



Aprobat inicialment per Junta de Govern Local
de data 25 de juliol de 2024

En dona fe,
El secretari general de l'Ajuntament de Lleida

Antonio Ropero Vilaró
Secretari General

ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA DEL PLA ESPECIAL URBANÍSTIC PER IMPLANTACIÓ D'UNA ÀREA DE SERVEIS DE CARRETERA EN SÒL NO URBANITZABLE, AL PLA DE GUALDA (LLEIDA)

Promou: **FOMENTOS DEL MAR, SL**

Enginyeria: **EINESA INGENIERIA, SL**

DAE: **LA LLENA AMBIENTAL**

ABRIL 2024

III la llenA
serveis • projectes ambientals

c/Abadia, 8 • Les Borges Blanques (Lleida)

973 143 038 • lllena@lllena.cat • www.lllena.cat



Taula

1. INFORMACIÓ BÀSICA	5
1.1. Antecedents	5
1.2. Objecte del projecte	5
1.3. Objecte de l'estudi d'integració i impacte paisatgístic	7
1.4. Marc legal	7
1.5. Planejament vigent i instruments de paisatge	8
1.5.1. Planejament territorial	8
1.5.2. Planejament municipal	10
1.5.3. Ordenança del paisatge de Lleida	12
1.5.3. Catàleg del paisatge	13
2. PAISATGE A ESCALA TERRITORIAL	15
2.1. Descripció	15
2.2. Components: Organització i dinàmica actual del paisatge	16
2.3. Valors paisatgístics	17
2.4. Dinàmiques	18
3. PAISATGE DEL LLOC I PLA	21
3.1. Descripció i visibilitat de l'emplaçament	21
3.1.1. Estructura del lloc	21
3.1.2. Valors paisatgístics de l'emplaçament	24
3.1.3. Anàlisi de la visibilitat de l'emplaçament	28
3.2. Programa i requisits del Pla	29
3.3. Visió integral del projecte	33
3.4. Anàlisi de les transformacions	35
4. CRITERIS D'INTEGRACIÓ I IMPACTES PAISATGÍSTICS	39
4.1. Criteris i mesures d'integració	39
4.2. Impacte paisatgístic	41
5. SÍNTESI I CONCLUSIONS	45
PLÀNOLS	47
1. Situació i encaix territorial	
2. Emplaçament	
3. Ortofotomapa	
4. Visibilitat del sector sense desenvolupar	
5. Noves construccions i instal·lacions	
6. Visibilitat del sector desenvolupat	

1. INFORMACIÓ BÀSICA

1.1. Introducció i antecedents

Per encàrrec de EINESA ENGINYERIA, SL, amb seu al carrer Acadèmia, 2 de Lleida, [LA LLENA ambiental](#), SCP amb NIF J25506809, realitza aquest Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística (en endavant, EIP) del Pla Especial Urbanístic (en endavant, PEU), per a la implantació d'una àrea de serveis de carretera en sòl no urbanitzable (en endavant, SNU), al pla de Gualda (Lleida). La proposta de PEU la redacta l'enginyer industrial Alfred Guitard Sein-Echaluze, d'EINESA ENGINYERIA SL.

Pel que fa als antecedents, la societat peticionària FOMENTOS DEL MAR SL va iniciar l'any 2017 la tramitació d'un PEU per a la implantació d'una àrea de serveis de carretera en SNU, al Pla de Gualda (Lleida). La consulta d'Avaluació Ambiental va obtenir informe favorable per part del Departament de Territori i Sostenibilitat en data 31 de maig de 2017 i va ser publicada al DOGC el 26 de juny de 2017. Per altra banda, l'Ajuntament de Lleida va atorgar l'Aprovació Inicial del PEU en Junta de Govern Local de 19 de desembre de 2019 i l'Aprovació Provisional en Ple de 30 de desembre de 2022. Tanmateix, la tramitació administrativa en el seu conjunt es va veure afectada per demores degudes, primerament, a la pandèmia produïda pel COVID-19 i, posteriorment, per la suspensió de llicències decretada per l'Ajuntament de Lleida amb motiu de la tramitació del nou POUM, que posteriorment va ser suspès. Aquesta dilació en el temps de tota la tramitació va fer que la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida no valorés la sol·licitud d'Aprovació Definitiva perquè l'Informe Ambiental Estratègic havia perdut vigència per haver transcorregut més de 4 quatre anys des de la seva publicació al DOGC, indicant que calia tornar a iniciar de nou el procediment ambiental i, com a conseqüència, el procediment urbanístic. A més, durant el període de tramitació, l'Ajuntament de Lleida ha impulsat el PEU de les Basses, que permetrà ordenar el parc i instal·lar-hi un càmping, la qual cosa fa incompatible que la nova proposta de PEU per a implantació d'una àrea de serveis de carretera en sòl no urbanitzable, al Pla de Gualda (Lleida) inclogui una àrea d'aparcament d'autocaravanes, amb pernoctació o sense. En conseqüència, s'han iniciat de nou els procediments ambiental i urbanístic del PEU per implantació d'una àrea de serveis de carretera, que ja no inclou l'àrea d'aparcament d'autocaravanes, mitjançant la presentació a l'Ajuntament de Lleida d'un Avanç del nou Pla Especial per a la seva tramesa a l'oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de Lleida, per tal de sotmetre'l a avaluació ambiental estratègica simplificada. L'òrgan ambiental, després de consultar les Administracions Públiques afectades, ha de formular el corresponent Informe Ambiental Estratègic. Així doncs, l'actual proposta de PEU es redacta en base al presentat anteriorment, eliminant l'àrea d'aparcament d'autocaravanes i incorporant les consideracions incloses en els informes elaborats per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Lleida i l'Agència Catalana de l'Aigua, amb motiu de l'esmentada tramitació.

1.2. Objecte del projecte

El PEU es redacta per iniciativa de FOMENTOS DEL MAR, S.L., amb NIF B25012808 i domicili social al carrer Sant Lluís, 45, 3r, 25600 de Balaguer. L'empresa és propietària d'una finca de 49.299 m² situada al peu de la carretera N-230, intersecció amb el camí de Montcada, al Pla de Gualda de Lleida. La finalitat és procedir a l'ordenació del sòl afectat pel mateix, per tal de

possibilitar la implantació de les construccions i serveis necessaris per acollir els usos de subministrament de carburants, serveis auxiliars de carretera i de restauració, als usuaris dels vehicles que circulin per la zona.

D'aquesta finca, se segregarà una parcel·la de 15.000 m² de superfície, que correspon a la parcel·la objecte del PEU, per altra banda, es cedirà a l'Ajuntament de Lleida l'espai necessari, en aquest cas, 960 m² de terreny, per tal de per construir una nova rotonda per accedir a l'interior de la parcel·la. Finalment, es proposa no actuar en la resta de la finca matriu, és a dir, en 33.339 m² de la superfície.

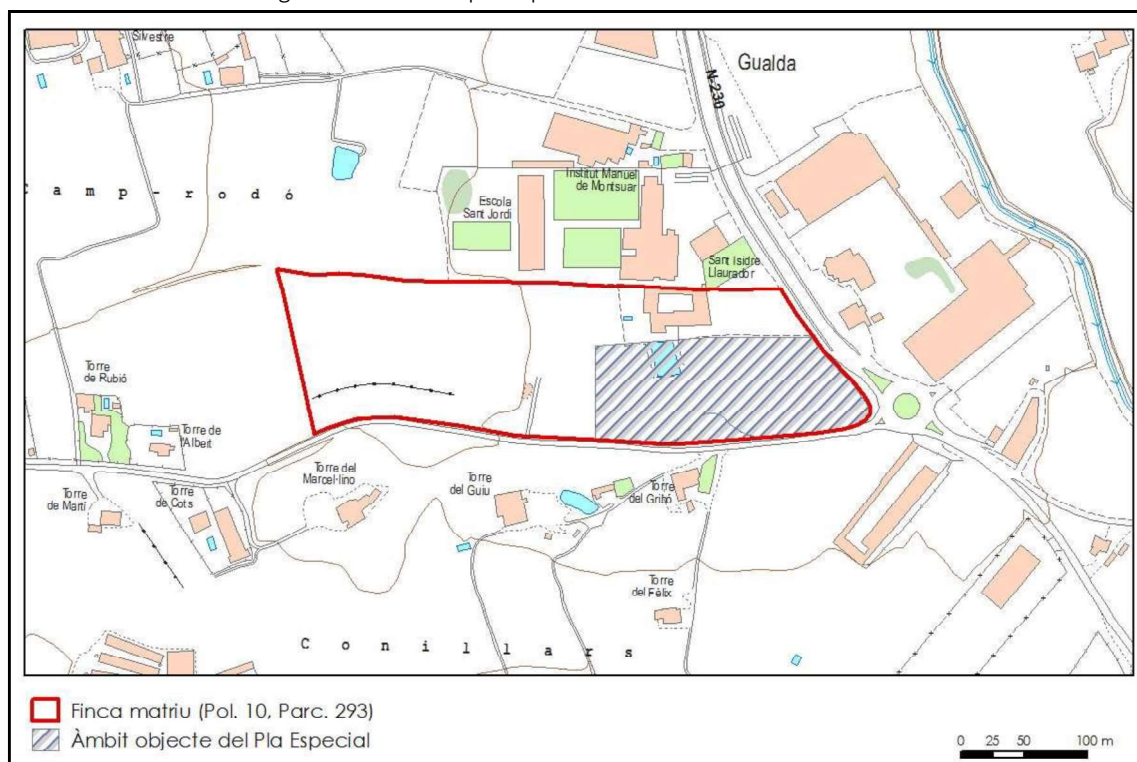
Aquesta finca està situada en SNU, amb referència cadastral 25900A10002930000LJ i identificada com a Polígon 10, parcel·la 293, partida Montcada de Lleida.

La parcel·la objecte d'aquest PEU (una part de la finca matriu) es troba a la cantonada sud-est, i confronta a l'est amb la carretera N-230, al sud amb el Camí de Montcada a Gualda, i per l'oest i al nord amb la resta de la finca matriu.

L'accés a la parcel·la es farà pel costat est des del vial de servei de l'N-230 existent en aquella zona i també des del costat sud pel camí de Montcada-Gualda, a través d'una rotonda de nova construcció.

A la parcel·la que serà segregada, que es correspon amb l'àmbit del Pla especial, s'hi preveu la construcció de l'estació de servei. Actualment en l'interior de la parcel·la no existeixen edificacions ni xarxes de distribució elèctrica, d'aigua o de comunicacions.

Figura 1. Àmbit del pla especial en relació a la finca matriu.



Font: ICGC i pròpia.

El projecte preveu la construcció:

- Benzinera.
- Comerç d'articles de primera necessitat.

- Taller de reparació ràpida de vehicles.
- Rentat i aspirat de vehicles.
- Bar-Restaurant.
- Zona d'aparcament
- Zona enjardinada
- Espais de circulació interior

1.3. Objecte de l'estudi d'integració i impacte paisatgístic

La finalitat de l'EIIIP és diagnosticar l'efecte o impacte paisatgístic potencial d'aquesta nova activitat econòmica, així com indicar si s'escau, les corresponents mesures d'integració paisatgística previstes.

A partir d'una anàlisi i descripció del paisatge on es planteja el projecte, tenint en compte les característiques i la incidència de les obres i actuacions que s'hi preveuen, s'analitzen les repercussions sobre la visió en diferents escales, la qualitat i la fragilitat del paisatge. De la diagnosi del potencial impacte se'n presenta una sèrie de mesures correctores, valorades i justificades. En conclusió, l'objecte final serà valorar la incidència sobre el paisatge que la nova activitat pot suposar, la seva idoneïtat, analitzant diferents alternatives i establint una sèrie de mesures per tal d'eliminar, reduir o minimitzar l'impacte paisatgístic.

1.4. Marc legal

El Decret 343/2006, de 19 de setembre, que desenvolupa la Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge de Catalunya, regula el contingut dels estudis i informes d'impacte i integració paisatgística. Estableix que aquests documents són l'instrument que ha de garantir la consideració dels impactes en el paisatge de certes actuacions, projectes d'obres o activitats.

Per la seva banda, el Decret 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del *Text refós de la Llei d'Urbanisme* aprovat pel Decret legislatiu 1/2010, el Decret 305/2006, de 18 de juliol, que desenvolupa la Llei d'urbanisme, i les normatives dels *Pla Territorial Parcial de Ponent*, estableixen el seguit de supòsits en què determinades actuacions d'interès públic i d'iniciativa privada –que previsiblement poden comportar canvis en el paisatge– incorporin en el seu procés de tramitació un EIIIP.

Concretament, l'article 49.e del Text refós de la Llei d'Urbanisme preveu que les estacions de subministrament de carburants i de prestació d'altres serveis de la xarxa viària, també els hi seran aplicable les determinacions establertes a l'article 48, que entre altres assenyalava la necessitat de redactar un estudi d'impacte i integració paisatgística.

D'altra banda, a través de l'Edicte publicat al DOGC el 19 de setembre de 2008, s'ha fet pública la resolució del conseller de Política Territorial i Obra Pública de 10 de setembre de 2008, per la qual s'aprova amb definitivament el Catàleg de paisatge de les terres de Lleida. S'hi preveuen els criteris i accions que han de permetre concretar els objectius de qualitat paisatgística per a la seva posterior implantació en el planejament territorial en forma de directrius del paisatge – alguns podrien esdevenir directrius de manera directa.

1.5. Planejament vigent i instruments de paisatge

1.5.1. Planejament territorial

El Pla General Territorial de Catalunya qualifica el conjunt territorial del país en diferents àmbits funcionals. Concretament el municipi de Lleida se situa a l'àmbit de les terres de Ponent. En data 24 de juliol de 2007 el Govern de Catalunya va aprovar definitivament el Pla territorial parcial de Ponent (Terres de Lleida). L'Acord de Govern i la normativa del Pla van estar publicats en el DOGC núm. 4982 de 5 d'octubre de 2007 a l'efecte de la seva executivitat immediata. Pel que fa a l'àmbit del PEU i del propi municipi de Lleida, s'estableixen les següents consideracions:

→ Sistema d'assentaments urbans

El pla preveu un creixement potenciat per al nucli de Lleida per la seva capitalitat, la seva capacitat industrial, la situació estratègica al voltant de l'autovia A-2 i la proximitat a l'autopista A-2 i diferents línies de ferrocarril entre les que destaca el Tren d'Alta Velocitat, i com a moderat els nuclis de Raïmat i Sucs. En aquest sentit, el Pla estableix en el creixement potenciat que, com a límit dins el seu horitzó temporal, la superfície de sòl a desenvolupar, és a dir, la del sòl urbanitzable més la del sòl urbà pendent de desenvolupament, no ha d'excedir, en conjunt, el 100% de la superfície del sòl consolidat a hores d'ara, i en el cas del creixement moderat, aquesta superfície no ha d'excedir el 30%.

→ Sistema d'espais oberts

L'àmbit s'inclou, en la seva totalitat, en sòls que el PTPP defineix com a sòl de protecció preventiva.

L'Art. 2.9. del PTPP defineix els sòls de protecció preventiva de la següent manera:

“S'inclouen en aquest tipus els sòls classificats com a no urbanitzables en el planejament urbanístic que no hagin estat considerats de protecció especial o de protecció territorial. El Pla considera que cal protegir preventivament aquest sòl, sense perjudici que mitjançant el planejament d'ordenació urbanística municipal, i en el marc que les estratègies que el Pla estableix per a cada assentament, es puguin delimitar àrees per a ésser urbanitzades i edificades, si escau”.

Pel que fa a la regulació d'aquest tipus de sòl, en l'Art. 2.10 del PTPP s'explica el següent:

1. “El sòl de protecció preventiva està subjecte a les limitacions que la legislació urbanística estableix per al règim de sòl no urbanitzable i que s'assenyalen bàsicament a l'article 47 del Text refós de la Llei d'urbanisme (Decret legislatiu 1/2005).
2. Els plans d'ordenació urbanística municipal podran, si s'escau, classificar com a urbanitzable aquelles peces de sòl de protecció preventiva que tinguin la localització i proporció adequades en funció de les opcions d'extensió urbana que el pla d'ordenació urbanística municipal adopti d'acord amb les estratègies de desenvolupament urbà que en cada cas estableix el Pla.
3. El sòl de protecció preventiva que mantingui la seva classificació de sòl no urbanitzable continuarà subjecte a les limitacions pròpies d'aquest règim de sòl amb les especificacions que estableixi en cada cas el Pla d'ordenació urbanística municipal i altres instruments de planejament urbanístic, en el seu cas. Sense perjudici de les restriccions específiques per a determinades àrees establertes en el Pla d'ordenació urbanística municipal o altres instruments urbanístics, cal considerar en general el sòl de protecció preventiva com una opció preferent

enfront del sòl de protecció territorial per a implantacions admeses en sòl no urbanitzable.

4. *Els plans municipals hauran de posar especial atenció en l'ordenació de l'àmbit del sòl de protecció preventiva, sense perjudici de la capacitat del pla d'ordenació urbanística municipal de precisar, d'acord amb el Pla territorial, l'ordenació de tot el sòl no urbanitzable del terme municipal."*

Per altra banda, el PTPP també defineix els sòls de valor natural i connexió, el més proper a l'àmbit es troba a uns 540 m al nord d'aquest i es tracta de la connexió de l'horta de Lleida, en concret:

"51. Connexió horta de Lleida. Petits cursos fluvials de la xarxa de canals derivada dels d'Urgell i Pinyana. Conserven redutes de vegetació de ribera, amb algun tram arbrat amb àlbers, oms i roure valencià. Travessen sectors intensament conreats o urbanitzats i fan el paper de canalitzadors de fluxos biològics."

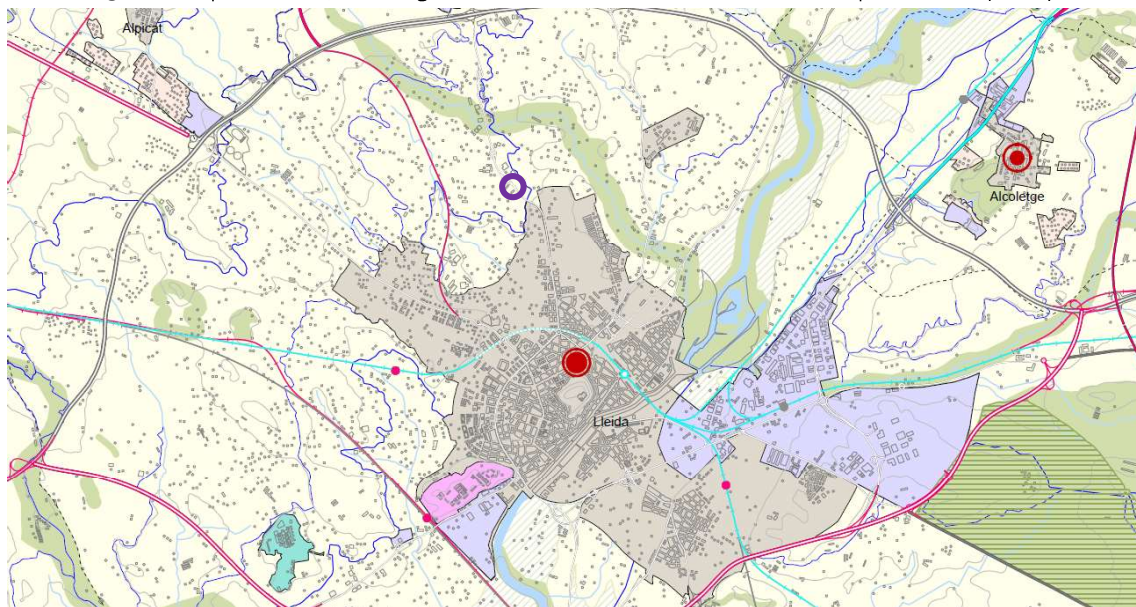
→ Sistema d'infraestructures i mobilitat

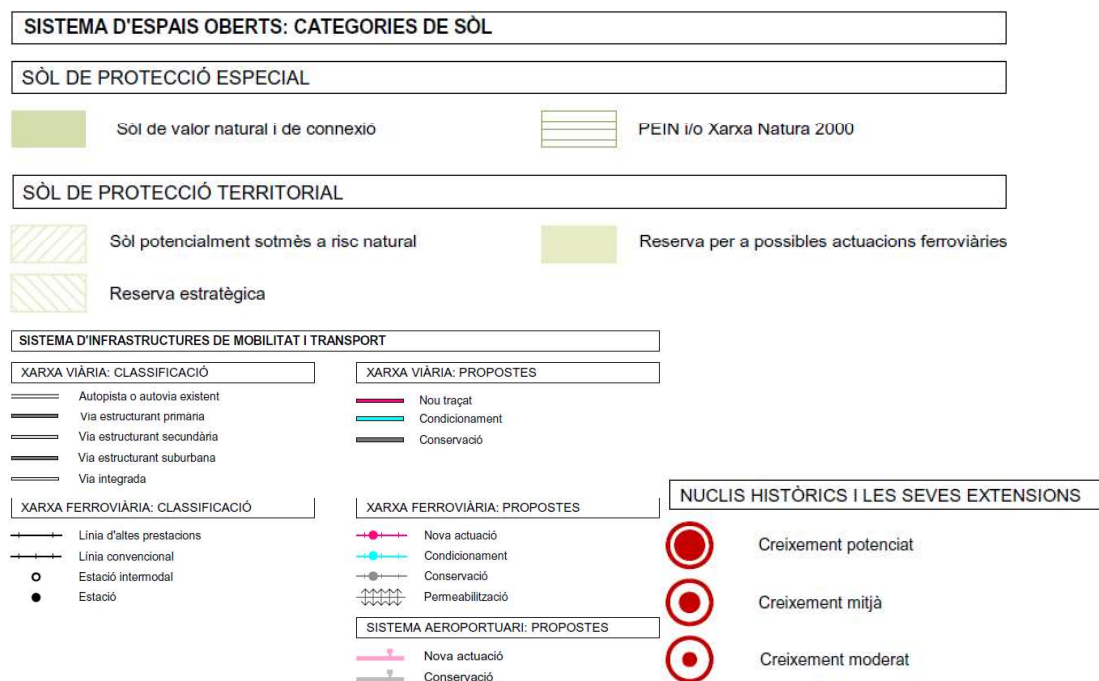
El PTPP preveu el condicionament i millora de la línia fèrria Lleida - Barcelona, tant el ramal que discorre per Manresa com el que ho fa per Tarragona i també la línia Lleida – la Pobla de Segur, alhora que preveu la construcció de l'Eix Transversal Ferroviari i el nou accés ferroviari a l'aeroport de Lleida-Alguaire.

Pel que fa a la xarxa viària, la principal proposta del PTPP és la construcció de la ronda sud de Lleida i la nova autovia A-22 Lleida – Osca.

En relació a l'àmbit d'estudi el PTPP no preveu cap acció.

Figura 2. Espais oberts, estratègies d'assentament i actuacions al municipi de Lleida (PTPP).





Àmbit.

Font: PTP de Ponent.

1.5.2. Planejament municipal

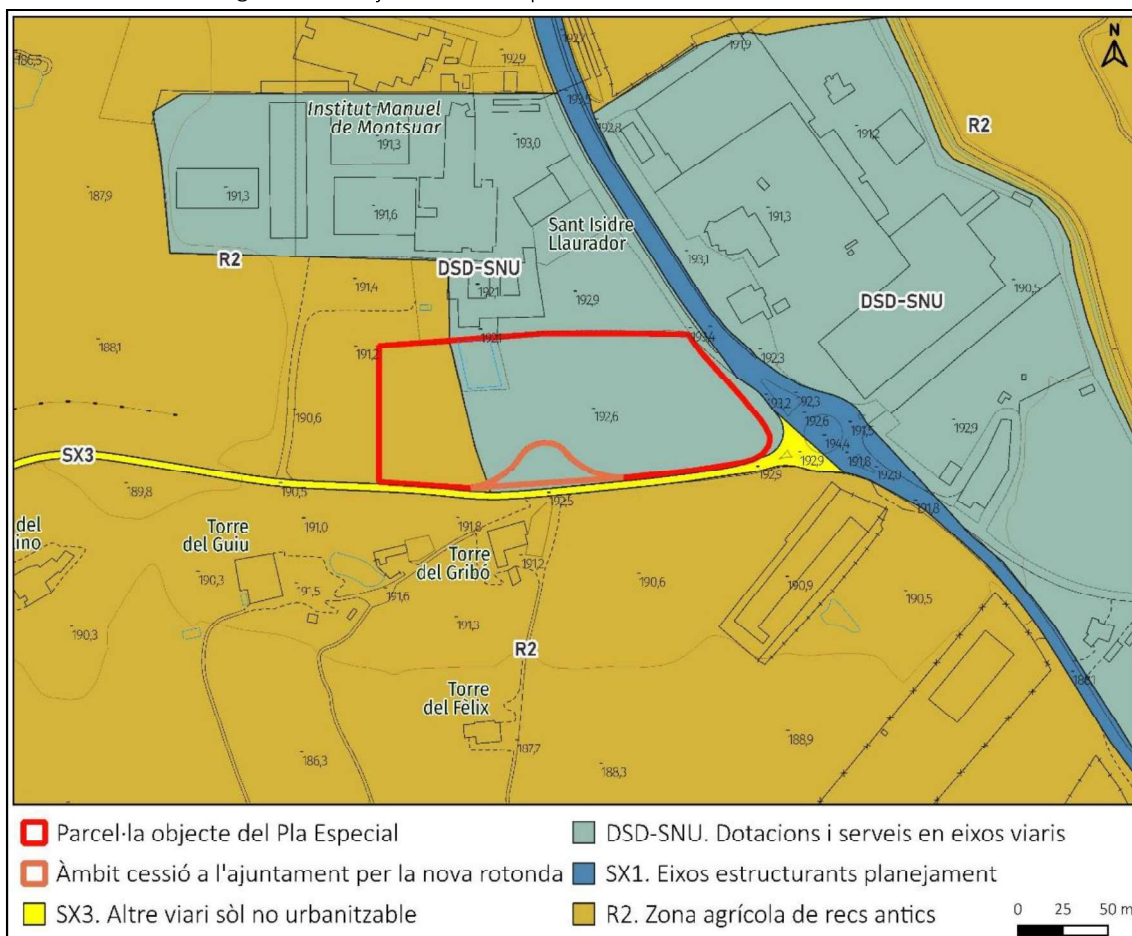
a) Règim urbanístic vigent

El planejament urbanístic general vigent al municipi és el Text refós del Pla General de Lleida (en endavant, PGLL), aprovat definitivament pel conseller de Política Territorial i Obres Públiques en data 16 de gener de 2003, publicat al DOGC núm. 3924 en data 14 de juliol de 2003. Actualment, s'està treballant en un nou text refós del PGLL, document de treball sense efectes legals.

D'acord amb el Pla General de Lleida vigent, l'àmbit del Pla especial està classificat com a sòl no urbanitzable amb les següents consideracions:

- Una part com a zona de dotacions i serveis, clau DS, categoria Dotacions i Serveis en eixos viaris (DSD), inclòs dins el Sistema d'espai lliures del municipi.
- Una part com a zona agrícola de recs antics, clau R2. Aquesta representa el costat oest de l'àmbit, ocupant, aproximadament, una tercera part de la superfície de l'àmbit.

Figura 3. Planejament municipal: Pla General d'Ordenació Urbana.



Font: Mapa urbanístic de Catalunya (MUC).

Les normes del planejament preveuen, per la zona de dotacions i serveis inclosa dins el bloc tercer d'ordenació de sistemes, apartat 7 de sistema d'espais lliures, l'article 147 amb la següent regulació:

“Art. 147 Zona de dotacions i serveis, clau DS.

Correspon als àmbits no computables com sistemes que aconsegueixen funcions col·lectives i de servei per la ciutat i el territori. Consten de tres tipus de zones, les destinades a aparcament, les estacions de servei en sòl urbà i els àmbits perimetrals urbans i no urbanitzables situats a l'entrada de la ciutat.

Aquesta es classifica en:

Dotacions i servei d'aparcament, clau DSA

Estacions de servei, clau DSB

Dotacions i serveis, situats en els eixos viaris, clau DSD”

La parcel·la objecte del Pla Especial es localitza en un àmbit classificat com a dotacions i serveis, situats en els eixos viaris, clau DSD. El mateix article en l'apartat 3 estableix les condicions d'ordenació:

“3.3. Dotacions i serveis situats en els eixos viaris, clau DSD.

Correspon a les àrees o solars destinats a usos específics d'equipament, de propietat i gestió privada. Comprèn les àrees periurbanes situades sobre els grans eixos viaris que s'assenyalen als plànols

d'ordenació. Les àrees perimetrals hauran de desenvolupar-se a través d'un Pla Especial d'Ordenació. En sòl urbà, a part dels usos terciaris esmentats que els hi són propis i els d'equipament comunitari, s'hi admeten els usos hotel·ler, recreatiu, restauració, els petits establiments comercials, les estacions de servei i l'aparcament. En sòl no urbanitzable aquests usos es limiten als que determina la legislació urbanística amb caràcter general. Les condicions de l'aparcament es regulen d'acord amb l'Annex 4 de les Normes. A nivell d'edificació, es regularan per les condicions de l'apartat 8 de l'Art. 138.”

Pel que fa a la zona qualificada com zona agrícola de recs antics, clau R2, aquesta es regula mitjançant l'article 216.

“Art. 216 Zona agrícola de recs antics - Clau R2.

Comprèn les unitats de paisatge de l'horta de Pinyana i de l'horta del Canal d'Urgell. Aquesta zona inclou, majoritàriament, les àrees dels recs antics de l'horta i dels recs iniciats el segle passat, que són testimoni de la implantació històrica dels usos agrícoles en aquest territori. Les característiques principals són una parcel·lació petita, una forta implantació d'equipaments comunitaris, una densa xarxa de camins rurals i per la presència d'abundants edificacions.

Les condicions d'aptitud agrícola dels sòls, per a una tecnologia d'alta freqüència, destaquen el 37 % dels sòls d'aquesta zona com a sòls d'excel·lent o de bona aptitud agrícola, i un 15 % de sòls són classificats com a marginals per a l'agricultura per les seves condicions pedològiques.

Per les seves característiques agronòmiques i culturals és una zona a potenciar com àrea agrícola periurbana de qualitat i com a zona d'interès per a usos lúdics i socials.

S'entendrà que existeix un nucli de població quan, en un radi de 100 metres, es vulneren les normes sobre superfície de les finques i s'acompleixen les condicions especificades en l'article.

En aquesta zona de sòl rural, es consideren entre els usos compatibles:

- Usos residencials: habitatge familiar rural i habitatge unifamiliar.
- Usos de serveis, establiment hotel·ler, recreatiu: aquests usos sols s'acceptaran en aquesta zona donant servei a la carretera, prèvia tramitació d'un pla especial i sempre i quan se situïn en la zona de protecció de la carretera i que compleixin els condicionants establerts per aquesta protecció.

Els usos d'estacions de servei, aparcaments i servei de les obres públiques sols s'acceptaran en aquesta zona donant servei a la carretera, prèvia tramitació d'un pla especial i sempre i quan se situïn en la zona de protecció de la carretera i que compleixin els condicionants establerts per aquesta protecció.

L'ús logístic en la seva modalitat de serveis de transport (Art. 91.3 de les Normes urbanístiques) s'acceptarà en aquesta zona, prèvia la tramitació d'un Pla especial informat favorablement per la Demarcació de Carreteres de l'Estat a Catalunya, per a totes aquelles finques que tinguin accés directe a la N-II i tinguin així mateix una superfície superior al doble de la finca mínima (30.000 m²).”

b) Avaluació ambiental del planejament vigent

El planejament municipal, atès que es va tramitar i aprovar l'any 1995 (amb Text refós del Pla general de Lleida del 2003), i d'acord amb el marc normatiu d'aquell moment, no disposa de documentació ambiental ni va comportar cap procés d'avaluació ambiental.

1.5.3. Ordenança del paisatge de Lleida

La Modificació de l'Ordenança del Paisatge de Lleida, compta amb l'aprovació definitiva del març de 2021. *“La finalitat d'aquesta Ordenança és la protecció, gestió i ordenació del paisatge*

del terme municipal de Lleida, fomentar el seus valors ambientals i culturals, establir la prevalença del dret col·lectiu dels ciutadans i ciutadanes a percebre un entorn agradable, endreçat i harmònic i, en relació al dret individual, a utilitzar aquest entorn en el seu propi interès.

Pretén doncs la regulació dels usos i activitats que tenen afectació sobre les diverses tipologies i elements paisatgístics tant en l'àmbit urbà com rural, les visuals i fons escènics i el seus valors, per tal de fer un ús sostenible del paisatge, gestionar-lo i preservar-ne els seus trets més destacats.

Els objectius es concreten en els principis generals següents:

- a) Assentar el concepte de paisatge com un bé públic, d'ús col·lectiu.*
- b) Impulsar la participació de la societat civil i del sector privat en la responsabilitat de la recuperació, del manteniment i de la millora del paisatge.*
- c) Potenciar, promoure la protecció, la conservació, la valoració, la restauració l'acreciment, la difusió, el foment i la defensa dels valors artístics, històrics, arqueològics, etnològics, típics i tradicionals del patrimoni arquitectònic i natural.*
- d) Establir les condicions que han de complir els elements que conformen el paisatge.*
- e) Establir la regulació específica dels elements fonamentals determinants del paisatge.”*

En tot cas, caldrà que el PEU incorpori tots els paràmetres constructius i d'elements auxiliars indicats en la Modificació de l'Ordenança del paisatge de Lleida.

1.5.3. Catàleg del paisatge

El terme municipal de Lleida s'inclou dins el Catàleg del Paisatge de les Terres de Lleida aprovat definitivament el 5 d'agost de 2008 (Edicte de 10 de setembre de 2008, sobre una Resolució del conseller de Política Territorial i Obres Públiques d'aprovació definitiva del Catàleg de Paisatge de les Terres de Lleida). D'altra banda, l'àmbit no està inclòs en cap carta del paisatge.

Entre els objectius de qualitat paisatgística d'aquest catàleg de paisatge de les terres de Lleida, en relació a l'àmbit d'estudi, destaca:

- “...
5. Unes vies de comunicació integrades paisatgísticament i que no malmetin la connectivitat paisatgística i social del territori.
6. Uns accessos als nuclis urbans ordenats paisatgísticament que facilitin la transició entre els espais oberts i els paisatges urbans i que reforcin el caràcter i la identitat de les poblacions.
- ...
21. Una Horta de Lleida productiva i concebuda com a àrea tampó de vocació agrícola entre la ciutat i els espais oberts perifèrics”

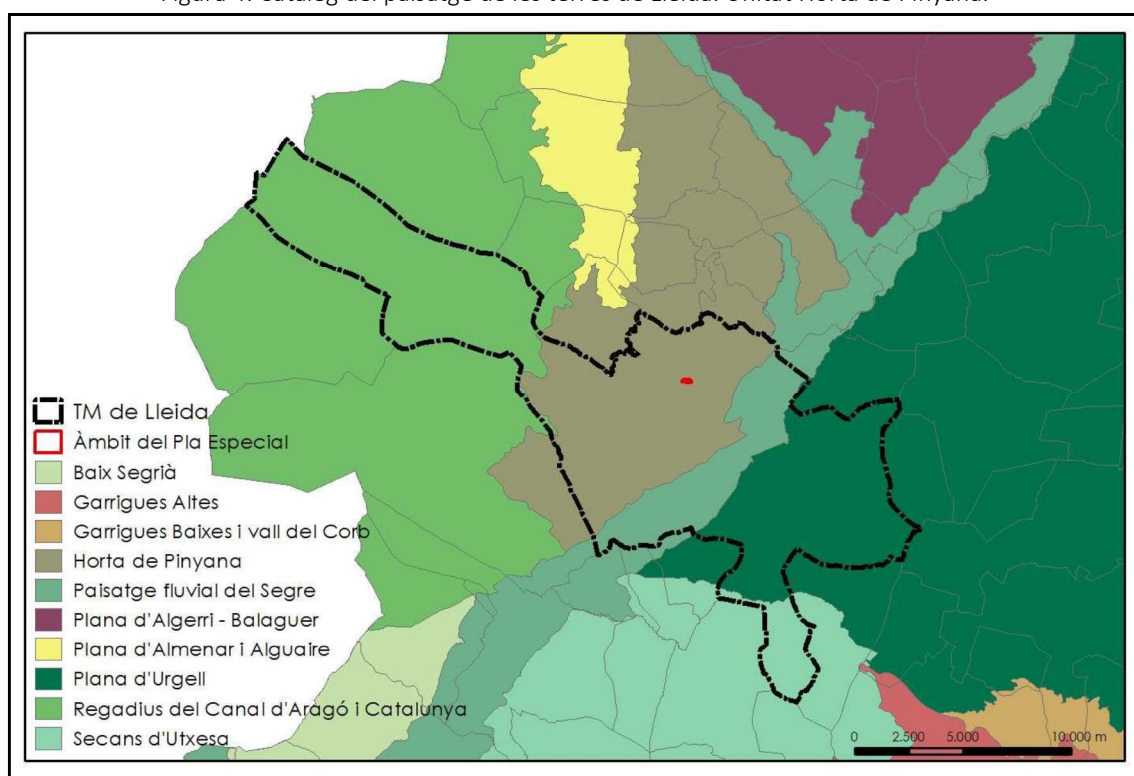
Des de temps antics el paisatge de Terres de Lleida ha estat transformat per conreus de regadiu. L'aprofitament hidràulic dels grans rius pirinencs, ha permès la creació d'un paisatge d'horta de petita dimensió al voltant de les poblacions i en particular, de Lleida. És l'anomenada Horta de Lleida, una àrea d'alt interès paisatgístic d'origen musulmà que se situa a la plana

nord-oest de la ciutat i que es correspon amb les unitats de l'Horta de Pinyana i els Regadius del Canal d'Aragó i Catalunya.

Les característiques de baixa densitat (30 edificis/km²), elevada parcel·lació, presència d'aigua, preexistència de nombroses línies elèctriques i accessibilitat, fan que aquest espai hagi esdevingut en els últims anys pol d'atracció de nous usos (naus i tallers, destil·leries, teuleries, fàbriques tèxtils, conserveres, etc.) i en particular de nous habitatges que es barregen amb l'activitat agrària configurant un paisatge massa sovint, desordenat.

Sigui com sigui, el paisatge de l'horta de Lleida i en general de tota l'horta de Pinyana, a banda del valor eminentment productiu, fa part de la realitat identitària de les poblacions travessades pels rius Segre i Noguera Ribagorçana. Altrament, aquesta àrea desenvolupa una funció social creixent, com a lloc d'esbarjo i fins i tot d'intercanvi cultural de gent gran, canalla, immigrants extracomunitaris, etc.

Figura 4. Catàleg del paisatge de les terres de Lleida. Unitat Horta de Pinyana.



Font: ICGC, Observatori del paisatge de Catalunya i pròpia.

2. PAISATGE A ESCALA TERRITORIAL

2.1. Descripció

El terme municipal de Lleida forma part de cinc unitats diferents. L'àmbit del projecte s'inclou dins la unitat de paisatge 16. *Horta de Pinyana*.

Es tracta d'una unitat amb els següents trets distintius:

L'horta de Lleida és el referent paisatgístic que dona nom i identitat a la unitat. La major part d'aquest territori està dedicat a l'agricultura, especialment a fruiters de fruita dolça (pomeres, pereres, presseguers i altres), però també hi ha cultius herbacis extensius (panís, alfals ...).

En general, les parcel·les de cultiu són de petites dimensions, amb un patró de distribució que s'adapta als suaus relleus que connecten la plataforma d'Almenar–Alguaire amb la Noguera Ribagorçana i Segre.

Entre els elements topogràfics rellevants cal remarcar la seqüència de tossals dels cursos fluvials del Noguera Ribagorçana i del Segre, una seqüència que s'intensifica en la trobada dels dos rius.

El sistema urbà de Lleida es troba inclòs en aquesta unitat, d'aquí que una part d'ella presenti elements alteradors del paisatge en forma d'infraestructures de mobilitat, comunicació i d'energia. Cap al nord de la unitat el poblament esdevé de tipologia més rural i dispers.

És un paisatge actiu, en constant moviment, complex i -en ocasions- discordant i/o desequilibrat. La floració dels fruiters a la primavera produeix contrastos cromàtics en blanc i rosa, que s'oposen al verd de la foliació, de manera que es crea una antítesi de gran valor visual. Aquest efecte té una durada temporal de 3 a 4 setmanes.

En conjunt es tracta d'un paisatge característic de l'horta de Lleida. El clima és mediterrani subàrid continental, amb precipitacions que varien entre els poc menys de 350 mm anuals que s'enregistren a la part més meridional, fins als prop de 450 mm de la part més septentrional; el risc de gelades augmenta sensiblement en direcció nord. Encara que la vegetació natural estaria dominada per espècies perennifòlies, la modificació del paisatge provocada pel regadiu i la colonització agrària històrica implica que la seva presència actual sigui poc rellevant.

Els materials geològics presents a la unitat estan constituïts per nivells alternants de lutites i gresos continentals d'edat terciària que jeuen horitzontalment. Aquestes roques afloren en punts molt concrets del territori, com ocorre quan apareixen turons i tossals. A més, alguns d'aquests tossals suporten nivells de terrasses altes del Segre.

La forma majoritària de la unitat és la d'una plana extensa modelada en glacis que descendeix suaument des de la plataforma d'Alguaire - Almenar fins a la Noguera Ribagorçana, pel nord, des dels relleus que limiten la serra del Coscollar fins al Segre, pel sud. Els turons que sobresurten en el paisatge són el turó de la Seu Vella (199 m), el turó de les Torres (332 m) i la serra Noguera (220 m aprox.), entre altres.

Pel que fa a la xarxa hidrogràfica, el reguer de Picabaix és l'únic element hidrogràfic de la unitat Horta de Pinyana. Neix a la unitat Plana d'Almenar i Alguaire i desemboca al riu Segre, abans d'arribar a la ciutat de Lleida.

Respecte a la vegetació, a la unitat trobem dos dominis de vegetació potencial: el carrascar continental (*Quercetum rotundifoliae*) i la màquia continental de garric i arçot (*Rhamno lycioidis-Quercetum cocciferae*). Encara que el límit entre ambdós és difús, més o menys el podríem situar a la ciutat de Lleida; el carrascar i fins i tot, la roureda ocuparia la part septentrional i la màquia la meridional.

Només a les zones no transformades en regadiu es poden trobar restes de la vegetació natural. Aquestes zones corresponen sobretot als vessants limítrofs d'aquesta unitat amb la del Paisatge fluvial del Segre, pendents que descendeixen de la plana d'Almenar i Alguaire, d'alguna plana elevada (Gibillí, la Caparrella) i de petits turons escampats pel territori (les Cases, Collestret). En aquestes zones encara es poden trobar algunes restes disperses de carrascars i rouredes (a la plana de Gibillí, al sud-oest de Corbins); menys localitzades són, en canvi, les comunitats de brolles calcícoles (*Rosmarino-Ericion*), encara que la vegetació que més sovinteja són els llistonars a les obagues (*TheroBrachypodion*), les timonedes a les plataformes i els espartars (*Agropyro-Lygeion*) a les solanes. Al sud de Lleida les restes de carrascars són substituïdes per màquies, també molt malmeses, malgrat que encara es conserva la distribució en el paisatge de llistonars, timonedes i espartars. Segui com vulgui, tots aquests ambients acostumen a estar sotmesos, especialment en altres temps, a la pressió de la pastura del bestiar oví, per la qual cosa moltes d'aquestes comunitats s'han transformat en siscallars (*Salsolo-Peganion*).

Evidentment, aquesta situació no té res a veure amb la de les zones de regadiu, on dominen les comunitats arvenses d'horts i camps de regadiu (*Panico-Setarion*), juntament amb les comunitats nitròfiles de vora de camí. Algunes comunitats aquàtiques i higròfiles estan lligades als sistemes de regadiu i de desguassos.

La major part del territori està dedicat a l'agricultura, especialment fruiters de fruita dolça (pomeres, presseguers, pereres i altres), tot i que també hi ha cultius herbacis extensius (panís, alfals). L'aptitud de les terres per al conreu és elevada: pràcticament el 86% de la superfície té una aptitud bona o moderada. En aquest sentit, les principals limitacions són el fort pendent als escarpaments de la plataforma d'Almenar-Alguaire i el grau de salinitat d'alguns fons de vall amb drenatge deficient i amb afloraments de materials terciaris rics en sals. Tanmateix, aquesta salinitat està controlada pel reg i per la construcció de drenatges. En general, les parcel·les de cultiu són de petites dimensions, amb un patró de distribució que s'adapta als relleus suaus que connecten la plataforma d'Almenar-Alguaire amb la Noguera Ribagorçana i Segre.

Puntualment, s'hi troben plantacions de pollancres escampades pel territori que generalment s'empren per fabricar caixes de fusta per contenir fruita. El creixement de boscos productius en condicions naturals presenta limitacions moderadament greus (de 3 a 4,5 m³/ha/any), però la disponibilitat d'aigua de reg converteix aquestes plantacions en possibles i econòmicament rendibles.

2.2. Components: Organització i dinàmica actual del paisatge

L'organització del paisatge respon a antics patrons d'ocupació de l'espai. L'estructura del paisatge està condicionada per la morfologia parcel·lària basada en petites unitats agrícoles regades pel canal de Pinyana.

El sistema urbà de Lleida es troba inclòs en aquesta unitat, d'aquí que hi hagi una sèrie d'elements alteradors del paisatge en forma d'infraestructures de mobilitat, comunicació i

energia. Alguns exemples d'aquestes alteracions són les línies ferroviàries d'alta velocitat, l'autovia A2 o l'autopista AP2. Altres alteracions del paisatge són les plantes de gestió de residus.

Els nuclis de població es concentren bàsicament a l'àrea metropolitana de Lleida i la densitat d'assentaments va disminuint a mesura que ens trasllem cap al nord de la unitat.

Com a elements de canvi, convé referir-se en primer terme a les transformacions internes de l'ús agrícola i, segonament, a les modificacions introduïdes per l'augment de la superfície urbana en un sentit ampli: infraestructures, polígons industrials, etc.

De l'anàlisi de les relacions entre components se'n pot concloure pel que fa a:

Unitat: el paisatge no té una unitat en el sentit que les parts no configuren valors importants i destacats sinó que al trobar-se interrelacionats és quan representen una unitat concreta, caracteritzable i de certa entitat.

Varietat: entre els components es dóna una ordenació força harmònica fruit de la dominant parcel·lació dels conreus, per bé que amb importants distorsions d'elements antròpics per la seva proximitat al nucli de Lleida i el nombre d'edificacions (torres, magatzems, granges...). Les alineacions que estableixen les plantacions d'arbres fruiters donen lloc a una trama força regular.

Intensitat: es troben alguns contrastos en la composició per la presència de conreus tradicionals i construccions modernes.

Integritat: el grau de naturalitat és baix fruit de la intensa transformació primer del paisatge vegetal a conreus, però també la proximitat a les infraestructures viàries i altres elements.

Complexitat: la informació visual a processar és relativament baixa per trobar-se en una zona fortament modificada amb un horitzó ampli on es barreja un mosaic agroforestal amb diferents àrees urbanitzades ja que actualment, la unitat ja compta amb moltes zones industrials o activitats, que es distribueixen sobretot als llargs dels eixos de mobilitat.

2.3. Valors paisatgístics

L'horta, encara avui, és un dels actius de Lleida i, per tant, a banda de la seva valoració estètica, té una gran importància com a valor productiu. Tanmateix, entre els trets més rellevants en aquest context territorial cal esmentar:

1. Els elements paisatgístics que actuen com a referents estètics de la unitat són de caire topogràfic i agrícola. Es distingeixen unes línies generadores de canvis en la configuració espacial de l'activitat agrícola. Aquestes traces es formen per determinats relleus petits que forcen els conreus agrícoles a ajustar-se a la morfologia. Pel que fa als patrons agrícoles, són de gra petit i es troben en diversos estadis de conservació. Per exemple, les parts adjacents al viari principal es troben molt afectades pels canvis d'usos de sòl i d'abandonament de cultius, sobretot al voltant dels nusos. Així també, de manera més o menys esglaonada, cap a la ciutat de Lleida, es perd el vigor del sistema de cultiu i es barreja amb els nous usos de les perifèries urbanes. Aquesta tendència porta implícita la transformació del caràcter originari de l'horta i la pèrdua de l'arquitectura rural i del patró agrícola que la caracteritzaven.

2. Respecte als valors ecològics, a la unitat *Horta de Pinyana* no hi ha cap espai protegit per cap categoria legal, ni comunitària ni catalana.

3. Valors culturals, històrics i ús social derivats d'un ric patrimoni associat a la infraestructura hidràulica associada al canal de Pinyana: molins, restes de pedra de diferents èpoques, etc. La utilització de l'entorn de l'àmbit per a passeig i gaudi és limitada bàsicament a algun usuari de bicicleta, i eventualment com a zona de passeig o excursió.

4. Quan a valors d'identitat i simbòlics, l'horta de Lleida segueix despertant molt d'interès per part dels lleidatans, que la perceben com a paisatge emblemàtic que sintetitza la seva identitat històrica. Això és demostrat pel fet que s'hagin mobilitzat en diverses ocasions per a la seva preservació i és que l'horta s'ha convertit amb el temps en un espai que combina l'ús agrari amb un ús més social. Complementa els parcs de la ciutat com un espai més d'oci i de trobada pels habitants de Lleida, que el consideren un patrimoni natural, però sobretot cultural, que cal conservar.

Si se'n pretén establir una valoració en termes de qualitat paisatgística, en bona part subjectiva però, es podria considerar una qualitat moderada.

2.4. Dinàmiques

Com s'ha indicat amb anterioritat, el sistema urbà de Lleida es troba inclòs en aquesta unitat, d'aquí que una part d'aquesta presenti elements alteradors del paisatge: infraestructures de mobilitat, comunicació i energètiques, que continuaran expandint-se amb el creixement urbà, industrial i poblacional. L'evolució d'aquesta unitat estarà lligada a la d'aquest sistema urbà.

La major part del territori està dedicat a l'agricultura, especialment a fruiters de fruita dolça (pomeres, presseguers, pereres i altres), però també hi ha cultius herbacis extensius (panís, alfals). Aparentment, els herbacis tendeixen a augmentar en superfície per la seva major rendibilitat, mentre que les fruiters característics de l'*Horta de Pinyana* disminueixen. En aquest sentit, no es pot perdre de vista que les noves tecnologies de reg tenen una presència forta en aquesta unitat. Trobem aquí una sèrie de parcel·les de forma circular per la implantació dels pivots (conreus herbacis), que creen espais difícilment definits en els contactes amb les parcel·les adjacents d'agricultura tradicional (camps de fruiters).

La tendència global permet constatar que la principal amenaça actual sobre el paisatge és la pèrdua de qualitat.

Foto 1. Horta de Pinyana amb el canal i la transformació en conreus.



Font: Jordi Bas – Observatori del Paisatge.

Foto 2. La proximitat a la ciutat de Lleida ha condicionat la dinàmica territorial de l'Horta de Lleida amb una implantació d'activitats, infraestructures i usos molt important, especialment al costat de les xarxes viàries.



Font: Jordi Bas – Observatori del Paisatge.

3. PAISATGE DEL LLOC I PLA

3.1. Descripció i visibilitat de l'emplaçament

3.1.1. Estructura del lloc

Les edificacions i instal·lacions objecte del present pla especial ocuparan parcialment una finca situada en sòl no urbanitzable, emplaçada a la carretera N-230, km. 3, intersecció amb el Camí de Montcada, a la zona anomenada Pla de Gualda.

Es tracta d'una finca agrària de forma aproximadament rectangular, amb una superfície de 49.299 m² i una topografia sensiblement plana. La finca matriu té una referència cadastral 25900A10002930000LJ i està identificada com a Polígon 10, parcel·la 293 de la partida Montcada de Lleida. D'aquesta finca se segregarà una parcel·la de 15.960 m² en la que es vol construir l'Estació de Servei (15.000 m²) i es cedirà a l'Ajuntament de Lleida l'espai necessari (960 m²) per construir una nova rotonda per accedir a l'interior de la parcel·la.

Així, l'àmbit del pla especial confronta a l'est amb la carretera N-230, al sud amb el Camí de Montcada a Gualda, a l'oest i al nord amb la resta de la finca matriu. Està estratègicament situada en el territori "metropolità", d'accés o sortida, de la ciutat de Lleida per la banda nord.

Taula 1. Situació: coordenades UTM dels extrems de les parcel·les.

ARESTA	UTM X	UTM Y	UTM Z
Nord – Oest	301043	4612970	191,2
Nord - Est	301215	4612976	193,4
Sud – Oest	301043	4612895	190,0
Sud – Est	301259	4612914	192,3

Font: pròpia.

Des del punt de vista topogràfic és una finca que forma part de l'horta que envolta la ciutat, que conforma una plana natural sense desnivells acusats ni talussos en el seu interior. Aquesta zona ha estat tradicionalment de regadiu, i s'hi ha practicat sempre una agricultura molt intensificada. Dins de la superfície conreada, la fruita, que es comença a escampar en els primers decennis del segle XX, tenia una presència important en algunes partides de l'Horta a finals dels anys cinquanta. Als anys seixanta la fruita cobria pràcticament tota l'extensió conreada de Pinyana i les hortes antigues, on a la primeria del segle XXI torna a deixar pas als conreus extensius de regadiu.

Els usos de la finca són els propis de l'activitat agrària, tot i que actualment en l'àmbit previst pel Pla especial majoritàriament la superfície agrícola no es conrea.

Figura 5. Ortofotomapa de l'àmbit del PEU i entorn.



Font: ICGC i pròpia.

FOTOGRAFIES DES DELS QUATRE COSTATS DEL PERÍMETRE DE L'ÀMBIT D'ACTUACIÓ

Aquestes imatges panoràmiques permeten veure la relació del paisatge de l'emplaçament amb l'entorn.

Foto 3. Imatge de les parcel·les des de l'aresta sud-est.



Foto 4. Imatge de les parcel·les des de l'aresta nord-est.



Foto 5. Imatge de les parcel·les des de l'aresta sud-oest.



Foto 6. Imatge de les parcel·les des de l'aresta nord-oest.



3.2.2. Valors paisatgístics de l'emplaçament

L'entorn ve caracteritzat per una banda els conreus (costat oest i sud) i per una altra les construccions, serveis i activitats a l'entorn de la carretera N-230. Els valors paisatgístics de l'emplaçament són relativament baixos, però es pot destacar:

- a) El valor espacial com a espai obert de conreu en un fons d'horitzó ampli i el mosaic d'usos de sòl de l'horta que enriqueix formalment l'escena paisatgística.

Foto 7. L'entorn ve caracteritzat per una banda els conreus (costat oest i sud) i per una altra les construccions, serveis i activitats a l'entorn de la carretera N-230.



Foto 8. L'entorn ve caracteritzat per una banda els conreus (costat oest i sud) i per una altra les construccions, serveis i activitats a l'entorn de la carretera N-230.



- b) El límit nord de l'àmbit presenta una alineació arbòria i arbustiva amb olivers i baladres que configuren un element de set interès en el paisatge.

Foto 9. Alineació d'olivers i baladres al llarg del límit nord de l'àmbit.



- c) D'altra banda, el caràcter d'espai periurbà en què ens trobem no presenta elements d'especial rellevància paisatgística, ni s'han identificat valors històrics, espirituals o simbòlics.

ELEMENTS IMPACTANTS

Pròpiament dins l'àmbit s'hi detecten alguns elements impactants com abocaments puntuals de residus i materials.

Foto 10. El fet de no conrear la superfície agrícola i la proximitat a la ciutat i xarxa viària comporta que puntualment es doni fenòmens d'abocaments incontrolats



A l'entorn immediat (<500 m) també s'hi troben elements que es poden considerar impactants, com són:

- ➔ La carretera N-230
- ➔ El camí de Montcada
- ➔ Línies elèctriques de baixa tensió
- ➔ Línies telefòniques
- ➔ Faroles d'enllumenat de la carretera
- ➔ Explotació ramadera (a 50 m al sud-est)
- ➔ Una gasolinera i parador (a l'altre costat de la carretera N-230)
- ➔ Diversos habitatges i/o torres aïllades (diverses torres al costat sud-oest a prop del camí de Montcada)
- ➔ IES Montsuar (al nord)
- ➔ Activitat de venda de materials de construcció i fusteria (a l'est)
- ➔ Activitat de venda de flors (al nord)

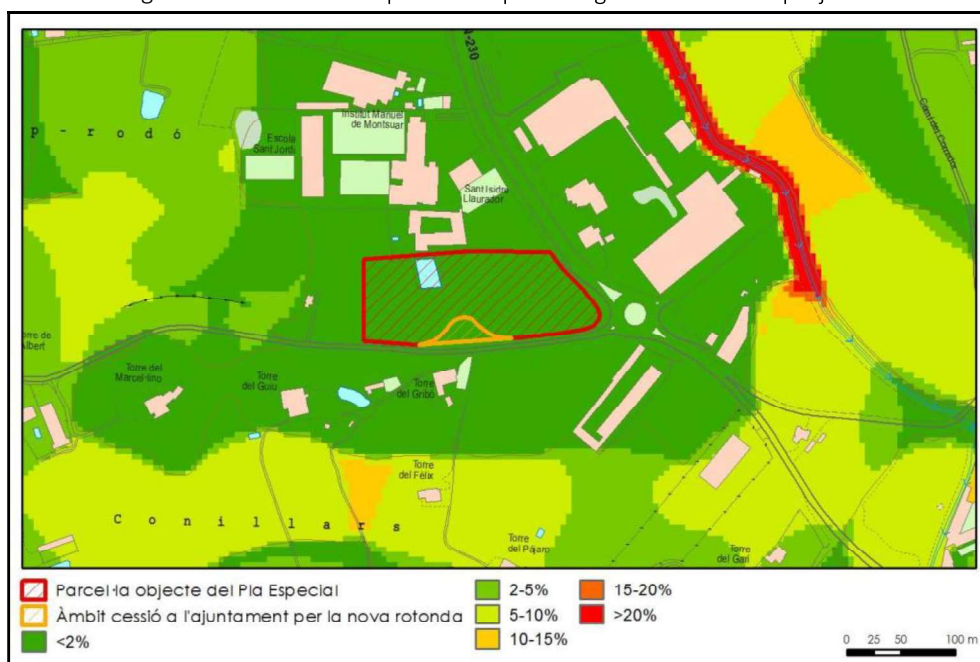
Foto 11. A uns 50 m al sud de l'àmbit, també al costat de la carretera, s'hi troba una explotació ramadera fora d'ús.



ALTERNATIVES D'UBICACIÓ

L'àmbit del projecte respon a l'oportunitat i disponibilitat del promotor d'aquesta parcel·la, la topografia molt apta del terreny i la classificació urbanística com a sòl no urbanitzable, inclòs dins el sistema d'espais lliures per a dotacions i serveis, situats en els eixos viaris, clau DSD. D'altra banda, es prenen en consideració les preexistències presents pel que fa a serveis les condicions favorables d'accessibilitat.

Figura 6. Pendent de les parcel·les que configuren l'àmbit del projecte.



Font: ICGC, MET 5x5 i pròpia.

Foto 12. L'accés es realitza directament des de la N230 i a través del camí de Montcada on es preveu la cessió d'una part de terrenys a l'ajuntament on s'hi adequarà una rotonda per ordenar el trànsit.



3.3.3. Anàlisi de la visibilitat de l'emplaçament

Des del punt de vista topogràfic, la finca es troba en una plana natural sense desnivells acusats ni talussos en el seu interior. Tot i això, la conca visual de l'emplaçament es dirigeix fonamentalment cap a l'oest i el sud i s'estén per l'horta fins a més enllà de 2 km de distància. La visibilitat del sector, per la banda nord i est queda condicionada per les construccions que envolten la finca i que actuen com a elements d'apantallament.

Per tal de quantificar quina és la visibilitat de certa proximitat s'ha realitzat un càlcul específic. S'ha utilitzat un model digital d'elevacions que té en compte els usos del sòl en superfície (vegetació arbòria, construccions...), per tant els apantallaments propis del territori. Concretament, s'utilitza les dades de punts lidar facilitades per l'ICGC en format LAS 1.2 amb una densitat mínima de 0,5 punts/m². Aquesta densitat és suficient per a derivar models d'elevacions de malla regular amb un pas de malla de 2 m. El resultat obtingut és el plànol de visibilitat actual (plànol 4). Aquest plànol mostra com l'àmbit té una conca visual reduïda. Una aproximació quantitativa permet determinar que per una àrea tipus generada a partir d'un radi de 2000 metres a l'entorn de l'àmbit, aquest és visible només en un 9,9% de la superfície (125,42 hectàrees).

Com a principals punts d'observació trobem l'àmbit immediat de la parcel·la. Es troben diverses activitats i habitatges que tenen visibilitat amb l'àmbit, però cap nucli de població a una distància inferior a 2 km.

Pel que fa a recorreguts visuals només es poden destacar la carretera N230 i el camí de Montcada que confronten amb la parcel·la. En la resta de carreteres i camins més allunyats, la

visibilitat de l'àmbit és molt baixa donada la morfologia de la zona i l'efecte apantallament de les activitats i edificis presents.

3.2. Programa i requisits del Pla

FINALITAT I JUSTIFICACIÓ DEL PLA

L'ordenació del sòl afectat per tal de possibilitar la implantació de les construccions i serveis necessaris per acollir els usos de subministrament de carburants, serveis auxiliars de carretera i de restauració als vehicles que circulin per la zona.

El dimensionament dels diferents serveis que s'oferiran a la parcel·la objecte del present Pla Especial és conseqüència del nombre de vehicles que circulen per les dues vies que delimiten la parcel·la (carretera N-230 i camí Montcada).

REQUISITS TÈCNICS I FUNCIONALS

D'acord amb els objectius del pla i les necessitats de servei que es planteja oferir es preveuen les següents activitats:

- **Benzinera.** Es preveu una benzinera amb 6 aparells assortidors, 5 per a vehicles lleugers i 1 per a vehicles lleugers i pesants. Aquesta tindrà capacitat per a subministrar tots els tipus de carburants i donar servei a totes les necessitats dels vehicles. La superfície prevista del conjunt (6 aparells sortidors, marquesina i màquina unflant de rodes amb presa d'aire i aigua) serà de 511 m².
- **Comerç d'articles de primera necessitat.** Es preveu la instal·lació d'una botiga vinculada a la benzinera, que donarà servei als clients d'aquesta, als que vagin directament a buscar-hi algun producte pel seu compte i també a clients que hi accedeixin a través del taller de serveis ràpids, situats en un espai contigu.

A la botiga hi haurà la zona de cobrament de la pròpia botiga i també de la benzinera, serveis higiènics i un espai de venda per donar serveis d'urgència com ara recanvis i productes relacionats amb el món de l'automòbil, olis convencionals i de competició, articles de primera necessitat i premsa periòdica. La superfície total prevista és de 95 m² distribuïts entre el punt de cobrament, recanvis i olis (46 m²), articles primera necessitat (43 m²) i serveis higiènics (6 m²).

- **Taller de reparació ràpida.** En el taller de serveis ràpids s'hi efectuaran únicament operacions de reparació i substitució de pneumàtics i d'aparells elèctrics dels vehicles. Es preveu un espai interior per a la simultaneïtat de 2 vehicles. La superfície total prevista és de 120 m² distribuïts entre un elevador amb el seu perímetre de seguretat laboral (40 m² per primer vehicle), una plaça per a un vehicle d'espera (25 m² segon vehicle), zona de maquinaria de reparació de rodes i banc d'eines de treball (30 m²) i un magatzem de petit material de recanvis i d'emmagatzematge temporal de residus (25 m²).
- **Neteja de vehicles.** Es preveu una zona destinada a rentador de vehicles, amb una dotació de 4 boxes amb aigua a pressió, un pont automàtic de rentat i un recinte tancat per la sala de màquines del rentador, reciclatge d'aigua i magatzem de productes de neteja. Ocuparà una superfície total de 228 m², dels quals només 136 m² seran coberts, generant ocupació i

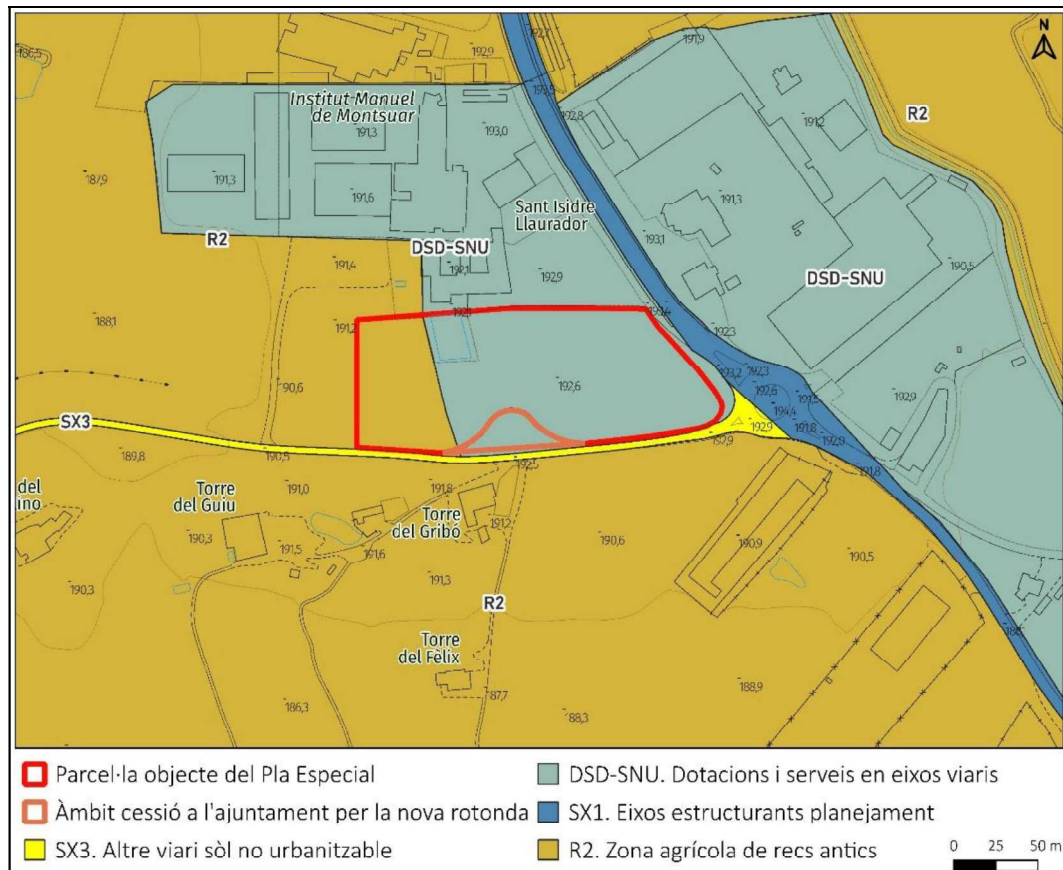
volum. La resta de superfície correspon a la zona d'aspiradors i neteja d'interior de vehicles (64 m²) i el pont de rentat (28 m²).

- **Bar restaurant.** Tindrà dues zones de públic (bar-cafeteria i menjador-restaurant), a més dels espais necessaris de cuina, magatzem, cambres i serveis higiènics. Associat a aquesta superfície s'hi disposaran els despatxos d'administració i direcció de tot el complex ubicats en planta pis. Així es distribuirà en zona de bar-cafeteria de 160 m², menjador restaurant de 220 m², que també inclourà les cambres frigorífiques de 40 m², una cuina de 45 m² i àrea d'administració situada a la primera planta (31 m²).
- **Zona enjardinada i aparcament.** La zona enjardinada ocupa un total 7.603,85 m² de superfície. Al seu torn, l'àmbit també inclourà una terrassa d'estiu, espai familiar i zona infantil amb paviment de sauló que ocuparà 560,42 m² de superfície, les zones d'aparcament per a clients i les seves interconnexions comptaran amb un paviment permeable de tipus "pavi-gespa" i ocuparan una àrea de 4.213,17 m².
- **Espais de circulació interior.** La totalitat dels espais de circulació interior serà executada amb paviments permeables, que permetin la filtració de l'aigua de pluja. El vial transversal que comunica la carretera N-230 amb el Camí de Montcada per l'interior de la parcel·la s'executarà amb aglomerat higroscòpic, permeable. La resta d'espais de circulació de vehicles (accessos al rentador, zona d'aspiradors) seran executats amb pavi-gespa, també permeable. Envoltant els edificis existirà una vorera perimetral que permetrà la circulació segura de vianants. Serà de formigó amb acabat superficial de panot.

Considera la iniciativa de desenvolupar el Pla especial per a la implantació d'una benzinera i àrea de serveis en aquest punt, en el benentès que es manté la consideració de sòl no urbanitzable que preveu el planejament urbanístic vigent. En efecte, en el Pla General de Lleida vigent l'àmbit del Pla especial està classificat com a sòl no urbanitzable amb les següents consideracions:

- Una part com a zona de dotacions i serveis, categoria Dotacions (DS) i Serveis en eixos viaris (DSD), inclòs dins el Sistema d'espai lliures del municipi.
- Una part com a zona agrícola de recs antics, clau R2. Aquesta representa el costat oest de l'àmbit, amb una tercera part aproximadament de la superfície.

Figura 7. Planejament municipal vigent: Pla General d'Ordenació Urbana.



Font: ICGC, Mapa urbanístic de Catalunya (MUC) i pròpia.

Per tant, la proposta s'adequa a les previsions establertes pel planejament vigent, i contempla com a definició acordada amb l'ajuntament la cessió d'una part de superfície del costat sud en límit amb el camí de Montcada on s'hi construirà una nova rotonda que donarà accés ordenat a l'activitat prevista.

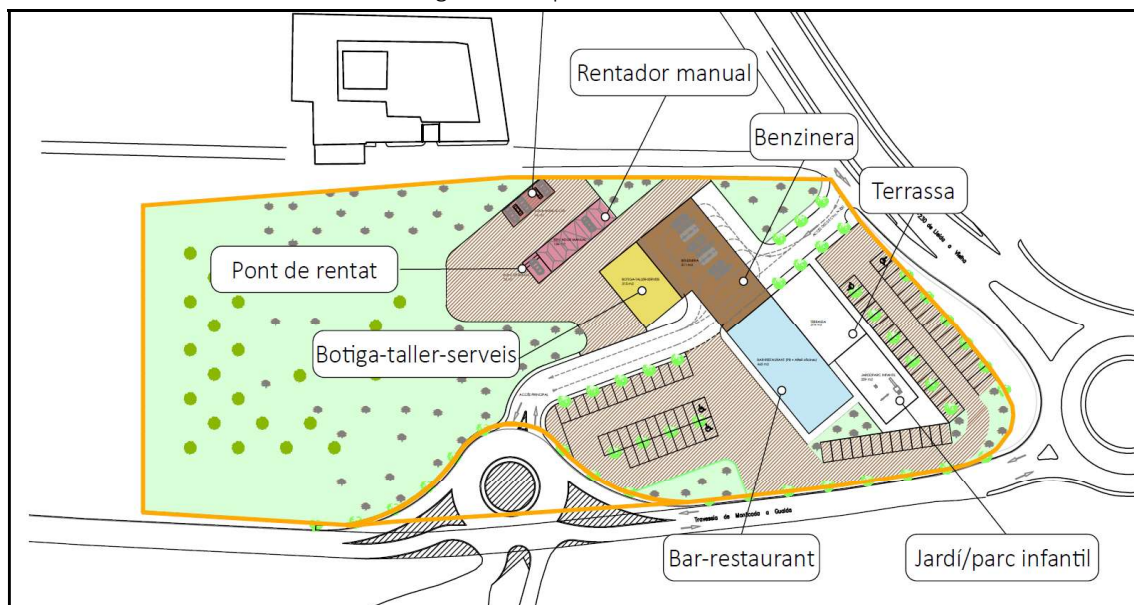
El quadre de superfícies (exceptuant les zones verdes, zones d'aparcament i zones de circulació és el següent:

Taula 2. Usos i ocupacions proposta.

Correspondència plànol ordenació	Ús	Superfície (m²)	Ocupació (m²)	Gàlib (%)	Sostre (m²)	Alçada
Benzinera	Benzinera	511	511	38,51	511	PB
Botiga-Taller-Serveis	Botiga	95	95	7,16	95	PB
	Taller de vehicles	120	120	9,04	120	PB
Zona aspiradors (64 m²) Rentador manual (136 m²) Pont de rentat (28 m²)	Rentat i aspiració vehicles	228	136	10,25	136	PB
Bar-Restaurant	Restauració	496	465	35,04	496	PB+PP
TOTAL			1.327	100	1.358	

Font: Memòria PEU.

Figura 8. Proposta ordenació.



Font: Memòria PEU.

Pel que fa al tipus de paviments i les superfícies que aquests ocupen, es detallen a continuació:

Taula 3. Superfícies de paviment proposta.

Paviment	Superfície (m ²)
Paviment permeable 1: Aglomerat higroscòpic	825,52
Paviment permeable 2: Sauló	560,42
Paviment permeable 3: Pavi-gespa	4.213,17
Paviment impermeable 1: Formigó	28,00
Paviment impermeable 2: Panot	442,04
Enjardinament	7.603,85
Edificació	1.327,00

Font: Memòria PEU.

Taula 4. Paràmetres normatius proposta.

Serveis: restauració, taller de vehicles, auto rentat de vehicles	
Usos especials: benzinera	
Ocupació màxima	1.500 m ² (10%)
Tipus d'edificació	Edificació aïllada – Sòl agrícola
Número de plantes	PB+1PP
Alçada màxima	10 m
Distància a l'indars	5 m
Distància a camins	10 m
Distància a la carretera N-230	25 m

Font: Memòria PEU.

COMPONENTS DEL PROJECTE

La benzinera es configura com una edificació a planta baixa sense tancaments i amb coberta. La coberta habitualment es construeix a través d'una estructura i panell metàl·lic. Es preveu un alçada de coberta màxima de 10 metres.

L'edifici per botiga i taller de vehicles correspondrà a un edifici rectangular de planta baixa amb tancament d'obra laterals i coberta que podrà ser de panell sandvitx o teula.

També es preveu un edifici per a restaurant construït d'obra, de forma rectangular amb una alçada màxima de dues plantes (10 metres), amb tancaments d'obra i coberta de panell sandvitx o obra.

Els components del projecte inclouen també un instal·lació de rentador amb estructura i parament metàl·lic (aprox. 4 m), l'espai per a terrassa i parc infantil, així com la zona de vials i resta de finca enjardinada.

3.3. Visió integral del projecte

ENCAIX DEL PROJECTE EN EL LLOC I VISIÓ GLOBAL DE L'ORDENACIÓ

Les construccions es situen en una parcel·la plana al costat de la carretera on al seu entorn predominen clarament els usos i serveis periurbans. De fet, excepte per la parcel·la que confronta per l'oest, la resta de cares es troben ocupades i amb altres activitats no agràries. Per tant, des d'aquest punt de vista és perfectament factible l'encaix del projecte. D'altra banda, l'encaix de l'activitat en el lloc és oportú també, d'acord amb el planejament vigent i d'acord amb les preexistències esmentades. La visió global del lloc és ja d'un espai de serveis i d'activitats a l'entrada/sortida de la ciutat.

La visió global de l'ordenació és adequada atès que l'activitat de serveis que es planteja és continua a la carretera i té l'accessibilitat resolta per l'accés directe que poden tenir els vehicles. I, d'altra banda, el fet de limitar pel sud amb el camí de Montcada que conflueix amb la carretera N-230 amb una rotonda ja implantada, permet plantejar una sessió d'espai a l'Ajuntament de Lleida i la construcció d'un nou accés per la banda del camí de Montcada que ordenarà encara millor la circulació per accedir a l'àmbit.

Pel que fa l'ordenació interior de l'activitat també és pot considerar adequada atès que la circulació de vehicles es canalitza a través d'un vial principal que dona accés directe ja sigui la zona de benzina com a les zones d'aparcament. Les edificacions es disposen en paral·lel i alineades amb la carretera, de manera que paisatgísticament no alteren la continuïtat natural del paisatge construït. També es planteja que el sostre construït (bar-restaurant, benzina i botiga taller) s'implanti de forma compacta, de manera que l'aspecte final serà d'un únic bloc o peça construïda. Pel que fa a la zona de terrassa i jardí d'ús públic destaca el fet que situant-la davant de l'espai de restaurant es crea un espai lliure que facilita la integració i millora del paisatge global, més si es combina amb una disposició de la zona d'aparcament –sempre de més difícil integració– a la part posterior del bar/restaurant. I pel que fa a la zona de rentadors/aspirador també l'ordenació és adequada atès que es situen al costat nord-oest de la benzina però no a primera línia de façana de carretera, on la seva integració seria més difícil.

Les amplades, superfícies ocupades i alçades de les edificacions i activitats són proporcionades a l'entorn on s'emplacen i de tipus simple. La composició volumètrica simple de les edificacions es reforça amb una composició de façanes regulars i simètriques que en subratllen el caràcter funcional i eviten qualsevol element que no sigui propi de la seva lògica constructiva. Al seu torn, les construccions i elements annexes inclouran els paràmetres inclosos en la Modificació de l'Ordenança del Paisatge de Lleida.

Per altra banda, no es preuen tanques exteriors i es disposa d'espai per a enjardinament tant per al costat est, com sud i com oest.

Foto 13. Aspecte "tipus" de la gasolinera que es pretén implantar.



ALTERNATIVES D'ORDENACIÓ

Un instrument fonamental d'integració són els materials i els colors. Mentre que els materials són resultat del sistema constructiu mateix, l'elecció cromàtica dels materials caldria fer-la a partir de diverses simulacions i, tenint en compte els paràmetres constructius que indica la Modificació de l'Ordenança del Paisatge de Lleida, a més, tenint com a criteri bàsic harmonitzar la presència de les edificacions en l'entorn.

Per a la coberta es poden valorar diverses alternatives. Entre les més adaptades i integrades a l'entorn hi hauria el color vermellós de la teula tradicional i el color verd fosc. Per a les façanes es poden valorar també diverses alternatives. Les que tenen major aptitud i integració paisatgística anirien des dels colors de la gamma terrosa als colors de la gamma grisa.

Quant a les alternatives de composició volumètrica, s'ha optat per minimitzar els volums separats en espais relativament propers. De manera que l'edifici de bar/restaurant que s'enllaça amb la coberta de la marquesina de la benzina es disposa en continuïtat. D'aquesta manera s'aconsegueix minimitzar l'ocupació de sòl per a la construcció. La seva disposició és en paral·lel a la carretera i s'ajusta al límit d'edificació respecte la carretera (25 m). Pel sud també es respecta el límit d'edificació de 10 m respecte el camí de Montcada, així com pel nord els 5 m respecte el veí.

La disponibilitat d'espais lliures, atès la proposta d'ordenació és significativa, de manera que possibilita un enjardinament d'integració pel costat est, sud i oest.

FRAGILITAT PAISATGÍSTICA

Entenem per fragilitat paisatgística, en relació a la proposta, com la susceptibilitat del paisatge de veure's alterat els seus valors per l'efecte paisatgístic produït per l'actuació proposada. Altrament, la fragilitat del paisatge està relacionada de forma inversa amb la *capacitat d'absorció visual* entès com a l'aptitud d'un territori per admetre canvis, en definitiva noves infraestructures sense afectar els seus aspectes visuals essencials (relleu, formes i característiques dels elements naturals i antròpics). La capacitat d'absorció es pot definir en

funció dels canvis que poden arribar a experimentar els descriptors visuals característics del paisatge: forma, línia, color, textura, escala i espai escènic.

Si s'analitza l'encaix d'aquest àmbit, el desenvolupament del projecte suposarà la construcció d'edificis i instal·lacions que comportaran canvis en les formes. Pel que fa a les línies, no canviaran la composició ja que els nous elements es situen a poca distància entre ells i s'ajusten a les línies pròpies de construccions i activitats a l'entorn de la carretera N-230. El color pot experimentar un canvi destacable perquè es substituirà i s'intercalarà l'espai agrari (verd/ocres) a l'espai construït (diversitat de colors). Pel que fa a la textura, i en especial la brillantor i el reflex, és el que pot ser més significatiu, en funció de la solució final de tancament, rètols lluminosos, enjardinament i cobertes d'edificis, que caldrà que incloguin els paràmetres fixats per la Modificació de l'Ordenança del Paisatge de Lleida. D'altra banda, però, els colors diversos, si bé s'introdueixen a partir d'un element artificial com són les instal·lacions previstes, no impliquen un impacte alt o molt alt, atès que és tracta d'una zona d'activitats i serveis als costats de carretera.

L'escala és un altre descriptor del paisatge que pot experimentar lleugers canvis en tractar-se d'uns elements que s'incorporen (principalment edificis i instal·lacions) potencialment visibles des de més punts visuals. L'efecte en el cas de les zones lliures o espais oberts no afectaran massa l'escala del paisatge, ja que les alçades de la vegetació que s'hi desenvolupi serà menyspreable.

La composició escènica variarà lleugerament en relació a l'existent actualment. Cal destacar, en aquest sentit, que la seva ubicació en un punt no excessivament visible, afavoreix que el canvi en la composició escènica no sigui excessivament aparent.

El fons escènic el determina l'aspecte de l'horta de Lleida, que intrínsecament en aquest context ja es troba ocupat per un nombre alt d'activitat, especialment a l'entorn dels principals eixos de comunicació. De manera, que el fons escènic per efecte del projecte no es veurà afectat significativament.

3.4. Anàlisi de les transformacions

ELEMENTS CONSTRUÏTS

A l'entorn de l'àmbit s'hi troben diverses construccions i activitats. En efecte, per tots els costats de l'àmbit previst, excepte la banda oest que limita amb camp de conreu, s'hi dona la presència de construccions o vials (carretera N-230 o camí de Montcada). Aquest fet fa que l'addició de més superfície construïda no implicarà un augment percentual molt elevat d'elements construïts.

El cromatisme del lloc es caracteritza per edificacions i activitats econòmiques diverses arran de carretera, excepte els espais de parcel·les agrícoles al costa est i sud.

VEGETACIÓ

Les edificacions i instal·lacions es construiran sobre una parcel·la agrícola que fa alguns anys que es troba amb vegetació característica d'erms. Per tant, les edificacions no afectaran la vegetació arbòria. Hi són abundants les espècies ruderals com la malva (*Malva sp*), el magall (*Hordeum murinum*), la rosella (*Papaver roheas*), la ravenissa blanca (*Diplotaxis eruroides*)... Els moviments

de terra necessaris per les obres comportaran la desaparició inicial d'aquesta vegetació, però que fàcilment serà substituïda en aquells punts no afectats per construccions, aparcaments o vials per zones d'enjardinament previstes al PEU.

TOPOGRAFIA

La implantació de les construccions no preveu requerir gaires moviments de terres gràcies a la seva disposició en la parcel·la. L'ajust entre la cota del terreny existent al sud de les parcel·les i la cota del final de les edificacions pel seu constat nord es farà mitjançant ajustos del terreny, amb un desnivell màxim de menys de 0,5 metres. Els talussos si es generen respecte a la continuïtat oest de la parcel·la agrícola tindran un pendent màxim de 3H:2V que permet la fàcil recolonització per part de la vegetació herbàcia.

HIDROGRAFIA

La construcció de l'àrea de serveis de carretera produirà la impermeabilització de la superfície ocupada per construccions, instal·lacions, vials i aparcaments. Les aigües pluvials de les edificacions es recollirà en diferents punts de manera que el seu abocament al terreny no produeixi afectacions laterals. Per altra banda, la inexistència de talussos minimitza els risc d'erosió. En tot cas no es produirà cap impacte sobre cursos d'aigua permanents ni temporals.

Pel que fa al tipus de paviments i les superfícies que aquests ocupen, es detallen a continuació:

Taula 5. Superfícies de paviment proposta.

Paviment	Superfície (m ²)
Paviment permeable 1: Aglomerat higroscòpic	825,52
Paviment permeable 2: Sauló	560,42
Paviment permeable 3: Pavi-gespa	4.213,17
Paviment impermeable 1: Formigó	28,00
Paviment impermeable 2: Panot	442,04
Enjardinament	7.603,85
Edificació	1.327,00

Font: Memòria PEU.

PERCEPCIÓ VISUAL

L'exposició visual de l'àmbit no canviarà significativament, ja que no es preveu fer construccions molt elevades, moviments de terra, tals d'arbres ni qualsevol altre canvi que pugui modificar substancialment la conca visual. El lloc seguirà sent visible pràcticament des del mateixos punts més alguns altres propis de les noves construccions. Un càlcul sobre la conca visual que en resultarà amb la construcció de les edificacions i instal·lacions, considerant la seva alçada prevista màxima (10 metres), resulta que suposant una àrea tipus formada per un cercle d'un radi de 2 quilòmetres, l'àrea de serveis serà visible des d'un 33,1% de la superfície (421,16 ha). Per tant, l'efecte d'augment de la conca visual –superfície- derivat de la implantació de l'activitat haurà passat d'un 9,9% previ a un 33,1%.

Des de l'àmbit mateix, la fesomia del lloc canviarà substancialment perquè apareixeran les noves construccions. Des l'exterior de l'àmbit d'actuació, el canvi serà menys rellevant. La distància des dels punts d'observació –exceptuant la N-230 i el camí de Montecada- és superior a 500 metres, els colors de les edificacions minimitzen el contrast respecte de l'entorn, el perfil

de l'edificació no sobresurt respecte a la topografia i la visió es dominada per aquesta zona atès el grau i intensitat d'usos i activitats presents.

Foto 14. Simulació fotogràfica. La visió de l'àrea de serveis des del mateix àmbit d'actuació modificarà la percepció del lloc. Tot i que atès la conca visual de l'àmbit i de les construccions i instal·lacions previstes, des dels punts d'observació llunyans serà mínima i no alterarà la percepció ni la qualitat global del paisatge.

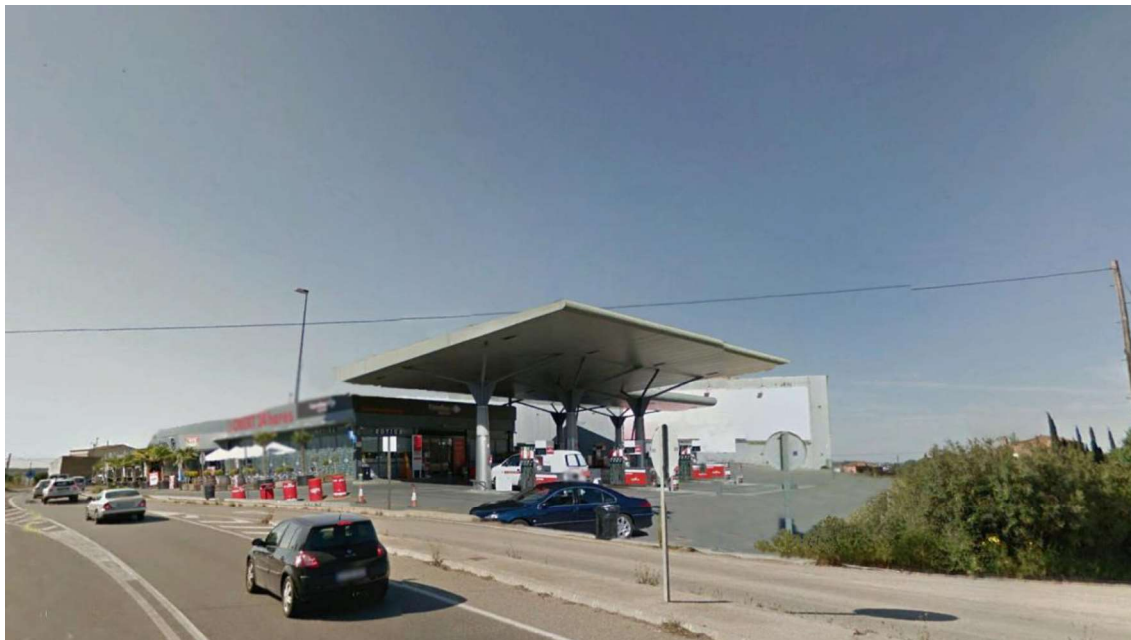
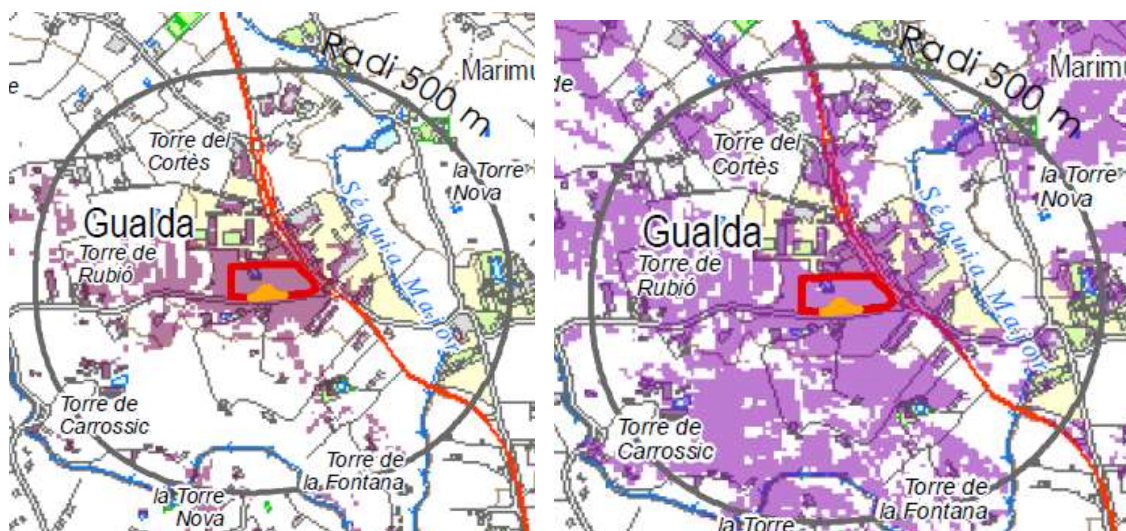


Figura 9. Modificació de la conca visual de l'àmbit derivat de la implantació de l'àrea de servei. S'aprecia com l'augment de superfície amb exposició o visual sobre l'àmbit és força baix (del 16 % actual al 46% resultant).



4. CRITERIS D'INTEGRACIÓ I IMPACTES PAISATGÍSTICS

4.1. Criteris i mesures d'integració

Es pretén determinar els criteris que s'han incorporat en el desenvolupament de la proposta per a contribuir a la integració paisatgística, ja sigui per evitar, reduir o compensar l'efecte que generarà. D'altra banda, si s'escau també es plantejaran mesures correctores o compensatòries.

Pel que fa a criteris d'integració la proposta es planteja emprar l'estratègia de l'harmonització, en el sentit de què les noves instal·lacions s'integrin com a elements positius, o com a mínim neutres pel que fa als valors d'aquest paisatge.

Així, es proposa construir una àrea de serveis de carretera en un lloc que no sobresurti respecte la topografia del terreny i les construccions veïnes, ben ordenada, ocupant el mínim sòl possible i funcional des del punt de vista d'accessos i de gestió de l'activitat. En efecte, les construccions es disposen sobre el terreny adaptant-se a la topografia existent, els límits de parcel·la i les línies d'edificació respecte carretera, camí i veïns, concentrant i agrupant les edificacions, per tal d'ocupar la superfície únicament necessària i respectant els accessos actuals. D'altra banda, s'empra també l'estratègia del camuflatge només en part en edificacions i instal·lacions i per altra banda, la d'integració a través de les plantacions.

CRITERIS

- Mantenir el caràcter de sistema d'espais lliures per a serveis a carretera del sòl no urbanitzable.
- Mantenir el caràcter de sòl no urbanitzable, especialment en la part que confronta amb la resta de rústic amb conreus agrícoles (costat oest)
- Evitar que l'àrea de serveis es configuri com una pantalla visual de l'espai obert de manera que s'ordenen edificis i espais lliure per ordenar-ho adequadament.
- Concentrar els elements artificials (edificacions, marquesina de la benzina, zones de rentadors i aspiradors, zona d'aparcaments i vials de circulació....).
- Es descarta el tancament perimetral i s'opta per una enjardinament integrat.
- Minimitzar la impermeabilització del terreny, utilitzar paviments permeables i paviments de màxima integració per les zones menys transitades (pavi-gespa).
- Integració paisatgística a través de la vegetació herbàcia i arbòria dels espais lliures.
- Integració paisatgística de les construccions i elements annexos incloent els paràmetres constructius que indica la Modificació de l'Ordenança del Paisatge de Lleida.

MESURES

Mesures preventives

- *Elecció de la pròpia parcel·la:* la proposta es planteja en aquest àmbit, a banda de l'oportunitat en relació a la propietat de la finca, la consideració de sòl per a "dotacions i serveis, situats en els eixos viaris, clau DSD", segons el planejament urbanístic municipal, la molt bona accessibilitat i la facilitat de connexió a xarxes (aigua, sanejament i llum).

- *Minimitzar els moviments de terres*: el sector a desenvolupar té un pendent mig d'un 2-5%, de manera que la instal·lació dels edificis i les estructures pavimentades no necessitarà de grans moviments de terres ni canvis en la morfologia del terreny. I, especialment si atenem a la morfologia de la parcel·la (rectangular) aquesta s'adapta perfectament a les necessitats d'aquest tipus d'activitat amb una part necessària de façana respecte l'eix al que dona servei i una part posterior per usos propis.
- *Minimitzar l'ocupació de sòl*: la superfície de la finca destinada a edificis i les superfícies pavimentades s'ha minimitzat al màxim. Es concentra l'edificació de bar/restaurant, benzinera i botiga/taller en un únic cos central. El paviment impermeable també es minimitza únicament per a l'espai del pont de rentat (formigó) i perímetre de les construccions (panot). Els vials comptaran amb un sòl permeable, en concret, aglomerat higroscòpic. La terrassa, jardí i parc infantil també, en concret, s'hi aplicarà sauló i, en la majoria de la superfície de l'àmbit, és a dir, en les zones d'aparcament, s'hi aplicarà pavigespa. D'altra banda, la resta d'espai lliure es deixa disponible per a enjardinament.
- *Concentrar i aprofitament ordenat de les instal·lacions*. Des del punt de vista paisatgístic és preferible, en general, concentrar en una única peça la zona d'aprofitament enlloc de fragmentar-ho. Alhora, d'aquesta forma s'ordenen íntegrament tant les superfícies previstes per accessos com les zones lliures.
- *Absència de taca perimetral i ordenar els límits a través de l'espai d'enjardinament*. Els tancaments, en general, provoquen un efecte negatiu sobre el paisatge, també el de característiques més urbanes. Una alternativa és la delimitació dels espais i límits a través de l'enjardinament arbori i arbustiu. Per tant, no es planteja una tanca d'obra ni opaca, sinó un enjardinament d'integració paisatgística, i en conseqüència menys impactant.

Mesures correctores

- *Escollir colors per les façanes i cobertes que no comportin un impacte visual de tipus reflectant*. Optar per la gamma que suposi un contrast menor amb els colors de l'entorn (es recomana color tipus teula per les cobertes i ocre per les façanes)
- *Enjardinament amb espècies arbòries per afavorir l'apantallament visual el costat oest en contacte amb la resta de sòl no urbanitzable*. Es proposa que a la superfície lliure de parcel·la de l'extrem oest s'hi realitzi una plantació arbòria amb espècies caducifòlies com àlbers (*Populus alba*) i freixes (*Fraxinus angustifolia*) mantenint el sòl permeable natural i amb sembra de gramma (*Cynodon dactylon*). La distància o marc de plantació hauria de ser d'uns 6 metres.
- *Enjardinament de la resta de zones lliures amb espècies autòctones*. Els espais lliures a l'entorn de l'aparcament també es deixaran amb sòl de terra natural i amb sembra de gramma. La gramma és una espècie d'ús i component tipus gespa, adaptada al territori de Lleida i que requereix unes necessitats hídriques molt baixes i menys manteniment que la gespa convencional. Per les plantacions de filera al costat dels vials, aparcament i per delimitació de l'àmbit es faran amb arbres d'espècies pròpies i adaptades com els lledoners (*Celtis australis*). Per l'enjardinament arbustiu, preferentment s'utilitzaran espècies aromàtiques adaptades i de floració intensa com espígol (*Lavandula angustifolia*), esparnellac (*Santolina chamaecyparissus*), romer (*Rosmarinus officinalis*) i ginesta (*Spartium junceum*).

- ➔ *Paviment permeable per la zona de circulació de persones i vehicles de baixa intensitat.* El projecte planteja la utilització d'aquest tipus de paviment (pavi-gespa) per les àrees lliures previstes per aparcament interior i aproximació a les àrees de rentat, aspirador i zones properes a l'espai de terrassa o jocs infantils.
- ➔ *Minimitzar o eliminar l'enllumenat exterior.* Restringir i minimitzar la il·luminació exterior a les parts que confronten amb la carretera N-230 i el camí de Montcada, així com deixar únicament aquelles mínimes làmpades necessàries per qüestions de seguretat per l'interior de l'àmbit. En tot cas l'enllumenat ha de complir els condicionants establerts per la normativa de referència en matèria de contaminació lluminosa (Llei 6/2001 de 31 de maig i RD 1890/2008), en especial la que fa referència a evitar la dispersió superior de flux per sobre del pla horitzontal i tots aquells paràmetres relatius a la il·luminació que inclogui la Modificació de l'Ordenança del Paisatge de Lleida.

4.2. Impacte paisatgístic

Es pretén caracteritzar, definir i valorar els impactes potencials associats a la proposta. Per a fer-ho es realitzarà, per una banda, una valoració de l'efecte positiu o negatiu sobre el paisatge derivat de la interrelació entre les accions de la proposta en relació als components del paisatge.

Taula 6. Impactes potencials associats a la proposta en relació als components de paisatge.

Accions	Formes dels components del paisatge					Relacions entre components del paisatge			
	àrees	vores	línies	punts	unitat	varietat	Intensitat	Integritat	complexitat
Moviments de terres durant la fase de construcció	-								
Construcció i instal·lació dels edificis i les zones pavimentades	-		-	-					
Presència i funcionament regular de l'activitat	-		-	-	-		-	-	-
Elecció de textures i colors	-		-	-	-	+	+		
Manteniment vegetació	+				+	+	+	+	+
Plantació arbòries i arbustives		+	+		+	+	+	+	+

Font: pròpia.

Utilitzarem també una metodologia d'anàlisi d'impacte visual emprada en determinats casos per la Direcció General de Qualitat Ambiental.

1. FRAGILITAT VISUAL DEL PUNT (FVP)

CARACTERÍSTIQUES TOPOGRÀFIQUES (T)

- Part elevada de vessants, extrems de barrancs, muntanyes aïllades (pendent >90% o >42°): 5 punts
- Punts elevats (pendent 50-90% o entre 27° i 42°): 4 punts
- Punts elevats (pendent 30-50% o entre 17° i 27°): 3 punts
- Pendent suaus (pendent 15-30% o entre 8° i 17°): 2 punts
- Zones planes (pendent <15% o <8°): 1 punt

T = 1

VEGETACIÓ (V)

- Formacions arbustives, matoll, arbres dispersos, pastures, conreus: 5 punts
- Formacions arbustives denses: 4 punts
- Arbredes (coníferes o frondoses) amb una cobertura de la superfície d'entre 10-25%: 3 punts
- Arbredes (coníferes o frondoses) amb una cobertura de la superfície d'entre 25-50%: 2 punts
- Arbredes (coníferes o frondoses) amb una cobertura de la superfície de >50%: 1 punt

V = 5

ACTUACIONS HUMANES (H)

- Absència d'actuacions: 5 punts
- Existència d'infraestructures: línies elèctriques, infraestructures viàries, parcs eòlics, dipòsits d'aigua, abocadors, instal·lacions esportives o recreatives, ...: entre 4-2 punts en funció del grau d'integració
- Edificacions: urbanitzacions, cases disseminades, polígons industrials...: 1 punt

H = 1

ORIENTACIÓ (O)

- Instal·lació exposada totalment als 4 punts cardinals: 5 punts
- Instal·lació exposada totalment a 3 punts cardinals: 4 punts
- Instal·lació exposada totalment a 2 punts cardinals: 3 punts
- Instal·lació exposada totalment a 1 punt cardinal: 2 punts
- Instal·lació exposada totalment no exposada: 1 punt

O = 4

$$FVP = (3T + 2V + 2H + O) / 8 = (3 \cdot 1 + 2 \cdot 5 + 2 \cdot 1 + 4) / 8 = 2,375$$

2. FRAGILITAT VISUAL DE L'ENTORN (FVE)

MIDA DE LA CONCA VISUAL (CV) (zona visible des del punt)

- Molt gran: 5 punts

- Gran: 4 punts
- Mitjana 3 punts
- Petita: 2 punts
- Molt petita: 1 punts

CV = 2

QUALITAT VISUAL DE L'ENTORN INMEDIAT (QEI)

- Excel·lent: 5 punts
- Molt bona: 4 punts
- Bona 3 punts
- Regular: 2 punts
- Dolenta: 1 punts

QEI = 2

QUALITAT VISUAL DEL FONS ESCÈNIC (QVF)

- Excel·lent: 5 punts
- Molt bona: 4 punts
- Bona 3 punts
- Regular: 2 punts
- Dolenta: 1 punts

QVF = 1

$$FVE = (3CV + 2QEI + 2QVF)/6 = (3 \cdot 2 + 2 \cdot 2 + 2 \cdot 1)/6 = 2,0$$

3. CARACTERÍSTIQUES DE L'ENTORN (FVCE)

CARACTERÍSTIQUES DE L'INDRET (I)

- Puntuar de 5 (alt) a 1 (baix) en funció de l'interès natural, històric-cultural-patrimonial

I = 2

LOCALITZACIÓ EN RELACIÓ A ESPAIS PROTEGITS (L)

- Dins de PEIN o àrea d'interès natural (POUM): 5 punts
- A menys de 100 m PEIN o AIN: 4 punts
- Entre 100 i 500 m PEIN o AIN: 3 punts
- Entre 500 i 1000 m PEIN o AIN: 2 punts
- Més de 1000 m PEIN o AIN: 1 punt

L = 1

$$FVCE = (3I + 2L)/5 = (3 \cdot 2 + 2 \cdot 1)/5 = 1,6$$

4. ACCESSIBILITAT A L'OBSERVACIÓ (AO)

ALÇADA INSTAL·LACIONS(A)

- Més de 30 m: 5 punts
- Entre 20-30 m: 4 punts

- Entre 12-20 m : 3 punts
- Entre 6-12 m: 2 punts
- Menys de 6m: 1 punt

A= 2

DISTÀNCIA DES DE MIRADORS, CARRETERES, NUCLIS DE POBLACIÓ (punts d'observador fix (D))

- < 250 (molt propera): 5 punts
- Entre 250-500 m (propera): 4 punts
- Entre 500-1000 m (mitjana): 3 punts
- Entre 1000-2000 m (lluny): 2 punts
- Més de 2000 m (molt lluny): 1 punt

D= 5

$$AO = (A + D)/2 = (2 + 5)/2 = 3,5$$

5. COMPUT GLOBAL

$$FV = (FVP + FVE + FVCE + AO)/4 = (2,375 + 2,0 + 1,6 + 3,5)/4 = 2,37$$

- Impacte visual baix < 1,5
- Impacte visual moderat entre: 1,51 i 2,75
- Impacte visual sever entre: 2,76 i 4
- Impacte visual crític >4

Per tant, de l'aplicació d'aquesta metodologia, se'n desprèn que la valoració de l'impacte és moderat. Tanmateix, cal tenir en compte que aquesta seria una metodologia pròpiament elaborada per analitzar l'impacte d'instal·lacions de radiocomunicació en sòl no urbanitzable, tot i que hem cregut que pot ser adequat, o al menys indicatiu, en aquest cas. En qualsevol cas, aquest impacte moderat del desenvolupament del projecte és pot reduir substancialment aplicant les mesures d'integració previstes, de manera que la proposta final pugui considerar-se d'impacte compatible.

5. SÍNTESI I CONCLUSIONS

El projecte de nova àrea de serveis de carretera en sòl no urbanitzable al pla de Gualda situada a la parcel·la 293 del polígon 10 de Lleida (Segrià), respon a la voluntat de consolidar un nou servei i activitat econòmica. En efecte, la finalitat del Pla especial és obtenir les autoritzacions per a la construcció, en una parcel·la de 15.000 m² que es segregará de la finca matriu, una àrea de serveis de carretera amb benzinera, restaurant, botiga, taller i àrea de rentadors/aspiradors.

L'àmbit del pla especial actualment té caràcter agrari. Es tracta d'una parcel·la agrícola sense conrear des de fa uns anys. El planejament territorial (PTPP) inscriu aquest àmbit dins el sòl de protecció preventiva (per tant, no en sòl de valor natural i connexió o de protecció territorial). Pel que fa al planejament urbanístic municipal, aquest àmbit es correspon al sòl no urbanitzable, amb la consideració clau DS, categoria Dotacions i Serveis en eixos viaris (DSD) la part principal de la parcel·la objecte de pla, més una part (franja oest) que la considera inclòs en la zona agrícola de recs antics, clau R2.

El projecte preveu la construcció d'un edifici rectangular per a bar-restaurant de 465 m² (PB+PP), una benzinera de 511 m², una botiga de 95 m² (PB), un taller de vehicles de 120 m² (PB) i una zona de rentat i aspiració de cotxes de 136 m². El conjunt, excepte l'espai de rentador, s'ordenarà com una peça o construcció en continuïtat que es disposa a la part centre-est de la parcel·la, amb façana respecte la carretera N-230, respectant les distàncies de línies d'edificació. Al seu torn, l'àmbit també comptarà amb una terrassa davant del restaurant de 278 m² i una àrea de jardí/parc infantil de 209 m². Tot l'àmbit s'ordena a través d'un vial interior que parteix de l'accés existent des de la N-230 (extrem nord-est) enllaçant amb el camí de Montcada a través d'una rotonda que es construeix en un espai que es cedeix a l'Ajuntament (960 m²). També es preveu una zona d'aparcament de vehicles a l'entorn del bar-restaurant.

L'emplaçament de la parcel·la al costat de la carretera N-230, l'ordenació de l'accés i vialitat,, així com de totes les activitats i usos previstos, propicia que la conca visual des d'on serà perceptible l'activitat sigui relativament baixa. Per tant, l'activitat no es situa en cap punt elevat que sobresurti i que potencialment sigui visible des de miradors, poblacions properes o recorreguts visuals com carreteres i camins –més enllà dels que dona servei-.

D'altra banda, en aquest context territorial d'agricultura periurbana i activitats a l'entorn dels eixos viaris principals, es considera convenient que es concentrin les activitats de serveis, que com aquesta, no s'emplacen dins el sòl urbà o ciutat. En conjunt, l'impacte visual és moderat atès les preexistències i intensitat d'usos existents. El fons escènic no resta en cap cas alterat pel projecte, i en tot cas aquest està determinat principalment per la carretera i el conjunt d'activitats que es desenvolupen al seu entorn en aquesta zona d'entrada/sortida de la ciutat. En qualsevol cas, la visió de la nova àrea de serveis des dels punts d'observació llunyans serà mínima i no alterarà la percepció ni qualitat global del paisatge.

Quant a les característiques més concretes del projecte, la implantació es realitza adaptant-se en bona mesura a la topografia del terrenys, per tant minimitzant moviments de terres, sense necessitat d'eliminar cap massa forestal. D'altra banda, el projecte es concep sobre la base de la simplicitat i funcionalitat de les instal·lacions projectades. La simplicitat en el disseny i el tractament cromàtic de façanes, coberta i elements auxiliars (absència de tanques, volumetria baixa (PB –excepte PB+1 per l'edifici del restaurant amb un màxim de 10 m), enjardinament d'espais lliures amb vegetació autòctona i l'ús de paviment natural tipus "pavi-gespa" per les

zones de menys trànsit de vehicles. Tot plegat, i en especial si es configura una zona de plantació d'arbres al costat oest, garanteix una relació harmònica amb la gamma cromàtica del lloc i una inserció que respecti el caràcter periurbà de l'horta de Lleida. En tot cas, la implantació complirà tots aquells paràmetres que reculli la Modificació de l'Ordenança del Paisatge de Lleida.

En conclusió, el desenvolupament del projecte des del punt de vista paisatgístic generà un efecte paisatgístic propi de la introducció d'elements nous i artificials sobre el territori, avaluant el seu impacte com a moderat. Altrament, la condició de compatible cal garantir-la amb el benentès que s'apliquin les mesures d'integració paisatgístiques previstes i assenyalades en aquest EIIIP.

Lleida, abril 2024

Tècnic responsable de l'EIIIP



T C P

Llicenciat en Ciències Ambientals

LA LLENA ambiental, scp. Núm. C.A. 00296

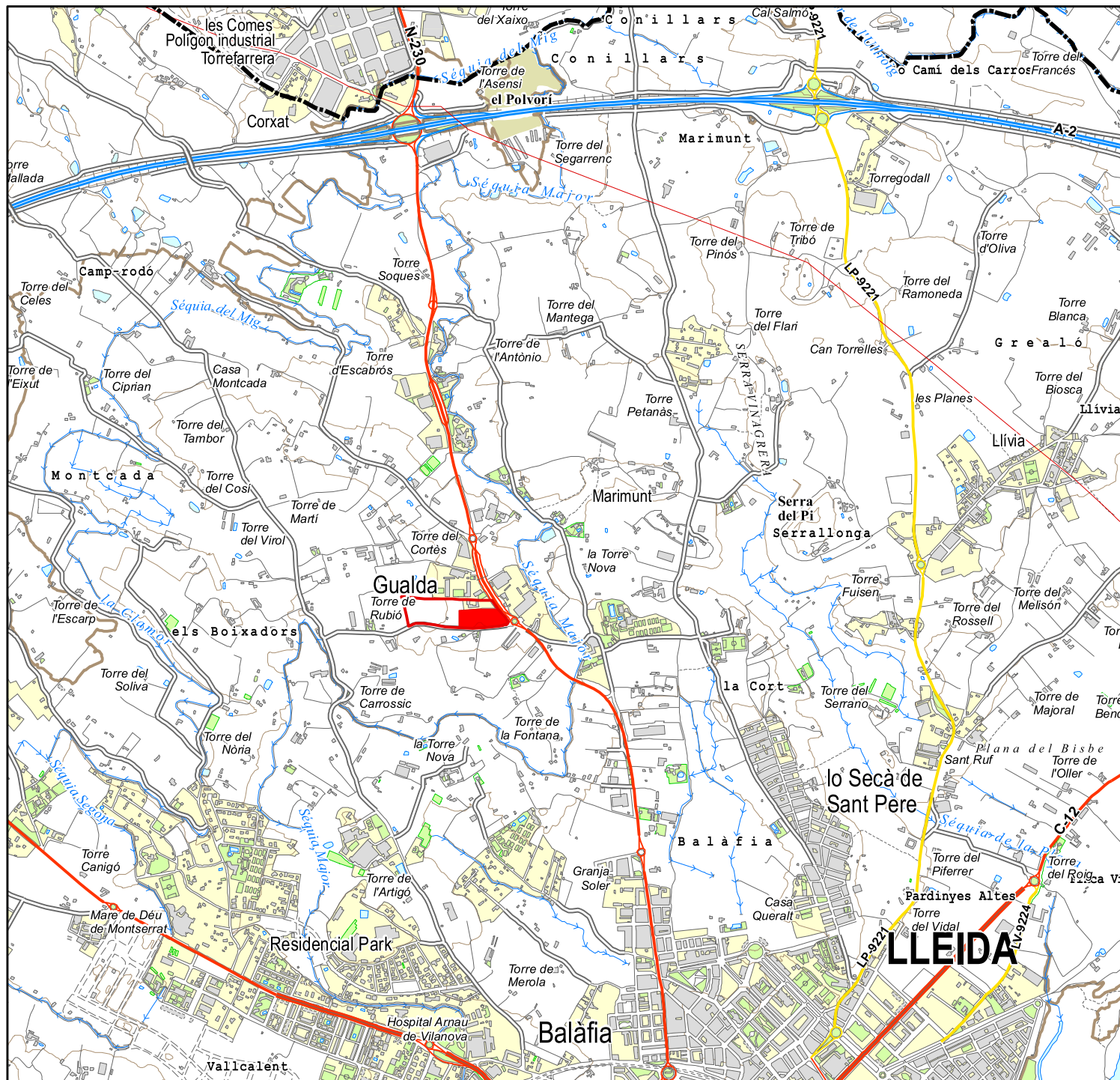
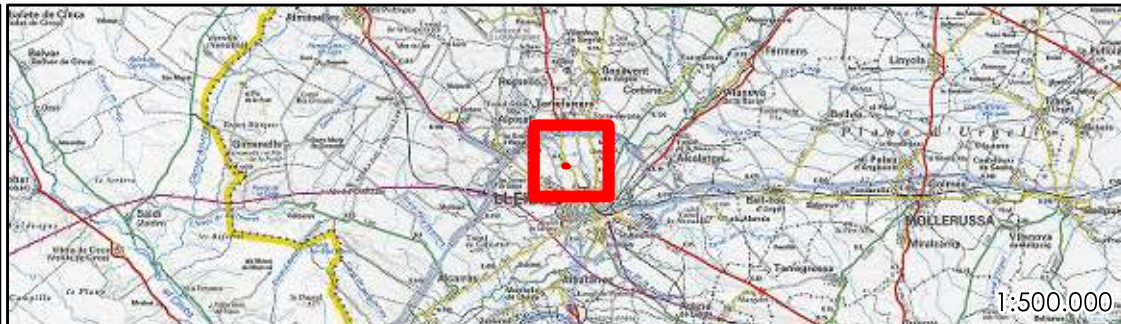
Crèdits

M C i T , llicenciada en Geografia · elaboració de cartografia

Júlia Segalàs Roca, llicenciada en ciències ambientals i màster en Comunicació científica, mèdica i ambiental (LA LLENA).

T C P , llicenciat en ciències ambiental i diplomat en empresarials (LA LLENA).

PLÀNOLS



ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC PER IMPLANTACIÓ D'UNA ÀREA DE SERVEIS DE CARRETERA EN SOL NO URBANITZABLE, AL PLA DE GUALDA TM DE LLEIDA (SEGRIÀ)

01 ENCAIX TERRITORIAL
ICGC

Abril 2024

Promotor: FOMENTOS DEL MAS, S.L.

EIIP: LA LLENA ambiental



TM de Lleida

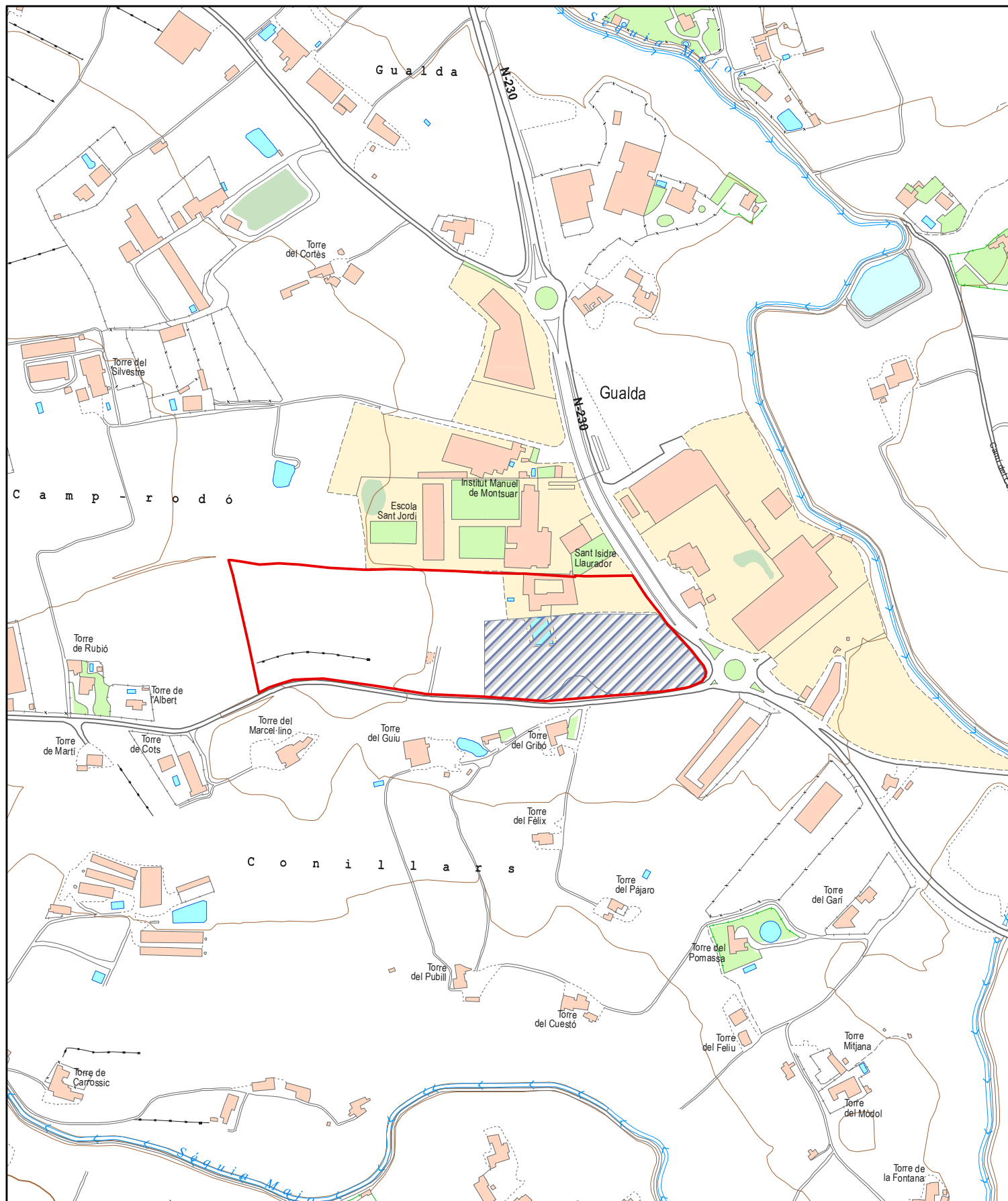
Finca matriu (Pol. 10 Parc. 293)

Àmbit objecte del Pla Especial

Escala (A4): 1:25.000

0 250 500 1.000 1.500 m





ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA PLA ESPECIAL URBANÍSTIC PER IMPLANTACIÓ D'UNA ÀREA DE SERVEIS DE CARRETERA EN SOL NO URBANITZABLE, AL PLA DE GUALDA TM DE LLEIDA (SEGRIÀ)

02 EMPLAÇAMENT
ICGC

Abril 2024

Promotor: FOMENTOS DEL MAS, S.L.

EIIP: LA LLENA ambiental



Finca matriu (Pol. 10 Parc. 293)

Àmbit objecte del Pla Especial

Escala (A4): 1:5.000

0 50 100 200 300 m





ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA PLA ESPECIAL URBANÍSTIC PER IMPLANTACIÓ D'UNA ÀREA DE SERVEIS DECARRETERA EN SOL NO URBANITZABLE, AL PLA DE GUALDA TM DE LLEIDA (SEGRIÀ)

03 ORTOFOTOMAPA
ICGC

Abril 2024

Promotor: FOMENTOS DEL MAS, S.L.

EIIP: LA LLENA ambiental

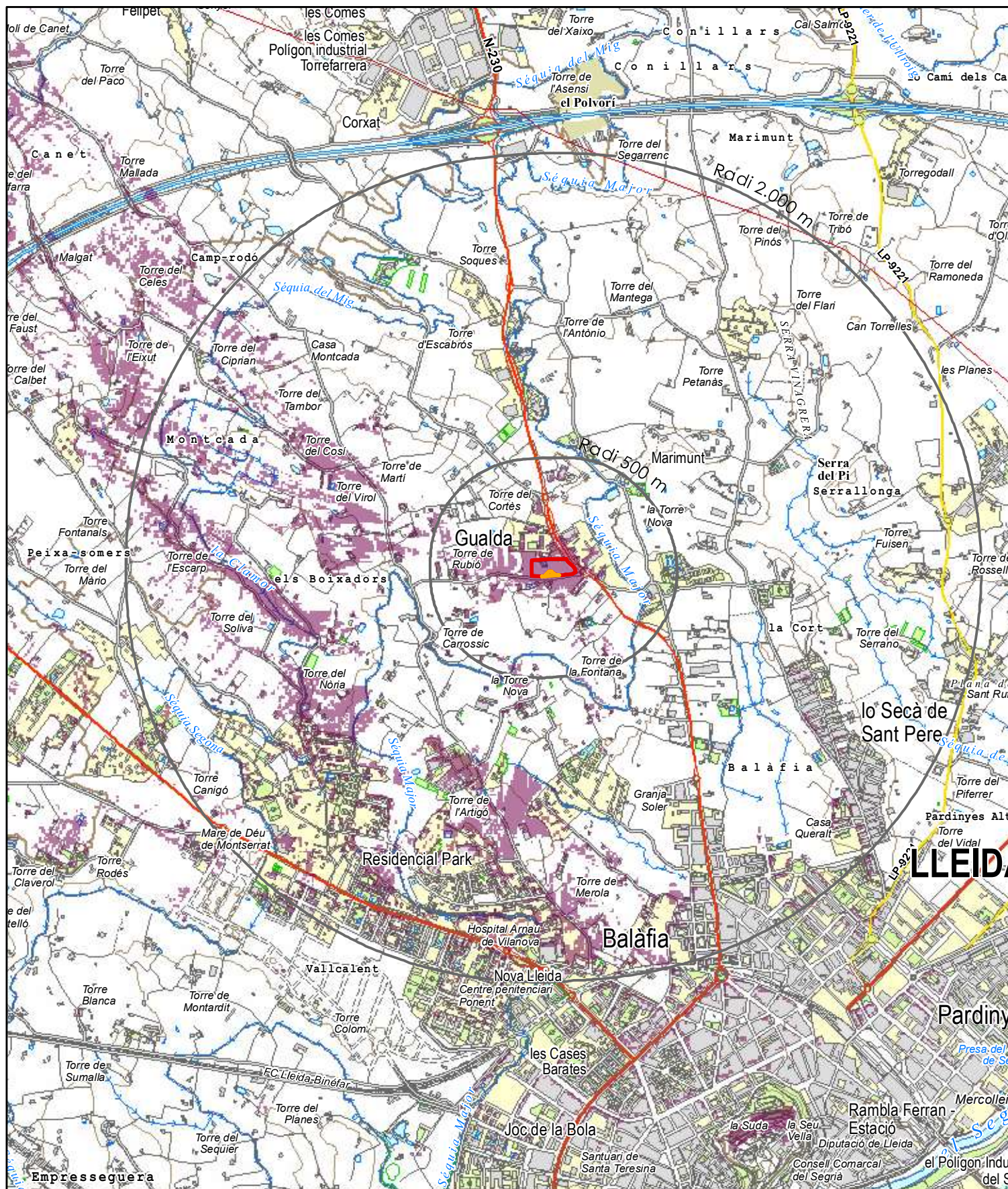


- ▨ Parcel·la objecte del Pla Especial
- ▨ Àmbit cessió a l'ajuntament per la nova rotonda

Escala (A4): 1:2.500

0 25 50 100 150 m





ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA

PLA ESPECIAL URBANÍSTIC PER IMPLANTACIÓ D'UNA ÀREA DE SERVEIS DE CARRETERA EN SOL NO URBANITZABLE, AL PLA DE GUALDA TM DE LLEIDA (SEGRIÀ)

04 VISIBILITAT DEL SECTOR SENSE DESENVOLUPAR

Pròpia

Promotor: FOMENTOS DEL MAS, S.L.

EIIP: LA LLENA ambiental

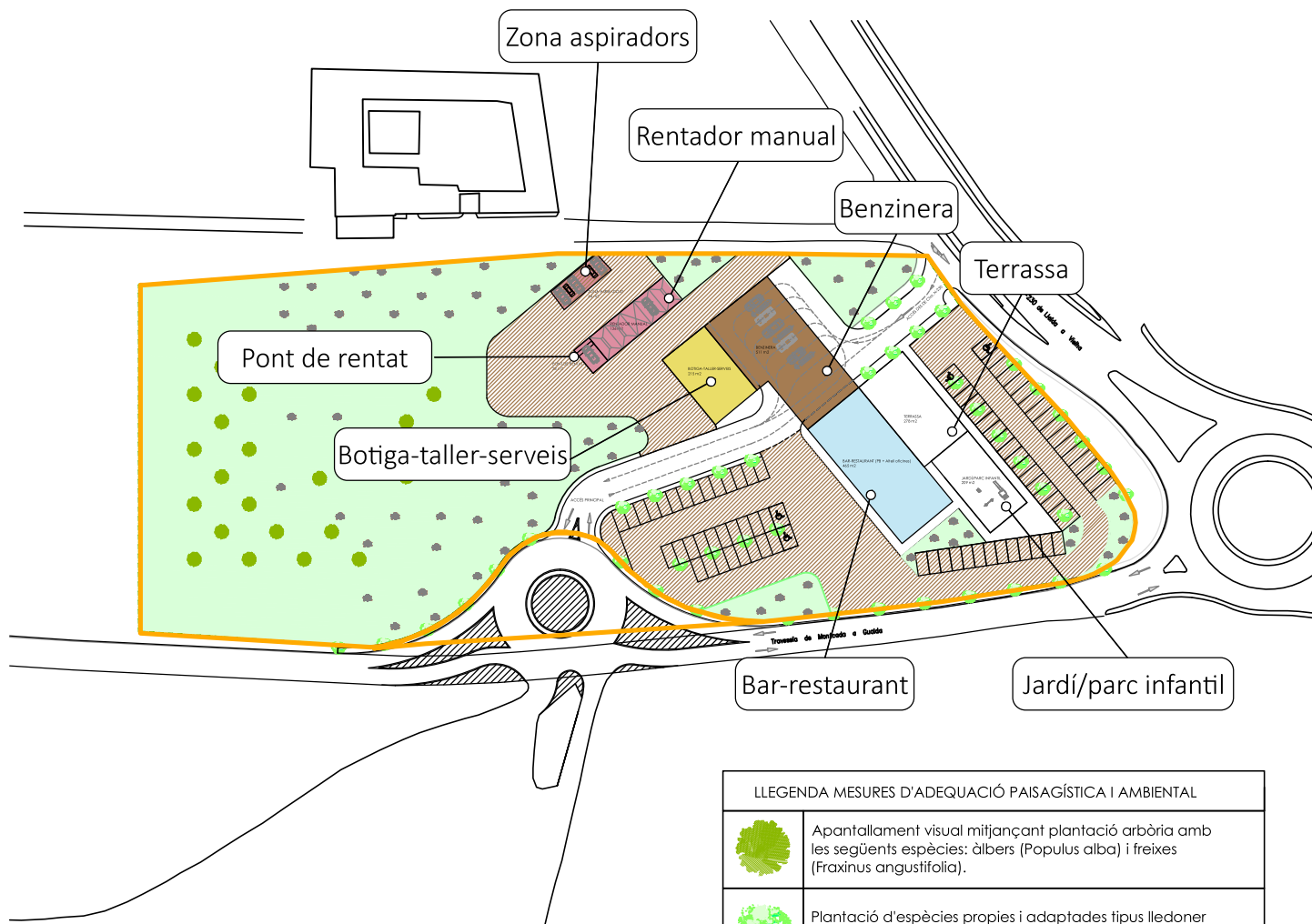


- Parcel·la objecte del Pla Especial
- Àmbit cessió a l'ajuntament per la nova rotonda
- No Visible
- Visible

Escala (A4): 1:25.000

0 250 500 1.000 1.500 m





LLEENDA MESURES D'ADEQUACIÓ PAISAGÍSTICA I AMBIENTAL	
	Apantallament visual mitjançant plantació arbòria amb les següents espècies: àlbers (<i>Populus alba</i>) i freixes (<i>Fraxinus angustifolia</i>).
	Plantació d'espècies properes i adaptades tipus lledoner (<i>Celtis australis</i>).
	Enjardinament arbustiu mitjançant espècies aromàtiques i adaptades de floració intensa com l'espígol (<i>Lavandula angustifolia</i>), espemallac (<i>Santolina chamaecyparissus</i>), romer (<i>Rosmarinus officinalis</i>) i ginesta (<i>Spartium junceum</i>).
	Enjardinament mitjançant sembra de gramma (<i>Cynodon dactylon</i>).
	Paviment permeable tipus pavi-gespa.
Nota: En les edificacions, escollir color tipus teula per les cobertes i colors ocres per les façanes per reduir l'impacte visual.	

ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA PLA ESPECIAL URBANÍSTIC PER IMPLANTACIÓ D'UNA ÀREA DE SERVEIS DECARRETERA EN SÒL NO URBANITZABLE, AL PLA DE GUALDA TM DE LLEIDA (SEGRIÀ)

05 ORDENACIÓ
ICGC i EINESA

Àmbit objecte del Pla Especial

Abril 2024

Promotor: FOMENTOS DEL MAR, S.L.

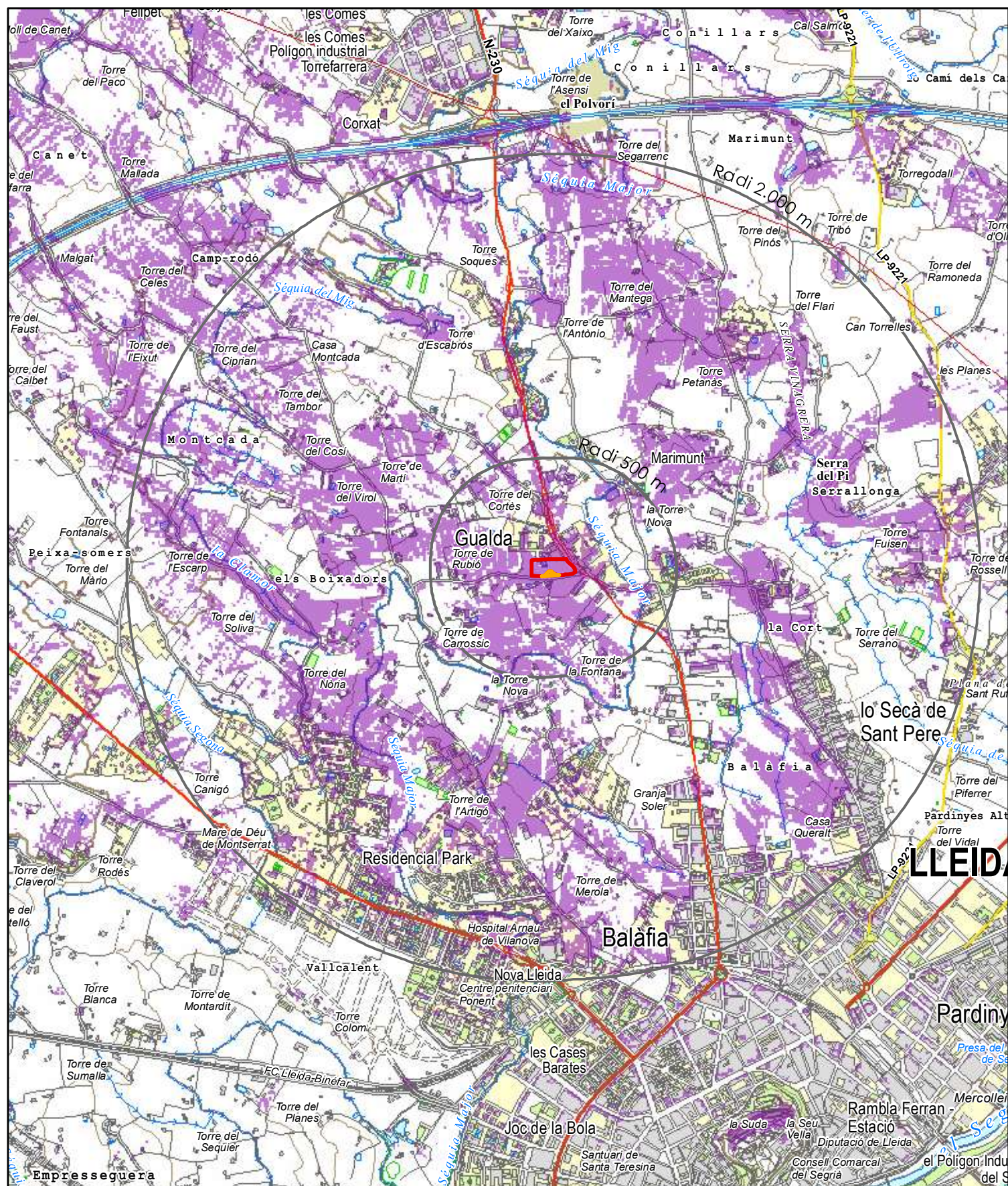
DAE: LA LLENA ambiental



Escala (A4): 1:1.500

0 25 50 100 m





ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA PLA ESPECIAL URBANÍSTIC PER IMPLANTACIÓ D'UNA ÀREA DE SERVEIS DE CARRETERA EN SOL NO URBANITZABLE, AL PLA DE GUALDA TM DE LLEIDA (SEGRIÀ)

06 VISIBILITAT DEL SECTOR DESENVOLUPAT
Pròpia

Abril 2024

Promotor: FOMENTOS DEL MAS, S.L.

EIIP: LA LLENA ambiental



- Parcel·la objecte del Pla Especial
- Àmbit cessió a l'ajuntament per la nova rotonda
- No Visible
- Visible

Escala (A4): 1:25.000

0 250 500 1.000 1.500 m

