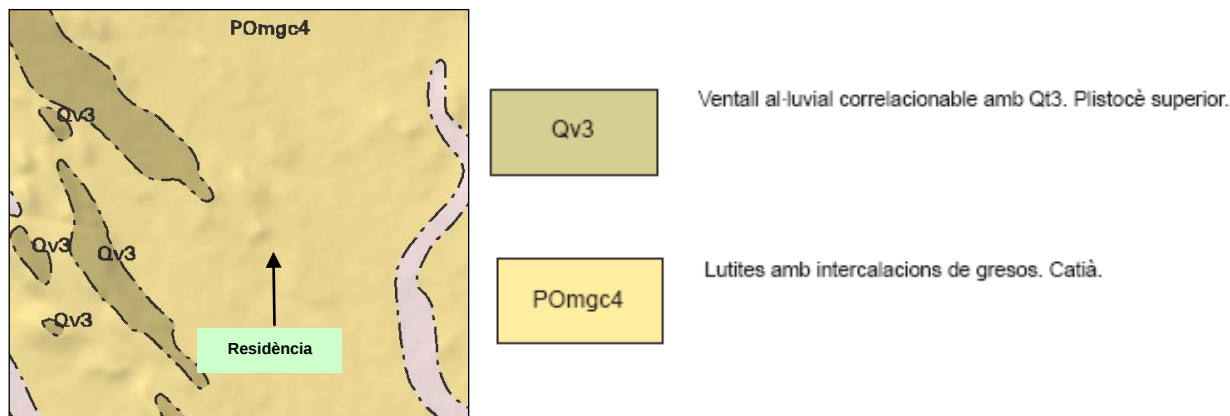


Font: Elaboració pròpia a partir de la Cartografia del Departament de Medi Ambient i Habitatge (Figura 7 i 8)

GEOLOGIA

L'àrea on hi es la residència se situa sobre lutites amb intercalacions de gresos (Catià).

Figura 11 Mapa geològic de la zona d'estudi



ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA		
RESIDÈNCIA BON LLOC, RESIDÈNCIA ASSISTIDA, LLAR RESIDÈNCIA I CENTRE DE DIA A LA PARTIDA DE LES TORRES DE SANUY NÚM. 147 (LLEIDA)		
MONTSERRAT TORNERO I LORENTE		Juliol 2013 Pàg. 14 de 32

VALORS DEL PAISATGE

Per tal de fer una visió més acurada de la realitat del paisatge a continuació es fa una descripció dels elements que el conformen i les interrelacions existents entre ells.

El paisatge de la zona es caracteritza per ser un paisatge eminentment rural, molt planer i on els conreus de regadiu s'intercalen amb camps d'arbres fruiters i zones més o menys extenses de matollar.

Entre els elements estètics que conformen la zona i formant part del fons escènic s'observa la Seu Vella, element identitari de la Plana de Lleida. Aquest element a més d'aportar un valor estètic i religiós al paisatge de la zona aporta alhora un factor d'escala en el territori.

Les grans extensions de conreu es configuren com grans taques en el paisatge. En mig d'aquesta matriu trobem elements lineals com són els marges dels conreus, les línies elèctriques que travessen el territori, la xarxa viària existent (A-2 i T.A.V.) i les línies arbòries que voregen els camins. Aquests arbres confereixen al paisatge un valor estètic afegit i alhora rugositat i dinamisme.

Intercaladament en el territori trobem elements puntuals com són edificacions fruit del desenvolupament humà sobre el mateix. La zona d'estudi és una parcel·la que forma part de la Partida de les Torres de Sanuy.

Finalment, destacar que al elevat valor estètic de la zona se suma el valor productiu del paisatge.

ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA	
RESIDÈNCIA BON LLOC, RESIDÈNCIA ASSISTIDA, LLAR RESIDÈNCIA I CENTRE DE DIA A LA PARTIDA DE LES TORRES DE SANUY NÚM. 147 (LLEIDA)	
MONTSERRAT TORNERO I LORENTE	Juliol 2013 Pàg. 15 de 32

Figura 11 i 12 Fotografies del paisatge de l'entorn de la residència Bon Lloc



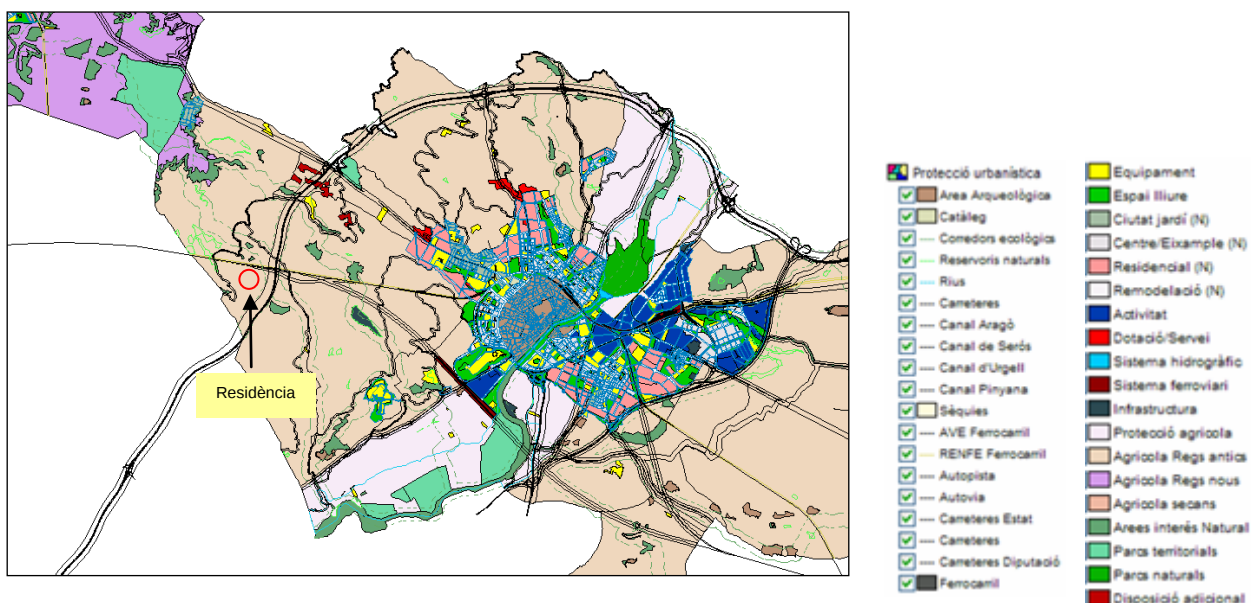
2.2. PROPOSTA

2.2.1 Estat del Planejament

PLA GENERAL

Actualment al municipi de Lleida regeix el Pla General. La futura construcció està segons el Pla General en un sòl qualificat com a no urbanitzable, sobre el qual no hi ha cap figura de protecció urbanística, tal com queda palès en la figura següent:

Figura 16 Ordenació territorial del municipi de Lleida segons el Pla General de Lleida

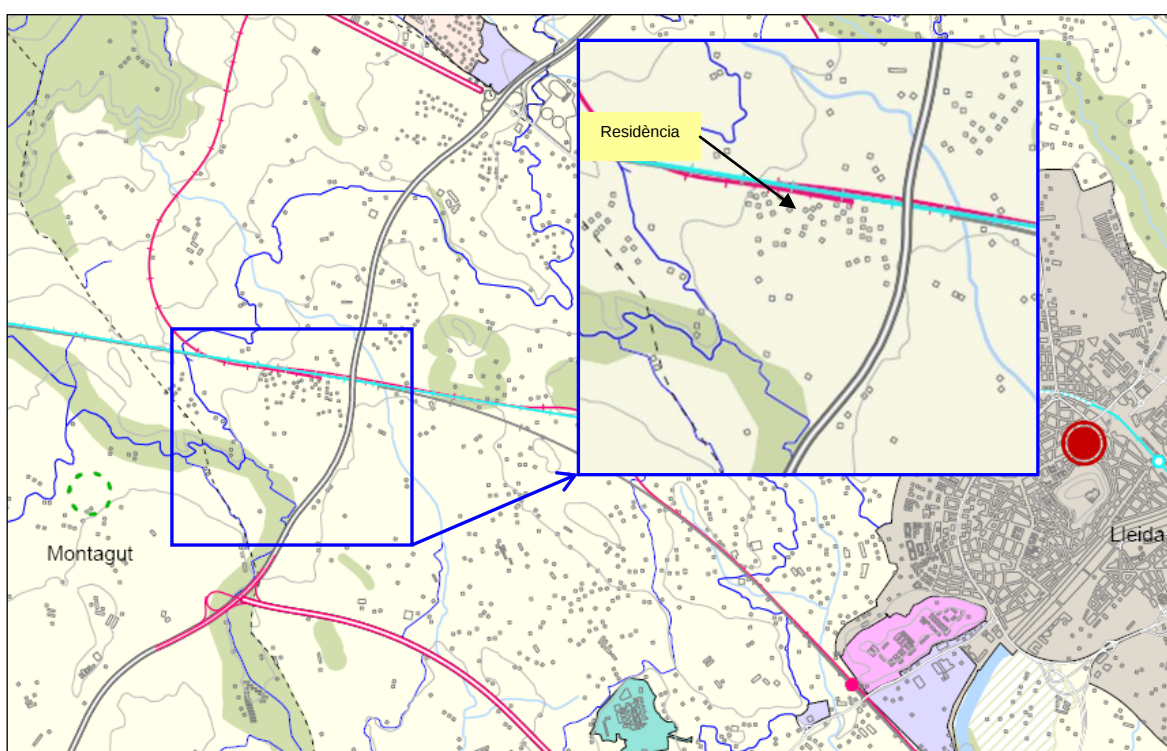


Font: Pla General de Lleida

PLA TERRITORIAL PARCIAL DE LES TERRES DE PONENT

Amb data del 24 de juliol de 2007 s'aprova definitivament el Pla Territorial parcial de Ponent (Terres de Lleida).

Figura 17 Model d'ordenació territorial del Pla Territorial parcial de Ponent



SISTEMA D'ESPAIS OBERTS: CATEGORIES DE SÒL	
SÒL DE PROTECCIÓ ESPECIAL	
 Sòl de valor natural i de connexió	 PEIN i/o Xarxa Natura 2000
SÒL DE PROTECCIÓ TERRITORIAL	
 Sòl potencialment sotmès a risc natural	 Reserva per a possibles actuacions ferroviàries
 Reserva estratègica	
SÒL DE PROTECCIÓ PREVENTIVA	
	

Font: Elaboració pròpia

ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA		
RESIDÈNCIA BON LLOC, RESIDÈNCIA ASSISTIDA, LLAR RESIDÈNCIA I CENTRE DE DIA A LA PARTIDA DE LES TORRES DE SANUY NÚM. 147 (LLEIDA)		
MONTSERRAT TORNERO I LORENTE		Juliol 2013 Pàg. 18 de 32

Segons el Pla Territorial l'àrea on hi ha la residència es troba en una zona de protecció preventiva (veure figura anterior).

S'inclouen en aquesta tipologia els sòls classificats com a no urbanitzables en el planejament urbanístic que no estiguin considerats de protecció especial o de protecció territorial.

El Pla considera que cal protegir preventivament aquests sòls sense perjudici que mitjançant el planejament d'ordenació urbanística municipal, i en el marc de les estratègies que el Pla estableix per a cada assentament, es puguin delimitar àrees per a ésser urbanitzades i edificades, si escau.

El Pla estableix unes regulacions d'ús en el sòl no urbanitzable. Les zones i les mesures de protecció en sòl no urbanitzable tenen entre els seus objectius facilitar la gestió orientada a la preservació dels següents serveis i valors:

- *Els valors agrícoles:*
 - Terrenys de regadiu o que poden ser-ho.
 - Terrenys amb unitats productives més aptes per al seu maneig.
 - Terrenys que hostatgen els elements que garanteixen el sistema de ramaderia tradicional: espais de pastura i infraestructures associades (camins ramaders, camins d'accés motoritzat, abeuradors, triadors, pletes, coberts de refugi).
 - Terrenys de vinya i de conreus llenyosos de secà.
 - Terrenys agrícoles que embolcallen espais naturals protegits o de domini públic hidràulic o pecuari.
- *Valors ambientals, ecològics o científics:*
 - Hàbitats singulars fràgils o que hostatgen flora o fauna d'especial interès.

ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA		
RESIDÈNCIA BON LLOC, RESIDÈNCIA ASSISTIDA, LLAR RESIDÈNCIA I CENTRE DE DIA A LA PARTIDA DE LES TORRES DE SANUY NÚM. 147 (LLEIDA)		
MONTSERRAT TORNERO I LORENTE		Juliol 2013 Pàg. 19 de 32

- Hàbitats de major integritat, dimensió i més representatius de la regió.
 - Zones humides.
 - Espais d'interès geològic.
 - Mosaics agro-silvo-pastorals.
 - Espais intersticials agrícoles rics en diversitat biològica (marges, sèquies, tanques arbrades, ...).
- Valors paisatgístics i patrimonials.
- Àrees d'interès paisatgístic a preservar, a restaurar i a crear.
 - Àrees amb gran visibilitat.
 - Entorns d'elements culturals (històrics, arqueològics, identitaris, etc.).
 - Espais agraris de valor: aquells amb infraestructures agràries creades per al maneig de sòls que identifiquen un paisatge, que tenen valor històric i que resulten fonamentals per a la conservació de sòls i aigües com ara terrasses i feixes, closes, infraestructures de rec i drenatge, etc.
 - Terrenys de domini públic (camins, boscos i pastures comunals, domini hidràulic, camins ramaders, etc.).
- El planejament urbanístic haurà de considerar també en l'ordenació del sòl no urbanitzable, aquell que, sense tenir un valor intrínsec notable, pot jugar un paper rellevant en l'estructuració de l'espai i en concret el que:
- Respon a un objectiu de separació d'àrees edificades.
 - Defineix els límits de l'espai que poden assolir les àrees urbanes.
 - Facilita la percepció del paisatge.

ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA		
RESIDÈNCIA BON LLOC, RESIDÈNCIA ASSISTIDA, LLAR RESIDÈNCIA I CENTRE DE DIA A LA PARTIDA DE LES TORRES DE SANUY NÚM. 147 (LLEIDA)		
MONTSERRAT TORNERO I LORENTE		Juliol 2013 Pàg. 20 de 32

- Facilita l'ampliació o la implantació de les infraestructures necessàries.
- Preserva superfícies no urbanitzables de certa entitat com a reserves estratègiques de futur.
- Pot fer de franja protectora de corredors fluvials i zones humides.

La residència Bon Lloc existent no es contraposa a les regulacions d'ús establertes en el Pla Territorial Parcial de Ponent segons la documentació aportada per fer el present Estudi.

ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA		
RESIDÈNCIA BON LLOC, RESIDÈNCIA ASSISTIDA, LLAR RESIDÈNCIA I CENTRE DE DIA A LA PARTIDA DE LES TORRES DE SANUY NÚM. 147 (LLEIDA)		
MONTSERRAT TORNERO I LORENTE		Juliol 2013 Pàg. 21 de 32

CATÀLEG DE PAISATGE DE LLEIDA

El municipi de Lleida està inclòs dins del Catàleg de paisatge de les Terres de Lleida, elaborat per l'Observatori del Paisatge i presentat al Departament de Política Territorial i Obres Públiques el 31 d'octubre de 2006.

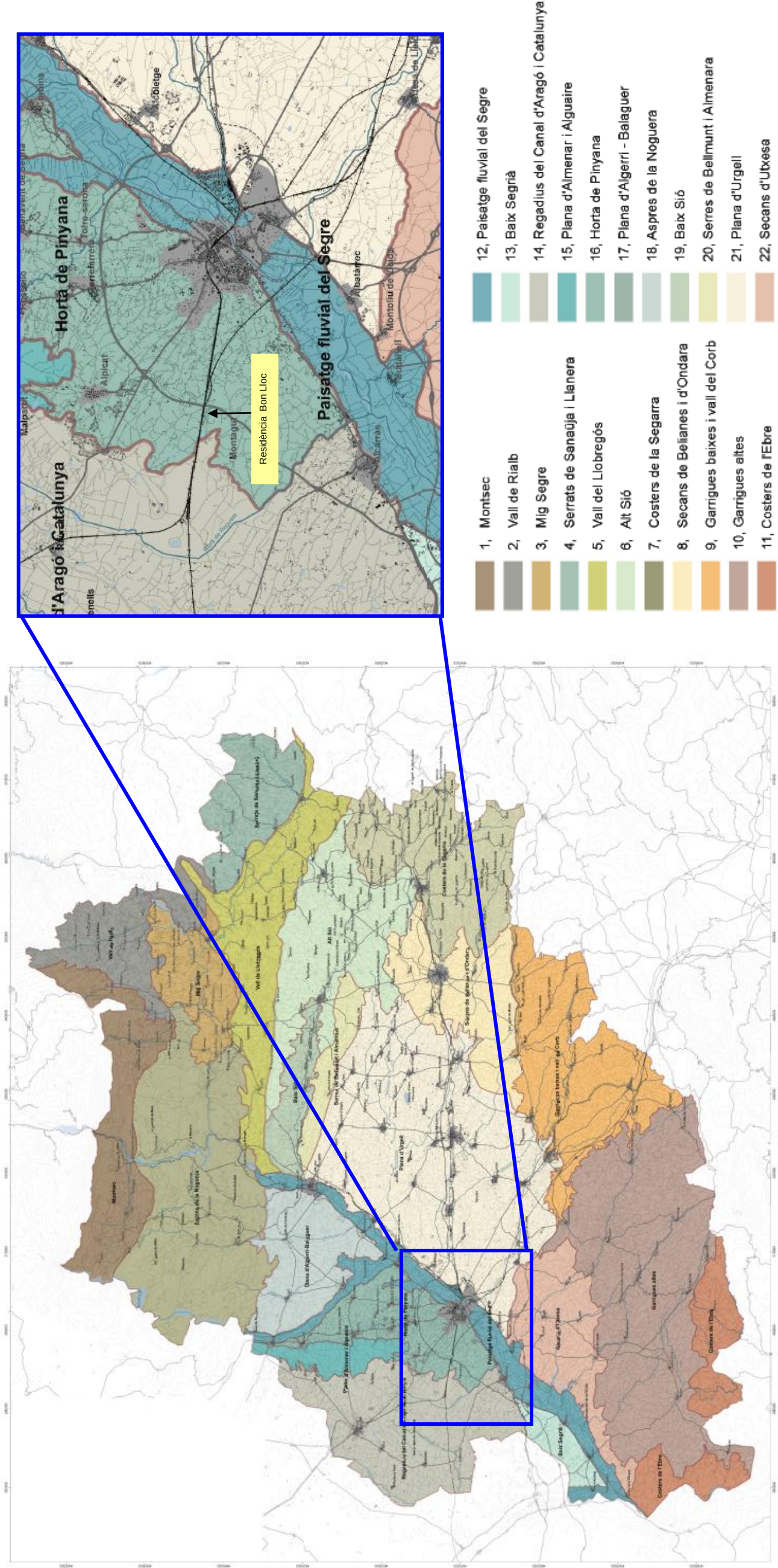
Els catàlegs del paisatge són un instrument per protegir, gestionar i ordenar el paisatge a Catalunya i han estat concebuts com a eines de suport de la planificació territorial. Per altra banda, són de gran utilitat per al desenvolupament d'altres polítiques i estratègies de caràcter sectorial lligades al paisatge així com la sensibilització de la societat catalana sobre el paisatge i els valors ambientals, culturals i estètics.

El catàleg del paisatge zonifica el territori en diferents unitats de paisatge. La Finca es troba inclòs dins de la unitat de paisatge de l'Horta de Pinyana.

RESIDÈNCIA BON LLOC, RESIDÈNCIA ASSISTIDA, LLAR RESIDÈNCIA I CENTRE DE DIA A LA PARTIDA DE LES TORRES DE SANUY NÚM. 147 (LLEIDA)

MONTserrat TORNERO I LORENTE

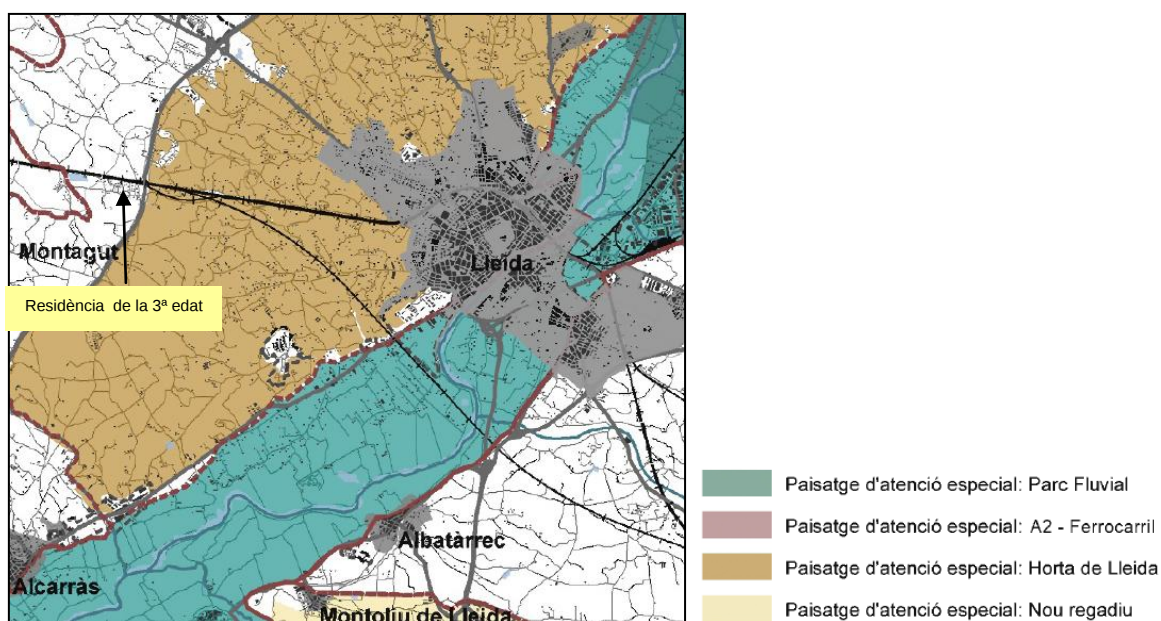
Figura 18 Unitats de paisatge del Catàleg del Paisatge de les Terres de Lleida



ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA		gab6
RESIDÈNCIA BON LLOC, RESIDÈNCIA ASSISTIDA, LLAR RESIDÈNCIA I CENTRE DE DIA A LA PARTIDA DE LES TORRES DE SANUY NÚM. 147 (LLEIDA)		
MONTSERRAT TORNERO I LORENTE		Juliol 2013 Pàg. 23 de 32

Dins el Catàleg de Paisatge de les Terres de Lleida existeixen unes zones amb paisatges d'atenció especial, però la residència no es troba en cap d'aquestes (veure figura següent).

Figura 19 Paisatges d'atenció especial de les Terres de Lleida



Les principals conclusions que s'extreuen del catàleg del paisatge de les Terres de Lleida són:

- El paisatge de Lleida és eminentment rural.
- Els factors naturals que condicionen el paisatge són el clima i la geomorfologia.
- El factor humà que més ha condicionat el paisatge de les terres de Lleida ha estat el regadiu.
- Les tendències dominants de més incidència en el paisatge han estat la posada en regadiu d'àrees agrícoles de secà i l'augment de la pressió urbanística al llarg del principal corredor urbanístic de l'àrea d'estudi.

ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA		
RESIDÈNCIA BON LLOC, RESIDÈNCIA ASSISTIDA, LLAR RESIDÈNCIA I CENTRE DE DIA A LA PARTIDA DE LES TORRES DE SANUY NÚM. 147 (LLEIDA)		
MONTSERRAT TORNERO I LORENTE		Juliol 2013 Pàg. 24 de 32

- El catàleg proposa una política paisatgística per a les Terres de Lleida.
- El catàleg identifica quatre paisatges d'atenció especial.

El catàleg també estableix com a elements a protegir:

- El pla escènic de la Seu Vella i la Serra Llarga.
- Els Tossals que conserven vegetació estèpica a tota la unitat
- El patró agrícola tradicional de l'horta de Pinyana
- La xarxa hidràulica i els elements arquitectònics de suport dels recs tradicionals de Pinyana

Alhora fomenta la gestió a:

- L'hàbitat de ribera del reguer de Picabaix i altres reguers naturals.
- Conreus abandonats al voltant de totes les àrees industrials i urbanes.
- Promoció gestió del patrimoni històric i els seus entorns

Per tant, la residència Bon Lloc no es contraposa amb les directrius d'ordenació del paisatge que dicta el Catàleg del paisatge de les Terres de Lleida.

ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA		
RESIDÈNCIA BON LLOC, RESIDÈNCIA ASSISTIDA, LLAR RESIDÈNCIA I CENTRE DE DIA A LA PARTIDA DE LES TORRES DE SANUY NÚM. 147 (LLEIDA)		
MONTSERRAT TORNERO I LORENTE		Juliol 2013 Pàg. 25 de 32

2.2.2 Fragilitat Paisatgística

S'entén per fragilitat del paisatge la susceptibilitat d'un paisatge al deteriorament dels seus valors naturals, culturals, visuals i perceptius.

Tot i que la zona es caracteritza per un mosaic agroforestal i tenir en el seu fons escènic un element identitari de la Plana de Lleida, la susceptibilitat del paisatge a ser deteriorat és baixa.

La residència està annexa a unes altres edificacions existents a la zona i per tant no es crea una nova taca en el paisatge sinó que augmenten les dimensions de la taca ja existent.

Per altra banda, la finalitat de la residència de la 3^a edat està en consonància amb que la zona sigui eminentment rural.

ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA		
RESIDÈNCIA BON LLOC, RESIDÈNCIA ASSISTIDA, LLAR RESIDÈNCIA I CENTRE DE DIA A LA PARTIDA DE LES TORRES DE SANUY NÚM. 147 (LLEIDA)		
MONTSERRAT TORNERO I LORENTE		Juliol 2013 Pàg. 26 de 32

2.3. CRITERIS I MESURES D'INTEGRACIÓ

Els criteris d'integració tenen com a objectiu guiar les decisions que es prenen durant l'elaboració de la proposta i contribuir a la seva integració paisatgística. Es farà, doncs, una síntesi que permeti entendre l'aproximació i la consideració del paisatge que s'ha seguit durant el procés de formulació de la proposta.

Les mesures d'integració són les actuacions específiques que incorpora la proposta per tal d'evitar, reduir o compensar l'efecte del projecte en el paisatge i facilitar-ne la seva integració:

- Preventives: mesures que s'han aplicat en la mateixa concepció del projecte i en la fase d'execució de les obres per tal d'evitar la generació d'impactes.
- Correctores: mesures que s'incorporen al projecte amb la finalitat d'aconseguir reduir l'abast i la intensitat dels impactes en el paisatge.
- Compensatòries: mesures previstes per a aquells casos en que no és possible la correcció dels impactes i es contempla rescabalar els seus efectes.

2.3.1 Criteris i Mesures d'Integració

Entre les mesures preventives que s'han aplicat en la mateixa concepció del projecte hi trobem:

- La Residència està annex a unes construccions ja existents de forma que l'impacte d'aquesta residència sobre el territori fos menor sobre un medi eminentment rural.
- El disseny de la residència segueix el mateix estil que les edificacions existents i/o una alçada inferior.

ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA		
RESIDÈNCIA BON LLOC, RESIDÈNCIA ASSISTIDA, LLAR RESIDÈNCIA I CENTRE DE DIA A LA PARTIDA DE LES TORRES DE SANUY NÚM. 147 (LLEIDA)		
MONTSERRAT TORNERO I LORENTE		Juliol 2013 Pàg. 27 de 32

En relació a les mesures correctores, que semblen suficients en el seu conjunt protector de visuals, hi ha les següents:

- La residència té colors i materials en la construcció que s'integren en el paisatge com a elements neutres.
- Antigament a la part del darrera de l'edificació es van plantar *Cupressus sempervirens* i encara hi sobreviuen per fer com a pantalla visual.
- Hi ha una plantació tant d'espècies arbòries com arbustives de fulla caduca i de fulla perenne que situades en diferents punts de la part enjardinada conformen una massa verda especialment a l'estiu que completa amb la gespa un conjunt vegetal que es adient en el sòl no urbanitzable com a pantalla visual de l'edificació a la Finca. La Propietat manifesta l'interès de conservar-la (veure Figures núm. 20 i 21).

2.3.2 Impacte Paisatgístic

Tenint en compte que la susceptibilitat del paisatge a veure's alterat és baixa i que la residència de la 3^a edat és annexa a edificacions ja existent a la zona i alhora que s'han dut a terme les mesures correctores i preventives necessàries per reduir al màxim l'impacte de la residència sobre el medi, podem considerar l'impacte potencial de l'obra com a moderat.

2.3.3 Síntesi

L'objecte del present estudi d'integració paisatgística és per justificar la correcció i l'adequació del Pla Especial Urbanístic per a la Residència Bon Lloc.

La residència de la 3^a edat se situa a l'oest del municipi de Lleida, a la comarca del Segrià. La zona on hi ha la residència es troba en una àrea amb una baixa exposició visual.

ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA		gab6
RESIDÈNCIA BON LLOC, RESIDÈNCIA ASSISTIDA, LLAR RESIDÈNCIA I CENTRE DE DIA A LA PARTIDA DE LES TORRES DE SANUY NÚM. 147 (LLEIDA)		
MONTSERRAT TORNERO I LORENTE		Juliol 2013 Pàg. 28 de 32

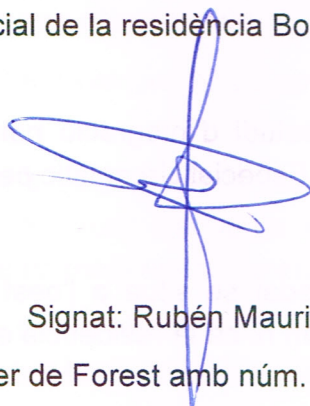
La Finca, a l'igual que tota la Plana de Lleida, es caracteritza per pendents suaus i envoltada per conreus herbacis de regadiu, fruterars principalment de regadius i propietats privades amb edificacions (2^a residències).

La zona no es troba afectada per cap figura de protecció i tampoc es troba afectada per cap zona vulnerable per contaminació de nitrats de fonts agràries. En relació als hàbitats d'interès comunitari, la parcel·la on hi ha la residència no es troba inclosa dins de cap hàbitat d'interès comunitari.

El paisatge de la zona es caracteritza per ser eminentment rural, molt planer i on els conreus de regadiu s'intercalen amb fruterars i zones més o menys extenses de matollar.

El planejament que afecta la zona d'estudi és el Pla General de Lleida, el Pla Territorial Parcial de les Terres de Ponent. A més la zona compta amb el Catàleg de Paisatge de Lleida. Tot i que la zona es caracteritza per un mosaic agroforestal i tenir en el seu fons escènic un element identitari de la Plana de Lleida, la susceptibilitat del paisatge a ser deteriorat és baixa.

Tenint en compte aquesta baixa susceptibilitat del paisatge a ser deteriorat i que la residència Bon Lloc està envoltada d'altres edificacions ja existents podem considerar l'impacte potencial de la residència Bon Lloc com a moderat.



Signat: Rubén Maurici Carrillo

Enginyer de Forest amb núm. de col·legiat 4.756

Lleida, 26 de juliol de 2013.

ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA		gab6
RESIDÈNCIA BON LLOC, RESIDÈNCIA ASSISTIDA, LLAR RESIDÈNCIA I CENTRE DE DIA A LA PARTIDA DE LES TORRES DE SANUY NÚM. 147 (LLEIDA)		
MONTSERRAT TORNERO I LORENTE		Juliol 2013 Pàg. 29 de 32

ANNEX FOTOGRÀFIC

Figura 20: Vista general de la Finca amb la residència de la 3^a edat “Bon Lloc”



Figura 21: Vista del jardí amb exemplars d'arbres de fulla caduca



Figura 22: Vista de la línia del T.A.V. des de la residència



Figura 23: Vista de la residència i de la pantalla vegetal que té aquesta



Figura 24: Exemple de pantalla vegetal que es va plantar a la zona d'aparcament



Figura 25: Pantalla vegetal que té la residència



ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA		gab6
RESIDÈNCIA BON LLOC, RESIDÈNCIA ASSISTIDA, LLAR RESIDÈNCIA I CENTRE DE DIA A LA PARTIDA DE LES TORRES DE SANUY NÚM. 147 (LLEIDA)		
MONTSERRAT TORNERO I LORENTE		Juliol 2013 Pàg. 32 de 32

Figura 26: Vista de l'entrada a la zona d'aparcament amb zona ajardinada

