

**PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA DE LA MASIA CAN PI
a Sant Vicenç de Montalt**

BOPBA Arquitectura S.L.P

Maig 2021

1/12

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació e3ba9e2d95d14976b8c227fa3cfc8924001

Url de validació <https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2021/4406 - Data Registre: 21/05/2021 15:19:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original



Projecte d'Actuació Específic (PAE)

IN. ÍNDEX

Projecte d'Actuació Específic (PAE)	2
IN. Índex	2
Dades generals	3
• Dades bàsiques	3
• Agents del projecte	3
A) Memòria justificativa	4
• Informació prèvia: antecedents i condicionants de partida	4
• Projecte previ de consolidació estructural	4
• Descripció general de l'edifici i del projecte	4
• Descripció general del projecte	5
• Justificació de l'actuació	5
• Planejament Territorial, Sectorial i l'Urbanistic Aplicables	6
• Dades Del Projecte	6
B) Planols de emplaçament i situació	8
C) Descripció i representació gràfica dels serveis urbanístics	9
• Aigua potable sanitària (APS):	9
• Electricitat	9
• Gas	9
• Xarxa de fibra / telefonia	9
• Xarxa de sanejament	9
D) Avantprojecte Tècnic	10
• DG In Índex de la documentació gràfica	
• Relació de superfícies útils i construïdes	
E) Estudi D'impacte i Integració Paisatgística de la Masia Can Pi a Sant Vicenç De Montalt	

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació e3ba9e2d95d14976b8c227fa3cfc8924001

Url de validació <https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2021/4406 - Data Registre: 21/05/2021 15:19:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original



DADES GENERALS

• **Dades bàsiques**

- Títol del projecte:
Projecte d'actuació específica de la Masia Can Pi a Sant Vicenç de Montalt
- Objecte de l'encàrrec:
Rehabilitació de l'antiga masia de Can Pi.
- Situació:
Casa aïllada situat al sur del casc Urba de Sant Vicenç de Montalt
- Direcció:
c/ passeig dels pins nº4, Sant Vicenç de Montalt
08394 Barcelona
- Referència cadastral
9422601DG5092S0000FU
- Inscripció al registre de la propietat
1ª de la finca n'693, folio 7, libro 28 de San Vicente de Llaneranas, tomo 975 del Registro de la propiedad de Mataró
- Coordenades UTM (Huso 31 ETRS89)
X 459263 Y 4601942

• **Agents del projecte**

- Promotor/a:**
Rosa Maria Cinnamond Planas
c/ passeig dels pins nº4, Sant Vicenç de Montalt
08394 Barcelona
DNI: 37698017-M
- Representant del promotor/a:**
Bernardo Alfonso Riviere Cinnamond
c/Bruc nº127 5e-2a
08037 Barcelona
DNI: 46238966-L
- Projectista:**
Iñaki Baquero Riazuelo
DNI: 46226827-R
BOPAArquitectura slp
Ptge Sant Bernat nº8 Baixos dta
08001 Barcelona
Tlf: 933104600

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	e3ba9e2d95d14976b8c227fa3cfc8924001
Url de validació	https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp
Metadades	Núm. Registre entrada: ENTRA 2021/4406 - Data Registre: 21/05/2021 15:19:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original



A) MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

• **Informació prèvia: antecedents i condicionants de partida**

L'objecte del present projecte és la rehabilitació i redistribució de la masia existent a la finca de "Can Pi", situada al passeig dels pins nº4, a Sant Vicenç de Montalt (Maresme). L'edificació és de finals del segle XIX, segons cadastre 1890, per tant anterior al planejament vigent urbà de Sant Vicenç de Montalt del 12 de febrer de 1986.

La parcel·la llinda al nord amb una urbanització de cases adossades, al sud amb una altra finca amb una casa aïllada, a l'est amb la riera de Sant Vicenç, i a l'oest amb el camí de can Pi, camí privat.

L'edificació principal consta d'un volum de dues plantes que correspon a la masia original, i un volum en planta baixa o cos lateral, de construcció posterior.

El projecte actuarà en l'edificació per rehabilitar-la i redistribuir-la, sense afectar al seu volum i programa.

La vegetació existent no es modificarà, i es protegirà durant el procés d'obra.

Es realitzà aquest Projecte d'Actuació Específica (PAE), segons la normativa vigent.

• **Projecte previ de consolidació estructural**

El procés de restauració de la masia s'inicia amb un projecte previ de consolidació estructural: **"LICÈNCIA OBRES MAJORS EXPT 2020/2044 PER A OBRES DE CONSOLIDACIÓ DE LA FINCA DEL PASSEIG DELS PINS NÚM. 4"** amb informe favorable amb data 27 de novembre de 2020 per l'ajuntament de Sant Vicenç de Montalt

A causa del mal estat de les cobertes inclinades i puntualment de les bigues dels forjats intermedis de la masia, atacats per insectes Xilòfags i humitats s'intervé seguint les següents accions:

- 1- Reforç puntuals de bigues del forjats intermedis
S'ha estudiat l'estat de les bigues de manera individual, i s'han reforçat puntualment, quan ha calgut, l'estructura del forjat intermedi, col·locant bigues de reforç a banda i banda de la biga. En dos forjats concrets s'han construït trencallums col·locant bigues estructurals sota el forjat de bigues de fusta.
- 2- Terra de la Masia, nova solera a la planta baixa
El terra de la masia actualment té afloraments d'humitat en certs punts. En aquestes zones, s'ha retirat el paviment existent, s'ha fet un rebaix del terreny, col·locant un llit de grava, làmina impermeable, nova solera, aïllament, i es farà un acabat de paviment.
- 3- Teules de les cobertes en mal estat.
S'han substituït la totalitat les teules en mal estat de les cobertes inclinades de la masia. Es col·locaran teules noves com a canals i teules existents recuperades per les cobertes, a fi de no alterar la imatge del conjunt.
- 4- Coberta inclinada de el cos lateral en planta baixa.
Una part de la coberta inclinada de la masia nova es troba en mal estat, es reforçarà la seva estructura i es repararà la coberta reproduint l'existent. Es col·locaran teules noves com a canals i teules existents recuperades per les cobertes.
- 5- Actuació en coberta inclinada de el cos principal de dues plantes.
Es repararà la coberta de la Masia antiga, consolidant estructura i reproduint la coberta existent. Es col·locaran teules noves com a canals i teules existents recuperades per les cobertes.

• **Descripció general de l'edifici i del projecte**

Descripció gral. del edifici i dels espais exteriors adscrits

La Masia es una edificació construïda en varies fases, la masia principal es un edifici original del segle XIX, al que se li varen construir ampliacions a principis del segle XX.

La Masia original es un volum de planta quadrada de 14x17m aproximadament, consta de planta baixa, planta primera i sota cobert. Hi han dues tipologies de coberta, la part de la coberta de la façana principal que es a dues aigües, i la part posterior que es una coberta inclinada.

A aquesta masia se li van construir dos ampliacions, una a l'oest i una a l'est. L'ampliació oest es tracta d'una ampliació en planta baixa i planta primera de 4x7.6m aproximadament. I l'ampliació est o cos lateral que es va realitzar només en planta baixa, amb una dimensió de 42.5x13.5m aproximadament, a l'extrem d'aquesta se situen les estances del masover de la finca i la seva família.

La Masia té ús de primera residència però la distribució s'ha quedat obsoleta degut als nous hàbits de convivència familiar, les càmeres de bany obsoletes i de dimensions mes grans del necessari, de la pròpia degradació de la construcció deguda al pas del temps i la necessària actualització de les instal·lacions per la seva posta al dia, en pro de l'estalvi energètic i el confort de la llar.

La masia es situa centralment a la finca, té la façana principal orientada a sud, lleugerament inclinada a est. S'accedeix des del nord per un camí privat des de la rotonda, que comparteix amb els habitatges col·lectius situats al nord.

La masia compta dos edificis annexos de cavallerisses al nord. Aquest projecte no contempla cap intervenció sobre aquests edificis

El jardí s'estén al sud de la masia a una cota inferior seguint el pendent del terreny. té una vegetació amb importants exemplars d'arbres molt desenvolupats pel perímetre i una zona de clar en el mitjà.

El camí interior queda a l'oest de la masia i té fila d'arbres a cada costat. a l'est la finca delimita amb la riera de Sant Vicenç i també té una filés d'arbres i arbustos.


Els usos es situen de la següent manera:

Al volum original de la Masia, es on trobem la zona de nit, es a dir, dormitoris, sales d'estar petites, amb un ús més privat.

A la part posterior de l'ampliació oest estan col·locades totes les estances destinades a un ús de servei, cuina, rebost, sala de bugaderia i planxat, magatzems i altres. Hi ha un accés separat del principal.

A la part principal del cos lateral, que es on es troba la façana principal que mira a l'extens jardí, se situen les estances de dia, sales d'estar de gran dimensió, billar, bar. En el projecte es redistribuirà per facilitar la funcionalitat.

Actualment, existeix un habitatge independent ubicat a l'extrem est de el cos lateral en planta baixa, destinat a habitatge de les persones que es dediquen al cuidat i manteniment de l'edificació i el jardí (masover). De la mateixa manera que en l'edifici i habitatge principals, s'intervindrà per adequar la distribució als paràmetres actuals, reduint lleugerament la seva dimensió, a favor d'en rebost i un lavabo pel nou menjador de l'habitatge principal. Aquesta intervenció servirà també per solucionar certes patologies constructives, producte de la degradació, deguda al pas del temps i per la necessària actualització de les instal·lacions per la seva posta al dia, en pro de l'estalvi energètic, el confort de la llar i afavorir les condicions d'habitabilitat en termes de ventilació i il·luminació.

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	e3ba9e2d95d14976b8c227fa3cfc8924001	
Url de validació	https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp	
Metadades	Núm. Registre entrada: ENTRA 2021/4406 - Data Registre: 21/05/2021 15:19:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original	

• **Descripció general del projecte**

Descripció del projecte i las actuacions proposades


La finalitat del projecte és la redistribució interna del programa funcional per a adaptar-se millor al programa familiar actual, a més de millorar les condicions d'habitabilitat i salubritat dels espais, així com millorar i optimitzar el funcionament de les instal·lacions.
 El projecte parteix de la premissa de detenir la deterioració produïda pel pas del temps, per a reparar i restaurar els elements arquitectònics de la masia.
 El projecte no canvia ni la volumetria, ni la superfícies de la masia.

Actuacions proposades:

- 1- Actuacions sobre la Masia original en planta alta: es redistribueix i s'incorporen banys, optant per redimensionar la superfície dels banys existents, ajustant-los i incorporant-los als espais d'habitacions.
- 2- Actuacions sobre el cos lateral en planta baixa: es redistribueix la posició de la cuina i el menjador, per a situar-los sobre la façana sud, millorant els espais d'ús comú i relacionar-los amb l'estar i amb el jardí. A fi de millorar les condicions d'habitabilitat es modifiquen les obertures d'aquests espais, millorant la il·luminació i ventilació.
- 3- Actuacions sobre l'habitatge del masover: es redistribueix minimitzant el passadís col·locant els espais comuns al sud. A fi de millorar les condicions d'habitabilitat es modifica les obertures d'aquests espais, millorant la il·luminació i ventilació.
- 4- Actuacions sobre les connexions urbanístiques: es realitzaran noves connexions soterrades.
- 5- Actuacions sobre les instal·lacions: es refaran les instal·lacions de la masia per a complir amb la normativa actual i millorar l'eficiència energètica. Es crearà una sala de màquines dins del cos lateral, per a col·locar la nova caldera i desmuntar el ràfec exterior annex.
- 6- Actuacions sobre les façanes: es restauren les façanes de la masia, mantingut els colors i propietats d'aquestes.
- 7- Actuacions sobre les fusteries: es restaurassin les fusteria exteriors de fusta.
- 8- Actuacions sobre el jardí: no es preveuen accions sobre el jardí, només actuacions de protecció als arbres i arbustos pròxims a la masia per a evitar el seu deteriorament durant el procés d'obra.

• **Justificació de l'actuació**

L'objectiu de l'actuació és rehabilitar i redistribuir l'interior de la masia de Can Pi, mantenint la fisonomia actual, protegint l'entorn i la biodiversitat del seu actual jardí.
 La premisses de les actuacions del projecte són des del coneixement de la història de l'edifici i les seves característiques arquitectòniques pròpies, per a la posada en valor i la custòdia del seu caràcter històric.
 El projecte d'actuació no modifica ni el volum, ni la superfícies de la construcció actual.
 Els criteris i mesures exposades persegueixen mantenir la integració actual de la casa i el seu entorn, millorant les condicions del paisatge eliminant les connexions d'instal·lacions aèries, fent noves connexions soterrades.
 Les actuacions de protecció dels arbres i arbustos durant l'obra aspiren a mantenir l'entorn natural consolidat del jardí i la masia.
 Les actuacions sobre les obertures de la façana del cos lateral busquen millorar l'habitabilitat dels espais, millorant la seva il·luminació i ventilació, mitjançant actuacions respectuoses amb la construcció tradicional.
 La rehabilitació de les façanes i les seves fusteries de fusta, busquen restablir els cromatisme i textures originals atacades per la degradació del temps i els agents externs naturals..
 La rehabilitació i la redistribució permetran mantenir l'ús actual de la masia, que d'aquesta manera promou la custòdia del territori i el seu paisatge.

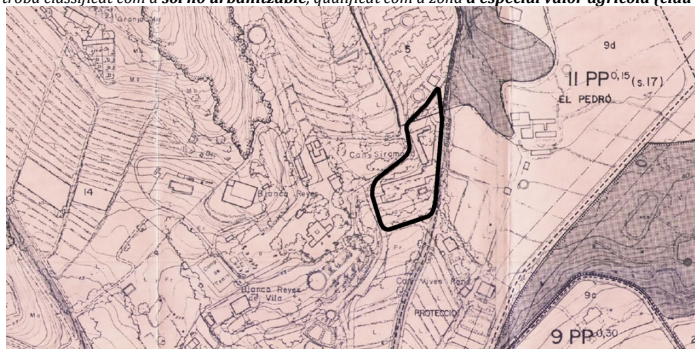
Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	e3ba9e2d95d14976b8c227fa3cfc8924001	
Uri de validació	https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp	
Metadades	Núm. Registre entrada: ENTRA 2021/4406 - Data Registre: 21/05/2021 15:19:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original	

• PLANEJAMENT TERRITORIAL, SECTORIAL I URBANÍSTIC APLICABLES

1. Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel que s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, modificat per la Llei 3/2012 de 22 de febrer (en endavant TRILUC).
2. Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística (en endavant RPLU).
3. Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (en endavant RLU).
4. Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'Ordenació de l'Edificació (en endavant LOE).
5. Pla Territorial Metropolità de Barcelona, aprovat definitivament en data 20 d'abril de 2010 i publicat al DOGC núm. 5627 de 12/05/2010 (en endavant PTMB)
6. Pla Director Urbanístic del sistema costaner, aprovat definitivament en data 25 de maig de 2005 i publicat en data 16 de juny de 2005 (en endavant PDUSC)
7. Decret 141/2012, de 30 d'octubre, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.
8. Revisió de les Normes Complementàries i Subsidiàries de Planejament de Sant Vicenç de Montalt aprovades definitivament per la Comissió Provincial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 12 de febrer de 1986 i publicades al DOGC núm. 685 de 14/05/1986 (en endavant NNSS-1986).
9. Text Refós de les normes urbanístiques del planejament general, amb conformitat de la CTU de BCN en sessió de 18 de maig de 2005 i publicat al DOGC 4435 de 27/07/2005 (en endavant TRNNS-05).

• DADES DEL PROJECTE

- La masia se situa en *al passeig dels pins núm. 4* a Sant Vicenç de Montalt
- Referència cadastral *9422601DG5092S0000FU*
- La masia està subjecte a les NNSS-1986 i al TRNNS-05 d'acord amb el planejament anterior,
- es troba classificat com a *sòl no urbanitzable, qualificat com a zona d'especial valor agrícola (clau 14)*.



Imatge parcial del plànol núm.2 de les NNSS-1986 amb indicació de la parcel·la 9422601DG5092S0000FU.

-l'edifici objecte del PAE és una masia de l'any 1890 (segons dades cadastrals)

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1500

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
9422601DG5092S0000FU

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

ADSCRIPCIÓN: CL APART CAN PI 4
08394 SANT VICENÇ DE MONTALT [BARCELONA]

USO PRINCIPAL: Residencial AÑO CONSTRUCCIÓN: 1890

COEFICIENTE DE ANTEROSIDAD: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA m²: 1.448

PARCELA CATASTRAL

SITUACIÓN: CL APART CAN PI 4
SANT VICENÇ DE MONTALT [BARCELONA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA m²: 1.448 SUPERFICIE GRANJA PARCELA m²: 4.866 Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escala	Planta	Puerta	Superficie m ²
VIVIENDA	1	00	01	271
VIVIENDA	1	01	01	271
ALMACEN	1	02	01	54
AGRARIO	2	00	01	464
AGRARIO	3	00	01	175

Continúa en ANEXO I

CULTIVO

Subparcela	CC	Cultivo	IP	Superficie m ²
0	MB	Monte bajo	02	3.767

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos" de la SEC.

450.350 Coordenadas U.T.M. Hueso 31 ETRS89
Martes, 11 de Junio de 2019

Imatge de consulta al catastro

BOPBA Arquitectura S.L.P

Maig 2021

6/12

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

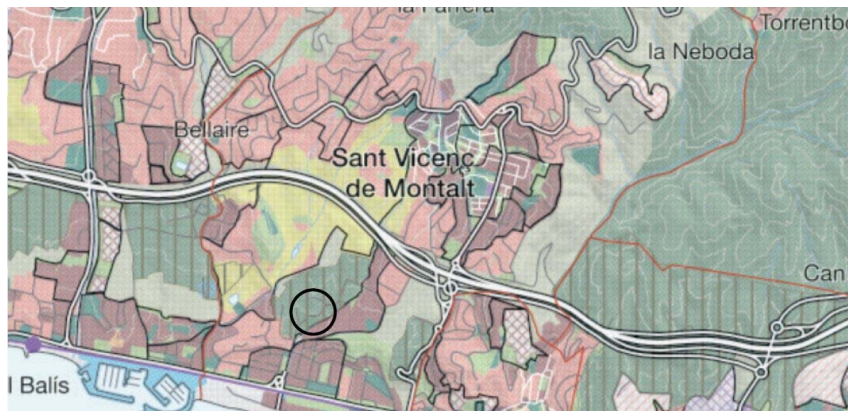
Codi Segur de Validació e3ba9e2d95d14976b8c227fa3cfc8924001

Url de validació <https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2021/4406 - Data Registre: 21/05/2021 15:19:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original

PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA DE LA MASIA CAN PI A SANT VICENÇ DE MONTALT

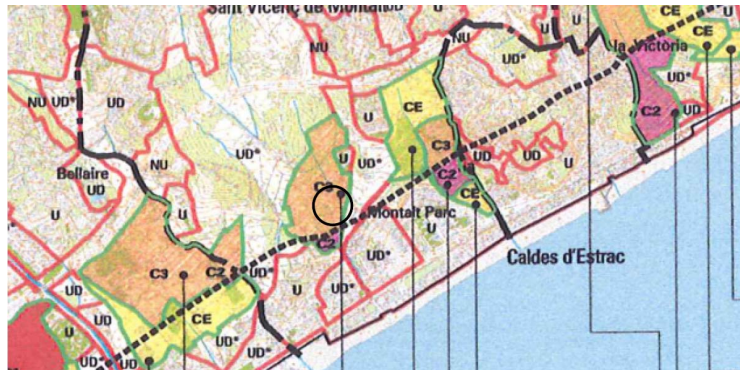
- La masia està subjecte al Pla Territorial Metropolità de Barcelona (PTMB) es situa dins l'espai de protecció especial pel seu interès natural i agrari definit al plànol de proposta d'espais oberts.



Plànol del sistema d'espais oberts del PTMB

- L'article 2.6 del PTMB estableix la regulació general dels espais de protecció especial. El punt 3 especifica en quins casos es poden autoritzar edificacions de nova planta o ampliacions de les existents. **El projecte presentat no consisteix en ampliar l'edificació existent ni preveu la construcció de cap nova edificació.**

- La masia està subjecte al Pla Director Urbanístic del sistema costaner (PDUSC) i determina que la categoria del sòl on es situa la finca és sòl no urbanitzable costaner, clau NU-C3



Plànol d'ordenació núm. 13 del PDUSC "Règim urbanístic del sòl.

- L'article 15 de les normes del PDUSC estableix el règim d'ús del SNU costaner. El punt 4 diu que al sòl no urbanitzable costaner 3 (clau NU-C3 i codi gràfic C3) li correspon el règim d'ús del sòl no urbanitzable regulat per la llei d'urbanisme i pel corresponent planejament urbanístic general municipal.

- Segon se indica al TRLUC, a l'article 47 estableix el règim d'ús en el sòl no urbanitzable. L'apartat 3) determina:

"3.- És permès, en sòl no urbanitzable, amb els requisits fixats pels articles 50 i 51:

a) **Reconstruir i rehabilitar les masies i les cases rurals que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques, ambientals, paisatgístiques o socials.**

- La masia Can Pi, no es troba catalogada pel planejament general vigent, ni per cap Pla Especial d'acord amb els articles 178 i 179 de les Normes Subsidiàries de planejament

- La Disposició Transitòria Quinzena, referent a l'Autorització de la rehabilitació o la reconstrucció de masies, cases rurals o altres edificacions situades en sòl no urbanitzable en absència de catàleg, i ampliació d'edificacions i activitats en sòl no urbanitzable, estableix:

"1. Als efectes del que estableixen els articles 47.3 i 50.2, mentre el planejament general o un pla especial d'iniciativa pública no contingui la catalogació de les construccions situades en sòl no urbanitzable del terme municipal, per a regularme **la reconstrucció o la rehabilitació, es poden autoritzar aquestes actuacions per mitjà del procediment que estableix l'article 48**, amb vista a destinar-les a algun dels usos admesos, inclòs l'hoteler. La documentació, en aquest cas, ha d'incloure una justificació específica de les raons arquitectòniques, històriques, paisatgístiques o socials que determinen la preservació i la recuperació de l'edificació o, si s'escau, de l'impacte ambiental o de la necessitat d'integració en el paisatge."

- El procediment de l'article 48, fa referència al **Procediment per a l'aprovació de projectes d'actuacions específiques d'interès públic en sòl no urbanitzable.**

- El RPLU, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, regula el procediment per a l'aprovació de Projectes d'actuacions específiques d'interès públic en sòl no urbanitzable. Concretament, l'article 47 torna a fer referència a les masies i cases rurals en el següent sentit:

"47.2 L'atorgament de llicències urbanístiques en sòl no urbanitzable i sòl urbanitzable no delimitat per a la reconstrucció i la rehabilitació de masies, cases rurals i altres construccions a què fa referència l'article 47.3 de la Llei d'urbanisme també requereix l'aprovació d'un **projecte d'actuació específica, mentre el planejament urbanístic general o especial no contingui el catàleg específic que identifiqui les construccions que poden ser reconstruïdes o rehabilitades.**

Per tant la rehabilitació de la masia de Can Pi se obliga a la presentació d' aquest document (PAE).

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació e3ba9e2d95d14976b8c227fa3cfc8924001

Uri de validació <https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2021/4406 - Data Registre: 21/05/2021 15:19:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original



B) PLANOLS DE EMPLAZAMENT I SITUACIÓ

Plànol de situació



Mapa topogràfic de emplaçament



Ortofotomapa de emplaçament



BOPBA Arquitectura S.L.P

Maig 2021

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	e3ba9e2d95d14976b8c227fa3cfc8924001	
Url de validació	https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp	
Metadades	Núm. Registre entrada: ENTRA 2021/4406 - Data Registre: 21/05/2021 15:19:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original	

C) DESCRIPCIÓ I REPRESENTACIÓ GRÀFICA DELS SERVEIS URBANÍSTICS

La masia té en l'actualitat els següents serveis urbanístics:
 Connexió a la xarxa de subministrament d'energia elèctrica i telefonia per cable de coure, tots dos per via aèria, i la connexió a la xarxa de sanejament.
 I utilitzava aigua de mina de pou i gas propà mitjançant un tanc instal·lat en la parcel·la.

El projecte preveu millorar totes les connexions existents dels serveis urbanístics, mitjançant les següents actuacions:

- **Aigua potable sanitària (APS):**

Realitzar una nova connexió a la xarxa d'aigua potable sanitària. Connectant amb l'arqueta situada al carrer Can Pi abans de la porta gran d'accés al nord (veure plànol) fent una nova rasa per a passar la canonada amb arquetes cada 25 metres fins a la porta d'accés al jardí d'accés a la masia de can pi. La connexió es farà en arqueta al límit de la parcel·la amb la vorera i tindrà de les dimensions 100x40x40cm, allotjarà el comptador i la seva clau interna. El tub d'alimentació serà de polipropilè d'alta densitat i de diàmetre 50mm.

- **Electricitat**

S'elimina la línia de connexió àrea existent. Es realitzarà una nova connexió enterrada des del bàcul situat en la vorera del passeig dels pins abans del porto d'accés al sud (veure plànol) i es realitza una rasa pel camí d'accés (passeig dels pins) per a passar el cablatge de la escomesa fent arquetes cada 25m fins a la porta d'accés al jardí d'accés a la masia de Can Pi on es situarà el nínxol on s'ubicarà la CGP (CGP-9-160), la caixa de seccionament i el comptador TMF1.

- **Gas**

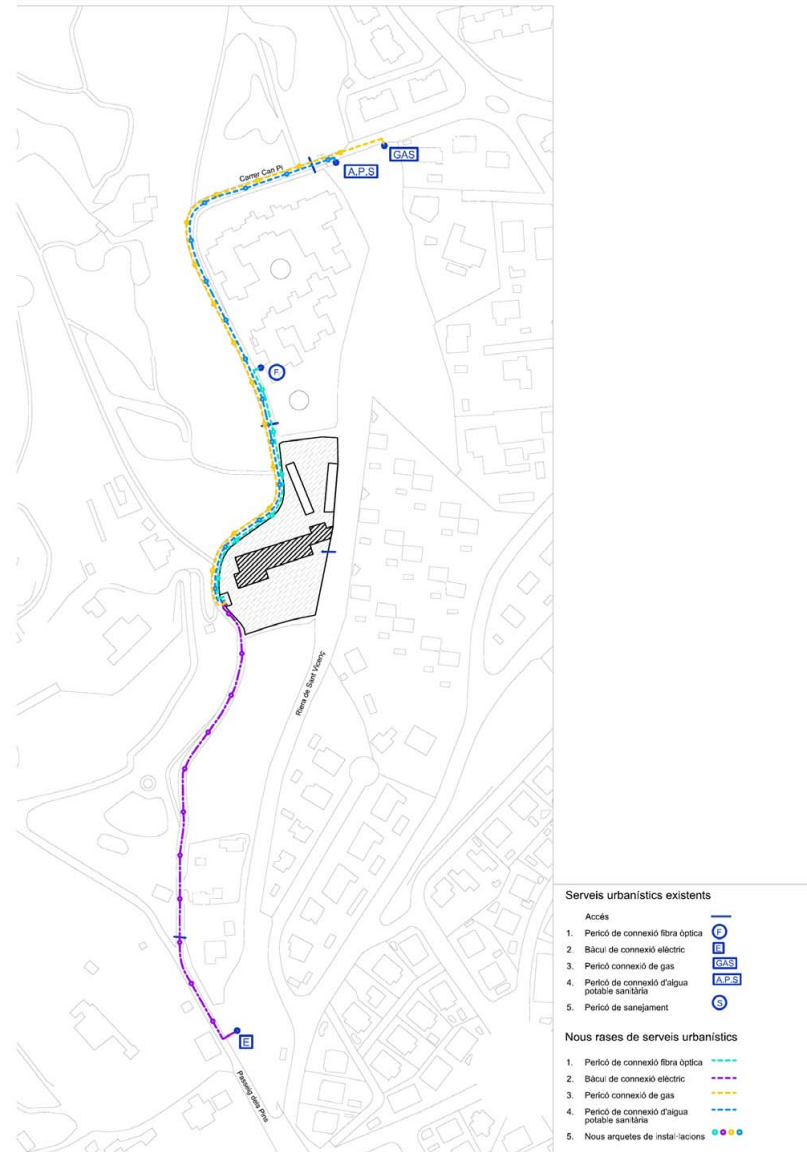
S'elimina el tanc de gas propà existent. Es realitzarà una nova connexió a la xarxa gas natural, connectant-se en a l'arqueta situada al carrer Can Pi abans de la porta gran d'accés al nord (veure plànol). Es realitza una rasa per a passar la canonada enterrada fent arquetes cada 25m pel camí d'accés (passeig dels pins) fins a la porta d'accés al jardí accés a la masia Ca Pi i fer l'arqueta de connexió enfront de la porta d'accés al camí del jardí que accedeix a la masia. La connexió amb la xarxa de subministrament es farà amb canonada de polietilè PE 40mm, fins l'armari del comptador de gas.

- **Xarxa de fibra / telefonia**

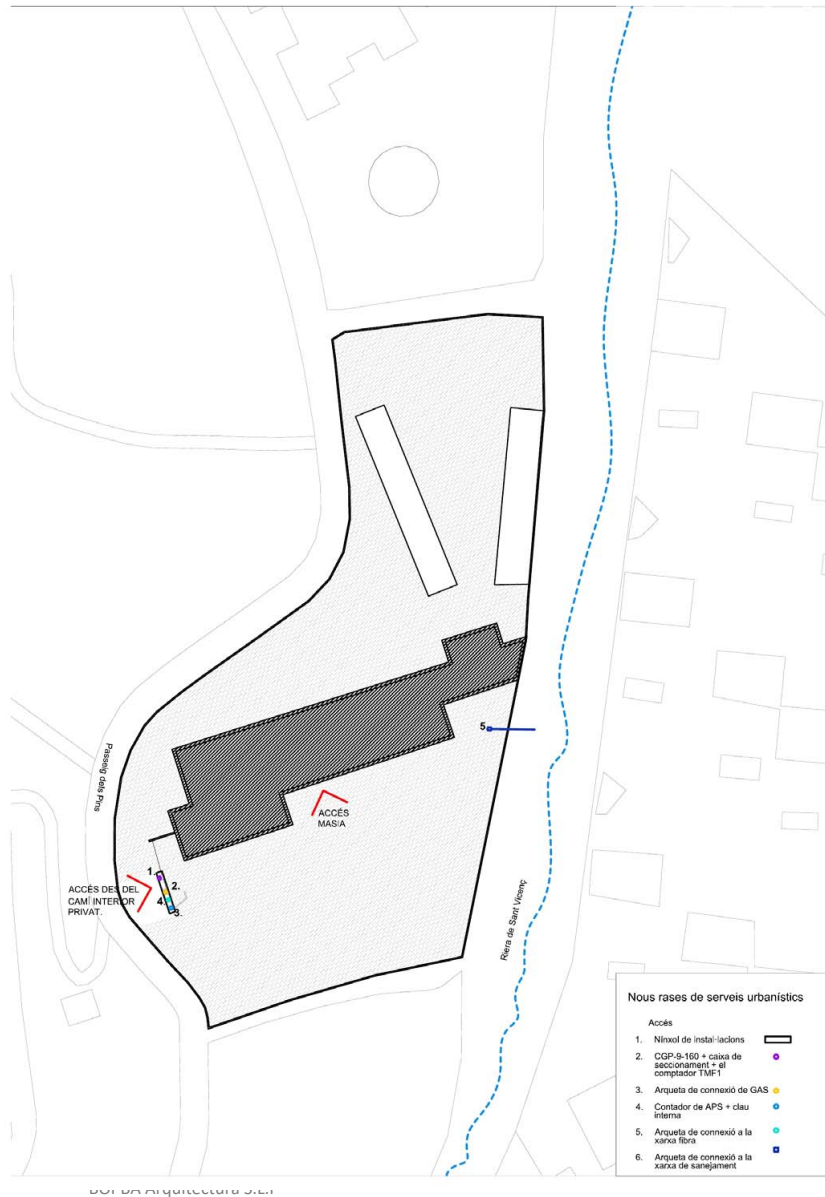
S'elimina la instal·lació àrea de cable de coure existent. Es realitzarà una nova connexió a la xarxa comunicacions (fibra òptica), connectant-se en l'arqueta situada en el passeig dels pins el carrer Ca Pi a l'altura del conjunt d'habitatge plurifamiliar veïna el nord (veure plànol). Es realitza una rasa per a passar la canonada enterrada fent arquetes cada 25m pel camí d'accés (passeig dels pins) fins a la porta d'accés al jardí accés a la masia Can Pi i fer l'arqueta de connexió enfront de la porta d'accés al camí del jardí que accedeix a la masia.

- **Xarxa de sanejament**

El projecte preveu la renovació de la instal·lació interna per a fer-la separativa connectada a l'arqueta de connexió existent situada en la finca just avanç de la riera. La connexió serà de PVC i de diàmetre Ø200 mm i un pendent mínim del 2%.



Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	e3ba9e2d95d14976b8c227fa3cfc8924001	
Url de validació	https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp	
Metadades	Núm. Registre entrada: ENTRA 2021/4406 - Data Registre: 21/05/2021 15:19:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original	



D) AVANTPROJECTE TÈCNIC

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

El projecte bàsic conté els plànols següents per a la definició de les característiques generals de l'edifici.

- DG In Índex de la documentació gràfica**

DGU	DEFINICIÓ URBANÍSTICA I D'IMPLANTACIÓ	
00	Situació	SE
01	Emplaçament	e. 1/250
02	Condicions urbanístiques	e. 1/250
03	Urbanització	e. 1/250

DGA	DEFINICIÓ ARQUITECTÒNICA DE L'EDIFICI	
-----	---------------------------------------	--

EA Estat Actual		
00	Planta Baixa	e. 1/100
01	Planta Baixa	e. 1/100
02	Planta Primera	e. 1/100
03	Planta altell	e. 1/100
04	Alçats Sud i Nord	e. 1/100
05	Alçats Sud i Nord	e. 1/100
06	Alçats Est i Oest	e. 1/100
07	Seccions A i B	e. 1/100
08	Seccions A i B	e. 1/100
09	Seccions C-D	e. 1/100
10	Seccions E-F	e. 1/100
11	Seccions G	e. 1/100

ARQ Arquitectura		
00	Planta General	e. 1/250
01	Planta Coberta general	e. 1/250
02	Planta Baixa	e. 1/100
03	Planta Baixa	e. 1/100
04	Planta Primera	e. 1/100
05	Planta altell	e. 1/100
06	Alçats Sud i Nord	e. 1/100
07	Alçats Sud i Nord	e. 1/100
08	Alçats Est i Oest	e. 1/100
09	Seccions B i B'	e. 1/100
10	Seccions B i B'	e. 1/100
11	Seccions A	e. 1/100
12	Seccions C i C'	e. 1/100
13	Seccions D i D'	e. 1/100
14	Seccions E i F	e. 1/100
15	Seccions G	e. 1/100

Maig 2021

10/12

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació e3ba9e2d95d14976b8c227fa3cfc8924001

Url de validació <https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2021/4406 - Data Registre: 21/05/2021 15:19:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original



• Relació de superfícies útils i construïdes

TAULA DE SUPERFÍCIES ESTAT ACTUAL

PB		Superfície útil m2	
Nº	Títol		
01	Accés principal	33,52	
02	Sala	16,83	
03	Habitació 01	18,13	
04	Bany H01	5,95	
05	Habitació 02	22,64	
06	Bany H02	3,93	
07	Oak bar	14,84	
08	Sala billar	15,57	
09	Menjador	64,31	
10	Saló TV	33,90	
11	Saló piano	54,90	
12	Estudi	17,3	
13	Accés secundari	16,26	
14	Sala	17,32	
15	Traster	9,47	
16	Habitació 03	9,26	
17	Bany	4,12	
18	Sala bany	5	
19	Sala jocs	25,82	
20	Sala planxa	4,24	
21	Bugaderia	7,76	
22	Cuina	19,94	
23	Rebost	12,56	
24	Passadís	22,59	
25	Escala PB	10,90	
Total		467,06 m2	

1P		Superfície útil m2	
Nº	Títol		
26	Saló	33,28	
27	Habitació 04	18,02	
28	Vestidor H04	13,75	
29	Bany H04	7,50	
30	Bany H05	6,17	
31	Habitació 05	13,91	
32	Habitació H06	17,35	
33	Habitació 07	28,71	
34	Bany H06	17,05	
35	Bany	4,13	
Superfície útil total		843,37 m2	
Superfície construïda total		977,81 m2	

ALTELL - SOTA COBERTA		Superfície útil m2	
Nº	Títol		
36	Despatx	9,82	
37	Habitació 08	17,05	
38	Escala 1P	10,73	
Total 1P		197,47 m2	

ALTELL - SOTA COBERTA		Superfície útil m2	
Nº	Títol		
39	Escala altell - sota cobert	3,29	
40	Altell sota cobert	33,30	
41	Coberta plana	-	
Total Altell		36,59 m2	

PB		Superfície útil m2	
Nº	Títol		
42	Accés	24,28	
43	EMC	27,39	
44	Rebost	10,7	
45	Lavabo	1,25	
46	Habitació 03	13,01	
47	Passadís	9,2	
48	Saló	16,28	
49	Bany	8,82	
50	Traster	5,11	
51	Habitació 01	11,59	
48	Habitació 02	14,62	
Total PB		142,25 m2	

BOPBA Arquitectura S.L.P

TAULA DE SUPERFÍCIES PROJECTE DE REHABILITACIÓ I REFORMA

PB		Superfície útil m2	
Nº	Títol		
01	Accés principal	31,9	
02	Sala	15,99	
03	Habitació 01	18,28	
04	Bany H01	5,89	
05	Habitació 02	23,31	
06	Bany H02	3,85	
07	Oak bar	14,84	
08	Sala billar	15,57	
09	Sala d'esbarjo	64,3	
10	Saló TV	33,90	
11	Saló piano	53,40	
12	Menjador-Cuina	52,23	
13	Magatzem jardí	7,15	
14	Rebost	7,43	
15	Sala maquines	14,78	
16	Habitació 03	15,39	
17	Bany	5,83	
18	Avant-sala bany	5,4	
19	Sala	34,45	
20	Sala planxa	7,96	
21	Bugaderia	5,53	
22a	Passadís	13,89	
22b	Passadís	24,56	
23	Estudi	9,86	
24	Lavabo de cortesia	5,61	
25	Escala PB	9,89	
Total		501,19 m2	

1P		Superfície útil m2	
Nº	Títol		
26	Saló	33,28	
27	Habitació 04	18,02	
28	Vestidor H04	13,75	
29	Bany H04	7,50	
30	Bany H05	6,17	
31a	Habitació 05	13,92	

PB		Superfície útil m2	
Nº	Títol		
31b	Distribuïdor	1,79	
32	Bany de cortesia	3,88	
33	Habitació 06	12,33	
34	Bany H06	3,97	
35	Saló petit	24,07	
36	Habitació 07	17,04	
37	Bany H07	6,17	
38	Habitació 08	16,07	
39	Bany H08	6,86	
40	Escala 1P	9,91	
41	Coberta plana	-	
Total		194,73 m2	


ALTELL - SOTA COBERTA		Superfície útil m2	
Nº	Títol		
42	Escala altell - sotacobert	2,91	
43	Altell sota cobert	33,30	
Total Altell		36,21 m2	

PB		Superfície útil m2	
Nº	Títol		
44	Habitació 09	14,77	
45	Bany H09	5,66	
46	Accés	6,3	
47	Passadís	5,22	
48	Bany	5,66	
49	Habitació H10	13,87	
50	Estar-Menjador-Cuina	36,47	
51	Habitació H11	10,09	
Total PB		98,04 m2	

Superfície útil total	830,16 m2
Superfície construïda total	977,81 m2

La superfície de la intervenció es la total, es a dir 977.81m2.

Maig 2021

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	e3ba9e2d95d14976b8c227fa3cfc8924001	
Url de validació	https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp	
Metadades	Núm. Registre entrada: ENTRA 2021/4406 - Data Registre: 21/05/2021 15:19:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original	

SITUACIÓ I EMPLAÇAMENT

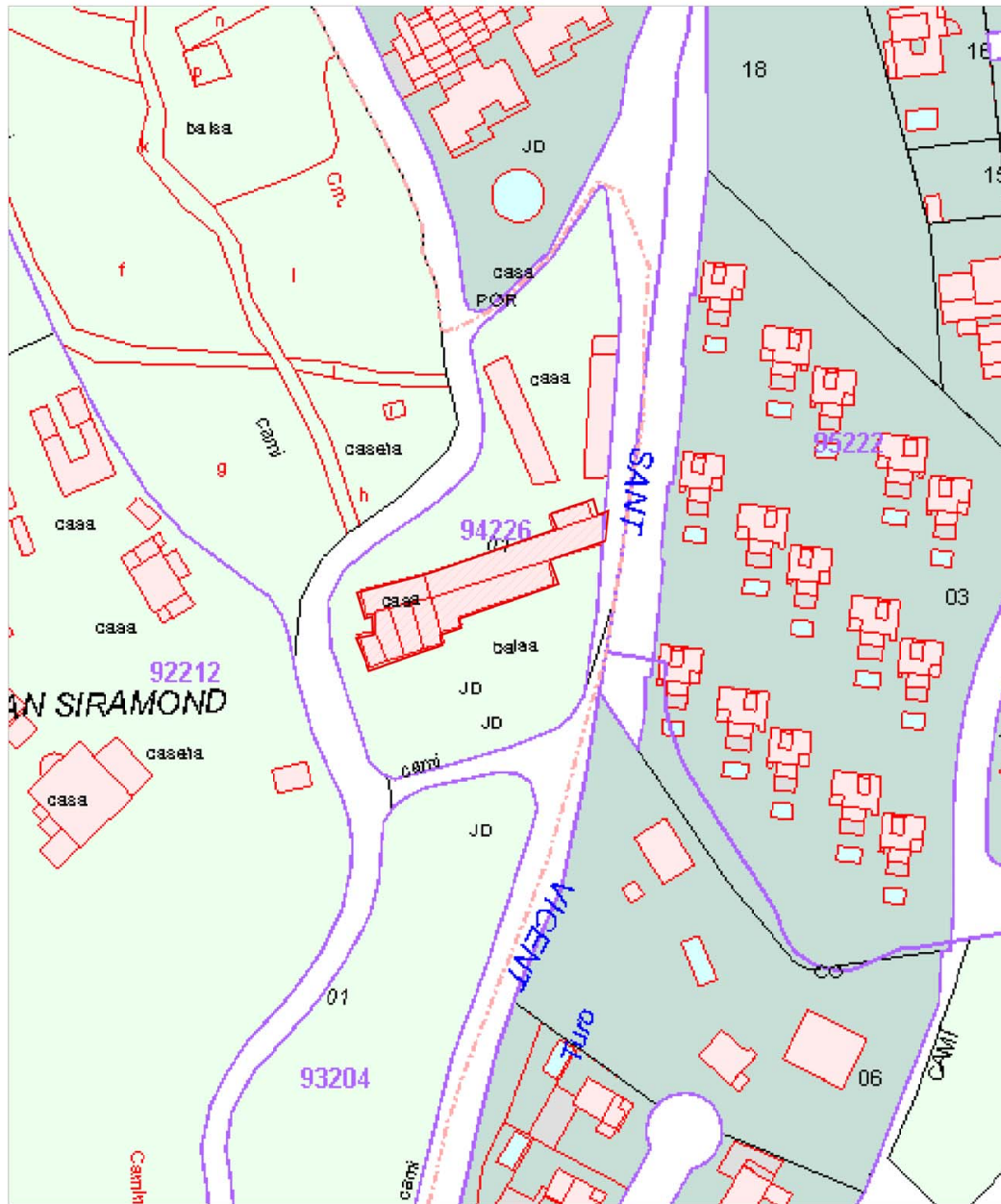
Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació e3ba9e2d95d14976b8c227fa3cfc8924001

Url de validació <https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2021/4406 - Data Registre: 21/05/2021 15:19:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original





GOBIERNO DE ESPAÑA
MINISTERIO DE VIVIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

SECRETARÍA DE ESTADO DE VIVIENDA

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
9422601DG5092S0000FU

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/1500

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL APART CAN P14
083M SANT VICENÇ DE MONTALT (BARCELONA)

USO PRECISADO: Residencial Año construcción: 1990

COEFICIENTE DE MULTIPLICACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 1.448

PARCELA CATASTRAL

LOCALIZACIÓN: CL APART CAN P14
SANT VICENÇ DE MONTALT (BARCELONA)

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 1.448 SUPERFICIE ÚTIL (m²): 4.266 Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Dato	Cuadra	Plano	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	1	00	01	271
VIVIENDA	1	05	01	271
ALBAÑILERÍA	1	02	01	54
AGRARIO	2	00	01	464
AGRARIO	3	00	01	171

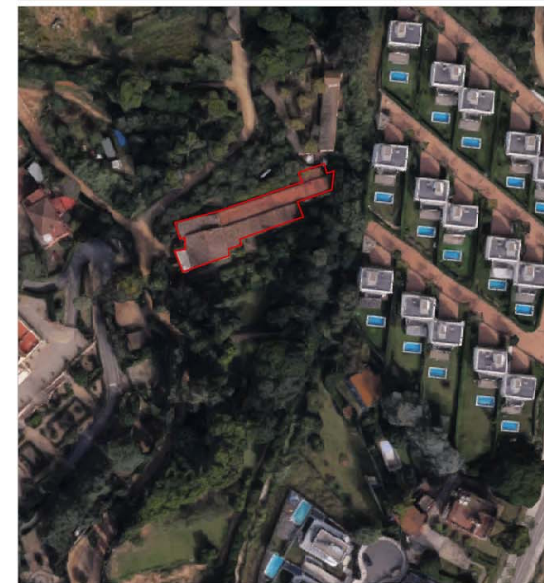
Continúa en ANEXO I

CULTIVO

Superficie	CC	Códen	IF	Superficie m²
0	MD	Monte bajo	02	3.767

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegido' de la SEC.

Martes, 11 de Junio de 2019



CAN P1
AVANTPROJECTE TÈCNIC

DGU 00

Maig 2021 SE
435_DG U_situacio_cond urb.dwg

SITUACIÓ

INÁKI BAQUERO RAZUELO
BOPBAA slp

PROYECTO DE AVANTPROJECTE TÈCNIC DE OBRA
TEL. 93 334 45 00
www.bopbaa.com

NOTA: "Todos los planos son modificaciones al anterior"



Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació e3ba9e2d95d14976b8c227fa3cfc8924001

Uri de validació <https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2021/4406 - Data Registre: 21/05/2021 15:19:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original



CAN PI
AVANTPROJECTE TÈCNIC

DGU 01

Maig 2021 1/200
435_DG U_situacio_cond urb.dwg

EMPLAÇAMENT

IÑAKI BAQUERO RIAZUELO
BOPBAA slp
PROFESIONALS EN DISENY I CONSTRUCCIÓ D'OBRES
TEL. 93 334 46 00
WWW.BOPBAA.COM

NOTA: Totes les mesures són coordinades a 0,00m

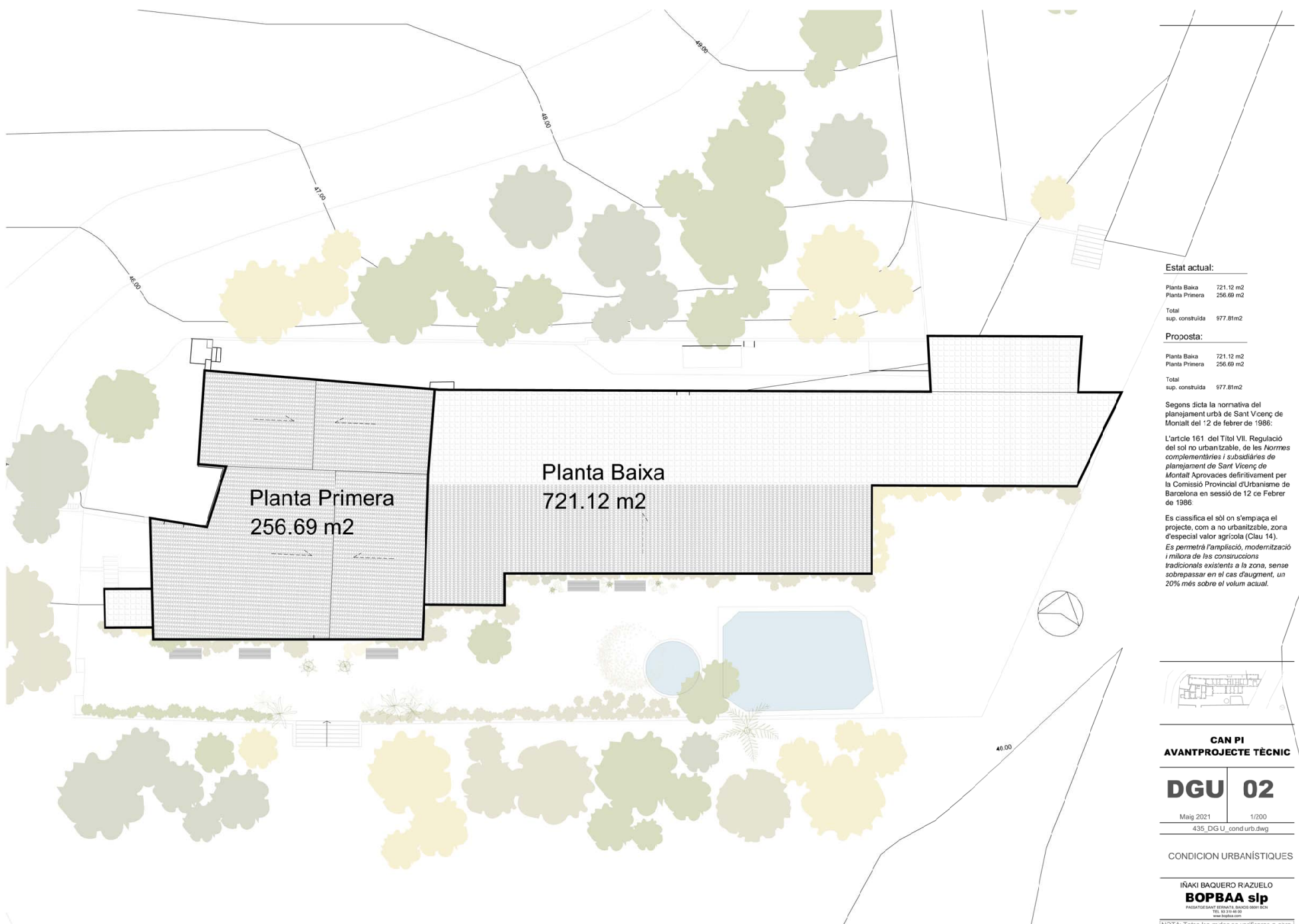
Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació **e3ba9e2d95d14976b8c227fa3cfc8924001**

Url de validació <https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2021/4406 - Data Registre: 21/05/2021 15:19:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original





Estat actual:

Planta Baixa	721.12 m2
Planta Primera	256.69 m2
Total sup. construïda	977.81m2

Proposta:

Planta Baixa	721.12 m2
Planta Primera	256.69 m2
Total sup. construïda	977.81m2

Segons dicta la normativa del planejament urbà de Sant Vicenç de Montalt del 12 de febrer de 1986:

L'article 161 del Títol VII. Regulació del sol no urbanitzable, de les Normes complementàries i substancials de planejament de Sant Vicenç de Montalt Aprobades definitivament per la Comissió Provincial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 12 de febrer de 1986.

Es classifica el sòl en s'emença el projecte, com a no urbanitzable, zona d'especial valor agrícola (Clau 14).

Es permetrà l'ampliació, modernització i millora de les construccions tradicionals existents a la zona, sense sobrepassar en el cas d'augment, un 20% més sobre el volum actual.

CAN PI
AVANTPROJECTE TÈCNIC

DGU	02
Maig 2021	1/200
435_DG_U_cond_urb.dwg	

CONDICION URBANISTIQUES

IÑAKI BAQUERO RAZUELO
BOPBAA slp
PROYECTOS DE ARQUITECTURA URBANA
TEL. 93 316 46 00
WWW.BOPBAA.COM

NOTA: Totes les mesures en mil·límetres a menys.

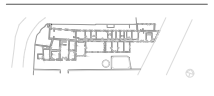
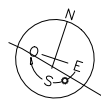
Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	e3ba9e2d95d14976b8c227fa3cfc8924001
Url de validació	https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp
Metadades	Núm. Registre entrada: ENTRA 2021/4406 - Data Registre: 21/05/2021 15:19:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original



ESTAT ACTUAL

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	e3ba9e2d95d14976b8c227fa3cfc8924001
Uri de validació	https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp
Metadades	Núm. Registre entrada: ENTRA 2021/4406 - Data Registre: 21/05/2021 15:19:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original





CAN PI
AVANTPROJECTE TÈCNIC

EA 00

Ma 001 100
 43 DG EA 00 00 00 00 00 00

PLANTA GENERAL

IRAKI BAQUERO RIAZUELO
BOPBAA slp
 INGENYER D'ARTS I ENFERMERIA D'ARTS
 TEL. 93 218 46 00
 WWW.BOPBAA.COM

NOTA: To... m d ... a obra

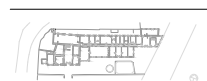
Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació **e3ba9e2d95d14976b8c227fa3cfc8924001**

Url de validació <https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2021/4406 - Data Registre: 21/05/2021 15:19:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original





CAN PI
AVANTPROJECTE TÈCNIC

EA 01

Ma 001 100
43 DG EA 01 01 a.c.d.w

PLANTA GENERAL COBERTA

IRAKI BAQUERO RIAZUELO
BOPBA s.l.p

INGENYER DE OBRAS DE EDIFICACIÓ
TEL. 93 218 46 00
WWW.BOPBA.COM

NOTA: To... m d... y... a obra

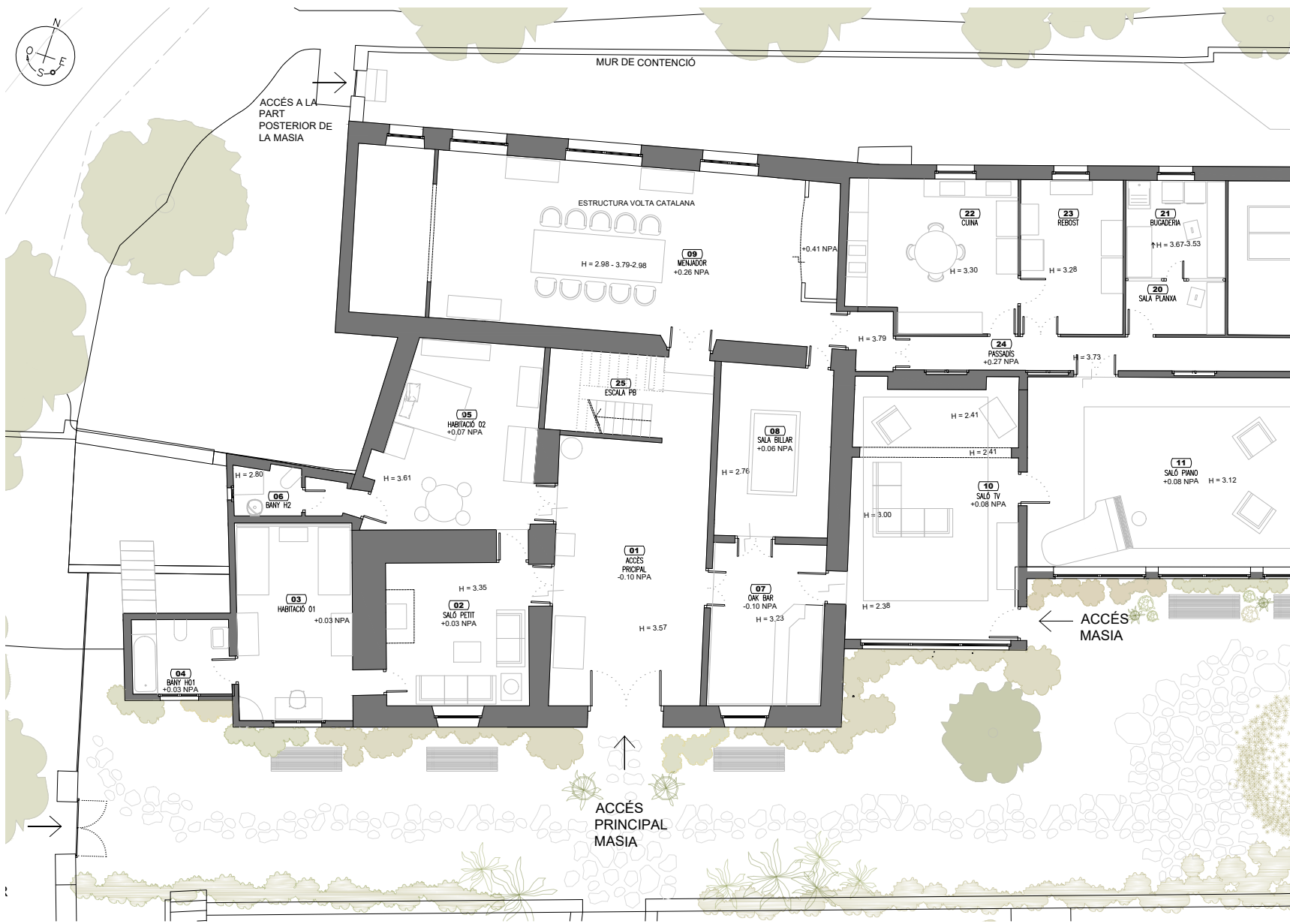
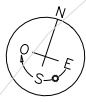
Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació e3ba9e2d95d14976b8c227fa3cfc8924001

Url de validació <https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2021/4406 - Data Registre: 21/05/2021 15:19:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original





CAN PI
 AVANTPROJECTE TÈCNIC

EA 02

Maig 2021 1/100
 435_DG_EA_estat actual.dwg

PLANTA BAIXA

IÑAKI BAQUERO RIAZUELO
BOBBA s.l.p

NOTA: Totes les mides es verificaran a obra

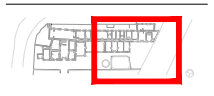
Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació e3ba9e2d95d14976b8c227fa3cfc8924001

Url de validació <https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2021/4406 - Data Registre: 21/05/2021 15:19:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original





CAN PI
AVANTPROJECTE TÈCNIC

EA 03

SEPTIEMBRE 2019 1:100
 43-DG-EA-03-ac-03a-dw

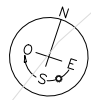
PLANTA BAIXA

IRAKI BAQUERO RIAZUELO
BOBAA slp
 INGENYERS D'ARTS I CRIACIÓ D'OBRES D'ART
 TEL. 93 318 46 00
 WWW.BOBAA.COM

NOTA: To... m... d... y... d... a obra

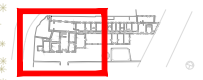
Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	e3ba9e2d95d14976b8c227fa3cfc8924001
Url de validació	https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp
Metadades	Núm. Registre entrada: ENTRA 2021/4406 - Data Registre: 21/05/2021 15:19:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original





ACCÉS A LA PART POSTERIOR DE LA MASIA

MUR DE CONTENCIÓ



CAN PI
AVANTPROJECTE TÈCNIC

EA 04

Ma: 001 1:100
43-DG EA-1118-ac-1a.dwg

PLANTA PRIMERA

IRAKI BAQUERO RIAZUELO
BOBAA slp
INGENYER DE OBRAS DE ARQUITECTURA
TEL. 93 218 48 00
WWW.BOBAA.COM

NOTA: To... m d... r... a obra

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació e3ba9e2d95d14976b8c227fa3cfc8924001

Url de validació <https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2021/4406 - Data Registre: 21/05/2021 15:19:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original





CAN PI
AVANTPROJECTE TÈCNIC

EA 05

Maç 001 1:100
43-DG EA-1118-ac-1a.dwg

PLANTA ALTELL

IRAKI BAQUERO RIAZUELO
BOPBA s.l.p
INGENIEROS DE OBRAS Y SERVICIOS S.A.S.
TEL. 91 518 46 00
WWW.BOPBA.COM

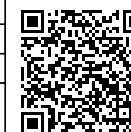
NOTA: To... m d... r... a obra

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació e3ba9e2d95d14976b8c227fa3cfc8924001

Url de validació <https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2021/4406 - Data Registre: 21/05/2021 15:19:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original

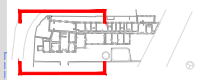




ALÇAT SUD



ALÇAT NORD



CAN PI
AVANTPROJECTE TÈCNIC

EA 06

Ma 001 1:100
43\DG EA\06\06\06.dwg

ALÇATS SUD I NORD

IRAKI BAQUERO RIAZUELO
BOPBAA slp
INGENYER D'ARTS DESENY I CONSTRUCCIÓ

TEL. 93 518 46 00
WWW.BOPBAA.COM

NOTA: To... m d... y... a obra

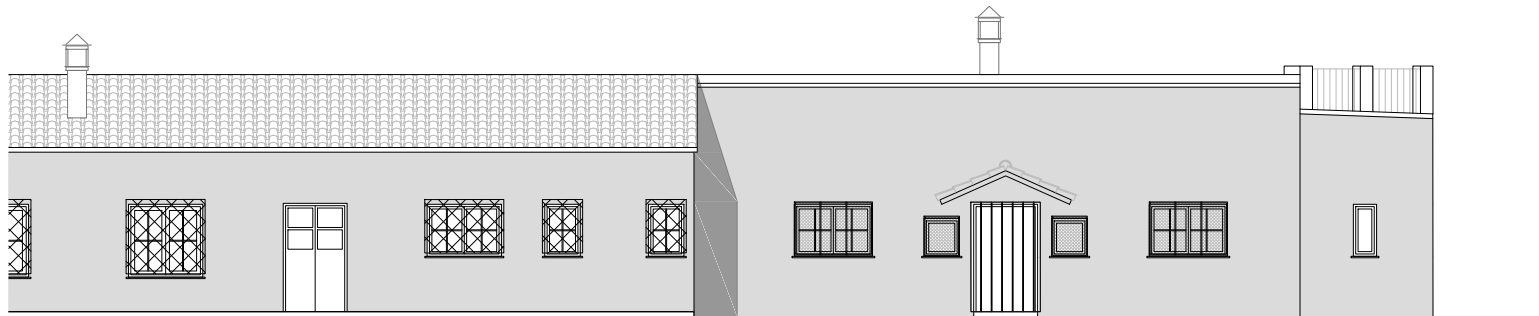
Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació e3ba9e2d95d14976b8c227fa3cfc8924001

Url de validació <https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2021/4406 - Data Registre: 21/05/2021 15:19:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original

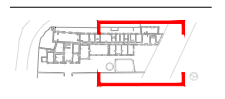




ALÇAT SUD



ALÇAT NORD



CAN PI
AVANTPROJECTE TÈCNIC

EA 07

Ma: 001 1:100
43-DG-EA-11118-ac-1a.dwg

ALÇATS SUD I NORD

IRAKI BAQUERO RIAZUELO
BOPBA sIp
INGENIERO DE OBRAS Y SERVICIOS TÉCNICOS
TEL. 93 218 46 06
WWW.BOPBA.COM

NOTA: To... m d... a obra

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació e3ba9e2d95d14976b8c227fa3cfc8924001

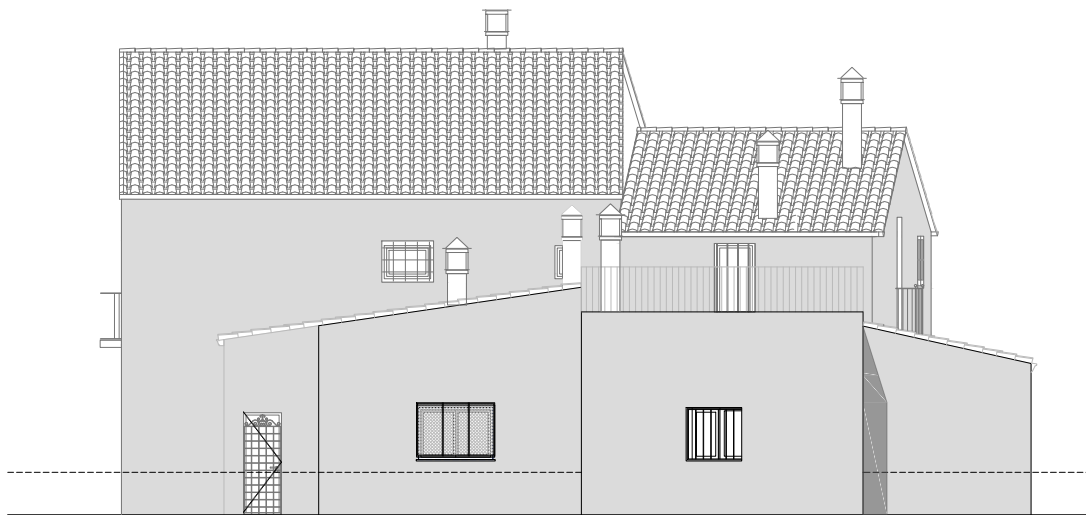
Url de validació <https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2021/4406 - Data Registre: 21/05/2021 15:19:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original

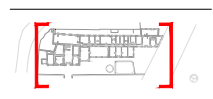




ALÇAT EST



ALÇAT OEST



CAN PI
AVANTPROJECTE TÈCNIC

EA 08

Ma: 001 1:100
43-DG-EA-1118-ac-1a.dwg

ALÇATS EST I OEST

IRAKI BAQUERO RIAZUELO
BOPBA sIp
INGENIEROS DE ARQUITECTURA Y DISEÑO DE INTERIORES
TEL. 93 218 46 00
WWW.BOPBA.COM

NOTA: To... m d... y... a obra

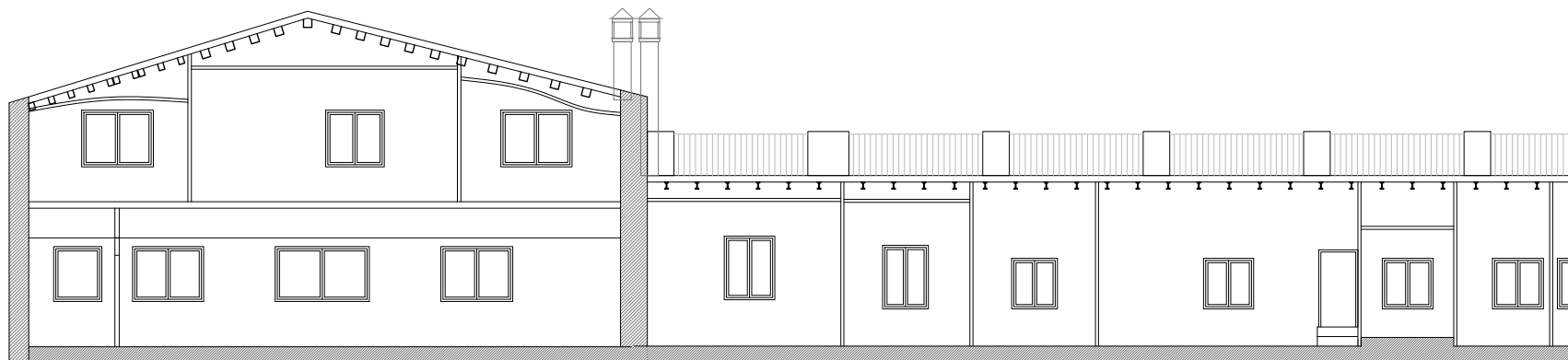
Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la sègüent pàgina web

Codi Segur de Validació e3ba9e2d95d14976b8c227fa3cfc8924001

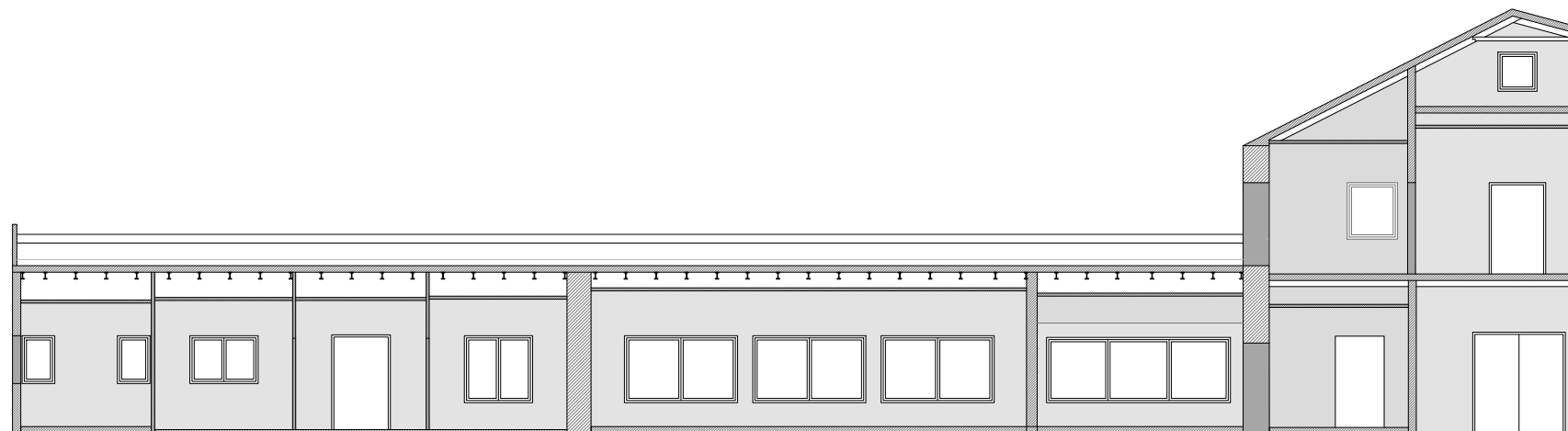
Url de validació <https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2021/4406 - Data Registre: 21/05/2021 15:19:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original





SECCIÓ A



SECCIÓ B



CAN PI
AVANTPROJECTE TÈCNIC

EA 09

Ma 001 1:100
43\DG EA\09\ac\0a.dwg

SECCIONS A I B

IRAKI BAQUERO RIAZUELO
BOPBA s.l.p
INGENIEROS DE OBRAS Y SERVICIOS TÉCNICOS
TEL. 93 218 46 00
WWW.BOPBA.COM

NOTA: To... m d... y... a obra

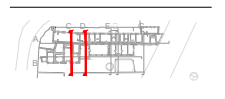
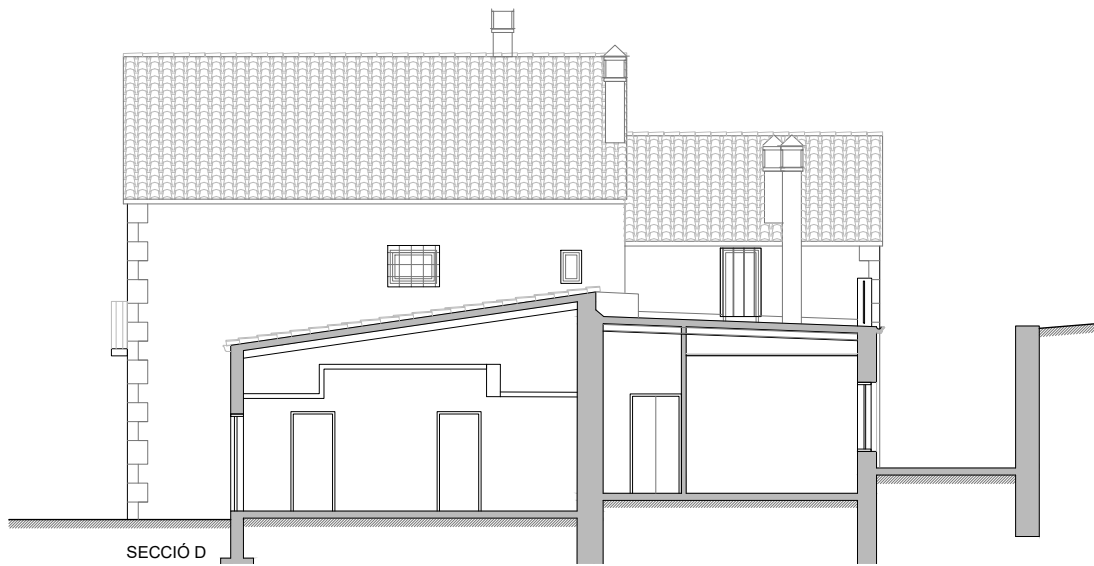
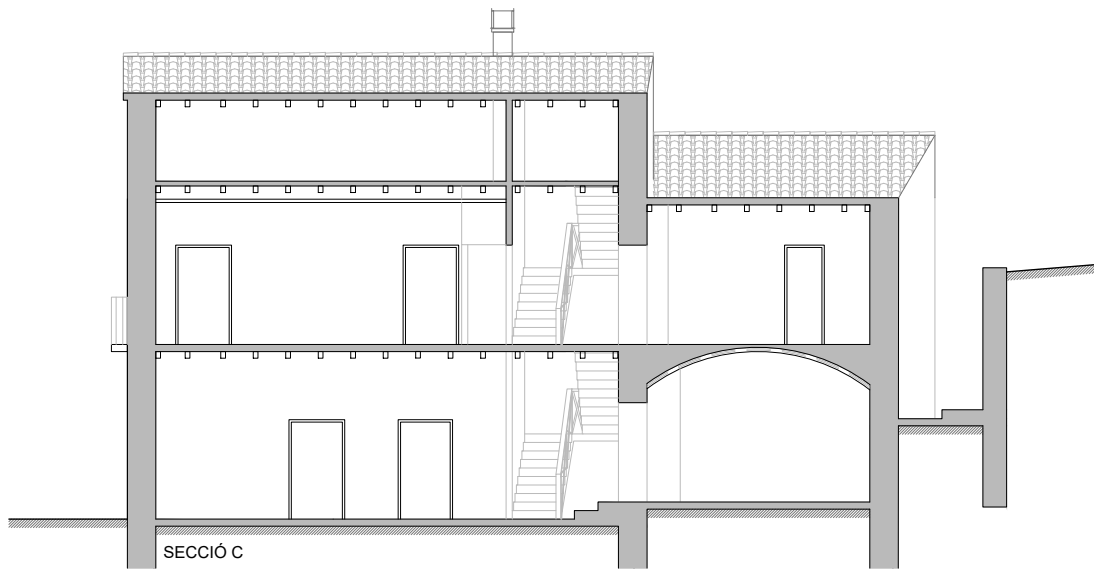
Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació e3ba9e2d95d14976b8c227fa3cfc8924001

Url de validació <https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2021/4406 - Data Registre: 21/05/2021 15:19:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original





CAN PI
AVANTPROJECTE TÈCNIC

EA 11

Maç 001 1:100
43-DG-EA1111a-bac1a.dwg

SECCIONS C-D

IRAKI BAQUERO RIAZUELO
BOPBA sIp

INGENIEROS DE OBRAS Y SERVICIOS S.A. S.L.

TEL. 93 218 46 00

WWW.BOPBA.COM

NOTA: To... m d... d... a obra

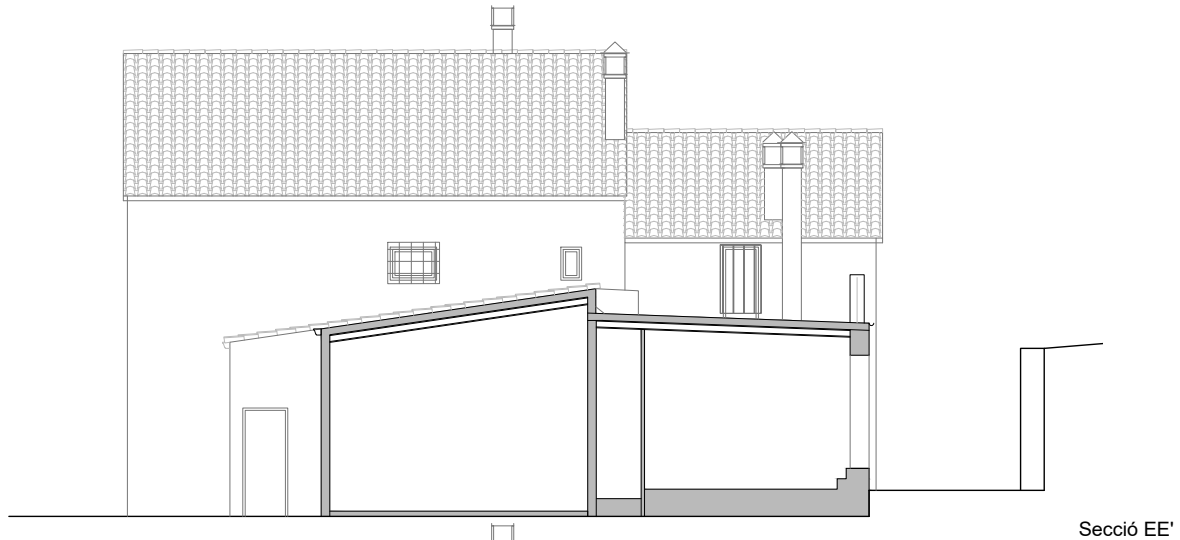


Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

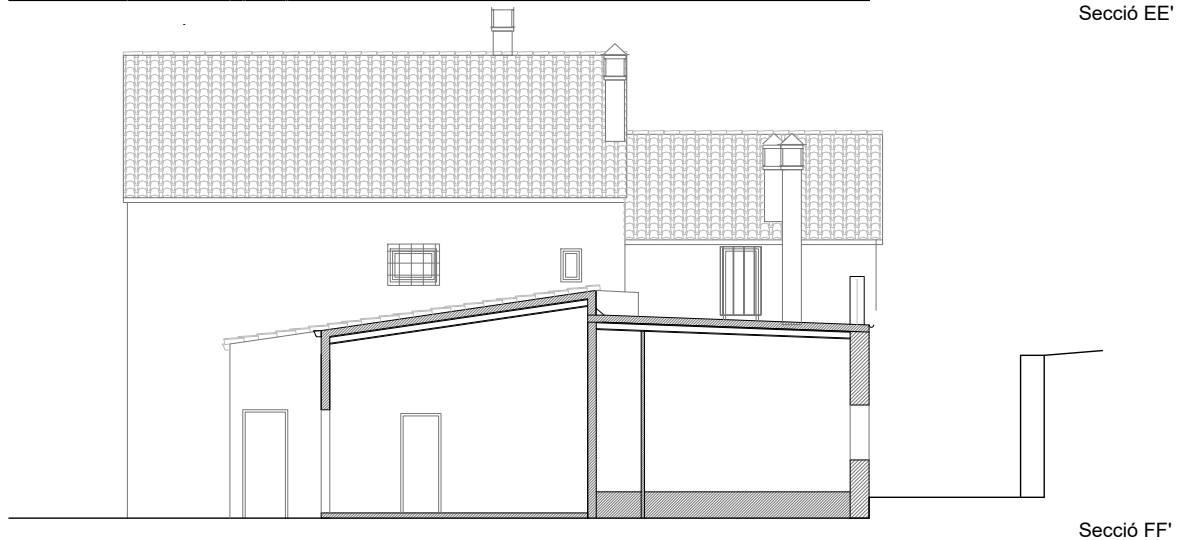
Codi Segur de Validació e3ba9e2d95d14976b8c227fa3cfc8924001

Url de validació <https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

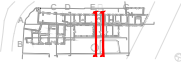
Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2021/4406 - Data Registre: 21/05/2021 15:19:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original



Secció EE'



Secció FF'



CAN PI
AVANTPROJECTE TÈCNIC


EA 12

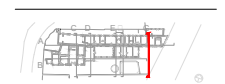
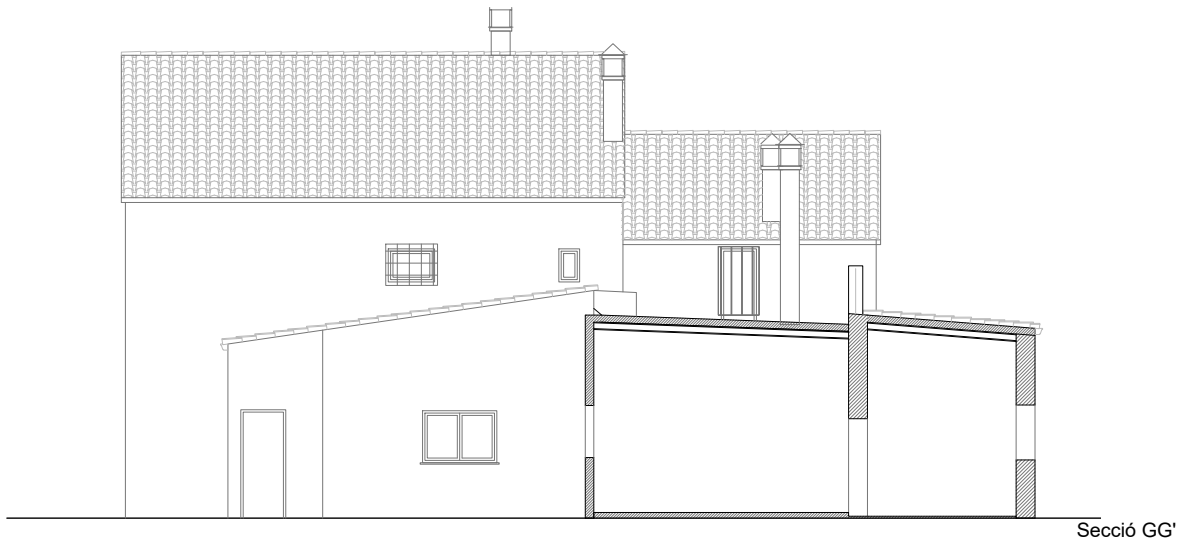
Maç: 001 1:100
43 DG EA\001\ba\ca\dwg

SECCIONS E

IRAKI BAQUERO RIAZUELO
BOPBA s.l.p
INGENYER D'ARTS I ENGENYER D'OBRA
TEL. 93 218 46 00
WWW.BOPBA.COM

NOTA: To... m d... a obra

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	e3ba9e2d95d14976b8c227fa3cfc8924001	
Url de validació	https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp	
Metadades	Núm. Registre entrada: ENTRA 2021/4406 - Data Registre: 21/05/2021 15:19:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original	



CAN PI
AVANTPROJECTE TÈCNIC

EA 13

Ma 001 1:100
43 DG EA 001 a.c.d.w

SECCIONS G

IRAKI BAQUERO RIAZUELO
BOPBAA slp
INGENIEROS DE ARQUITECTURA Y DISEÑO DE INTERIORES
TEL. 93 218 46 00
WWW.BOPBAA.COM

NOTA: To... m d... y... a obra

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la sègüent pàgina web

Codi Segur de Validació e3ba9e2d95d14976b8c227fa3cfc8924001

Url de validació <https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

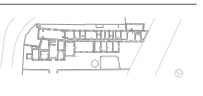
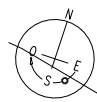
Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2021/4406 - Data Registre: 21/05/2021 15:19:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original



PROJECTE ARQUITECTÒNIC

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la sègüent pàgina web	
Codi Segur de Validació	e3ba9e2d95d14976b8c227fa3cfc8924001
Uri de validació	https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp
Metadades	Núm. Registre entrada: ENTRA 2021/4406 - Data Registre: 21/05/2021 15:19:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original





CAN PI
AVANTPROJECTE TÈCNIC

ARQ 00

Ma 001 100
435_DG_A_plt distribuci3n.dwg

PLANTA GENERAL

IRAKI BAQUERO RIAZUELO
BOBAA slp
INGENYER D'ARTS I ENGENYER D'OBRA
TEL. 93 218 48 00
www.bobaa.com

NOTA: To m d r a obra

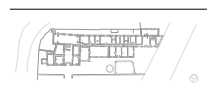
Per descarregar una c3pia d'aquest document consulti la seg3ent p3gina web

Codi Segur de Validaci3 **e3ba9e2d95d14976b8c227fa3cfc8924001**

Uri de validaci3 <https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades N3m. Registre entrada: ENTRA 2021/4406 - Data Registre: 21/05/2021 15:19:00 Origen: Origen ciutad3 Estat d'elaboraci3: Original





CAN PI
AVANTPROJECTE TÈCNIC

ARQ 01

Ma: 001 1:00
435_DG_A_plt distribució.dwg

PLANTA GENERAL COBERTA

IRAKI BAQUERO RIAZUELO
BOPBAA slp

PROFESOR D'ART I DISENY D'INTERIOR
TEL. 93 218 48 00
WWW.BOPBAA.COM

NOTA: To... m d... y... a obra

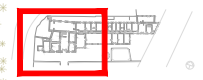
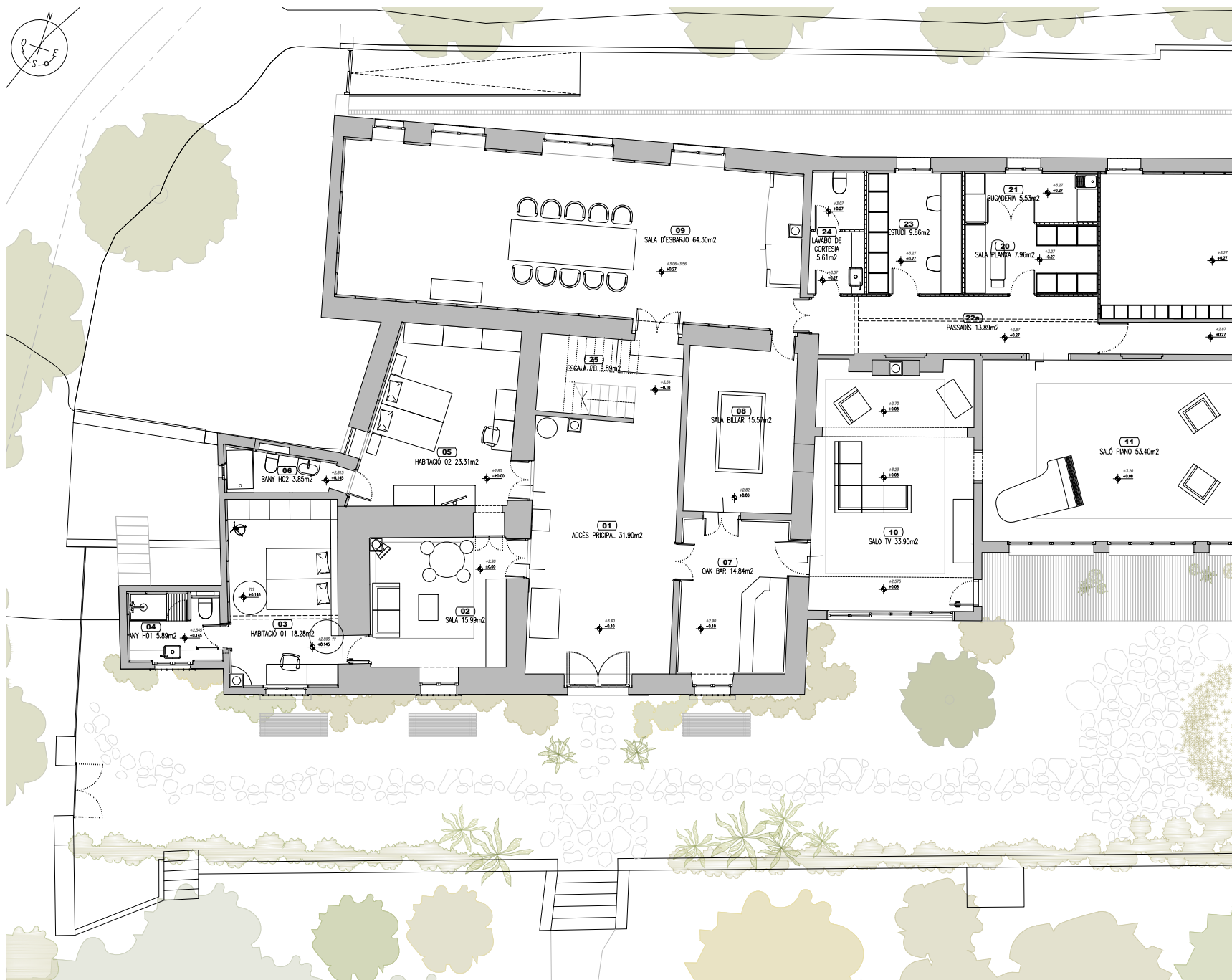
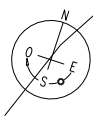
Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació e3ba9e2d95d14976b8c227fa3cfc8924001

Url de validació <https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2021/4406 - Data Registre: 21/05/2021 15:19:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original





CAN PI
AVANTPROJECTE TÈCNIC

ARQ 02

Ma: 001 1:100
435_DG_A_plt distribució.dwg

PLANTA BAIXA

IRAKI BAQUERO RIAZUELO
BOPBA s.l.p
INGENYER D'ARTS I D'ENGINYERIA TÈCNICA
TEL. 93 210 40 00
WWW.BOPBA.COM

NOTA: To... m d ... y ... a obra

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació e3ba9e2d95d14976b8c227fa3cfc8924001

Url de validació <https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2021/4406 - Data Registre: 21/05/2021 15:19:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original





CAN PI
AVANTPROJECTE TÈCNIC

ARQ 03

Ma: 001 1:100
 435_DG_A_plt distribució.dwg

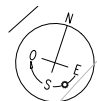
PLANTA BAIXA

IRAKI BAQUERO RIAZUELO
BOPBA s.l.p
PROFESSOR D'ARTS I CRAFTS I DISENY GRÀFIC
TEL. 93 218 48 00
WWW.BOPBA.COM

NOTA: To... m d ... r ... a obra

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	e3ba9e2d95d14976b8c227fa3cfc8924001
Uri de validació	https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp
Metadades	Núm. Registre entrada: ENTRA 2021/4406 - Data Registre: 21/05/2021 15:19:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original





CAN PI
AVANTPROJECTE TÈCNIC

ARQ 04

Ma: 001 1:100
435_DG_A_pit distribució.dwg

PLATA PRIMERA

IRAKI BAQUERO RIAZUELO
BOBAA slp
INGENYER D'ARTS I ENFERMERIA ICBIA
TEL. 93 210 40 00
WWW.BOBAA.COM

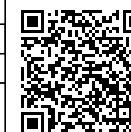
NOTA: To... m d ... a obra

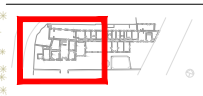
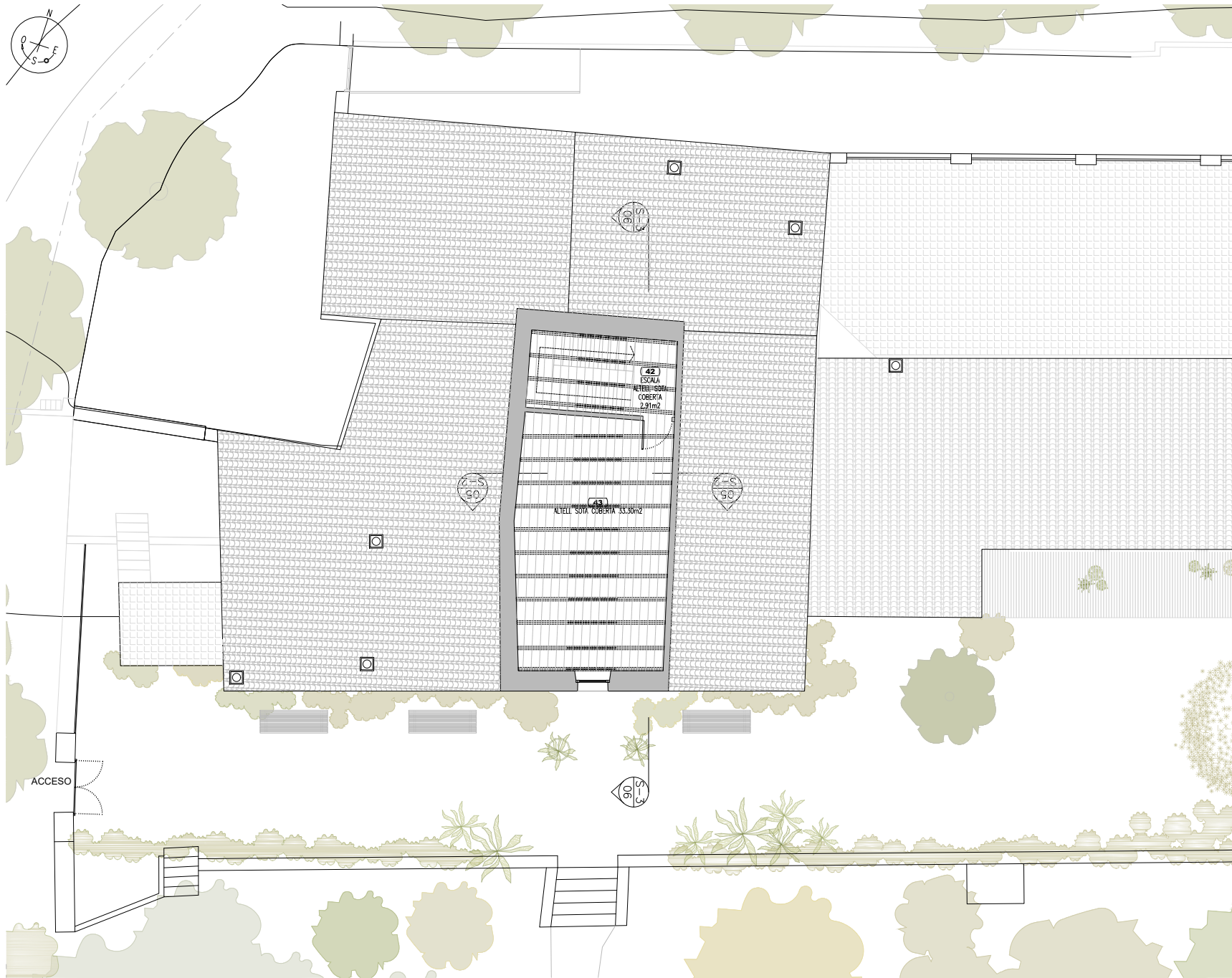
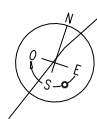
Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació e3ba9e2d95d14976b8c227fa3cfc8924001

Uri de validació <https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2021/4406 - Data Registre: 21/05/2021 15:19:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original





CAN PI
AVANTPROJECTE TÈCNIC

ARQ 05

Ma: 001 1:100
435_DG A_plt distribució.dwg

PLATA ALTELL

IRAKI BAQUERO RIAZUELO
BOBAA slp
INGENYER D'ARTS I TÈCNIC EN ARQUITECTURA
TEL. 93 218 46 00
WWW.BOBAA.COM

NOTA: To: m d y a obra

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació e3ba9e2d95d14976b8c227fa3cfc8924001

Url de validació <https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2021/4406 - Data Registre: 21/05/2021 15:19:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original

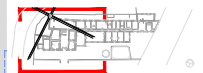




ALÇAT SUD



ALÇAT NORD



CAN PI
AVANTPROJECTE TÈCNIC

ARQ 06

Ma 001 1:100

435_DG_A_sec i alç.dwg
ALÇATS SUD I NORD

IRAKI BAQUERO RIAZUELO
BOPBA s.l.p

INGENYER D'ARTS I D'ENGINYERIA D'OBRES
TEL. 93 218 46 00
WWW.BOPBA.COM

NOTA: To... m d... y... a obra

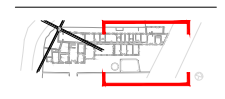
Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació e3ba9e2d95d14976b8c227fa3cfc8924001

Url de validació <https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2021/4406 - Data Registre: 21/05/2021 15:19:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original





CAN PI
AVANTPROJECTE TÈCNIC

ARQ 07

Maç 001 1:100
435_DG_A_sec i alç.dwg
ALÇATS SUD I NORD

IRAKI BAQUERO RIAZUELO
BOPBA s.l.p
INGENYER D'ARTS DESENY I DIBUJOS D'ARQUITECTURA

NOTA: To... m d... r... a obra

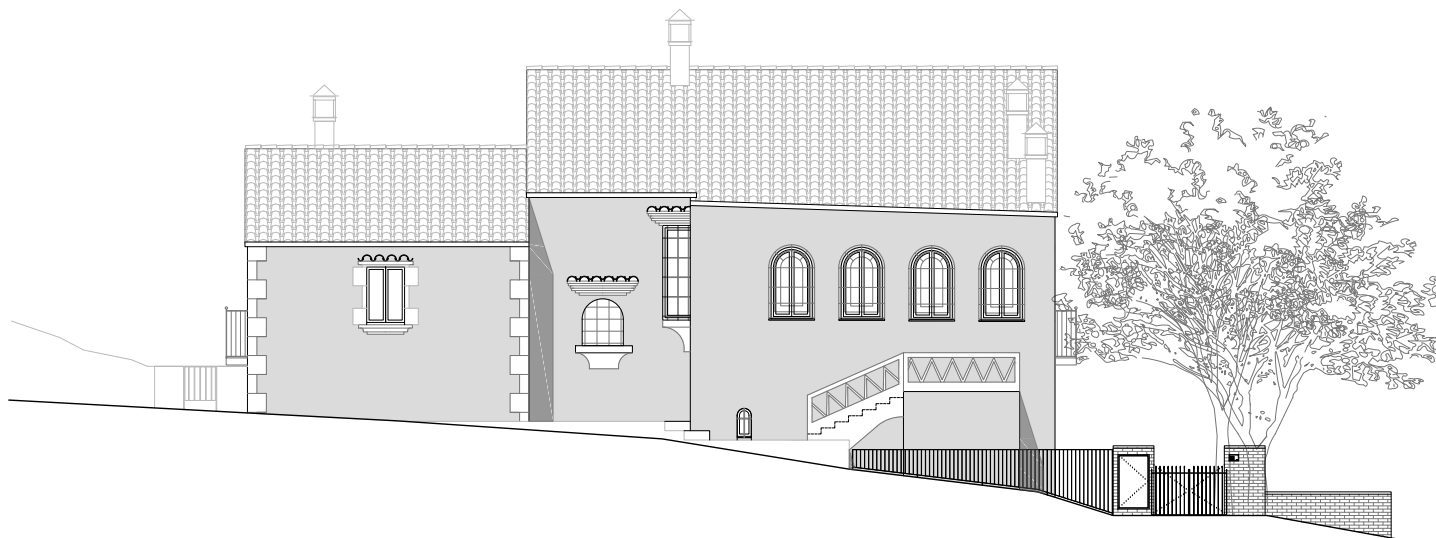
Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació e3ba9e2d95d14976b8c227fa3cfc8924001

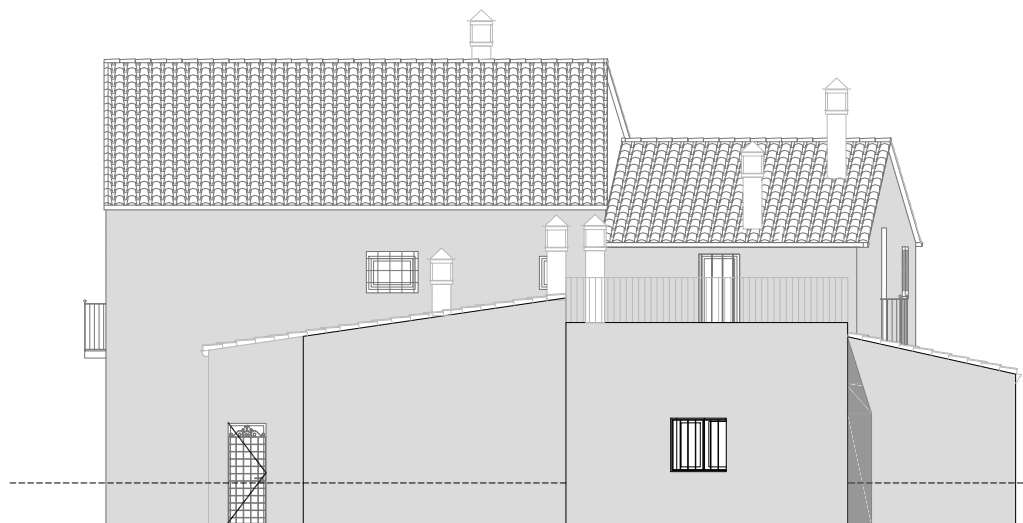
Url de validació <https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2021/4406 - Data Registre: 21/05/2021 15:19:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original

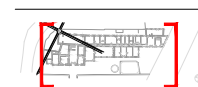




ALÇAT EST



ALÇAT OEST



CAN PI
AVANTPROJECTE TÈCNIC

ARQ 08

Maç: 001 1:100

435_DG_A_sec i alç.dwg

ALÇATS EST I OEST

IRAKI BAQUERO RIAZUELO

BOPBAA slp

INGENIERIA D'ARQUITECTURA I DISENYO D'INTERIOR

Nº 12.118 del 06

www.bopbaa.com

NOTA: To... m d... r... a obra

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació e3ba9e2d95d14976b8c227fa3cfc8924001

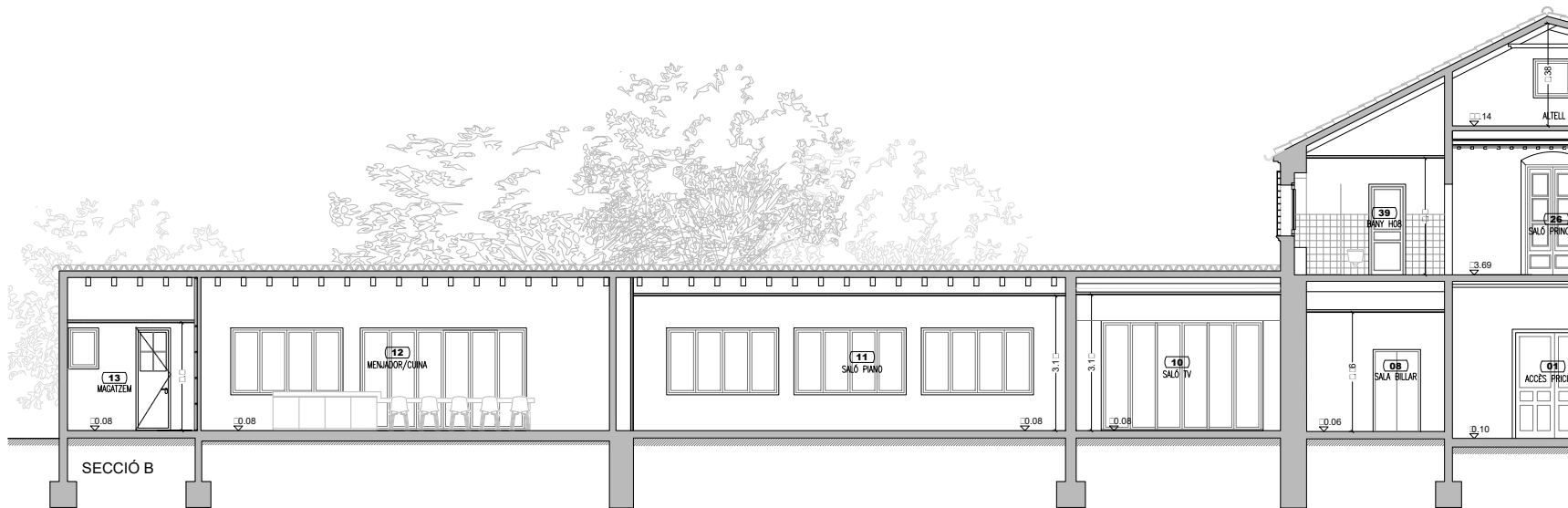
Url de validació <https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2021/4406 - Data Registre: 21/05/2021 15:19:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original

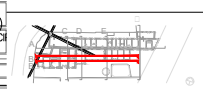




SECCIÓ B'



SECCIÓ B



CAN PI
AVANTPROJECTE TÈCNIC

ARQ 09

Ma: 001 1:100
435_DG_A_sec i alç.dwg

SECCIONS B I B'

IRAKI BAQUERO RIAZUELO
BOBAA slp
INGENYER D'ARTS I ENGENYER D'ARQUITECTURA

NOTA: To... m d... y... a obra

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació e3ba9e2d95d14976b8c227fa3cfc8924001

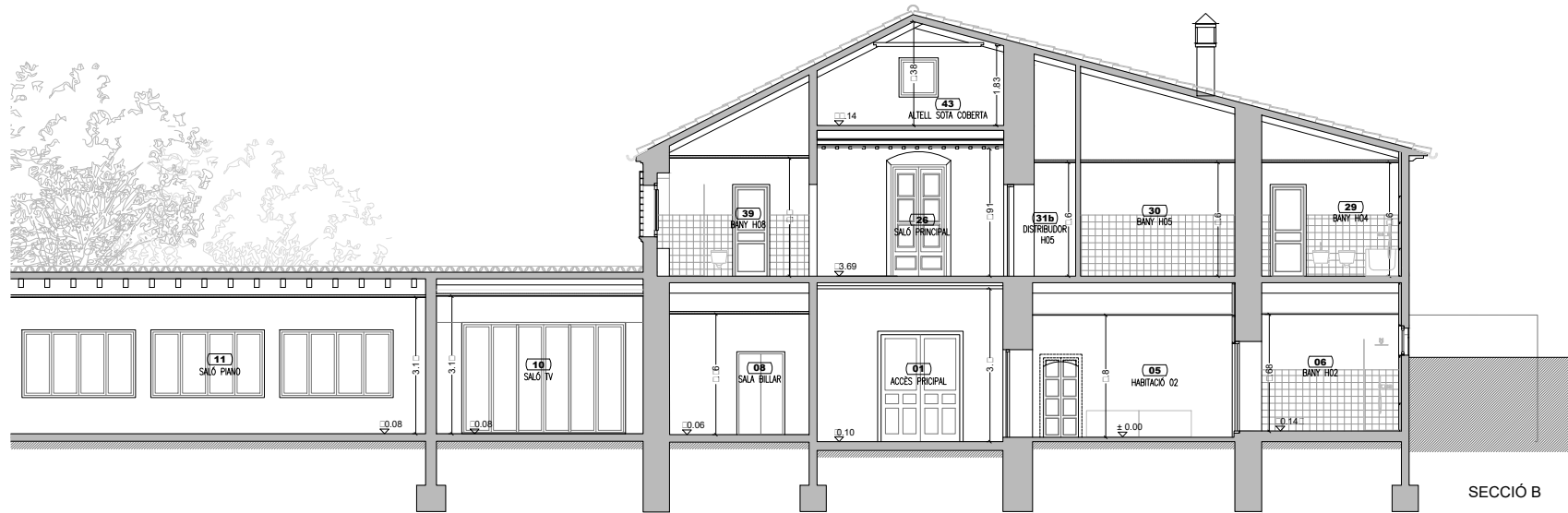
Url de validació <https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2021/4406 - Data Registre: 21/05/2021 15:19:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original

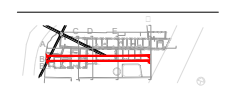




SECCIÓ B'



SECCIÓ B



CAN PI
AVANTPROJECTE TÈCNIC


ARQ 10

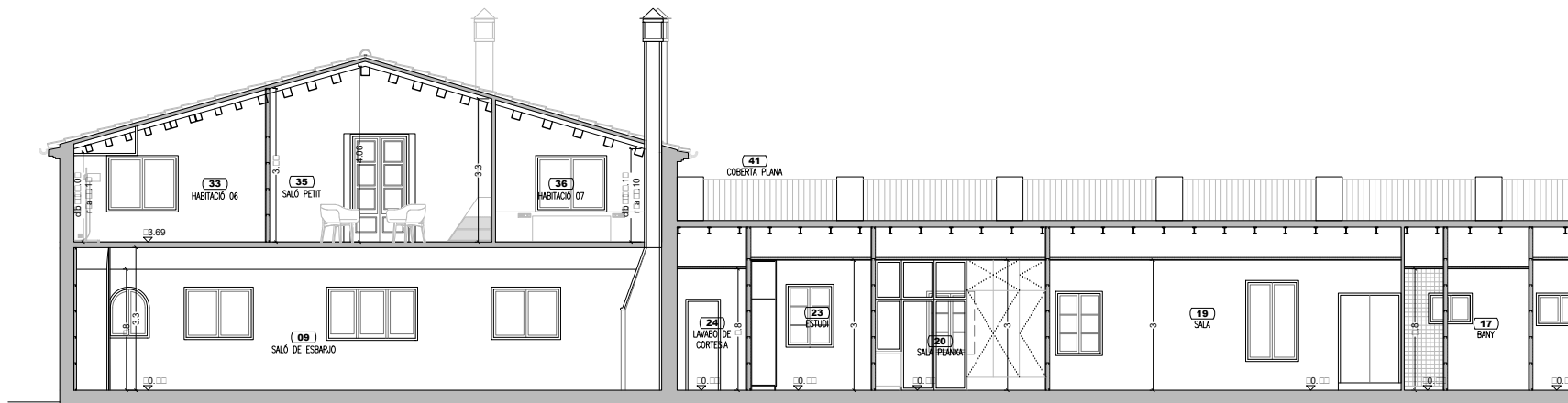
Ma: 001 1:100
435_DG_A_sec i alç.dwg

SECCIONS B i B'

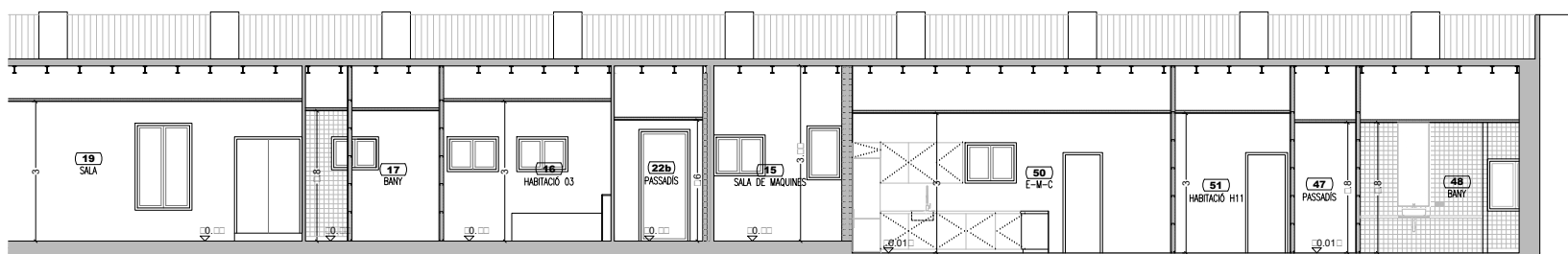
IRAKI BAQUERO RIAZUELO
BOPBA s.l.p
INGENYER D'ARTS I ENGENYER D'OBRES
TEL. 93 218 46 00
WWW.BOPBA.COM

NOTA: To... m d... y... a obra

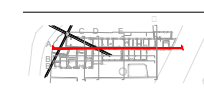
Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	e3ba9e2d95d14976b8c227fa3cfc8924001	
Url de validació	https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp	
Metadades	Núm. Registre entrada: ENTRA 2021/4406 - Data Registre: 21/05/2021 15:19:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original	



SECCIÓ A



SECCIÓ A



CAN PI
AVANTPROJECTE TÈCNIC

ARQ 11

Maç 001 1:100
435_DG_A_sec i alç.dwg

SECCIONS A

IRAKI BAQUERO RIAZUELO
BOPBA slp
INGENYER DE OBRAS Y SERVICIOS ARQUITECTONICOS

NOTA: To... m d... y... a obra

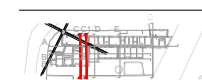
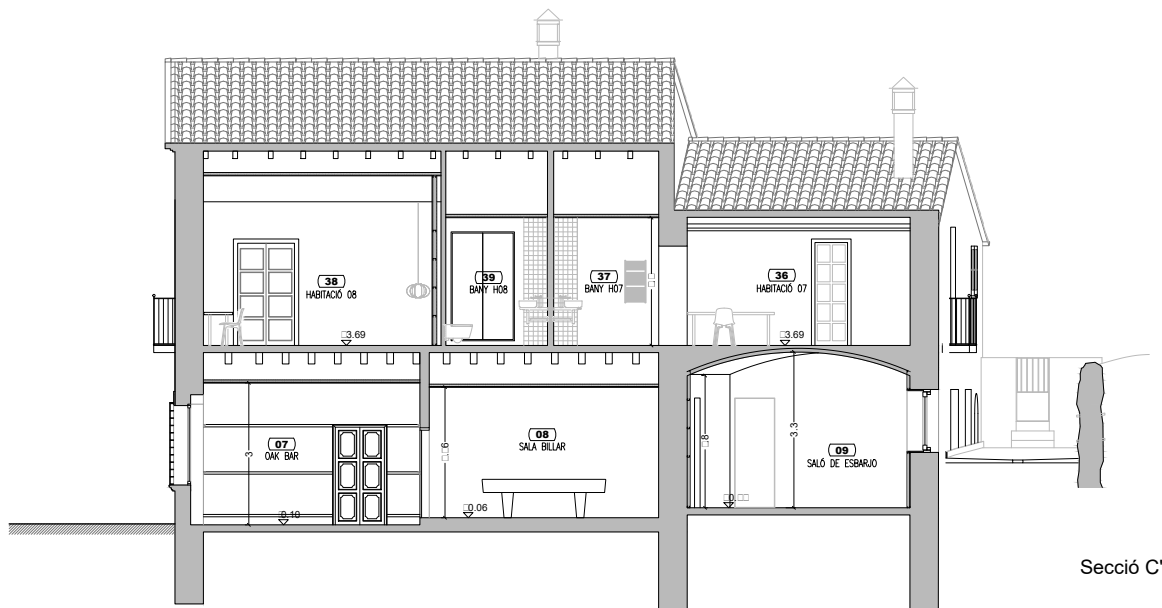
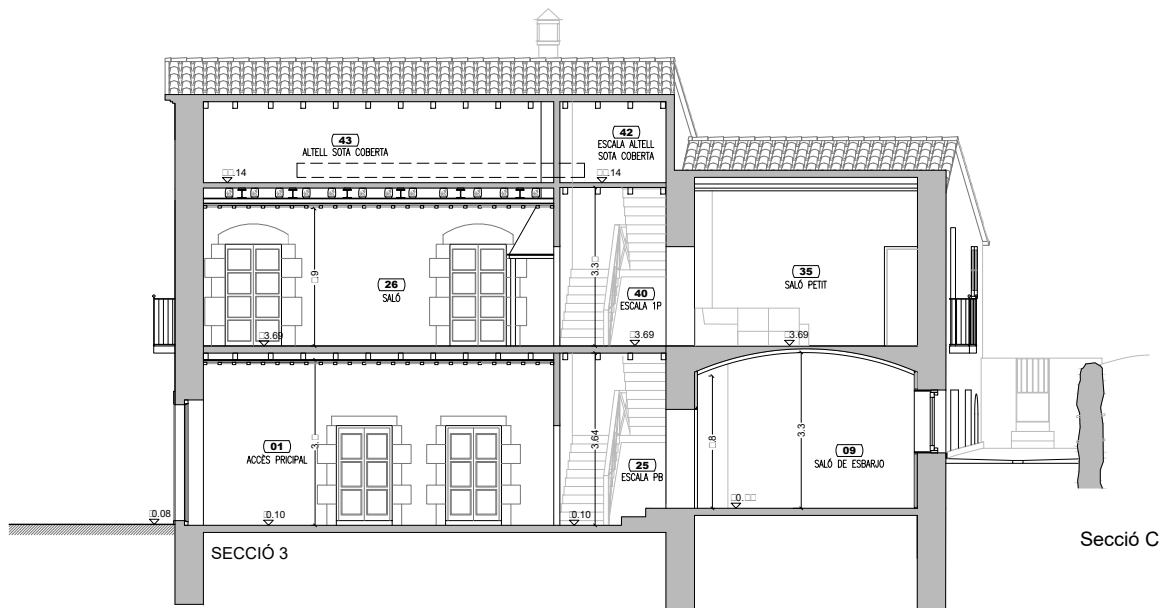
Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació e3ba9e2d95d14976b8c227fa3cfc8924001

Url de validació <https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2021/4406 - Data Registre: 21/05/2021 15:19:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original





CAN PI
AVANTPROJECTE TÈCNIC

ARQ 12

Ma: 001 1:100
435_DG_A_sec i alç.dwg

SECCIONS C I C'

IRAKI BAQUERO RIAZUELO
BOPBA slp
INGENYER D'ARTS I ENGENYER D'ARQUITECTURA

NOTA: To... m d... y... a obra

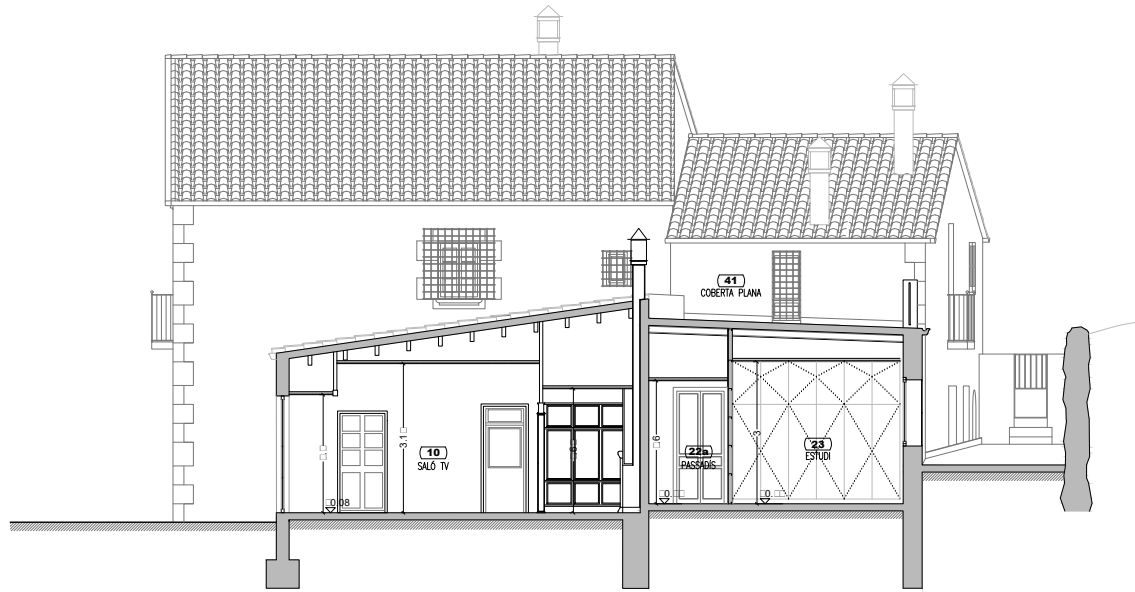
Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació e3ba9e2d95d14976b8c227fa3cfc8924001

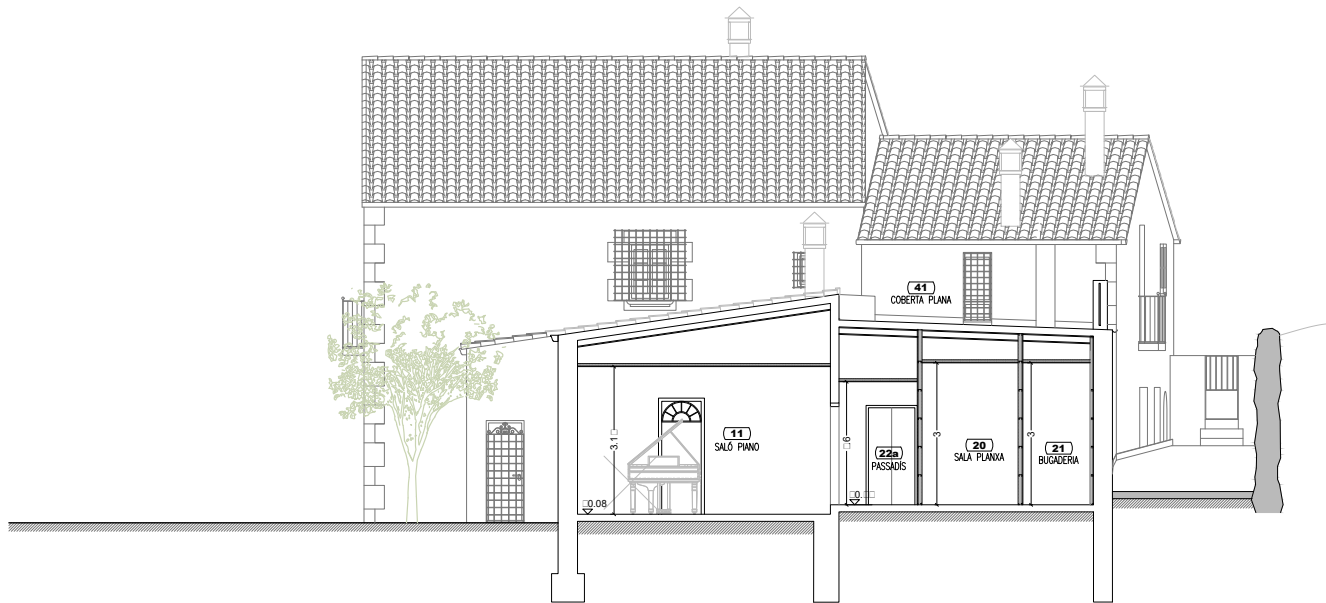
Url de validació <https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2021/4406 - Data Registre: 21/05/2021 15:19:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original





Secció D



Secció D''



CAN PI
AVANTPROJECTE TÈCNIC

ARQ 13

Ma: 001 1:100
435_DG_A_sec i alç.dwg

SECCIONS D I D''

IRAKI BAQUERO RIAZUELO
BOPBA s.l.p
INGENYER DE OBRAS Y SERVICIOS ARQ. S.L.

NOTA: To... m d... a obra

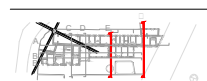
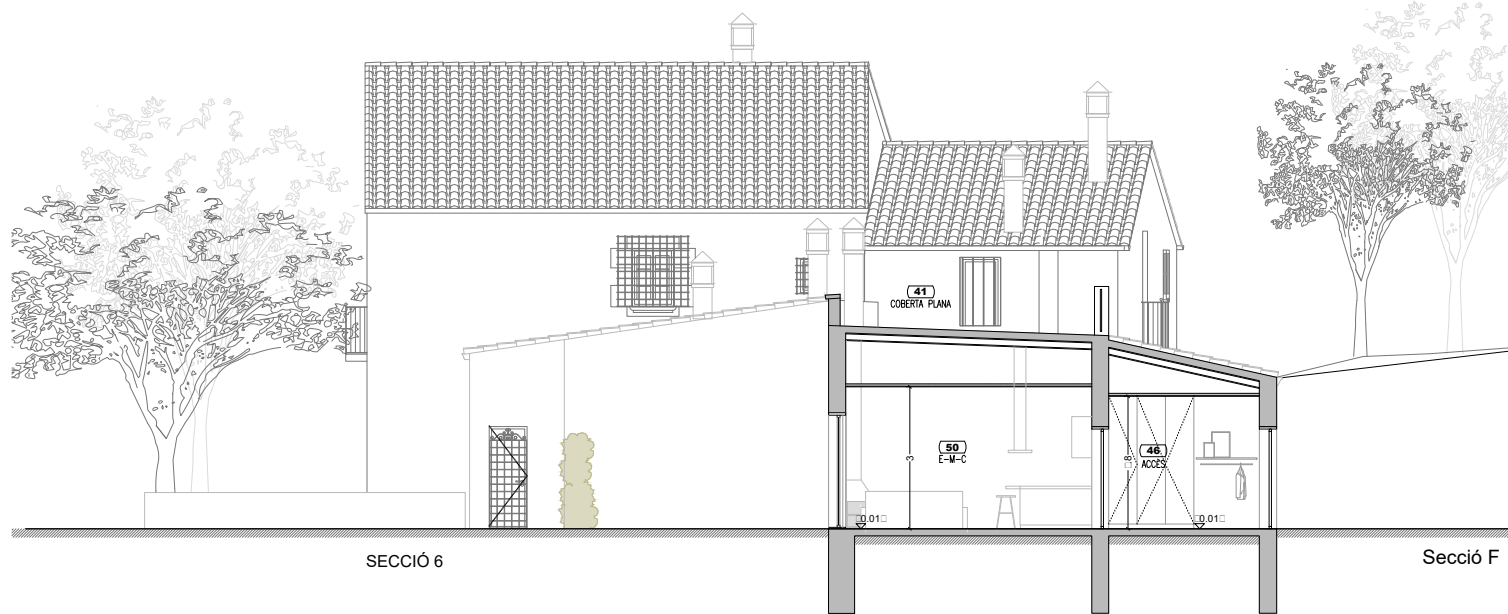
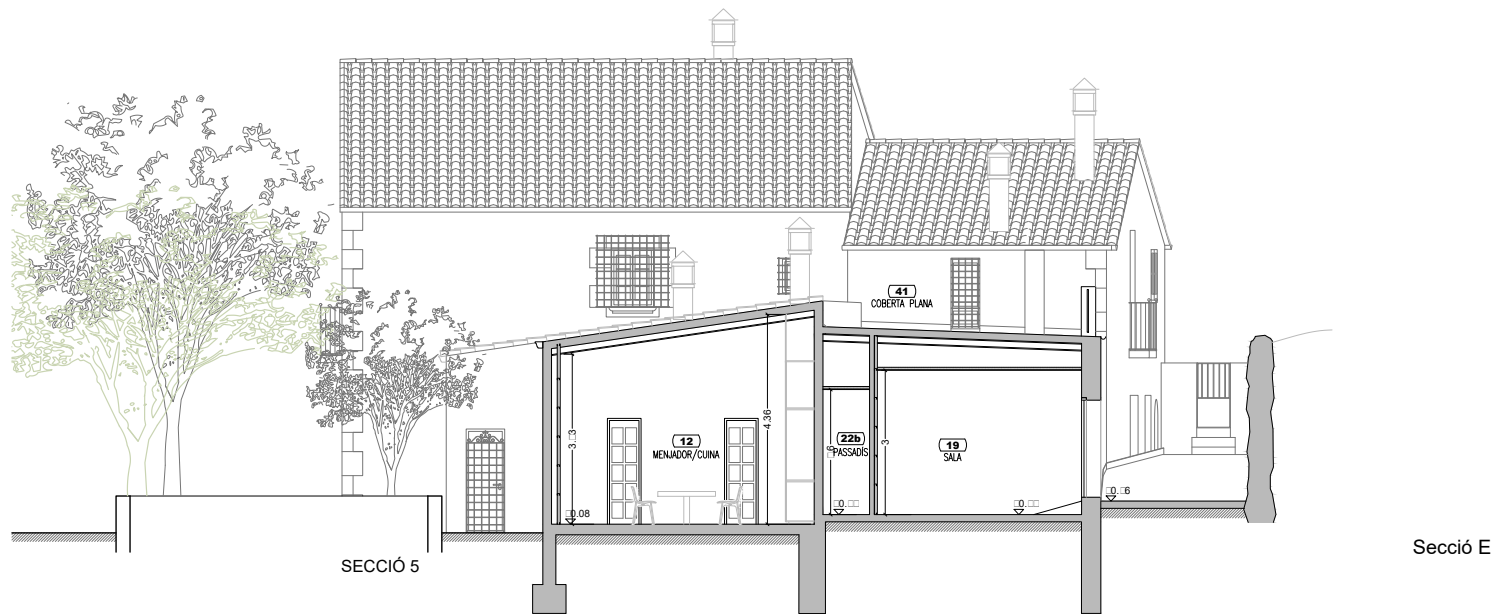
Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació e3ba9e2d95d14976b8c227fa3cfc8924001

Url de validació <https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2021/4406 - Data Registre: 21/05/2021 15:19:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original





CAN PI
AVANTPROJECTE TÈCNIC

ARQ 14

Ma: 001 1:100
435_DG_A_sec i alç.dwg

SECCIONS E I F

IRAKI BAQUERO RIAZUELO
BOBAA slp
INGENYER D'ARTS I ENFERMERIA D'ARTS

NOTA: To... m d... r... a obra

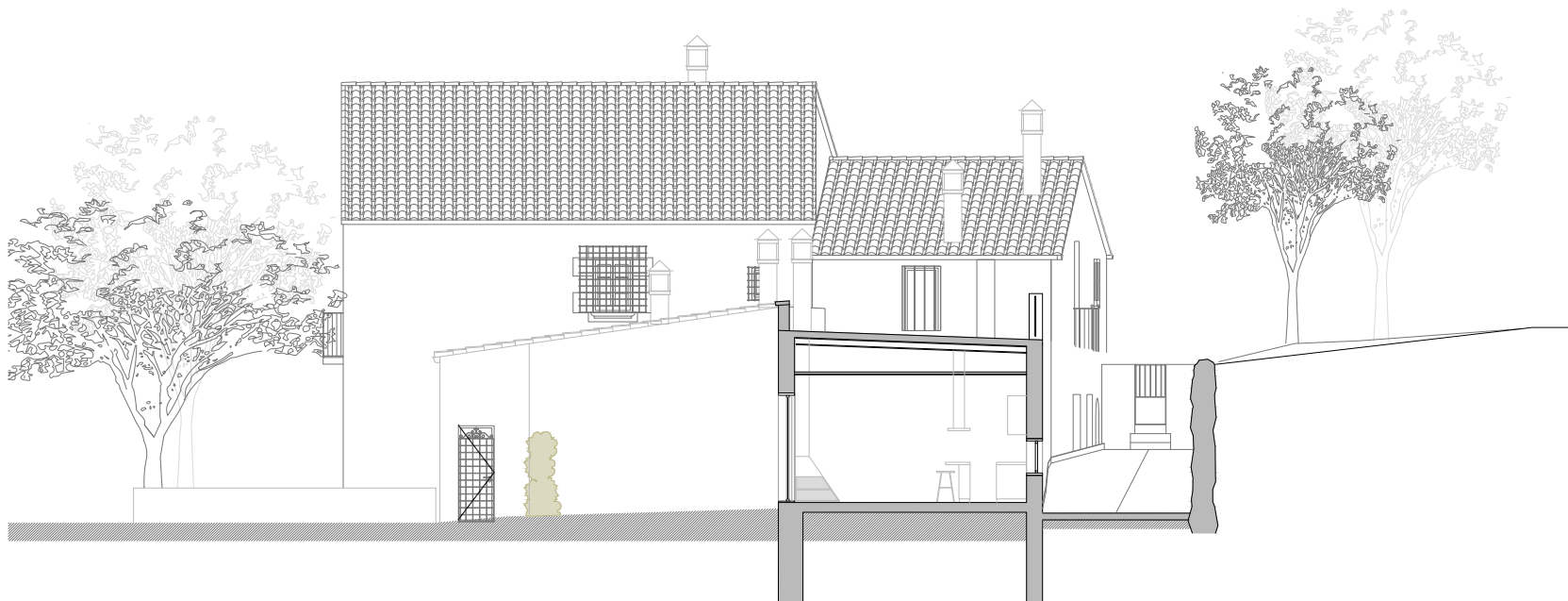
Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació e3ba9e2d95d14976b8c227fa3cfc8924001

Url de validació <https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2021/4406 - Data Registre: 21/05/2021 15:19:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original





Secció G



CAN PI
AVANTPROJECTE TÈCNIC

ARQ 15

Maç: 001 1:100
435_DG_A_sec i alç.dwg

SECCIÓ G

IRAKI BAQUERO RIAZUELO
BOPBAA slp

PROFESIÓ D'ARQUITECTURA I D'ENGINYERIA
TEL. 93 218 46 00
WWW.BOPBAA.COM

NOTA: Tothom d'aquesta obra

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació e3ba9e2d95d14976b8c227fa3cfc8924001

Url de validació <https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2021/4406 - Data Registre: 21/05/2021 15:19:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original



**E. ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISAGISTICA DE LA MASIA CAN PI
a Sant Vicenç de Montalt**

BOPBA Arquitectura S.L.P

Maig 2021

1/13


Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web	
Codi Segur de Validació	e3ba9e2d95d14976b8c227fa3cfc8924001
Url de validació	https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp
Metadades	Núm. Registre entrada: ENTRA 2021/4406 - Data Registre: 21/05/2021 15:19:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original



E. ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISAGISTICA

IN. ÍNDEX

E. ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISAGISTICA	2
IN. Índex	2
• 1. Dades bàsiques	3
Plànols de emplaçament i situació	4
• 2. Planejament i instruments de paisatge	5
Planejament territorial	5
Planejament municipal	5
Catàleg de paisatge	6
• 3. Paisatge a escala territorial	6
Components	6
Dinàmiques	6
Valors	7
• 4. Paisatge del lloc i projecte	7
4.1 Descripció i visibilitat de l'emplaçament	7
4.2 Programa i requisits del projecte	11
4.3 Visió integral del projecte	11
4.4 Anàlisis sistemàtic de les transformacions	11
5. Estratègia , criteris i mesures d'integració	13
6. Conclusió	13


Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	e3ba9e2d95d14976b8c227fa3cfc8924001	
Url de validació	https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp	
Metadades	Núm. Registre entrada: ENTRA 2021/4406 - Data Registre: 21/05/2021 15:19:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original	

• **1. Dades bàsiques**

- Títol del projecte:
Projecte d'actuació específica de la Masia Can Pi a Sant Vicenç de Montalt
- Objecte de l'encàrrec:
Rehabilitació de l'antiga masia de Can Pi.
- Situació:
Casa aïllada situada al sud del casc Urbà de Sant Vicenç de Montalt
- Direcció:
c/ Passeig dels Pins nº4, Sant Vicenç de Montalt
08394 Barcelona
- Referència cadastral
9422601DG5092S0000FU
- Inscripció al registre de la propietat
1ª de la finca nº693, folio 7, libro 28 de San Vicente de Llaneranas, tomo 975 del Registro de la propiedad de Mataró
- Coordenades UTM (Huso 31 ETRS89)
X 459263 Y 4601942

• **Agents del projecte**

- Promotor/a:**
Rosa Maria Cinnamond Planas
c/ passeig dels pins nº4, Sant Vicenç de Montalt
08394 Barcelona
DNI: 37698017-M
- Representant del promotor/a:**
Bernardo Alfonso Riviere Cinnamond
c/Bruc nº127, 5e-2a
08037 Barcelona
DNI: 46238966-L
- Projectista:**
Iñaki Baquero Riazuelo
DNI: 46226827-R
BOPAArquitectura slp
Carrer Diputacio 315, baixos dreta
08009 Barcelona
Tif: 933104600

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	e3ba9e2d95d14976b8c227fa3cfc8924001	
Url de validació	https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp	
Metadades	Núm. Registre entrada: ENTRA 2021/4406 - Data Registre: 21/05/2021 15:19:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original	

E. ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISAGISTICA DE LA MASIA CAN PI A SANT VICENÇ DE MONTALT

Plànols de emplaçament i situació

Plànol de situació



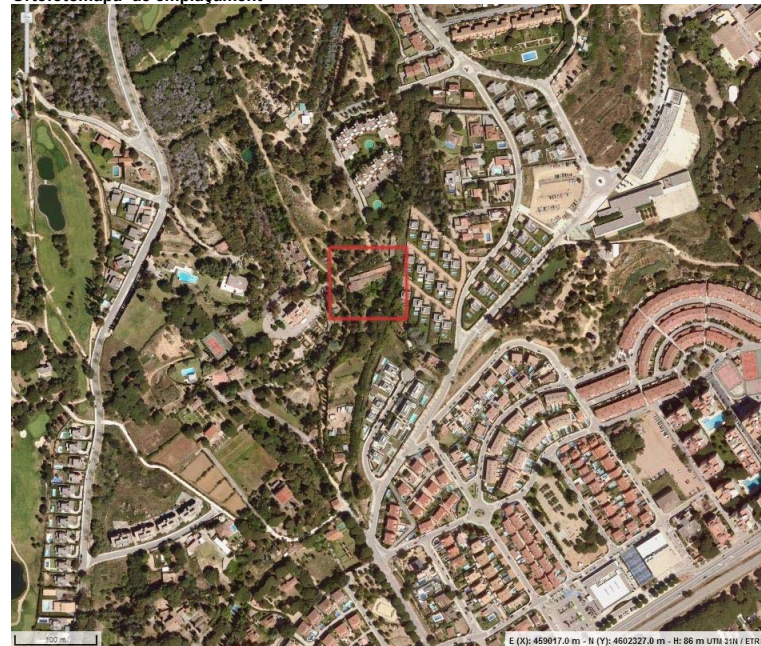
Institut Cartogràfic de Catalunya

Mapa topogràfic de emplaçament



BOPBA Arquitectura S.L.P

Ortofotomapa de emplaçament



E (X): 459017.0 m - N (Y): 4602327.0 m - H: 86 m UTM 31U / ETRS89
Institut Cartogràfic de Catalunya

Maig 2021

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació e3ba9e2d95d14976b8c227fa3cfc8924001

Uri de validació <https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2021/4406 - Data Registre: 21/05/2021 15:19:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original



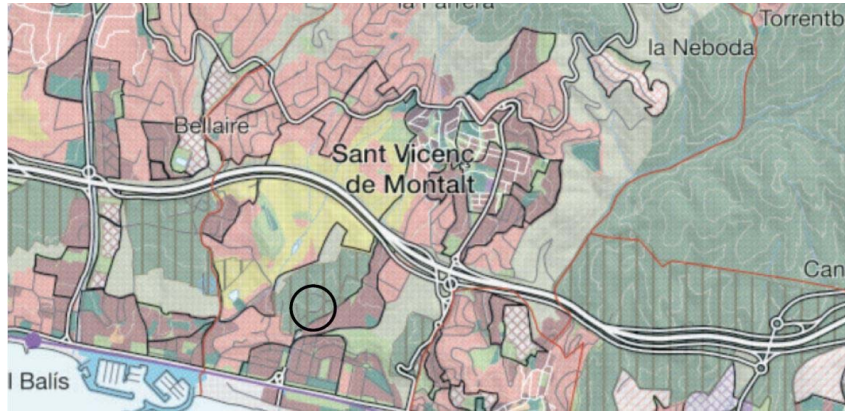
• 2. Planejament i instruments de paisatge

Planejament territorial

Normativa aplicable al projecte:

- Pla Territorial Metropolità de Barcelona, aprovat definitivament en data 20 d'abril de 2010 i publicat al DOGC núm. 5627 de 12/05/2010 (en endavant PTMB)
- Pla Director Urbanístic del sistema costaner, aprovat definitivament en data 25 de maig de 2005 i publicat en data 16 de juny de 2005 (en endavant PDUSC)

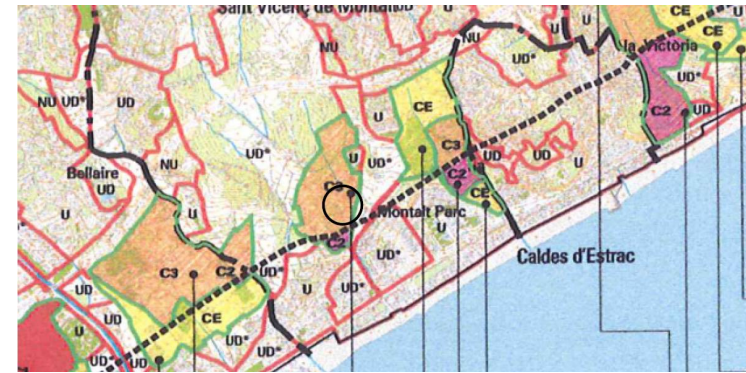
-La masia està subjecte al Pla Territorial Metropolità de Barcelona (PTMB) es situa dins l'espai de protecció especial pel seu interès natural i agrari definit al plànol de proposta d'espais oberts.



Plànol del sistema d'espais oberts del PTMB

L'article 2.6 del PTMB estableix la regulació general dels espais de protecció especial. El punt 3 especifica en quins casos es poden autoritzar edificacions de nova planta o ampliacions de les existents. **El projecte presentat no consisteix en ampliar l'edificació existent ni preveu la construcció de cap nova edificació**

-La masia està subjecte al Pla Director Urbanístic del sistema costaner (PDUSC) i determina que la categoria del sòl on es situa la finca és sòl no urbanitzable costaner, clau NU-C3



Plànol d'ordenació núm. 13 del PDUSC "Règim urbanístic del sòl."

-L'article 15 de les normes del PDUSC estableix el règim d'ús del SNU costaner. El punt 4 diu que al sòl no urbanitzable costaner 3 (clau NU-C3 i codi gràfic C3) li correspon el règim d'ús del sòl no urbanitzable regulat per la llei d'urbanisme i pel corresponent planejament urbanístic general municipal.

Planejament municipal

Normativa aplicable al projecte:

- Normes Complementàries i subsidiàries del planejament de Sant Vicenç de Montalt. Aprovades definitivament per la Comissió Provincial d'Urbanisme de Barcelona en sessió de 12 de febrer de 1986. (en endavant NNSS-1986).
- Text Refós de les normes urbanístiques del planejament general, amb conformitat de la CTU de BCN en sessió de 18 de maig de 2005 i publicat al DOGC 4435 de 27/07/2005 (en endavant TRNNSS-05).

-La masia està subjecte a les NNSS-1986 i al TRNNSS-05 d'acord amb el planejament anterior, -es troba classificat com a sòl no urbanitzable, qualificat com a zona d'especial valor agrícola (clau 14).



Imatge parcial del plànol núm.2 de les NNSS-1986 amb indicació de la parcel·la 9422601DG5092S0000FU.

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació e3ba9e2d95d14976b8c227fa3cfc8924001

Url de validació <https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2021/4406 - Data Registre: 21/05/2021 15:19:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original



Catàleg de paisatge

Títol:

El Catàleg del Paisatge de la Regió Metropolitana de Barcelona (CPRMB), elaborat per l'Observatori del Paisatge, aprovat definitivament l'11 de desembre de 2014 (Edicte de 15 de gener de 2015, sobre una resolució del conseller de Territori i Sostenibilitat d'aprovació definitiva del Catàleg de Paisatge de la Regió Metropolitana de Barcelona).

Unitat de paisatge: 22 Baix Maresme

Paisatge d'Atenció Especial:

Aquesta unitat comprèn part del Paisatge d'Atenció Especial Espais agrícoles del Maresme i la Tordera.

Trets distintius:

- Relleu més o menys planer de l'andana litoral i suament ondulat del piemont 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 estructuraren els propis nuclis.
- Ric patrimoni arquitectònic modern, del s.XIX, vinculat amb les torres o cases paladianes dels "indianos" amb les cases de poble amb patis interiors propis dels nuclis costaners.

Objectius de qualitat paisatgística:

- Un paisatge natural i forestal del Baix Maresme ben conservat i gestionat, amb qualitat paisatgística, viable ecològicament i on es compagini l'activitat agrària, l'aprofitament de recursos naturals i l'ús turístic i de gaudi.
- Un paisatge de conreus d'horta, així com de flor ornamental, preservat, ordenat i ben gestionat, que mantingui la diversitat d'elements que el caracteritzen i el doten d'identitat pròpia.
- Un paisatge del Baix Maresme amb presència de patrimoni històric (masies, ermites, esglésies, torres de guaita i castells) valoritzat i en harmonia amb el territori que l'envolta.

• **3. Paisatge a escala territorial**

La plana i els pendissos del Baix Maresme estan formats per l'erosió dels relleus de la serralada de Marina i per alguns contraforts d'aquesta mateixa serra, constituïda per granitoides. En aquest àmbit es poden distingir tres grans unitats de relleu; d'una banda els pendents a migdia sota el carener de la serralada litoral, força abruptes i generalment poc consolidats, situats per sota la cota 500 m. Sovint apareix un primer nivell o plataforma d'erosió a mig vessant, entre els 200 i els 300 m d'altitud, on se situen els primers establiments humans (poblats ibers, assentaments de l'edat del bronze, així com algunes viles romanes i altres assentaments altmedievals). Per sota hi ha una segona plataforma d'erosió molt més evident, on se situen els poblements d'origen medieval (viles de dalt o d'amunt) i, més avall, el pendent davalla molt atenuat vers l'andana litoral, d'origen clarament al·luvial i afaïçonada també pel transport dels corrents marins litorals, on se situen els assentaments més recents. És destacable l'extensió que ateny la plana costanera entre Premià de Mar i Mataró, que supera els 3 km terra endins en diversos punts.

Pel que fa als materials geològics, dominen àmpliament els afloraments de roques hercinianes (tonalites, granodiorites i granits), generalment poc cohesionats i que originen unes formes d'erosió característiques.

BOBPA Arquitectura S.L.P

La xarxa hidrogràfica es troba molt condicionada pel relleu i la geologia de la serralada Litoral, de manera que hi ha nombroses rieres independents, de curt recorregut i reduïda conca de drenatge, que davallen en fort pendent o bé encaixades fins assolir la plana litoral.

És molt singular el fet que la xarxa hidrogràfica hagi estat tradicionalment (i encara en bona part avui dia) emprada com a via d'accés al territori, degut al seu pendent més regular i a una base saulonosa bona per a qualsevol forma de rodadura. Així, no és de sorprendre que algunes rieres coincideixin amb els carrers principals de les viles d'aquest territori (cas, per exemple, de les rieres de Tiana, Teià, Llaveneres, Caldetes o Coma Clara a Alella), i que antigues portalades o façanes d'habitatges donin directament a aquestes rieres.

També són destacables els aprofitaments de les mines d'aigua, que sostreuen cabals de les rieres i els condueixen, per galeries semisoterrades, fins a grans basses d'acumulació, que antigament aprovisionaven els conreus de reg i actualment serveixen sobretot per a piscines i altres usos residencials.

Components

Pel que fa als usos del sòl, aquesta unitat és dominada clarament pels espais artificialitzats o urbanitzats, que s'estenen formant un continu en la franja litoral (pobles de baix) i, amb petites interrupcions, també al llarg de la primera plataforma d'inflexió en el samontà de la serra de Marina (pobles de dalt).

La vegetació natural ocupa alguns espais intersticials entre les zones urbanes, que generalment corresponen a antics conreus abandonats o bé a petits racons abruptes, mentre que predominen en els pendissos situats sota el carener de la serralada Litoral.

Predominen els boscos de pi pinyer (Pinus pinea), ja quasi sense cap aprofitament, i les brolles o matollars termòfils (garriga amb estepes, brolla d'estepes i bruc boal, brolla d'albada, etc.) o bé prats secs com el llistonar o els prats sabanoides d'albellatge (Hyparrhenietum hirtum-pubescentis), mentre que l'alzina (Quercus ilex), que constitueix la vegetació potencial de la unitat, recupera poc a poc espais, sobretot al llarg de fondalades i espais més arcerats o orientats a llevant.

El Baix Maresme concentra molta població de la comarca del Maresme, en bona part localitzada a la capital, Mataró i també a Premià de Mar, el Masnou i Vilassar de Mar. La resta de nuclis, majoritàriament de dimensions mitjanes (entre 5 i 10.000 habitants), inclouen Argenton, Premià de Dalt, Montgat, Alella, Sant Andreu de Llaveneres, Vilassar de Dalt, Teià, Cabriels, Cabrera de Mar, Sant Vicenç de Montalt i Caldes d'Estrac.

Dinàmiques

En els darrers anys s'ha produït la revisió del planejament de les principals viles de la unitat i, encara que els creixements sovint han estat moderats, la sensació de saturació urbana és força elevada, i l'equilibri en relació amb el sòl agrícola i els espais lliures és precari en molts casos. Per bé que la qualitat de les actuacions és molt diversa, una banalització de l'espai urbà i a la pèrdua del caràcter diferencial tradicional de les viles del Maresme, tant costaneres com interiors.


La urbanització difusa és, probablement, el major impacte paisatgístic que les dinàmiques econòmiques i socials han provocat en aquest territori. Al Baix Maresme es localitzen nombroses urbanitzacions o creixements difusos, la meitat dels quals estan deslligats dels nuclis urbans dels termes municipals als quals pertanyen.

A mode de síntesi quantitativa, comparant el Mapa d'usos del sòl de Catalunya de 1987 i de 2002 s'observen, en aquests 15 anys, uns canvis rellevants pel que fa als usos del sòl i el paisatge, entre els quals es poden destacar:

- Un important augment de la superfície urbanitzada, que implica un increment superior al 80% del sòl impermeabilitzat. Destaca especialment l'increment de les infraestructures viàries, que multipliquen per 5 la seva superfície, i les urbanitzacions i creixements de baixa densitat, que gairebé tripliquen la seva extensió.

- Un retrocés important de la superfície agrícola, que reula fins gairebé la meitat de la seva superfície de principi del període, amb una pèrdua molt més substancial pel que fa als conreus de secà, prop de

Maig 2021

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	e3ba9e2d95d14976b8c227fa3cfc8924001	
Uri de validació	https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp	
Metadades	Núm. Registre entrada: ENTRA 2021/4406 - Data Registre: 21/05/2021 15:19:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original	

E. ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISAGISTICA DE LA MASIA CAN PI A SANT VICENÇ DE MONTALT

dues terceres parts, que no pas els de regadiu, que perden un terç de la seva extensió. Així, la vinya perd prop del 80% de la seva superfície original, mentre que els fruiters de secà perden el 95% de la seva dimensió i es poden considerar tècnicament extingits a l'àmbit.

- Un lleuger increment del sòl forestal, arbrat o no, a costa de l'abandonament dels conreus de secà. Els boscos i arbredes mínimament estructurats augmenten lleument (15%), mentre que el sòl amb vegetació escassa o nul·la (erms, terraprimis, sòl agrícola recentment abandonat, activitats extractives, espais expectants de ser urbanitzats, etc.) ha passat de l'1,84% al 4,90% de l'extensió total.

Valors

Aquest àmbit té en àrees de protecció especial alguns fragments de les parts altes dels vessants de la serralada Litoral –que en alguns casos davallen fins a cotes relativament baixes. Estan dins de l'EIN de Conreria, Sant Mateu, Cèllec, més conegut com a Parc de la Serralada Litoral, i dins del Parc natural del Montnegre-Corredor.

Altres **valors ecològics** són els que es localitzen en les rieres, principalment en els fragments on hi perviu bosc de ribera, especialment l'albereda amb vinca (*Vinco-Populetum albae*) i l'alcòr (*Vinco-Vitacetum*), a les escasses rieres en què abunda, com la de Can Cabanyes i Ameia (Argentona), i als torrents de Can Solé i de la Salamandra (Mataró). Ambdós són hàbitats d'interès comunitari. També es pot esmentar la presència de prats secs de terra baixa, dominats per l'albellatge, que, malgrat el seu caràcter de transició vers comunitats forestals més madures, té un innegable interès ecològic per la seva varietat florística i productivitat, sobretot en l'actual context de desaparició del conreu de secà, i serveix de zona d'alimentació de nombroses aus rapinyaires, rèptils i mamífers, a més d'allotjar una interessant comunitat d'ortòpters, entre els quals destaca *Brachycrotaphus tryxalicerus*.

Entre els **valors estètics** de la unitat destaca la imatge de la vinya com a patró agrícola.

En relació amb els **valors històrics**, en aquesta unitat es troben una gran quantitat de jaciments arqueològics, que van des d'abrils senzills d'abans del neolític fins a poblats ibers fortificats, a més de restes romanes, patrimoni arquitectònic medieval (esglésies i castells) i masies i grans mansions «neopaladianes» o cases d'indians.

D'altra banda, pel que fa a torres de guaita i defensa, majoritàriament del s. XVI, se'n conserven en bon estat prop d'un vintena, la majoria annexes a masies o esglésies, mentre que les situades a primera línia de costa es troben en pitjor estat de conservació.

Hi ha també diverses masies o mansions sovint d'origen antic (s. XVIII) que van ser transformades a l'estil barroc, amb el característic coronament ondulat a les façanes.

El modernisme també té al Baix Maresme nombrosos exponents, no endebades Puig i Cadafalch era fill de Mataró. Així, hi ha nombroses mostres d'edificis d'ús públic a Tiana, Alella, el Masnou, Premià de Dalt, Premià de Mar, Mataró i Argentona i nombrosos xalets i cases modernistes a molts pobles de l'àmbit.

Entre els **valors simbòlics i identitaris**, destaquen la cartoixa de Montalegre, a Tiana; el celler cooperatiu i la masia de can Leonart, d'Alella; el santuari de Santa Maria de la Cisa, entre Premià i Vilassar; el castell i el turó de Burriac, a Cabrera de Mar; la torre Llauder i el castell de Mata a Mataró i la torre dels Encantats a Caldes d'Estrac.

Tot i l'amenaça que suposen, les rieres també constitueixen elements amb valor identitari; com per exemple, la riera d'Alella, la de Vilassar, la de Cabrils o la d'Argentona.

També és rellevant l'elevat nombre de fonts, concentrades a determinats municipis.

Pel que fa als **valors productius**, destaquen, pel seu caràcter global (social i productiu), la vinya, amb DO Alella, i limitada sobretot a Alella i Teià; el pèsol de Llaveneres, el tomàquet del Maresme i la planta ornamental de Vilassar (sobretot als dos Vilassars, Cabrils i Mataró).

Pel que fa a **valors socials** associats a la producció artesanal o industrial, cal remarcar la gran importància adquirida pel tèxtil i l'estampació, que es veu recollida en el museu de l'Estampació de Premià de Mar i el museu Marès de la Punta (Arenys de Mar), que recull l'extraordinària tradició de les puntaires del Maresme, que s'estén des del s. XVI fins a l'actualitat.

En relació amb els **valors estètics**, el patró dominant d'ondulació de la geomorfologia del territori és un element que dóna força atractiu a la unitat, ajuda a emmascarar visualment moltes de les grans

infraestructures i creixements urbans del Baix Maresme i dóna una percepció de diversitat superior a la real, que no es correspon amb la monotonia dels usos del sòl. En aquest sentit, la ubicació enclotada o arcerada d'alguns dels nuclis de dalt és especialment atractiva.

Finalment, destaca el contrast topogràfic del turó de Montgat, que marca l'entrada o inici del Maresme, venint de l'àrea de Barcelona.

També cal destacar que el patró de relleu dominant sí que permet generalment visuals llargues, com ara la del carener de la serralada Litoral (serra de Marina), quasi des de la totalitat de la unitat i des del mar i l'andana litoral, des del camí de carena, que donen un fons escènic o horitzó atractiu i contrastat, tant per la topografia com per la combinació d'elements antròpics (nuclis urbans «antics», conreus i assentaments moderns), naturals (pinedes, matollars i alzinars) i abiòtics (mar i afloraments rocallosos).

A més del patró esmentat són destacables els petits turons i ondulacions que trenquen la uniformitat del vessant de migdia de la serralada Litoral, tant en l'eix nord-sud com, sobretot, est-oest, que impedeixen la visió de més d'un nucli, excepte que hom s'elevi de cota fins atènyer un punt elevat.

A una escala més reduïda també és destacable el contrast cromàtic i compositiu que genera la successió altitudinal d'elements: els fondals o torrenteres, més o menys encaixats i vegetats segons els casos, els horts que encara es conserven al seu entorn, les masies barroques, modernistes o d'estil «indiano» i les terrasses de vinya de mig vessant i la pineda en els punts més enlairats.

• 4. Paisatge del lloc i projecte

4.1 Descripció i visibilitat de l'emplaçament

Estructura del lloc

La Masia de Can Pi s'emplaça en una petita vall deprimida en el pendent cap al mar de la depressió litoral, a una cota de 44m sobre el nivell de la mar, en el límit de la riera de Sant Vicenç a l'àrea de "el Regadiu". Limita a nord amb l'urbanització d'habitages amb la qual comparteix camí d'accés. A l'oest amb la masia Vila Blanca, a 60 metres de distància i a l'Est amb la urbanització de Can Calella, a l'altre costat de la riera. Aquestes dues zones estan més elevades i separades per línies de vegetació i arbres, tant en la que creix en la riera com les línies d'arbres situades a la vora de camí. A sud s'estén la franja del jardí de la pròpia masia amb una rica varietat d'arbres. Més avall limita amb un àrea plana, seu d'una empresa que treballa amb maquinària de moviment de terres.

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació e3ba9e2d95d14976b8c227fa3cfc8924001

Uri de validació <https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2021/4406 - Data Registre: 21/05/2021 15:19:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original



E. ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISAGISTICA DE LA MASIA CAN PI A SANT VICENÇ DE MONTALT



Valors paisatgístics

Els valors paisatgístics més destacats dels voltants de l'àmbit d'actuació són:

- La riera de Sant Vicenç de Montalt
- La masia Vil·la Blanca que sobresurt i domina el paisatge circumdant
- La mina d'aigua pròpia de la masia
- L'alt valor de la diversitat de jardí propi i de "El regadiu"

El passat agrícola de la masia de Can Pi es pot observar clarament en la composició de l'edifici, a l'Oest el cos principal original de dues plantes de segle ...

Relació d'espècies i alçades dels arbres de la finca Can Pi

Pi Negre	(Pinus Nigra)	20 m
Alçina	(Quercus Robur)	12 m
Cedre	(Cedrus Atlantica)	20 m
Pi	(Pinus Pinea)	15 m
Eucaliptus	(Eucalyptus Globulus)	25 m
Xipre	(Cupressus Sempervirens)	15 m

Anàlisi de la visibilitat

La masia de Can Pi, es troba a la zona baixa de la vall de la Riera de Sant Vicenç. Aquesta situació respecte la topografia i una vegetació autòctona, la qual es detalla, cuidada i regada per la propietat de la finca, ha generat una frondositat que impedeix la seva visió des de l'exterior.

L'única orientació que permet la visió de la masia, de la seva façana principal, es des del jardí situat al sud. Algunes zones d'aquest jardí, que estan relativament buides de grans arbres, el que permet reconèixer parcialment la visió de la façana principal del cos central de l'edificació, fins uns 30 m. A partir d'aquesta distància, es dificulta la visió de l'edificació.

Mètode d'elaboració:

La conca visual de la masia s'ha definit a partir d'un treball de camp i de l'eina Google Maps 3d, per simular les visions dels veïns propers, davant l'impossibilitat d'accedir a les finques privades.

Per a l'elaboració de la cartografia, s'ha tingut en compte:

- la topografia
- la vegetació
- les edificacions veïnes existents

En elles, es representen les àrees de visibilitat sobre la masia, diferenciant entre les visions properes (<de 30) on la visió de la masia és més nítida però parcial; i les que es troben a distàncies al voltant dels 300m, (simulacions des edificacions veïnes) on el volum apareix tamisat, o gairebé ocult en alguns casos, entre la vegetació existent.

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació e3ba9e2d95d14976b8c227fa3cfc8924001

Uri de validació <https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2021/4406 - Data Registre: 21/05/2021 15:19:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original



E. ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISAGISTICA DE LA MASIA CAN PI A SANT VICENÇ DE MONTALT



F.3. des del jardí



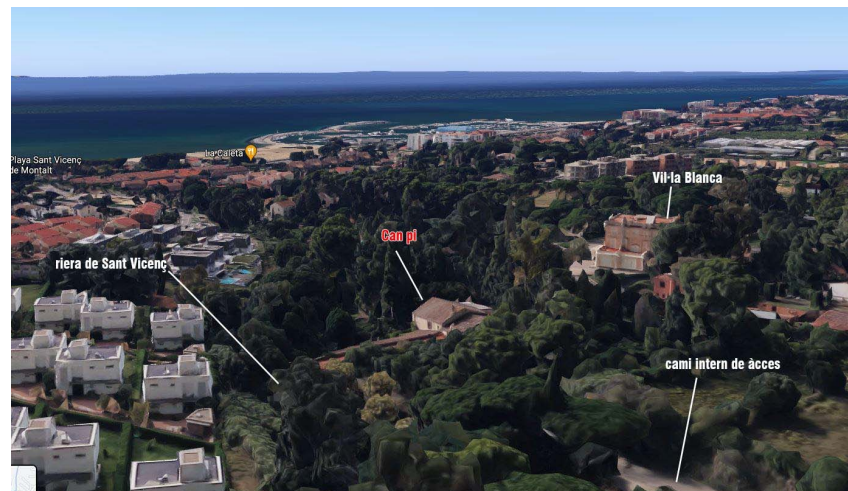
F.4. Des del camí cap el lateral de la masia

Imatges de Google Maps 3d:

G.1.Des del nord: col·locant el punt de visió sobre el conjunt d'habitatges veïns de l'altra banda de la riera, es descobreix una vista, tamisada per la vegetació, de la planta alta del volum del volum principal i una petita part de la coberta del cos lateral.

G.2. Des del sud: col·locant la càmera sobre el conjunt d'habitatges veïns, al sud, es descobreix una visió parcial, tamisada per la vegetació de la riera y la del propi jardí de Can Pi, de la part superior de la façana principal i de part del cos lateral.

G.3. Des de l'Oest: col·locant la càmera sobre la construcció principal de Vil·la Blanca, que probablement es el punt proper mes alt, es descobreix una visió del tester del volum principal y de las línies d'arbres que acompanyen el camí de d'accés a Can Pi.



G.1 Des del nord



G.2. Des del sud

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació e3ba9e2d95d14976b8c227fa3cfc8924001

Uri de validació <https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2021/4406 - Data Registre: 21/05/2021 15:19:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original





G.3.Des de l'Oest

4.2 Programa i requisits del projecte

Finalitat i justificació del projecte

L'objectiu de l'actuació és la rehabilitació i redistribució interna de la Masia de Can Pi. No es modifiquen ni el volum, ni la superfície, es conserven els valors arquitectònics del conjunt, i a el mateix temps es manté el paisatge de l'entorn.

Projecte previ de consolidació estructural

El procés de restauració de la masia s'inicia amb un projecte previ de consolidació estructural: "LLICÈNCIA OBRES MAJORS EXPT 2020/2044 PER A OBRES DE CONSOLIDACIÓ DE LA FINÇA DEL PASSEIG DELS PINS NÚM. 4 "amb informe favorable amb data 27 de novembre de 2020 pel l'ajuntament de Sant Vicenç de Montalt.

A causa de el mal estat de les cobertes inclinades i de les bigues dels forjats intermedis de la masia, atacats per insectes Xilòfags i humitats s'intervé seguint les següents accions:

- 1- Reforç puntual de bigues del forjats intermedis
S'ha estudiat l'estat de les bigues de manera individual, i es reforçarà puntualment, quan ha calgut, l'estructura del forjat intermedi col·locant bigues de reforç a banda i banda de la biga.
En dos forjats concrets s'han fet trencallums col·locant bigues estructurals sota el forjat de bigues de fusta.
- 2- Terra de la Masia, nova solera de planta baixa
El terra de la masia, actualment té afloracions en certs punts. En aquestes zones, s'ha retirat el paviment existent, s'ha rebaixat el terreny, col·locant posteriorment un llit de graves, làmina impermeable, nova solera, aïllament, i es col·locarà un acabat de paviment.
- 3- Teules de les cobertes en mal estat.
S'han substituït la totalitat les teules en mal estat de les cobertes inclinades de la masia. Es col·locaran teules noves com a canals i teules existents recuperades per les cobertures, a fi de no alterar la imatge del conjunt.

BOPBA Arquitectura S.L.P

- 4- Coberta inclinada de el cos lateral en planta baixa.
Una part de la coberta inclinada del cos lateral, es troba en mal estat, es reforçarà la seva estructura i es farà la coberta reproduint l'existent. Es col·locaran teules noves com a canals i teules existents recuperades per les cobertures.
- 5- Actuació en coberta inclinada de el cos principal de dues plantes.
Es farà la coberta de la Masia antiga, consolidant estructura i reproduint la coberta existent. Es col·locaran teules noves com a canals i teules existents recuperades per les cobertures.

Requisits tècnics i processos del projecte de redistribució i remodelació

La redistribució de la planta ajudarà a millorar les condicions internes de funcionament i de salubritat:

- Per tal de millorar les condicions d'habitabilitat de la masia es practican dues obertures en el cos lateral de planta baixa. Es millora la il·luminació i ventilació dels espais de la cuina-menjador a la masia principal i de l'estar-menjador-cuina de l'habitatge del masover. També es modifiquen les obertures de l'habitatge del masover i s'unifiquen les dimensions de les obertures posteriors del cos lateral. (Façana nord)
- Es reubicarà, en un espai intern, la sala d'instal·lacions, on es col·locarà la nova caldera. S'agrega una porta a l'exterior per accedir a aquesta sala. D'aquesta manera s'elimina el cobert exterior de instal·lacions vistes, millorant tant les condicions de seguretat i normatives, com els aspectes visuals del conjunt i l'optimització i rendiment de les mateixes.
- Es corregeixen elements d'instal·lació exteriors: En la mateixa direcció que l'esmentat anteriorment, es retira el tanc de gas líquid exterior situat a nord de la masia en el límit amb el camí intern. Es realitzarà una nova connexió soterrada a la xarxa de gas natural. Es farà una nova connexió soterrada de fibra que permetrà treure la connexió aèria de telefonia actual.

4.3 Visió integral del projecte

Descripció i valoració global dels canvis del projecte.

El projecte proposat es centra en una modificació interior de l'existent. No es modifica ni el volum ni la superfície ni el programa. El conjunt manté el caràcter històric i patrimonial de la finca. Pel que fa als acabats exteriors, es rehabilitaran les fusteries de fusta existents i es mantindrà la materialitat de les façanes.

En tot moment es vetllarà per cuidar i mantenir el jardí existent amb els seus valors naturals i paisatgístics, afavorint la diversitat biològica dels espais exteriors existents.

4.4 Anàlisi sistemàtic de les transformacions

Topografia:

El projecte no modifica la topografia.

Vegetació:

El projecte no modifica la vegetació. Preveu la protecció dels arbres i arbustos propers a la masia perquè l'obra no comporti el deteriorament als mateixos.

Percepció visual:

Tota la rehabilitació mantindrà i restaurarà les façanes de la masia. Es mantindran els colors i propietats de les mateixes,
No s'altera la volumetria, modificant només les dues obertures en el cos lateral de la planta baixa i l'ampliació de tres finestres d'aquest mateix cos, mes les obertures posteriors del cos lateral, per afavorir les condicions d'habitabilitat en termes de ventilació i il·luminació.
S'eliminen els elements de instal·lacions exteriors existents: el cobert de caldera i el tanc de gas líquid, i els pals de la instal·lació de telefonia aèria.
Des de l'entorn, la visió de la masia queda tamisada per la topografia i vegetació existent. La visió des dels veïns es manté sense modificació.

Maig 2021

11/13

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació e3ba9e2d95d14976b8c227fa3cfc8924001

Uri de validació <https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

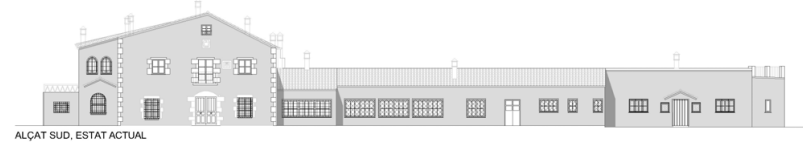
Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2021/4406 - Data Registre: 21/05/2021 15:19:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original



E. ESTUDI D'IMPACTE I INTEGRACIÓ PAISAGISTICA DE LA MASIA CAN PI A SANT VICENÇ DE MONTALT



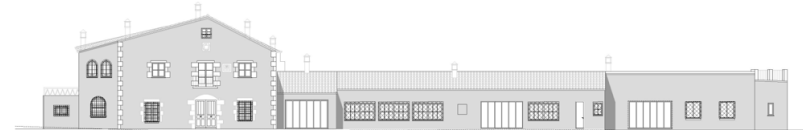
ALÇAT NORD, ESTAT ACTUAL



ALÇAT SUD, ESTAT ACTUAL



ALÇAT NORD, PROPOSTA FAÇANA



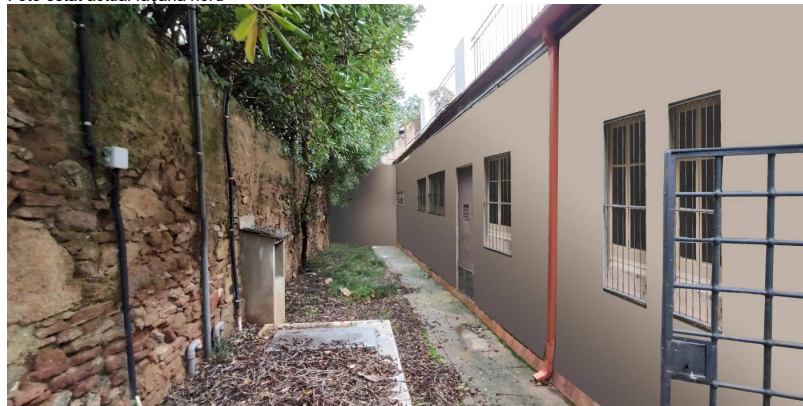
ALÇAT SUD, PROPOSTA FAÇANA



Foto estat actual façana nord



Foto estat actual façana sud del cos lateral



Fotomuntatge de la proposta de façana nord



Fotomuntatge de la proposta de façana sud del cos lateral

BOPBA Arquitectura S.L.P

Maig 2021

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web

Codi Segur de Validació e3ba9e2d95d14976b8c227fa3cfc8924001

Uri de validació <https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp>

Metadades Núm. Registre entrada: ENTRA 2021/4406 - Data Registre: 21/05/2021 15:19:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original





Foto estat actual façana sud del cos lateral del habitatge del masover



Fotomuntatge de la proposta de façana sud del cos lateral del habitatge del masover

5. Estratègia , criteris i mesures d'integració

La estratègia principal es mantenir el caràcter de la masia i el seu entorn.

- 1- Criteri: intervenció volumètrica
Mesures: treure elements de Instal·lacions vistes existents i fer noves connexions soterrades.
- 2- Criteri rehabilitació de la façana
Mesures: rehabilitar les façanes i els seus fusteries mantenint colors i materialitat original. Intervenció puntual per millorar condicions d'habitabilitat
- 3- Criteri mantenir l'entorn, el seu jardí i la seva vegetació
Mesures: protegir els arbres de l'entorn immediat a la casa durant el procés d'obra, i no intervenir en el paisatge.

6. Conclusió

L'objectiu de l'actuació és rehabilitar i redistribuir interiorment la masia de can Pi, mantenint la fisonomia actual i protegint l'entorn i la biodiversitat del seu actual jardí. Els criteris i mesures exposades persegueixen mantenir la integració actual de la casa i el seu entorn, millorant les condicions del paisatge i eliminar les Instal·lacions vistes.

Per descarregar una còpia d'aquest document consulti la següent pàgina web		
Codi Segur de Validació	e3ba9e2d95d14976b8c227fa3cfc8924001	
Uri de validació	https://seusvmontalt.blcloud.es/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/asp/verificadorfirma.asp	
Metadades	Núm. Registre entrada: ENTRA 2021/4406 - Data Registre: 21/05/2021 15:19:00 Origen: Origen ciutadà Estat d'elaboració: Original	