



ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA DEL PROJECTE D'ENDERROC DE LES EDIFICACIONS EXISTENTS DEL CONJUNT DE CAN JAUMETÓ A VILASSAR DE DALT

SITUACIÓ: Sòl urbà.
Carrer Manuel Moreno, 36,38,40,42,44,46
Passatge Nirell, 11
08339 – Vilassar de Dalt

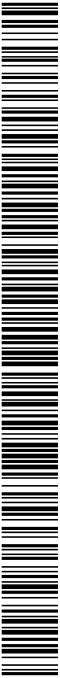
PROMOTOR: BONPIS, S.L.

ARQUITECTE: BERNAT CARRAU LLOVERAS

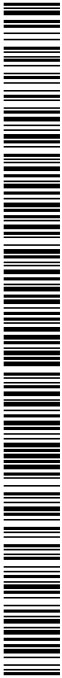
DATA: GENER 2021

Aprovat inicialment pel Ple Municipal en sessió del dia 25 de juliol de 2024

DOCUMENT Estudi	ÒRGAN Àrea de serveis al territori	REGISTRE D'ENTRADA E2024007235
Codi Segur de Verificació: 068d8baa-ac75-41a7-9462-c9562f51cdda Origen: Ciutadà Identificador document original: ES_L01082140_2024_1904503 Data d'impressió: 14/02/2025 10:44:52 Pàgina 2 de 20		
SIGNATURES 1.- BERNAT CARRAU LLOVERAS / num:37540-3, 03/02/2021 12:24 2.- Serveis Territorials. Aprobat inicialment pel Ple Municipal en sessió del dia 25 de juliol de 2024		



AJUNTAMENT DE VILASSAR DE DALT
Aquest document ha estat computat electrònicament i és còpia autèntica de l'original. Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a <https://seuelectronica.vilassardedalt.cat/OAC/ValidarDoc.jsp> - Utilitzi el "Codi per a la validació" que apareix a la capçalera.



DOCUMENTS QUE COMPONEN EL PROJECTE

1. DADES BÀSIQUES

Síntesis de l'actuació 4

Agents de l'estudi d'impacte i integració paisatgística 4

Situació 5

2. PLANEJAMENT I INSTRUMENTS DE PAISATGE

Planejament territorial 7

Planejament municipal 8

Catàleg de paisatge 9

3. PAISATGE A ESCALA TERRITORIAL

Descripció del paisatge a escala territorial 10

4. PAISATGE DEL LLOC I PROJECTE

Descripció 11

Anàlisi de la visibilitat de l'emplaçament 13

Finalitat i justificació del projecte 15

Requisits tècnics i processos 15

Visió integral de la intervenció 16

Estratègia i mesures d'integració 20

DOCUMENT Estudi	ÒRGAN Àrea de serveis al territori	REGISTRE D'ENTRADA E2024007235
Codi Segur de Verificació: 068d8baa-ac75-41a7-9462-c9562f51cdda Origen: Ciutadà Identificador document original: ES_L01082140_2024_1904503 Data d'impressió: 14/02/2025 10:44:52 Pàgina 4 de 20		SIGNATURES 1.- BERNAT CARRAU LLOVERAS / num:37540-3, 03/02/2021 12:24 2.- Serveis Territorials. Aprobat inicialment pel Ple Municipal en sessió del dia 25 de juliol de 2024



AJUNTAMENT DE VILASSAR DE DALT
Aquest document ha estat compilat electrònicament i és còpia autèntica de l'original. Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a <https://seuelectronica.vilassardalt.cat/OAC/ValidarDoc.jsp> - Utilitzi el "Codi per a la validació" que apareix a la capçalera.

1. DADES BÀSIQUES

Síntesis de l'actuació

Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística (EIIP) del projecte d'enderroc de les edificacions existents situades al carrer Manuel Moreno números 36,40,42,44,46 (Can Jaumetó), i els coberts existents situats al Passatge Nirell 11, quedant sense enderrocar l'edificació protegida en el Pla Especial de Patrimoni Arquitectònic i Ambiental (PEPAA) amb nivell de protecció B, al carrer Manuel Moreno número 38, garantint l'estabilitat estructural d'aquesta edificació.

Segons l'article 45 del PEPAA, s'estableix que per les edificacions qualificades amb nivell de protecció B, caldrà elaborar un estudi paisatgístic el qual haurà d'adoptar les intervencions que es produeixin en un radi de 25 m del bé catalogat per estar situat en el nucli urbà.

Agents de l'estudi d'impacte i integració paisatgística

Promotor: BONPIS, S.L.
NIF: B-58.262.213

Carrer Sardenya, número 229, 6è 3a
08013 – Barcelona

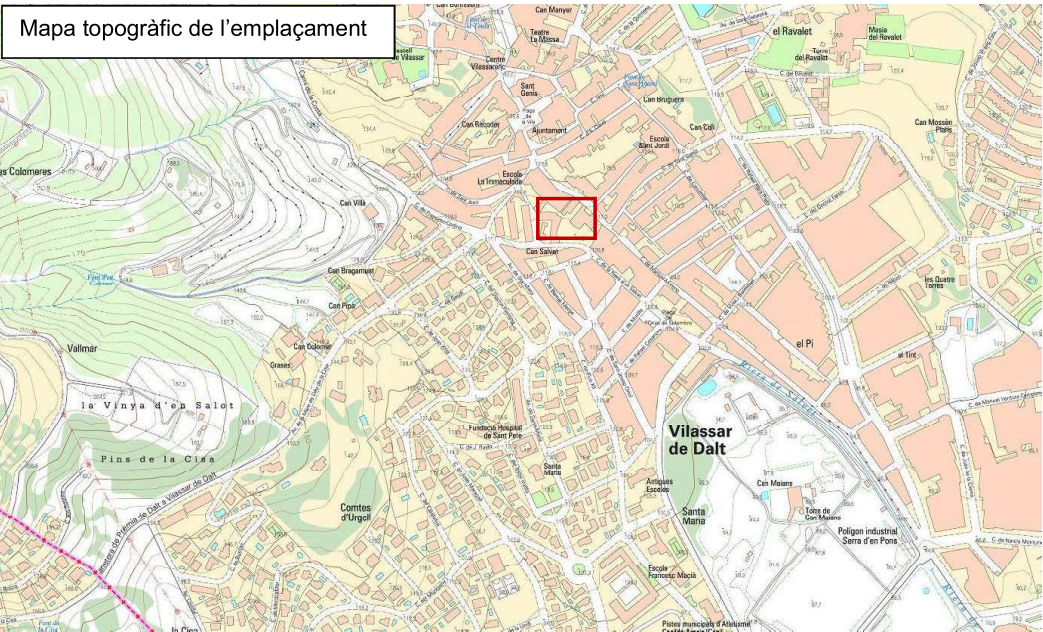
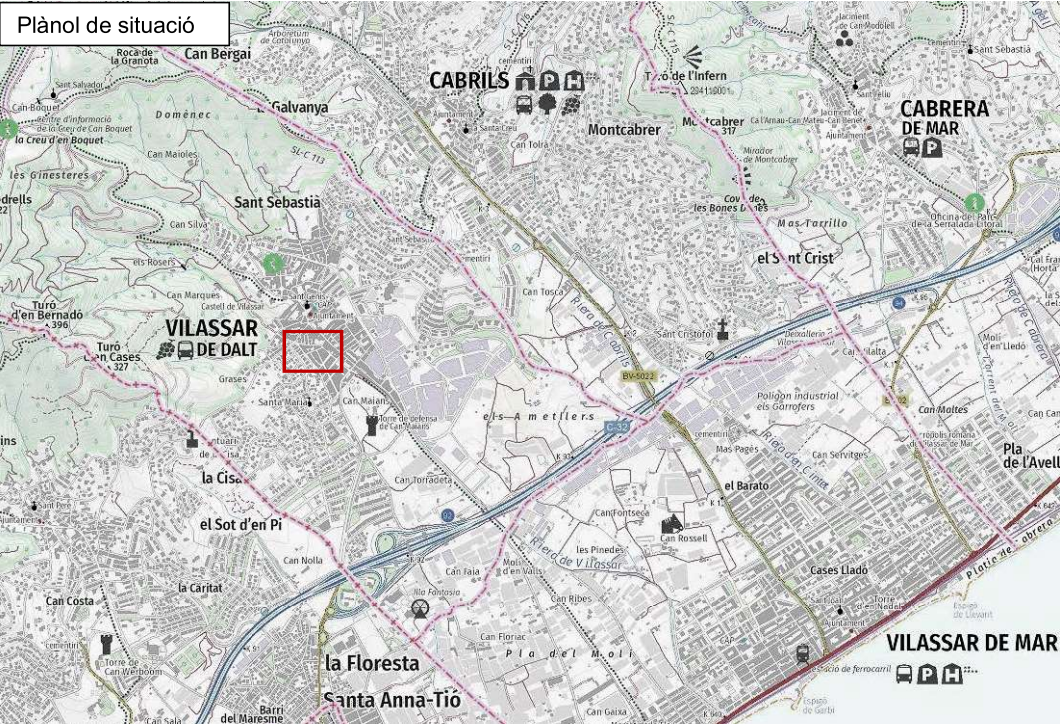
Representat del promotor: Roger Pons Codina
NIF: 52.165.753-M

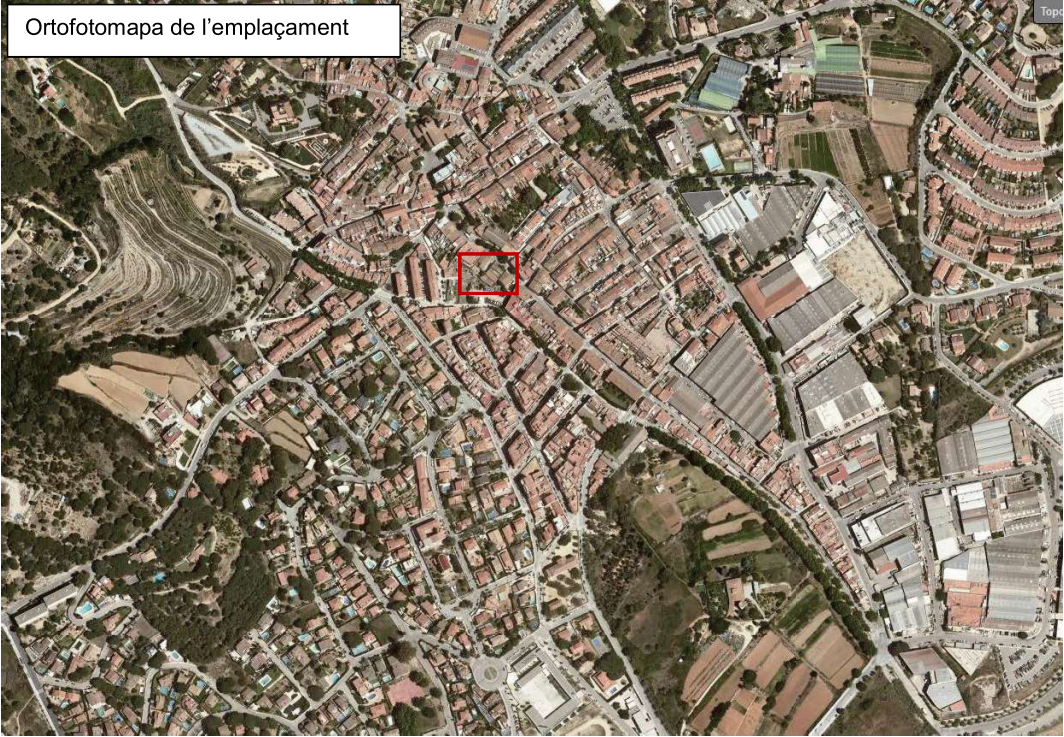
Arquitecte autor de EIIP: BERNAT CARRAU LLOVERAS
NIF: 38.817.911-Y

C/ Sant Josep, núm. 53
08340 – VILASSAR DE MAR
estudibcarrau@gmail.com
Telf: 677.676.932

Situació

El present EIIP es centra en l'estudi de l'edificació catalogada pel PEPA del municipi de Vilassar de Dalt, ubicada al carrer Manuel Moreno número 38, i del seu entorn en un radi de 25 m, un cop enderrocades les edificacions del seu voltant (conjunt de Can Jaumetó).

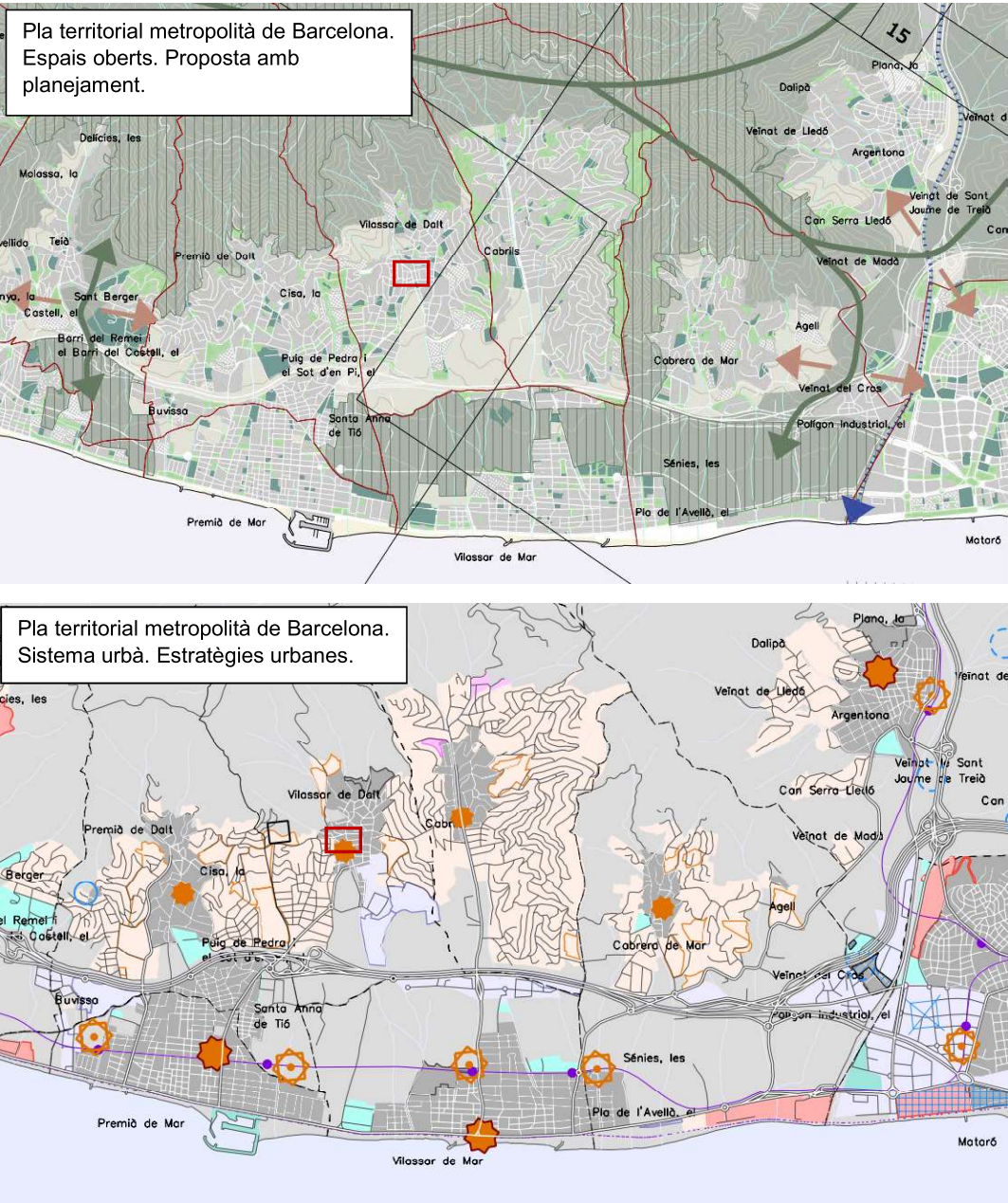




2. PLANEJAMENT I INSTRUMENTS DE PAISATGE

Planejament territorial

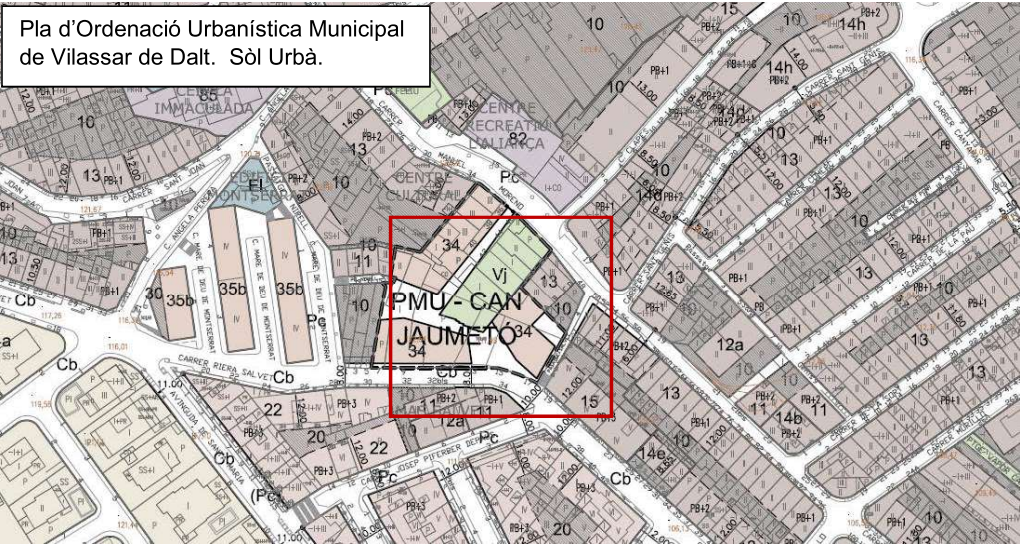
Pla territorial metropolità de Barcelona, aprovat definitivament en data de 20 d'abril de 2010 pel Govern de Catalunya.



L'àmbit del present EIIP queda inclòs dins del Nuclis Urbans, i no està afectat per cap sistema d'espais oberts definits en el Pla Territorial Metropolità de Barcelona.

Planejament municipal

El conjunt d'edificacions de Can Jaumetó estan incloses dins l'àmbit del PMU-CAN JAUMETÓ. Concretament, l'edificació inclosa en el PEPAA objecte d'aquest EIIP està qualificada com a sòl urbà zona 34: Sectors urbanístics desenvolupats.



Fitxa del Pla Especial de Patrimoni Arquitectònic i Ambiental de Vilassar de Dalt.

NOM

CARRER

EPOCA

AUTOR

US

Can Jaumetó

Manuel Moreno, 38

Segle XVIII

Habitatge

PLANEJAMENT VIGENT (NN.SS./1992)

Sòl Urbà. Edificació antiga. (1a) Antic Urbà

NIVELL DE PROTECCIÓ (PLA ESPECIAL)

Protecció B

DESCRIPCIÓ FÍSICA I VALORACIÓ

Casa de planta baixa i dos pisos. Utilitza l'arc de pedra adovellat en la porta d'accés. En les dues plantes superiors s'observen els brancals i llindes de pedra de les finestres. Coberta a dues aigües. Tots els elements de pedra abans esmentats estan pintats d'un ocre terrós com la totalitat de la façana. Caldrà deixar la pedra vista per a assenyalar millor la bellesa d'aquesta casa.

BIBLIOGRAFIA

1217

67-65-0

67-65-0

66-64-2

PLA ESPECIAL DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC I AMBIENTAL DE VILASSAR DE DALT. 1 9 9 7

75

BERNAT CARRAU LLOVERAS - ARQUITECTE

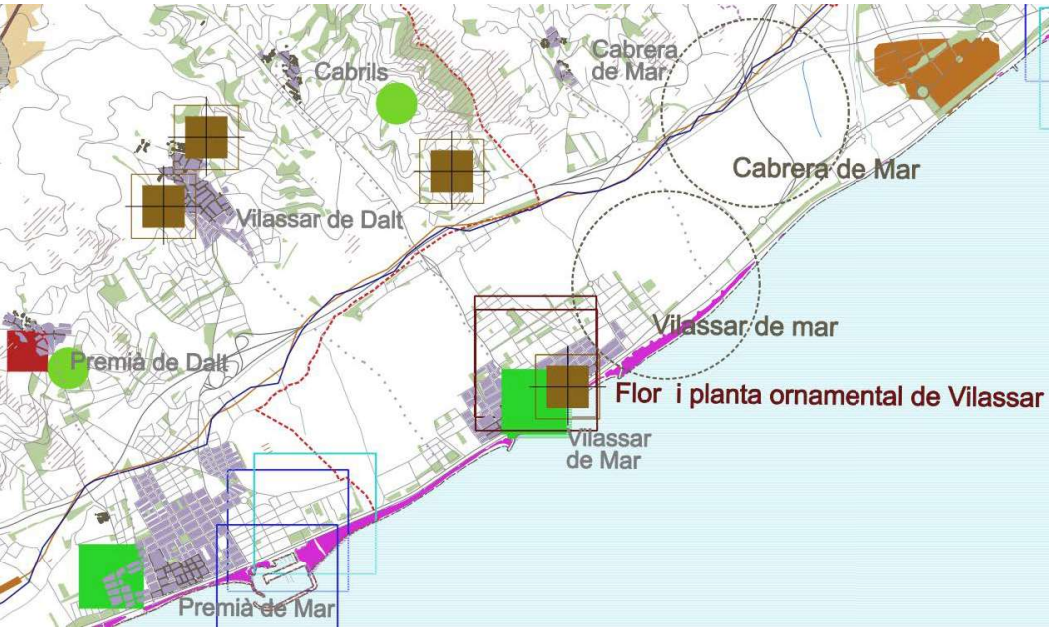
8

AJUNTAMENT DE VILASSAR DE DALT
Aquest document ha estat compilat electrònicament i és còpia autèntica de l'original. Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a <https://seuelectronica.vilassardelt.cat/OAC/ValidarDoc.jsp> - Utilitzi el "Codi per a la validació" que apareix a la capçalera.

Catàleg de paisatge

Catàleg de paisatge de la Regió Metropolitana de Barcelona, elaborat per l'Observatori del Paisatge, lliurat al Departament de Territori i Sostenibilitat, aprovat definitivament l'11 de desembre de 2014.

Vilassar de Dalt està inclòs dins l'àmbit del Baix Maresme, que es correspon a la unitat de paisatge número 22.



La zona urbana en la que s'ubica l'àmbit del present EIIP, es qualifica com a Valors Estètics: Nuclis estructurats pel sistema de rieres.

3. PAISATGE A ESCALA TERRITORIAL

Descripció del paisatge a escala territorial

Font: Catàleg de paisatge de la Regió Metropolitana de Barcelona

- Relleu més o menys planer de l'andana litoral i suaument ondulat del piedemont o samontà de la serra de Marina, limitat pels relleus més abruptes de la serralada litoral, tot ell de caràcter saulonós, més o menys cohesionat.
- Predomini dels teixits urbans i infraestructures de comunicació en detriment dels espais forestals, bàsicament pinedes de pi pinyer i brolles, i de l'agrícola, en bona part abandonat.
- Dualitat de la xarxa hidrogràfica i de comunicacions, que es palesa amb la circulació preferent pel fons de les rieres (canalitzades o no) i l'existència de carrers-rieres descoberts dins la trama urbana dels nuclis, que sovint estructurin els propis nuclis.
- A Alella i a Teià, en terrenys de costers, hi ha la major part de vinyes corresponents a la D.O. Alella, que donen força caràcter al paisatge i un tret identitari molt marcat. A la façana litoral perviuen encara conreus d'horta, en bona part sota hivernacles, així com de flor ornamental, conreu també característic d'aquest àmbit.
- Façana litoral ocupada pel traçat de la línia de tren Barcelona-Mataró-Maçanet, per la N-II i per diversos ports esportius, que dificulten l'accés i la relació entre els nuclis i les platges, amb greus problemes d'erosió degut als espigons dels ports esportius i a l'escullera que protegeix el traçat ferroviari.
- Ric patrimoni històric i arquitectònic vinculat als assentaments ibèrics, romans i medieval, tant en els nuclis com en els espais agrícoles i forestals.
- Ric patrimoni arquitectònic modern, del s.XIX, vinculat amb les torres o cases paladianes dels "indianos" i amb les cases de poble amb patis interiors propis dels nuclis costaners.
- Patró d'implantació dels nuclis urbans característic; es troben aparellats mar-muntanya seguint els eixos de les rieres principals i arrecerats dels vents més freds del nord.
- El conreu de planta ornamental (sobretot als dos Vilassars, Cabriels i Mataró).
- Les nombroses cases d'indianos presents en molts municipis del Baix Maresme
- Els nuclis estructurats pel sistema de rieres, sobretot als pobles "de dalt", i als nuclis o barris vora mar, en els pobles "de baix".

4. PAISATGE DEL LLOC I PROJECTE

Descripció

El conjunt de Can Jaumetó s'emplaça al centre històric del nucli de Vilassar de Dalt, molt pròxim a la Plaça de de Vila on s'hi ubica l'Ajuntament i la Parròquia de Sant Genís.

El present EIIP es centra en l'estudi de l'impacte i integració paisatgística en el radi de 25 m de l'edificació inclosa al PEPA, un cop realitzat l'enderroc de les edificacions del seu voltant.



El conjunt d'edificacions queda delimitat pel carrer Manuel Moreno al nord-est, per la Riera Salvat al sud-oest i per dues andrones amb les edificacions veïnes al nord-oest i sud-est. L'accés es realitza a través d'un carreró interior sense sortida, perpendicular al carrer Manuel Moreno, i al qual hi fan front totes les edificacions del conjunt.

Entrant pel carreró, des del carrer Manuel Moreno al costat dret, s'hi ubiquen tres edificacions de planta baixa i planta pis i golfes, amb els números de carrer 36, 38 i 40, originalment destinades a habitatge unifamiliar, però que actualment es troben deshabitades. Disposen de murs de càrrega de tàpia d'uns 45 – 55 cm de gruix en planta baixa i en planta pis, mentre que les golfes, els gruixos de les parets de càrrega són variables d'entre 15 cm i 50 cm, fet que fa possible que aquestes edificacions hagin estat objecte de reformes i ampliacions on s'hagin barrejat els sistemes constructius emprats segons l'època de la construcció i/o ampliació.

L'edificació amb el número 36, que fa cantonada amb el carrer Manuel Moreno es troba parcialment enderrocada, quedant només els tancaments perimetrals fins a l'alçada de P.Baixa.

L'edificació corresponent al número 38 es troba inclosa en el Pla Especial de Patrimoni Arquitectònic i Ambiental (PEPAA), i segons la fitxa del catàleg, els elements singulars que es destaquen són l'arc de pedra adovellat en la porta d'accés de la planta baixa i els brancals i les llindes de les finestres de les plantes superiors.

Pel que fa a les edificacions situades a l'altre costat del carreró, es tracta d'edificacions principalment de planta baixa, excepte la número 44 que disposa també de planta pis, destinades totes elles a magatzems. Actualment, part de la coberta de l'edificació número 42 està esfondrada.

El conjunt d'edificacions de Can Jaumetó es troba actualment deshabitat i sense ús. Com s'ha explicat anteriorment, algunes de les edificacions han patit esfondraments parcials de coberta i parets de tancament degut al mal estat de conservació i l'abandonament, que s'agreuen amb les inclemències meteorològiques que es van succeint.

A continuació es presenta recull fotogràfic del conjunt de Can Jaumetó.



Imatge 1: Conjunt Can Jaumetó –
Vista des del carrer Manuel Moreno del carreró d'accés, costat dret



Imatge 2: Conjunt Can Jaumetó –
Vista des del carrer Manuel Moreno del carreró d'accés, costat esquerre



Imatge 3 i 4: Edificació número 38 – Inclosa al PEPAA

Anàlisi de la visibilitat de l'emplaçament

Vilassar de Dalt és un municipi amb una topografia força accentuada, amb carrers amb un pendent important i desnivells significatius. A més, Can Jaumetó s'ubica al centre històric on els carrers segueixen formes sinuoses que van deixant entreveure les edificacions a mesura que s'hi circula.

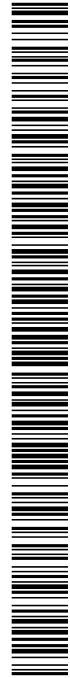
Així doncs, el conjunt de Can Jaumetó és poc visible des del carrer Manuel Moreno; en sentit descendent, degut a la presència d'un bloc d'habitatges plurifamiliar de PB+3 PP, i a la sinuositat del carrer, fins que pràcticament no s'ha arribat davant de la parcel·la no es té visual de les edificacions, i concretament, en aquest sentit del carrer, l'edificació inclosa al PEPAA no és visible fins l'entrada del carreró.

En el sentit ascendent del carrer, el conjunt comença a ser visible a partir de la cantonada del carrer Manuel Moreno amb el carrer Clapés (Imatge 1 d'aquest document).

Per altre banda, el conjunt és força visible des de la Riera Salvat, situada a uns 5 m per sota de la cota del carrer Manuel Moreno a l'alçada de Can Jaumetó.



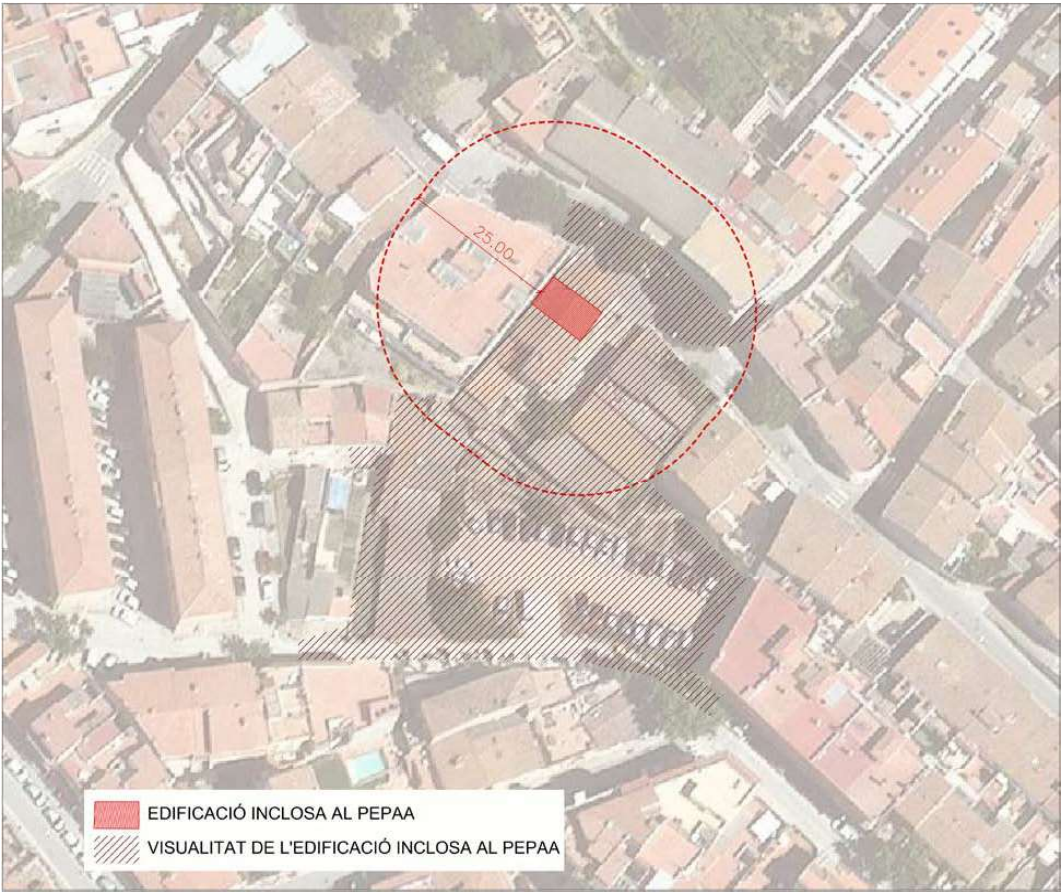
Imatge 5: Vista des de la Riera Salvat



Conjunt
d'edificacions
Can Jaumetó

Imatge 6: Vista des de l'aparcament amb accés des de la Riera Salvat

A continuació s'adjunta esquema en planta de la visualitat de l'edificació inclosa al PEPPA des del seu entorn:



Finalitat i justificació del projecte

L'objectiu de l'actuació és l'enderroc de les edificacions del conjunt de Can Jaumetó, situades al carrer Manuel Moreno números 36,40,42,44,46, quedant sense enderrocar l'edificació protegida en el PEPAA amb nivell de protecció B, al carrer Manuel Moreno número 38, garantint l'estabilitat estructural d'aquesta edificació.

Com s'ha descrit en apartats anteriors, totes les edificacions del conjunt presenten un estat de conservació precari, inclús alguns elements com les cobertes han patit esfondraments parcials o totals.

Requisits tècnics i processos

Per tal de garantir l'estabilitat estructural de l'edificació protegida pel PEPAA (número 38), caldrà, mantenir el cos sencer en planta baixa de l'edificació situada al número 40, fent de contrafort de l'element catalogat, a la vegada que farà de tancament de la parcel·la amb front al C/ Manuel Moreno.



Imatge 7: Vista de l'edificació número 36, que es troba parcialment enderrocada. Les parets de càrrega de tàpia s'han protegit amb lones de plàstic o esquerdejat de morter per evitar-ne la degradació.

A l'edificació situada al número 40, al nivell de la planta pis, es mantindran també únicament les parets de carrega que fan de contrafort, a 45º, per estabilitzar tota l'edificació.

Donat que les parets de càrrega són de tàpia, caldrà protegir-les de la pluja i la humitat esquerdejant-les amb morter de ciment, garantint la màxima impermeabilitat de les parets i conseqüentment també l'estabilitat estructural.

La resta d'edificacions s'enderrocaran completament, deixant únicament algunes parets de tancament perimetral. Les edificacions situades entrant a mà esquerra a la cantonada del carreró amb el C/ Manuel Moreno es deixaran les parets amb l'alçada actual per mantenir la seva funció de tancament de la parcel·la, i el perímetre de les construccions situades en l'extrem sud-oest al límit amb el desnivell, es deixaran a 1 m. d'alçada com a tanca de protecció.

Donat que la parcel·la on s'ubiquen les edificacions de Can Jaumetó queda separada de les edificacions veïnes per dues andrones, respectivament, l'enderroc no afectarà en cap cas a elements mitjaners amb d'altres edificacions.

Visió integral de la intervenció

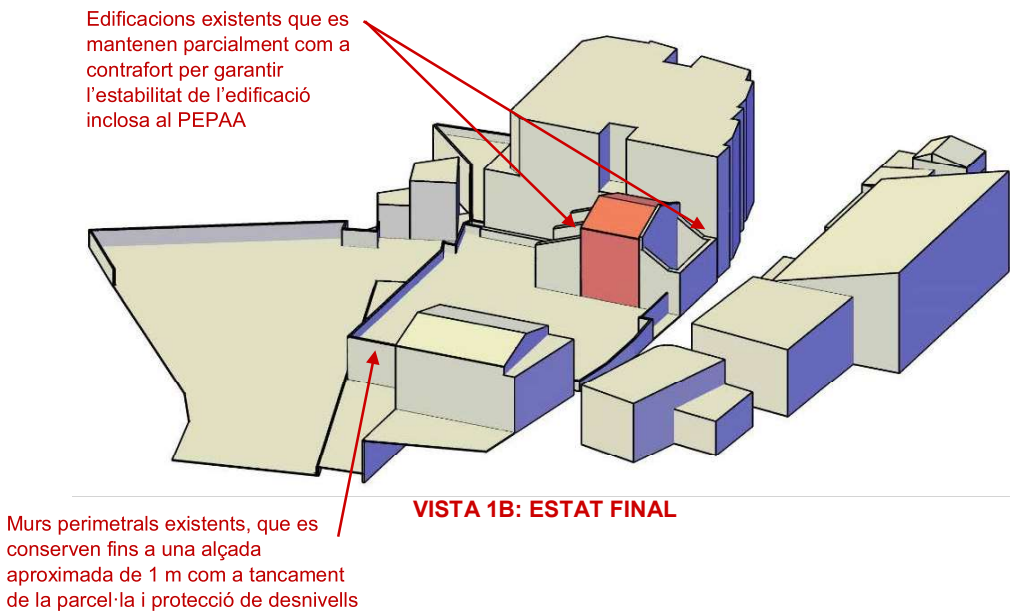
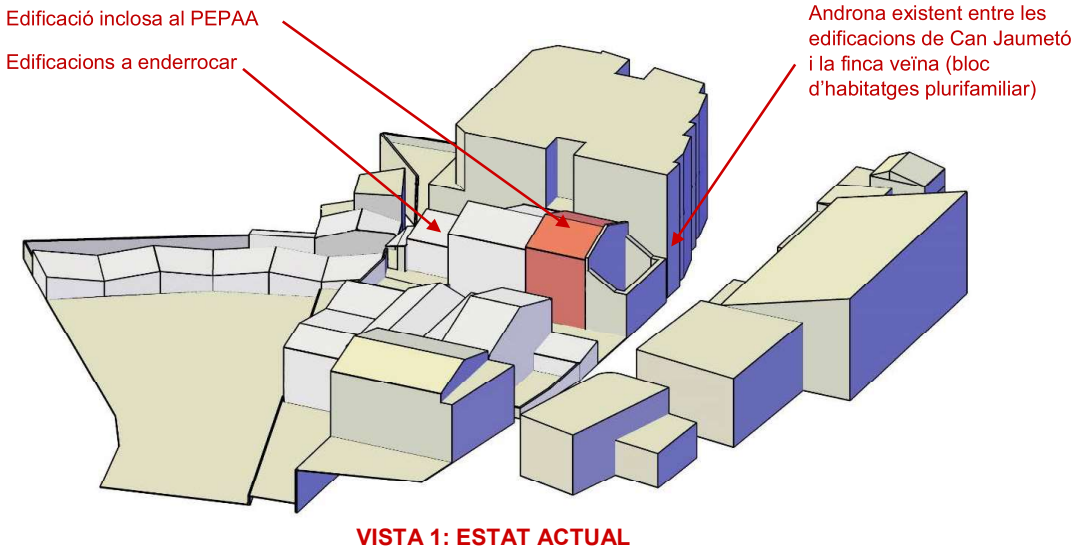
A continuació es mostra el plànol general en planta de l'àmbit de la intervenció del projecte d'enderroc del conjunt d'edificacions de Can Jaumetó i es grafia en color groc els elements que s'enderrocaran i en color granat l'edificació inclosa al PEPAA.

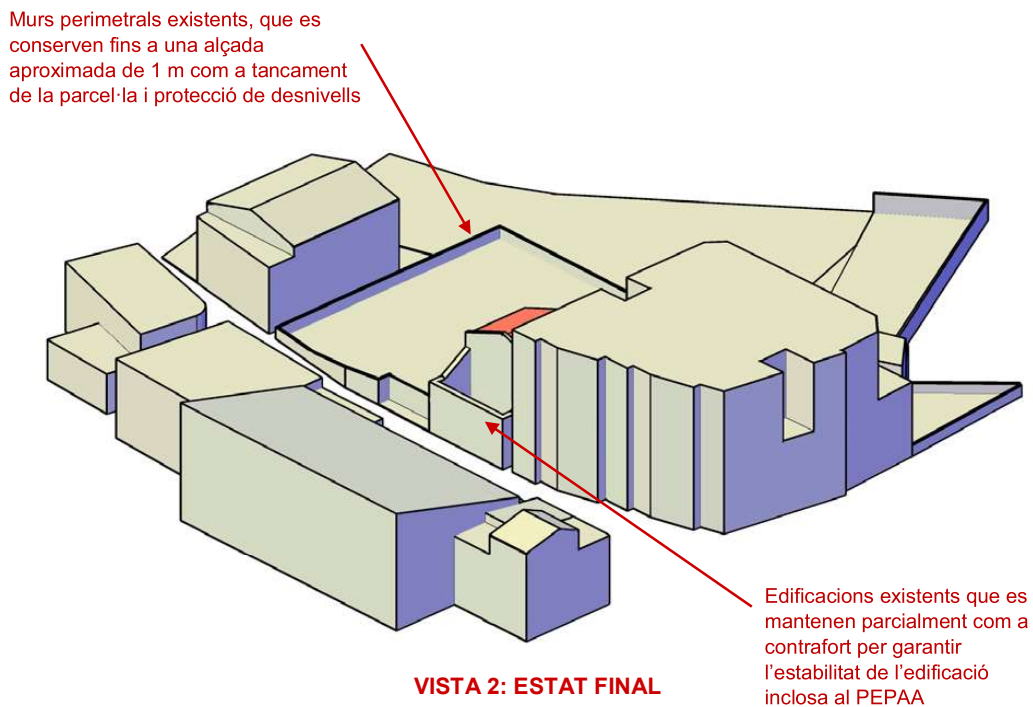
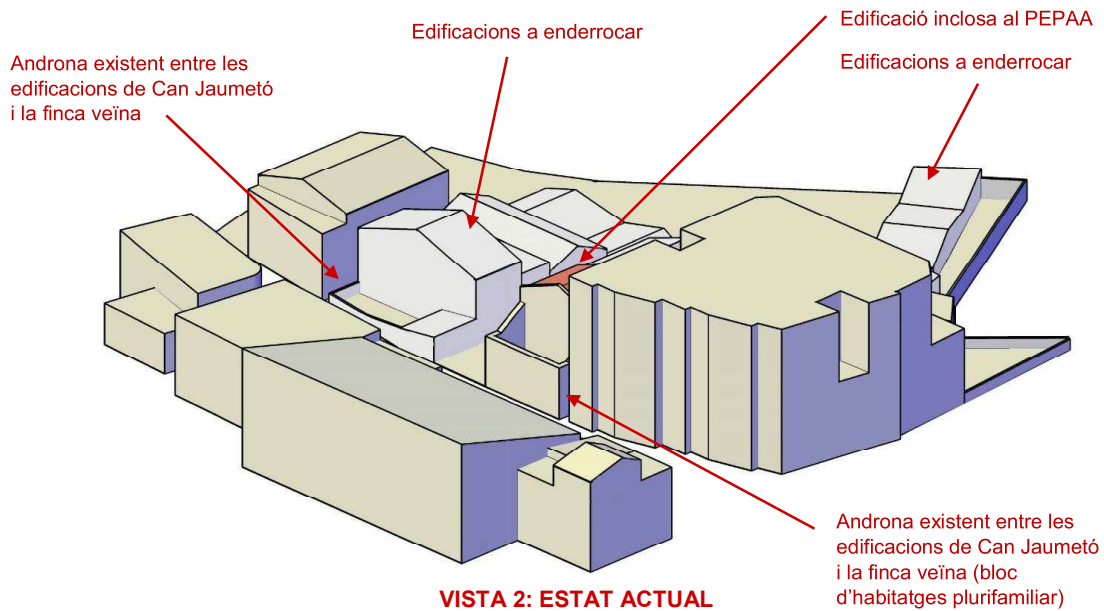


Per a poder analitzar l'impacte de la intervenció, s'ha realitzat una aixecament esquemàtic en 3D de l'estat actual de les edificacions que conformen el conjunt de Can Jaumetó i l'entorn immediat que forma part de l'àmbit d'anàlisi del present EIIP (25 m al voltant de l'edificació catalogada pel PEPAA) i de l'estat resultant un cop realitzat l'enderroc.



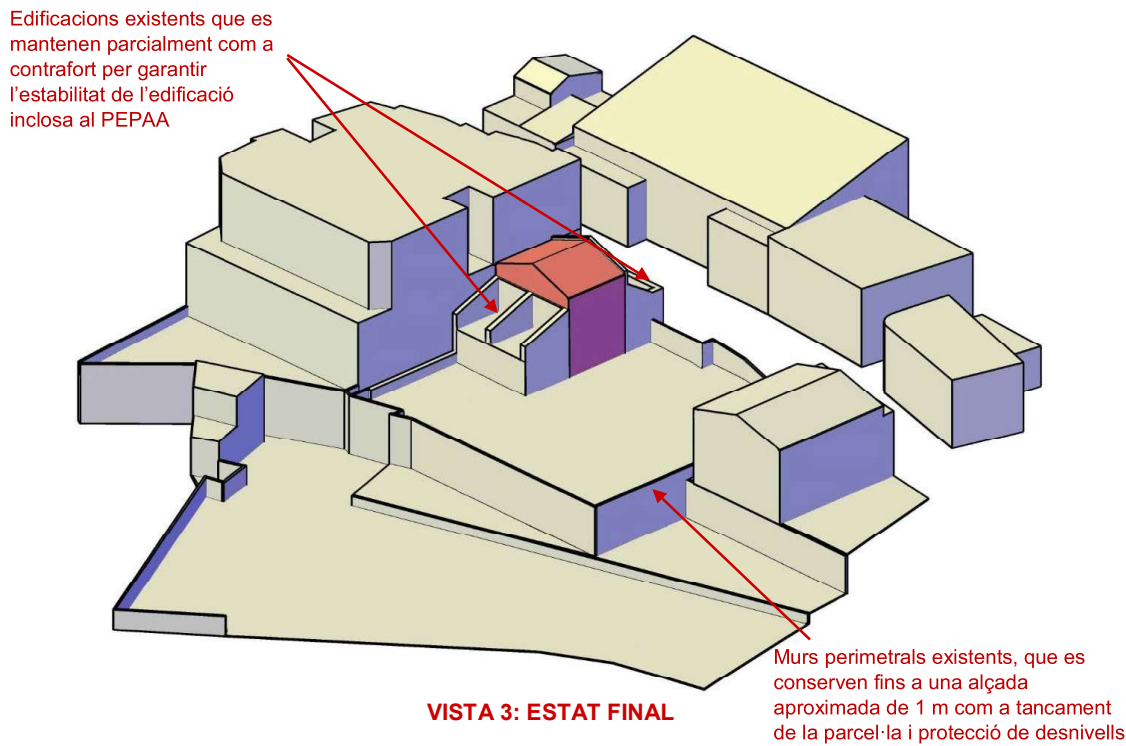
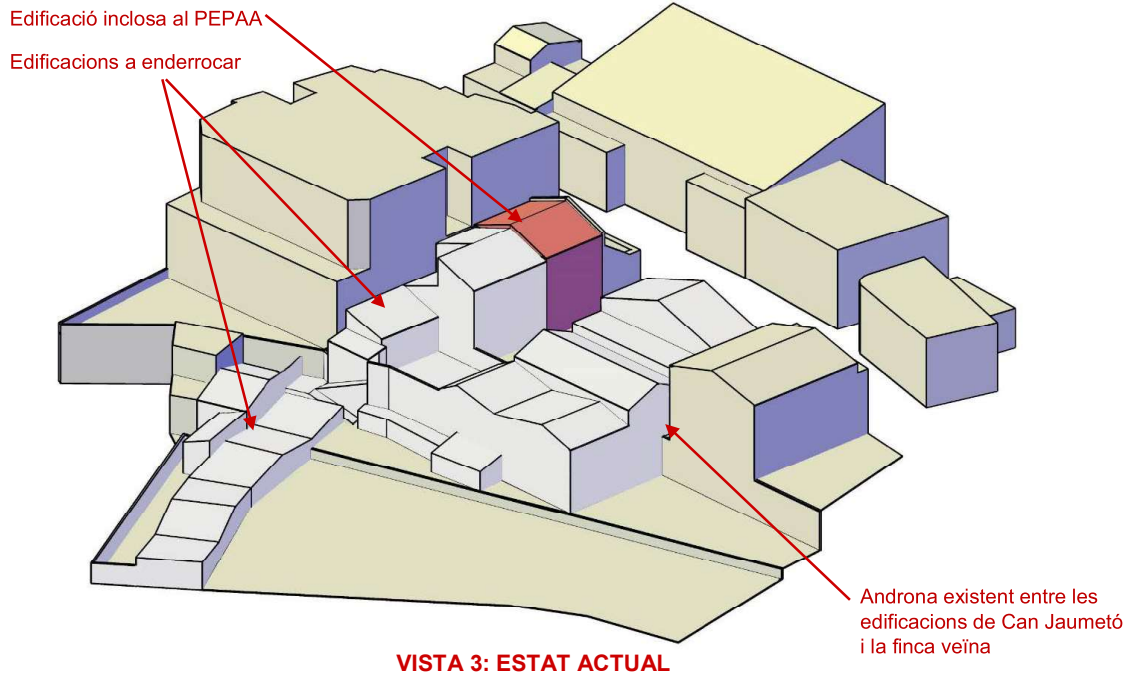
AJUNTAMENT DE VILASSAR DE DALT
 Aquest document ha estat compulsat electrònicament i és còpia autèntica de l'original. Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a <https://seuelectronica.vilassardelt.cat/OAC/ValidarDoc.jsp> - Utilitzi el "Codi per a la validació" que apareix a la capçalera.

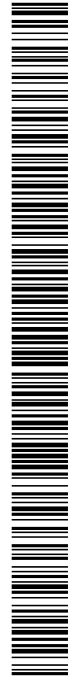






AJUNTAMENT DE VILASSAR DE DALT
Aquest document ha estat compulsat electrònicament i és còpia autèntica de l'original. Aquest document és una còpia autèntica del document electrònic original. Comprovi l'autenticitat del document a <https://seuelectronica.vilassardelt.cat/OAC/ValidarDoc.jsp> - Utilitzi el "Codi per a la validació" que apareix a la capçalera.





Estratègia i mesures d'integració

L'estratègia per a la conservació de l'edificació existent inclosa al PEPAA, és mantenir el cos sencer en planta baixa, així com les parets perpendiculars a les mitgeres en planta pis, de les dues edificacions adjacents, fent de contrafort.

Les mesures d'integració adoptades, són les següents:

- En els murs mitjaners de l'edificació a conservar, formats per parets de tàpia, es tapiarà qualsevol forat existent (com caps de bigues dels forjats de les edificacions enderrocades), amb morter de calç, i es repararà puntualment l'arrebossat de calç existent en les zones en que estigui malmès, per deixar un acabat uniforme.
- Totes les parets existents de les edificacions adjacents que es mantinguin amb la finalitat de trava, es tallaran amb angle d'uns 45º, amb tall recte per donar un aspecte uniforme al conjunt.
- Es deixarà el solar net i recollit.
- Els tancaments perimetrals dels solar es formaran amb els murs existents, enderrocats fins a una alçada aproximada d'1m als laterals, com a tancament del solar i protecció de desnivells, deixant més visible l'edificació inclosa al PEPAA des de les visuals analitzades anteriorment.
- Totes les parets i/o que s'hagin enderrocades parcialment es consolidaran amb un esquerdejat de morter de calç en la seva part superior per evitar-ne la degradació.

Totes les actuacions i mesures d'integració exposades al present EIIP seran transitòries en el temps fins que es desenvolupi el Pla de Millora Urbana del conjunt de Can Jaumetó , on les noves edificacions compliran amb els paràmetres estètics, compositius i materials per garantir la integració paisatgística de tot el conjunt segons el planejament i instruments de paisatge vigents.

BERNAT CARRAU
LLOVERAS /
num:37540-3



Firmado digitalmente por BERNAT CARRAU LLOVERAS / num:37540-3
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, st=Barcelona, o=Col·legi
d'Arquitectes de Catalunya / COAC / 0015, ou=Col·legiat,
title=Arquitecte, sn=CARRAU LLOVERAS, givenName=BERNAT,
serialNumber=38817911Y, cn=BERNAT CARRAU LLOVERAS /
num:37540-3, email=bcarrau@hotmail.com
Fecha: 2021.02.03 12:24:14 +01'00'