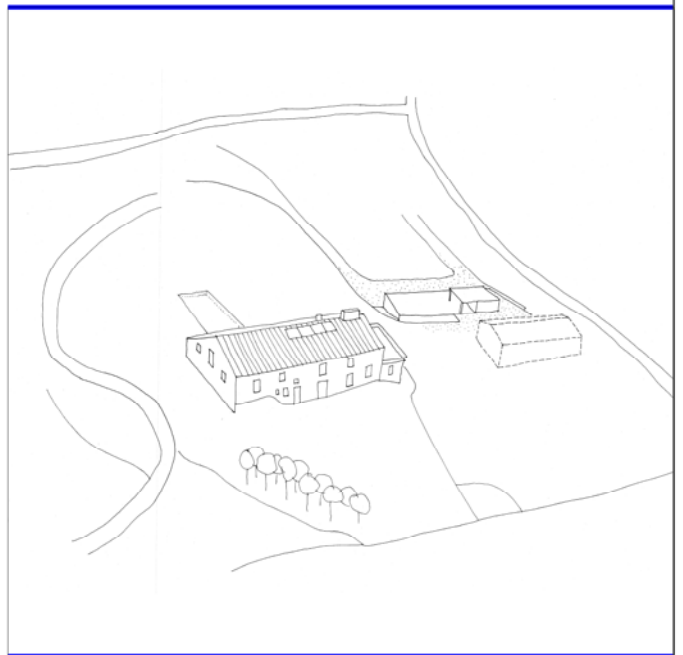


PEU-61 PLAN ESPECIAL URBANÍSTICO DE CAN SOLER  
(MATARÓ)



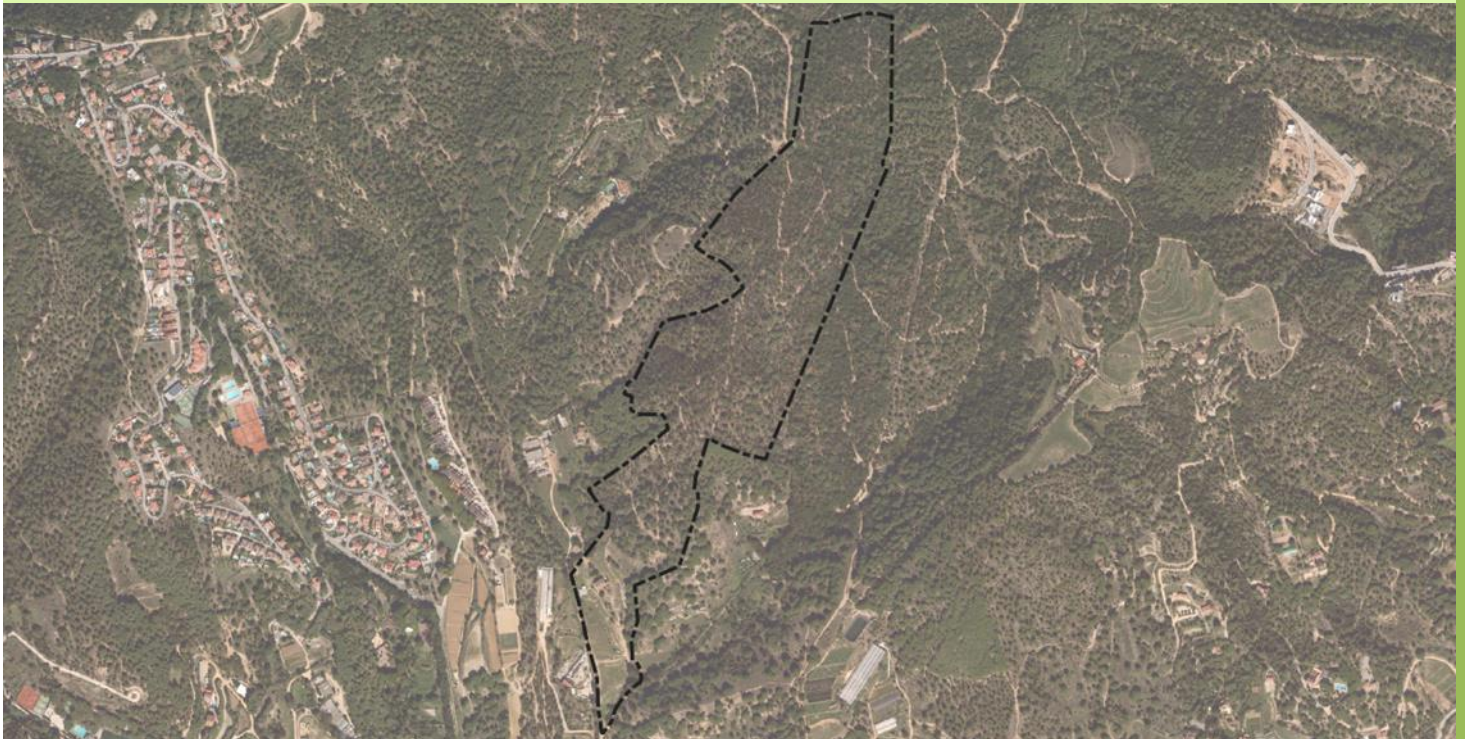
DOCUMENTO VII: ESTUDIO DE IMPACTO  
E INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA



Especialistes en  
Medi Ambient,  
Qualitat  
i Protecció Civil

# **ESTUDIO DE IMPACTO E INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DEL PLAN ESPECIAL URBANISTICO – CAN SOLER (PEU-61) EN EL MUNICIPIO DE MATARÓ**

***PROMOTOR: GOODMAN ADVISORS SL***



**GPM Consultors SCP**

**Enero 2025**

## **ÍNDICE**

<b>1. INTRODUCCIÓN Y MARCO LEGAL .....</b>	<b>1</b>
1.1. OBJETO DEL ESTUDIO Y OBJETIVOS .....	1
<b>2. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO .....</b>	<b>2</b>
2.1. DATOS BÁSICOS .....	2
<b>3. PLANTEAMIENTO E INSTRUMENTOS DEL PAISAJE .....</b>	<b>3</b>
3.1. PLANTEAMIENTO TERRITORIAL.....	3
3.2. PLANTEAMIENTO MUNICIPAL .....	4
3.3. OTRAS FIGURAS DE PLANTEAMIENTO .....	6
<b>4. PAISAJE A ESCALA TERRITORIAL .....</b>	<b>11</b>
4.1. MARCO GEOGRÁFICO.....	11
4.2. MEDIO NATURAL .....	13
4.3. MEDIO HUMANO .....	20
<b>5. FACTORES DE VISIBILIDAD Y COMPONENTES DEL PAISAJE .....</b>	<b>22</b>
5.1. PAISAJE PREVIO .....	22
5.2. FACTORES DE VISIBILIDAD .....	24
5.3. COMPONENTES DEL PAISAJE .....	28
<b>6. ALTERNATIVAS PROPUESTAS .....</b>	<b>30</b>
6.1. DESCRIPCIÓN DE ALTERNATIVAS .....	30
6.2. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA FINAL.....	35
6.3. FRAGILIDAD PAISAJÍSTICA .....	36
<b>7. CRITERIOS DE INTEGRACIÓN .....</b>	<b>38</b>
7.1. CRITERIOS Y MEDIDAS DE INTEGRACIÓN .....	38
7.2. IMPACTO PAISAJÍSTICO .....	40
<b>8. SÍNTESIS .....</b>	<b>43</b>
<b>9. CONCLUSIONES .....</b>	<b>44</b>
<b>10. EQUIPO REDACTOR .....</b>	<b>45</b>

## **1. INTRODUCCIÓN Y MARCO LEGAL**

El paisaje se define como un área tal como es percibida por la población, cuyo carácter resulta de la acción e interacción de factores naturales y humanos, según lo establece el **Convenio Europeo del Paisaje** (Florenca, 20 de octubre de 2000).

En Cataluña, el **Decreto 343/2006**, de 19 de septiembre, que desarrolla la **Ley 8/2005**, de 8 de junio, sobre protección, gestión y ordenación del paisaje, regula el contenido de los estudios e informes de impacto e integración paisajística. Este marco normativo establece que dichos documentos constituyen una herramienta esencial para garantizar la evaluación y consideración de los impactos que determinadas actuaciones, proyectos de obras o actividades puedan generar en el paisaje.

Por su parte, el **Decreto Ley 1/2010**, de 3 de agosto, que aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo, junto con la **Ley 3/2012** (conocida como Ley Ómnibus) y el **Decreto 305/2006**, de 18 de julio, que desarrolla la Ley de Urbanismo, detallan los supuestos en los que ciertas actuaciones de interés público o iniciativas privadas que puedan modificar el paisaje deben incorporar un **Estudio de Impacto e Integración Paisajística (EIIP)** como parte del proceso de tramitación.

En el caso que nos ocupa, esta obligación aplica a actuaciones, usos, actividades y nuevas construcciones en suelo no urbanizable, que deben ser autorizadas mediante el procedimiento previsto en el **artículo 48** del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo.

### **1.1. Objeto Del Estudio y Objetivos**

El presente estudio tiene como objeto la elaboración del **Estudio de Impacto e Integración Paisajística (EIIP)** del "**Plan especial urbanístico – can soler (peu-61) en el municipio de Mataró**".

Este EIIP busca proporcionar a la administración la información necesaria para evaluar la compatibilidad de la propuesta con los requerimientos establecidos en la normativa vigente, valorando su idoneidad y suficiencia desde el punto de vista de la integración paisajística.

El enfoque adoptado en este estudio es eminentemente práctico, con un contenido redactado de manera clara, precisa y exhaustiva. El análisis se centra exclusivamente en los efectos que las actuaciones propuestas puedan generar sobre la composición, estética, dinámica y valores del paisaje, excluyendo aquellas variables de carácter ambiental que no tengan incidencia directa o indirecta sobre el paisaje, las cuales se tratan en estudios específicos independientes.

La integración paisajística de una propuesta debe ser un aspecto inherente a su diseño y planificación. Por ello, el principal objetivo de este EIIP no es únicamente identificar medidas correctoras, sino demostrar que los criterios y soluciones adoptados son los más adecuados para garantizar una correcta integración de las actuaciones en el entorno. Esto

requiere una coherencia absoluta entre la propuesta de actuación y el contenido del estudio paisajístico.

El presente Estudio de Impacto e Integración Paisajística desarrolla todos los aspectos establecidos en el **Decreto 343/2006, de 19 de septiembre**, que implementa la **Ley 8/2005, de 8 de junio**, sobre protección, gestión y ordenación del paisaje en Cataluña.

## **2. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO**

### **2.1. Datos Básicos**

La obra está promovida por la sociedad **Goodman Advisors, S.L.**, cuyo administrador único impulsa el proyecto con el objetivo de rehabilitar la propiedad, actualmente en estado de desuso, para destinarla a vivienda rural y actividades agrícolas. Esta actuación tiene como finalidad prevenir su deterioro y abandono, contribuyendo a la conservación del patrimonio y la dinamización del entorno rural.

La finca **Can Soler** se encuentra situada en el **Camí de Valldeix nº6**, dentro del término municipal de Mataró. Las coordenadas geográficas de las principales construcciones son:

- Edificio principal: **X: 453951.0; Y: 4602024.0**
- Construcción de almacén-bodega: **X: 453929.4; Y: 4601984.0**

La finca abarca una superficie de **25,75 hectáreas** e incluye la masía **Can Soler**, una edificación de **700 m<sup>2</sup>** que se encuentra en mal estado de conservación, así como un almacén-bodega cuya construcción no cuenta con autorización.

Los objetivos del proyecto son los siguientes:

- **Reactivar la actividad agrícola** en los terrenos de cultivo actualmente abandonados de la parcela.
- **Mejorar el terreno y recuperar las terrazas de cultivo**, asegurando la viabilidad de la actividad agrícola haciéndolos compatibles con la incorporación de nuevas tecnologías del sector.
- **Proteger los terrenos cultivables** frente a la gran fauna salvaje, especialmente los jabalíes, mediante la instalación de un vallado perimetral alrededor de la parcela.
- **Restaurar la masía histórica de Can Soler**, devolviéndole su uso residencial y protegiéndola del deterioro y abandono en el que se encuentra actualmente.

De acuerdo con el proyecto, las actuaciones previstas incluyen las siguientes intervenciones:

- **Movimiento de tierras** y formación de terrazas destinadas a mejorar la capacidad y calidad de los terrenos cultivables.
- **Vallado parcial** de una sección de la finca con el objetivo de impedir el acceso de jabalíes y proteger los cultivos.
- **Construcción de muros de contención** para estabilizar las pendientes del terreno y garantizar su seguridad.

- **Edificación de un nuevo almacén-bodega**, diseñado como infraestructura de apoyo para la explotación agrícola de la finca.
- **Rehabilitación del edificio histórico** de la masía, que será adaptado para su uso como vivienda.
- **Demolición de construcciones existentes**, (actual almacén que no cumple con las condiciones requeridas)

### **3. PLANTEAMIENTO E INSTRUMENTOS DEL PAISAJE**

#### **3.1. Planteamiento Territorial**

##### **3.1.1. Plan Territorial Metropolitano de Barcelona (aprobado definitivamente el 20 de abril de 2010)**

El Plan Territorial de la Región Metropolitana de Barcelona (PTMB), es una figura de planificación territorial derivada del Plan Territorial General de Catalunya. En este contexto, el alcance territorial del Plan es el ámbito metropolitano de Barcelona que comprende las comarcas del Alt Penedès, Baix Llobregat, Barcelonés, Garraf, Maresme, Vallès Occidental y Vallès Oriental.

Los objetivos ambientales del PTMB son los siguientes:

- Preservar los valores naturales.
- Racionalizar el modelo de ocupación del suelo.
- Garantizar una accesibilidad y movilidad sostenible.
- Mejorar la eficiencia de los flujos ambientales y energéticos.

Plan Territorial del Área Metropolitana de Barcelona articula el tratamiento del suelo en tres sistemas principales: Sistema de espacios abiertos, Sistema de asentamientos y Sistema de infraestructuras de movilidad.

Dentro del Sistema de espacios abiertos (que comprende el suelo clasificado como no urbanizable), distingue tres tipos de espacios:

- Espacios de protección especial por su interés natural y agrario.
- Espacios de protección especial del viñedo.
- Espacios de protección preventiva.

El PTMB incluye el ámbito de este estudio dentro de la categoría de Espacios de protección especial por su interés natural y agrario.

El suelo de protección especial es aquel que el PTMB considera que es necesario preservar por el interés intrínseco de sus valores como piezas y conectores de interés natural, como áreas de usos agrarios y también por su función específica en el equilibrio medioambiental.

Para los espacios de protección especial, el PTMB establece de forma general que deben mantener la condición de espacio no urbanizado, si bien se autorizan excepcionalmente

algunas edificaciones de nueva planta o ampliación de las existentes en casos muy concretos.

Cabe concluir entonces que el desarrollo y las propuestas del plan especial que se prevén están en consonancia con las determinaciones de ordenación y planeamiento propuesto fijadas por el PTMB.

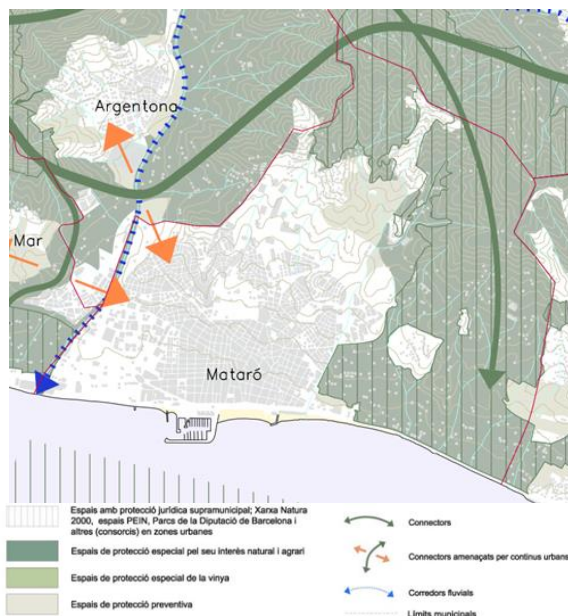


Figura 1. Espacios con protección jurídica supramunicipal  
Fuente: PTMB

## 3.2. Planteamiento Municipal

### 3.2.1. Plan de Ordenación Urbanística Municipal de Mataró (aprobado definitivamente el 12 de diciembre de 1996)

La masía de Can Soler se encuentra ubicada en suelo no urbanizable (SNU).

El PGOU establece la siguiente zonificación para el ámbito de estudio:

- Subzona de conservación del hábitat rural tipo 2 (clave 4e2).
- Zona forestal de especial protección (clave 8a).

La clave 4e2 incluye suelos agrícolas y edificaciones aisladas que deben ser conservadas, aplicando condiciones especiales de edificación y uso, dentro de las cuales se contempla la vivienda rural. El objetivo de esta zonificación es preservar las edificaciones en estos suelos debido a su valor histórico, paisajístico y arquitectónico.

Por otro lado, la clave 8a abarca aquellas áreas forestales que deben ser protegidas como reserva natural, así como los bosques que requieren conservación o repoblación debido a su relevancia ecológico-paisajística y su papel en la configuración física del territorio.

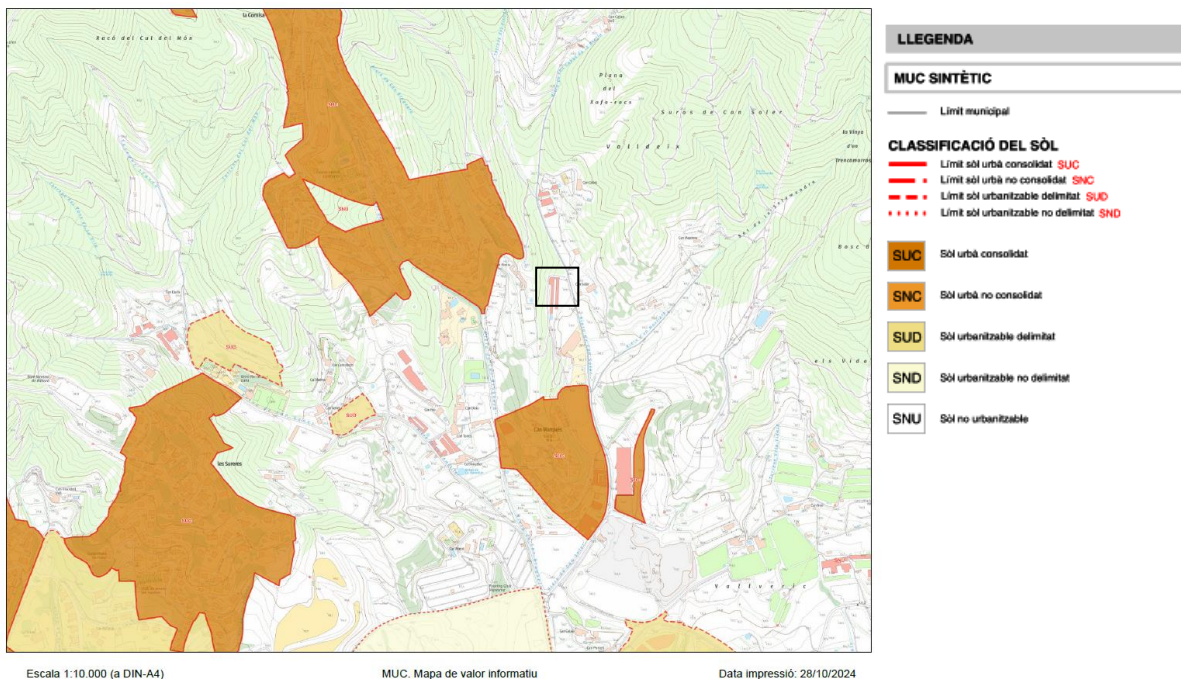


Figura 2. Clasificación del suelo.  
Fuente: Plan de ordenación urbanístico municipal de Mataró

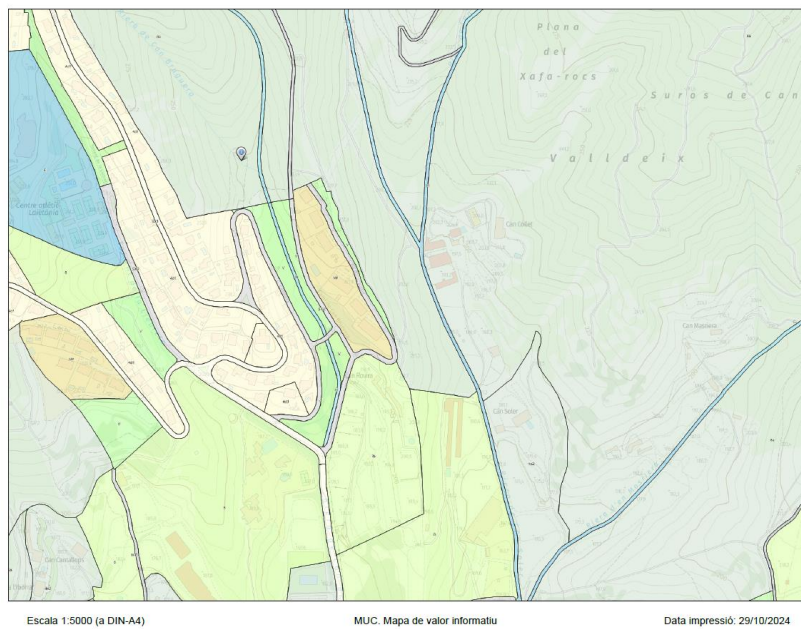


Figura 3. Cualificación del suelo.  
Fuente: Plan de ordenación urbanístico municipal de Mataró



### 3.3. Otras figuras de planteamiento

#### 3.3.1. Plan Especial del Parque del Montnegre i el Corredor

El **Plan Especial del Montnegre y el Corredor**, aprobado el 20 de julio de 1989, se centra en la protección, conservación y gestión del espacio natural del **Parque Natural del Montnegre y el Corredor**, situado en la provincia de Barcelona, Cataluña, España.

El principal objetivo de este plan es regular el uso del suelo y las actividades dentro de esta área protegida, buscando equilibrar la conservación del medio ambiente con el desarrollo socioeconómico. Para ello, establece una serie de normativas y directrices que orientan las intervenciones urbanísticas, las infraestructuras, la movilidad, el turismo y otras actividades dentro del parque.

Entre sus funciones principales se incluyen:

1. **Delimitación de zonas:** Define áreas de especial protección, zonas recreativas, áreas de conservación, entre otras, para garantizar la preservación de la biodiversidad y los ecosistemas.
2. **Regulación de usos:** Establece las actividades permitidas, restringidas o prohibidas en cada zona del parque, teniendo en cuenta su fragilidad ambiental y su relevancia ecológica.
3. **Gestión del patrimonio cultural:** Incluye medidas para proteger y promover el patrimonio cultural y arquitectónico del área del Montnegre y el Corredor.
4. **Promoción del turismo sostenible:** Fomenta un modelo de turismo respetuoso con el entorno natural y cultural, impulsando actividades sostenibles y la sensibilización ambiental.

En el ámbito de estudio, el plan clasifica la parte forestal (clave **8a**) del Plan General de Ordenación, anteriormente mencionado, como zona de regulación complementaria, permitiendo las siguientes actividades:

*Capítulo 7. Determinaciones en la zona de regulación complementaria.*

*(...)*

*Artículo 30. Agricultura*

*- Se admite el desarrollo de las actividades agrícolas en aquellos terrenos que presenten características de cultivo o sean objeto de aprovechamientos y usos agropecuarios.*

*- Se permite la puesta en cultivo de yermos o cultivos abandonados en las Condiciones establecidas en el Artículo 19.1 relativo a la zona forestal de recuperación.*

*(...)*

*Artículo 31. Aprovechamientos forestales*

*En todo el ámbito de la Zona de Regulación Complementaria se admitirán los aprovechamientos forestales y sus obras complementarias, de acuerdo con las Condiciones y autorizaciones que se regulan en los Artículos 7 y 8 de este Texto Normativo, teniendo en cuenta que la repoblación y mejora de los terrenos forestales de esta área se regulará por lo que dispone el Artículo 10 de esta normativa, y que, en todo caso, podrán recibirse las ayudas previstas por el artículo 11 de la misma.*

### 3.3.2. Plan Especial del Catálogo de Patrimonio Arquitectónico de Mataró

El **Plan Especial del Catálogo de Patrimonio Arquitectónico de Mataró** es un instrumento urbanístico y de protección del patrimonio cultural, cuyo objetivo principal es la identificación, catalogación y conservación de los bienes arquitectónicos de interés histórico y cultural en la ciudad. Fue aprobado el 11 de diciembre de 2002.

Este plan tiene como finalidad principal reconocer, preservar y poner en valor el rico patrimonio arquitectónico de Mataró, que incluye tanto edificaciones históricas como elementos urbanos relevantes desde una perspectiva cultural. Para ello, se lleva a cabo un inventario exhaustivo y la catalogación de los bienes arquitectónicos significativos, determinando aquellos que requieren protección especial debido a su valor histórico, arquitectónico, cultural o social.

Las funciones principales del **Plan Especial del Catálogo de Patrimonio Arquitectónico de Mataró** incluyen:

1. **Identificación y catalogación:** Se realiza un inventario detallado de los edificios, conjuntos urbanos y elementos arquitectónicos relevantes de la ciudad, determinando su grado de protección y valor patrimonial.
2. **Protección y conservación:** Se establecen normativas y medidas específicas para garantizar la preservación física y cultural de los bienes catalogados, regulando su uso, mantenimiento y posibles intervenciones.
3. **Difusión y promoción:** Se fomenta la difusión del patrimonio arquitectónico de Mataró mediante actividades culturales, educativas y turísticas, con el objetivo de sensibilizar a la población sobre su valor histórico y promover su apreciación y disfrute.

Dentro del inventario de bienes arquitectónicos se incluye la masía Can Soler, que se encuentra en un régimen de protección B/v, lo que implica la necesidad de proteger tanto sus fachadas como su volumetría. Este régimen permite realizar obras de mantenimiento, consolidación, mejora y restauración, así como obras de reestructuración que afecten a la fachada, siempre y cuando no alteren las condiciones morfológicas originales de la misma.

### 3.3.3. Plan Especial de Masías y Casas Rurales de Mataró

El **Plan Especial de Masías y Casas Rurales de Mataró**, aprobado en 2015, tiene como objetivo la gestión adecuada de los valores territoriales, tanto agrícolas como forestales, contribuyendo además a la mejora del paisaje.

Para alcanzar este objetivo, el plan establece una serie de criterios y medidas, tales como la retirada de residuos y la minimización de elementos negativos en el paisaje. En particular, el artículo 10 de la normativa específica que toda actividad que se lleve a cabo en las masías y casas rurales debe ser compatible con la gestión agrícola y forestal, con el fin de evitar el abandono de los campos y preservar su funcionalidad.

### 3.3.4. Catálogo de paisaje de la Región Metropolitana de Barcelona

Los **Catálogos de Paisaje** son documentos descriptivos y prospectivos que, aplicados a áreas territoriales, determinan la tipología paisajística de Cataluña, identifican los valores y el estado de conservación, y establecen los objetivos de calidad a cumplir.

Según el **Catálogo de paisaje de la Región Metropolitana de Barcelona**, elaborado por el Observatorio del Paisaje de Cataluña, entregado al Departamento de Territorio y Sostenibilidad el 29 de septiembre de 2011 y aprobado definitivamente el 11 de diciembre de 2014, la finca se incluye mayoritariamente en la unidad Bajo Maresme, así como en el paisaje de atención especial Espacios agrícolas del Maresme y la Tordera, si bien confronta por su límite norte con la unidad Serra de Marina.

#### **UNIDAD DEL BAIX MARESME:**

Según el **Catálogo de Paisaje de la Región Metropolitana de Barcelona**, el paisaje actual del **Baix Maresme** se caracteriza por la prevalencia de urbanizaciones y las infraestructuras, intercaladas con espacios de cultivos intensivos, como huertas y floricultura en invernaderos. A pesar de la urbanización, aún se reconocen rasgos del paisaje original de las laderas de la **cordillera Litoral**, dominado por pinares de **pino piñonero**, matorrales y prados secos. Las **encinas** ocupan los espacios más resguardados y húmedos, que ayudan a mantener la biodiversidad del área.

El crecimiento urbanístico de la ciudad de Mataró hacia el norte ha creado un continuo urbano con usos de suelo heterogéneos. Este desarrollo supera la barrera de la **C-32** y se extiende hacia las cotas más altas de la colina de **Dori**, dificultando la integración paisajística del área. Las instalaciones y usos actuales que se desarrollan dentro del sector dificultan el encaje paisajístico y la interpretación visual de todo este ámbito territorial.

La **parcela de Can Soler**, ubicada en esta unidad, no presenta elementos paisajísticos de relevancia según el **Catálogo de Paisaje de la Región Metropolitana de Barcelona**.



Figura 4. Unidades del paisaje del Catálogo del Paisaje de la Región Metropolitana de Barcelona.  
Fuente: Catálogo del Paisaje de la Región Metropolitana de Barcelona.

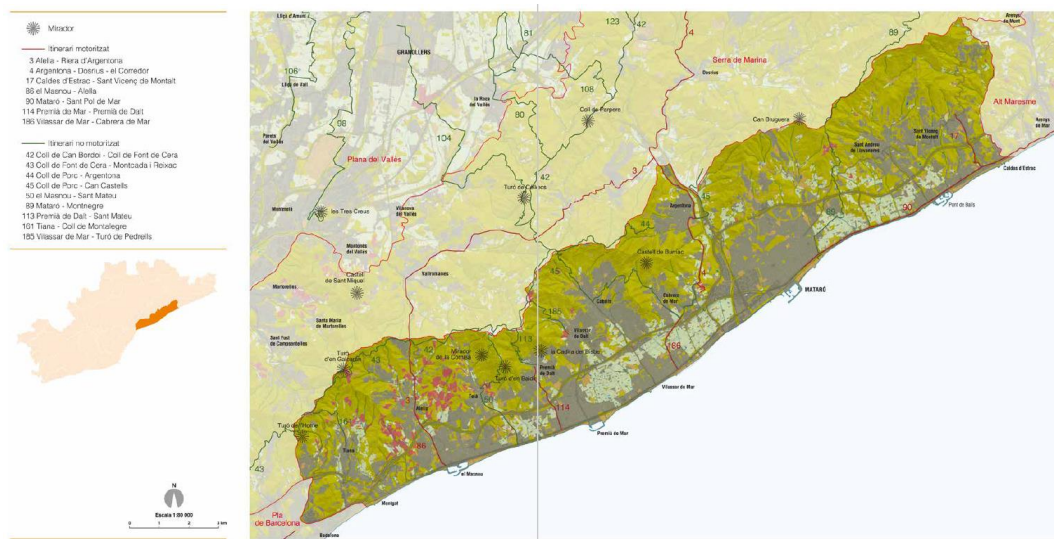


Figura 5. Área de estudio dentro del ámbito del Catalogo del Paisaje de la Región Metropolitana de Barcelona, del Baix Maresme.

Fuente: Catalogo del Paisaje de la Región Metropolitana de Barcelona.

Los objetivos de calidad paisajística para esta unidad incluyen:

- **Promover la diversidad paisajística de la plana:** Fomentar la variedad de elementos y características que enriquecen el paisaje, integrando tanto los elementos naturales como los construidos.
- **Potenciar la red de carreteras locales y caminos rurales:** Mejorar la conectividad y accesibilidad de las áreas rurales, facilitando el acceso y la movilidad sin comprometer la integridad paisajística.
- **Asegurar la correcta integración paisajística del eje territorial de infraestructuras:** Lograr que las infraestructuras existentes se integren armoniosamente en el paisaje, minimizando su impacto visual y funcional.

Para alcanzar estos objetivos, se proponen los siguientes criterios y acciones:

- **Reforzar la vegetación de ribera y los elementos naturales:** Plantar y mantener vegetación autóctona en las márgenes de ríos y arroyos para restaurar los ecosistemas fluviales y mejorar la biodiversidad.
- **Mejorar la integración de las infraestructuras en el paisaje:** Aplicar medidas de diseño y planificación que reduzcan el impacto visual de las infraestructuras, como el uso de materiales y colores que se integren con el entorno natural.
- **Fomentar la agricultura sostenible y la conservación de los espacios agrícolas:** Promover prácticas agrícolas que respeten el medio ambiente y mantengan la estructura del paisaje agrícola tradicional.
- **Desarrollar planes de gestión paisajística a nivel local:** Involucrar a las comunidades locales en la planificación y gestión del paisaje, asegurando que las intervenciones sean apropiadas y cuenten con el apoyo de la población.

Estas medidas buscan equilibrar el desarrollo urbano y la conservación del paisaje, garantizando que las transformaciones en el territorio se realicen de manera sostenible y respetuosa con el entorno natural y cultural.

## **UNIDAD ESPACIOS AGRÍCOLAS DEL MARESME Y LA TORDERA**

El Catálogo de Paisaje de la Región Metropolitana de Barcelona establece objetivos de calidad paisajística y propone criterios y acciones para la unidad de paisaje denominada "**Espacios agrícolas del Maresme y la Tordera**". Esta unidad se caracteriza por cultivos de huerta en estructura lineal a lo largo de los valles del Maresme y cultivos herbáceos de regadío en el valle fluvial y delta de la Tordera.

Objetivos de calidad paisajística:

1. **Promover la diversidad paisajística de la plana:** Fomentar la variedad de elementos y estructuras en el paisaje agrícola, integrando diferentes tipos de cultivos y elementos naturales que enriquezcan la estética y funcionalidad del entorno.
2. **Potenciar la red de carreteras locales y caminos rurales:** Mejorar la conectividad y accesibilidad de las áreas agrícolas mediante la optimización de infraestructuras viales, facilitando el transporte y la comunicación en el ámbito rural.
3. **Asegurar la correcta integración paisajística del eje territorial de infraestructuras:** Integrar de manera armónica las infraestructuras existentes en el paisaje, minimizando su impacto visual y funcional, y garantizando su compatibilidad con el entorno agrícola y natural circundante.

Criterios y acciones propuestas:

- **Diversificación de cultivos:** Incentivar la variedad de cultivos en la plana agrícola para enriquecer la diversidad paisajística y mejorar la sostenibilidad del ecosistema agrícola.
- **Mejora de la infraestructura vial rural:** Desarrollar y mantener una red eficiente de carreteras locales y caminos rurales que faciliten el acceso y la movilidad en las áreas agrícolas, promoviendo la conectividad y el desarrollo económico local.
- **Integración de infraestructuras en el paisaje:** Diseñar y ubicar infraestructuras de manera que se integren visual y funcionalmente en el paisaje agrícola, respetando las características naturales y culturales del entorno.

Estas medidas buscan preservar y mejorar la calidad paisajística de los Espacios agrícolas del Maresme y la Tordera, promoviendo un desarrollo sostenible y respetuoso con el entorno.

## **UNIDAD SIERRA DE MARINA:**

La **unidad de la Sierra de Marina** se extiende por las zonas altas y umbrías de la **Cordillera Litoral norte**, situada entre los valles del Besòs y la Tordera, y se caracteriza por su alta humedad y la predominancia de una rica cobertura forestal arbórea.

La actividad agrícola se concentra en pequeños valles y llanuras, donde prosperan cultivos de regadío, generando un mosaico agroforestal.

Históricamente, es un territorio poco poblado, con pocos núcleos urbanos, pero con un número considerable de masías asociadas a los aprovechamientos agroforestales, además

de numerosas urbanizaciones de tamaño medio y grande, generalmente desvinculadas de los asentamientos tradicionales.

Además, posee un rico patrimonio histórico y cultural vinculado al período neolítico, así como a los asentamientos íberos, romanos y medievales, presentes tanto en los núcleos urbanos como en el espacio rural (dólmenes, yacimientos arqueológicos, castillos, ermitas, etc.).

Los objetivos de Calidad Paisajística para la Sierra de Marina:

1. **Consolidar y mejorar la cobertura forestal:** Fomentar la expansión y regeneración de los bosques autóctonos, especialmente los pinares de pino piñonero y los matorrales, para fortalecer la biodiversidad y la estabilidad ecológica.
2. **Integrar las actividades humanas en el paisaje:** Promover prácticas agrícolas y forestales que respeten y se adapten al entorno natural, evitando la fragmentación y degradación del paisaje.
3. **Preservar y poner en valor el patrimonio cultural:** Salvaguardar los elementos históricos y culturales presentes en la zona, como masías, ermitas y otros vestigios, integrándolos de manera armoniosa en el paisaje.
4. **Mejorar la accesibilidad y la interpretación del paisaje:** Desarrollar infraestructuras y servicios que faciliten la comprensión y disfrute del paisaje, como miradores, itinerarios y centros de interpretación.

Criterios y Acciones Propuestas:

- **Gestión forestal sostenible:** Implementar planes de manejo que favorezcan la regeneración natural y la diversidad de especies, evitando prácticas que puedan alterar la estructura y composición del bosque.
- **Agricultura compatible con el medio ambiente:** Fomentar cultivos que se integren adecuadamente en el paisaje, utilizando técnicas agrícolas que minimicen el impacto visual y ecológico.
- **Restauración de elementos patrimoniales:** Identificar y rehabilitar masías, ermitas y otros elementos de interés cultural, asegurando su conservación y adecuada integración en el entorno.
- **Desarrollo de infraestructuras de interpretación:** Crear rutas de senderismo, miradores y centros de información que permitan a los visitantes apreciar y entender el valor del paisaje, promoviendo al mismo tiempo el turismo sostenible.

Estas directrices buscan equilibrar la conservación del paisaje con el desarrollo de actividades humanas, garantizando la sostenibilidad y el disfrute de la Sierra de Marina para las generaciones presentes y futuras.

## **4. PAISAJE A ESCALA TERRITORIAL**

### **4.1. Marco geográfico**

El área de estudio se encuentra en el término municipal de Mataró, dentro de la comarca del Maresme, en la región del Baix Maresme. Limita con las comarcas vecinas del

Barcelonés, Vallès Oriental y la Selva. El municipio abarca una superficie de 22,53 km<sup>2</sup> y cuenta con una densidad poblacional de 5.752,9 habitantes por km<sup>2</sup>, según los datos de IDESCAT (2023).

Con una altitud media de 28 metros sobre el nivel del mar, Mataró colinda con los municipios de Argentona, Dosrius, Sant Andreu de Llavaneres y Cabrera de Mar. En el término municipal se encuentra la Cordillera del Montnegre y el Corredor, un área de gran valor ecológico que alberga vegetación mediterránea y una fauna muy variada. La protección de este territorio se consolidó con la aprobación del Plan Especial del Montnegre y el Corredor en 1989, que abarca aproximadamente 15.010 hectáreas. Este plan tiene como objetivo gestionar y preservar la biodiversidad de estos extraordinarios parajes naturales.

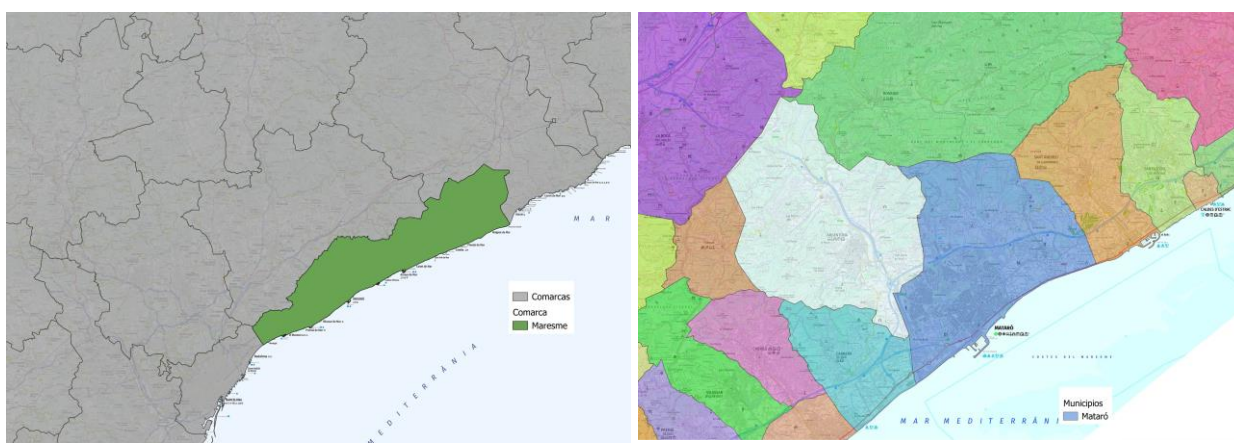


Figura 6. Marco geográfico del municipio de Mataró.

Fuete: Base cartográfica del Instituto Cartográfico y Geológico de Cataluña.

La masía Can Soler y el almacén-bodega se encuentran en la Cordillera del Montnegre y el Corredor, específicamente en el Camí de Valldeix, en el municipio de Mataró.

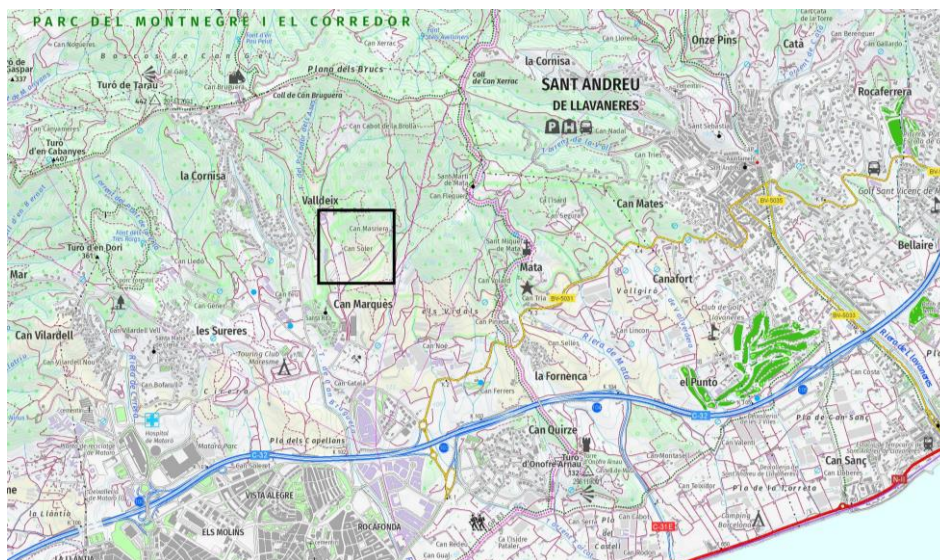


Figura 7. Situación del proyecto previsto al espacio de la Sierra de Marina  
Fuente: Base cartográfica del Instituto Cartográfico y Geológico de Cataluña.

## 4.2. Medio Natural

### 4.2.1. Geología

Desde el punto de vista geológico, la zona está constituida por los restos del antiguo macizo catalán-balear, formado durante la orogenia herciniana, hace entre 320 y 248 millones de años.

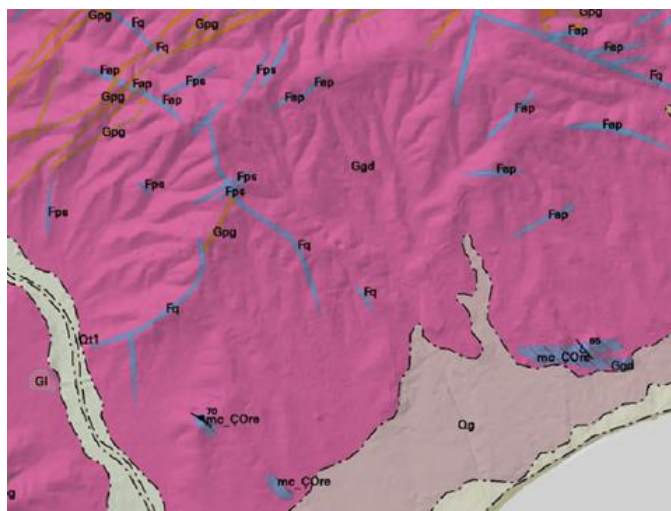
Este macizo estaba compuesto por grandes bolsas de magma solidificado, principalmente granito, sobre las cuales descansaban materiales paleozoicos como pizarras y rocas calcáreas. Como consecuencia de la orogenia alpina, ocurrida entre 60 y 15 millones de años atrás, y el posterior hundimiento y fractura del macizo, se originó la Cordillera Litoral, formada en su mayor parte por granodioritas (mezcla de granito y granodiorita). Este proceso erosivo dio lugar a la desaparición de gran parte de los materiales paleozoicos. Además, las altas temperaturas y la humedad durante el Cuaternario (hace unos 2 millones de años) favorecieron la descomposición diferencial de los materiales graníticos, transformándolos en sablón y generando un relieve sinuoso, caracterizado por suaves colinas y la actual llanura litoral.

En Mataró predominan las granodioritas tardhercinianas y los productos derivados de su alteración. Las granodioritas sanas son rocas impermeables, aunque pueden presentar fracturas que permitan la filtración masiva de agua. La meteorización de estos materiales da lugar al sablón, un granito alterado y descompuesto que cambia completamente el comportamiento del agua en la zona, ya que se vuelve altamente arenoso y permeable.

En la siguiente imagen del mapa geológico de la zona, se observa que la mayor parte del ámbito de suelo de Mataró está compuesta por "Granodioritas y granitos alcalinos" (código Ggd), un material geológico predominante en la región. En menor medida, también se encuentran presentes "Limos, arenas y gravas" de origen aluvial y coluvial, con los códigos Qpa y Qt1.

El plan especial urbanístico se acompaña de un estudio geotécnico que incluye un análisis de sondeos en la finca de referencia tanto en la zona suroeste como cerca de la masía.

Por lo que respecta a la parcela de la masía de Can Soler no se han identificado riesgos geológico pesar que algunas zonas de la finca presentan pendientes importantes.



*Figura 8. Mapa Geológico del ámbito.  
Fuente: Mapa geológico de Cataluña.  
Geotrabajo I. Mapa geológico. Mataró, Premiá  
de Mar. Instituto Geológico de Cataluña.*



#### 4.2.2. Hidrologia e hidrogeologia

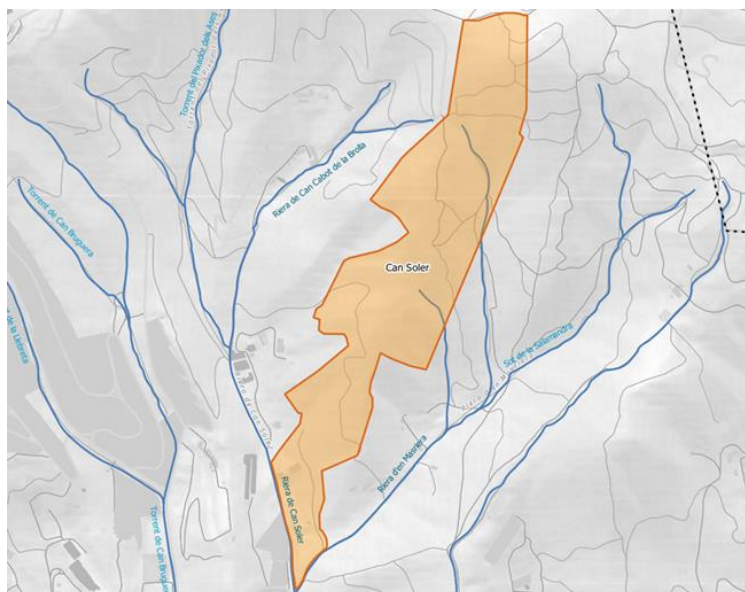
El municipio de Mataró está incluido en la cuenca hidrográfica de las Rieras del Maresme. Varias rieras y torrentes atraviesan el término municipal, todas ellas de carácter temporal, que nacen en la Cordillera litoral y desembocan en el mar.

Debido a las características de estos torrentes y rieras, con una escasa extensión de las cuencas y un corto trayecto entre el nacimiento y el mar, y las características del municipio, muy urbanizado y con fuertes pendientes, hace que al producirse fuertes lluvias el agua no pueda infiltrarse y, por tanto, se provoquen fuertes avenidas de forma repentina.

Los principales cursos de agua que transcurren en el suelo no urbanizable de acuerdo con la modificación puntual del plan general de ordenación: la riera de Mata, la de San Simón y la de Argentona.

Cabe destacar, la doble función que tienen algunos de estos torrentes: función hídrica y vial, utilizados para ciclistas y peatones, como caminos conectores de espacios y poblaciones.

En nuestro ámbito específico, se encuentran presentes numerosas rieras cortas y de carácter torrencial, que permanecen secas la mayor parte del año. Entre ellas, destacan la riera Can Soler, que comparte el nombre con la masía propia, y la riera de Mas riera, ambas delimitando la zona sur de la parcela en sus cotas inferiores y, como se ha mencionado anteriormente, también tienen esta doble función hídrica y a la vez vial.



*Figura 9. Torrentes y riberas en el ámbito de estudio.  
Fuente: Elaboración propia.*

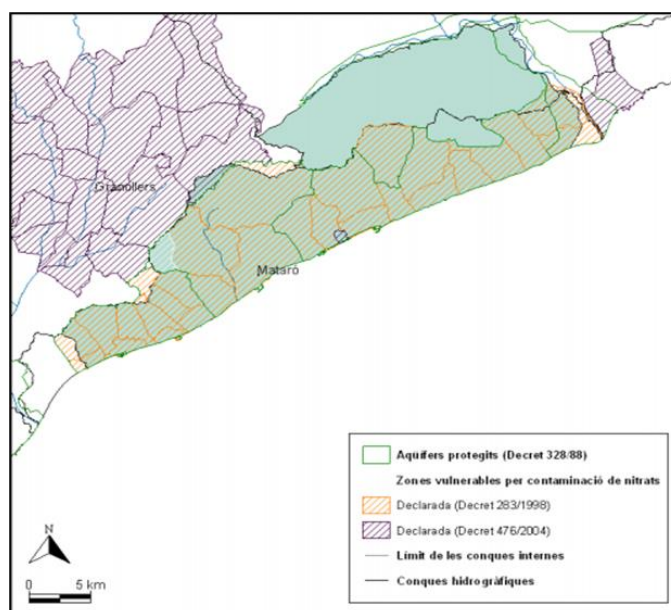
La Directiva 2000/60/CE Marco en Política de Aguas de la Unión Europea, conocida con el nombre de Directiva Marco del Agua (DMA), origina y condiciona un cambio importante en

el concepto de gestión, protección y planificación del uso del agua y los espacios asociados a este medio, tanto en las masas de agua continentales (superficiales y subterráneas), como en las costeras y las de transición. La Directiva define a las masas de agua como unidades de gestión sobre las que se realizará el programa de medidas para alcanzar los objetivos de la DMA.

Mataró se encuentra localizado en la Masa de agua subterránea nº18 (Maresme) que incluye los siguientes acuíferos:

1. Acuífero de los granitos y materiales paleozoicos del Maresme (3051H01): Litológicamente este acuífero está formado por un importante batolito de rocas plutónicas ácidas (composición granodiorítica) y de pequeños afloramientos paleozoicos de gneis y materiales característicos de la zona de Mataró.
2. Acuíferos cuaternarios aluviales y litorales asociados a los torrentes y rieras del Maresme (3052A11): Formados por la cobertura cuaternaria de extensión y potencia variable, fuertemente condicionada por el basamento granodiorítico. La principal recarga de este acuífero se produce por la infiltración de las rieras y torrentes y del agua de infiltración de la lluvia. Estos acuíferos ocupan toda la llanura litoral y constituyen el principal recurso hídrico a pesar de su elevada concentración en cloruros y nitratos. Según el Decreto 328/1988, todo el término municipal de Mataró está incluido en el ámbito del acuífero protegido de la riera de Argentona, tal y como se muestra en la figura siguiente:

Todo el término municipal de Mataró, incluido la masía Can Soler, está incluido en el ámbito del acuífero protegido de la riera de Argentona.



*Figura 10. Acuífero protegido del Maresme.  
Fuente: Agencia Catalana del Agua.*

### 4.2.3. Vegetación

En el municipio de Mataró la vegetación es de tipo mediterráneo y forma parte del territorio potencial del encinar litoral. Sin embargo, la actividad humana en el territorio ha alterado esta potencialidad a lo largo del tiempo, generando comunidades vegetales que representan etapas transitorias en la sucesión natural del encinar, como los pinares de pino piñonero, matorrales o mezclados con maquias propias del encinar.

Por otra parte, la vegetación de las rieras ha sufrido una intensa transformación y la vegetación potencial de estos ambientes, constituida por el saucegatillo (*Vitex agnus castus*), ha quedado reducida en el municipio de Mataró a reductos situados en los torrentes de Can Soler y Salamandra.

Dentro del ámbito también encontramos algunas especies interesantes ecológicamente como el lentisco (*Pistacia lentiscus*), el chaparro (*Quercus coccifera*) y el pino piñonero (*Pinus pinea*).

Cabe mencionar la función de los herbazales en la protección del suelo y de la erosión de las zonas con más pendiente, así como su interés como área de alimentación y campeo para algunas aves.

#### Zona agro-forestal:

Esta zona sur de la parcela corresponde a suelo forestal desprovisto, mayoritariamente, de vegetación arbórea con gran parte del terreno ya cultivado, donde destaca el desarrollo herbáceo de prados de cerrillo (*Hyparrhenietum hirtopubescentis*), que se considera de especial interés ecológico por la fauna que suele alojarse, bastante ligada a los espacios abiertos soleados. Existen también árboles puntuales plantados como decoración, o para hacer sombra.

Este sector colinda con dos riberas, la ribera de Can soler y la ribera de Masribera que si bien las comunidades vegetales originarias —tales como el matorral de sauzgatillos o bardagueral— han sido sustituidas en la mayoría de lugares por el cañaveral dominado por la caña de Sant Joan (*Arundo donax*), planta invasora que desplaza e imposibilita el crecimiento de las especies autóctonas.

#### Zona forestal:

Corresponde a los bosques de alcornoques (*Quercus Suber*) con sotobosque y encinares (*Quercus ilex*) de la parte norte de la parcela, en la parte sur de este bosque nos encontramos con matorrales como transición entre el área agroforestal y el bosque.

Para la gestión de estos bosques se ha redactado un Plan Simple de Gestión Forestal que fue aprobado por la Generalitat de Catalunya y las operaciones de desbroces de mantenimiento y las operaciones para mejorar la cualidad de los bosques serán regidas por este plan.

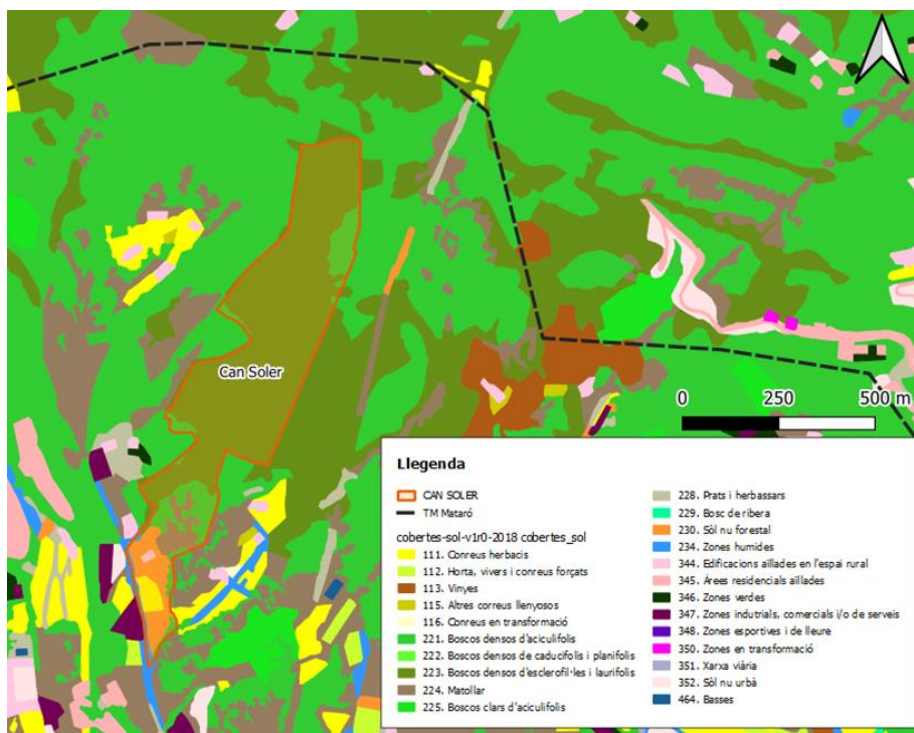


Figura 11. Usos del suelo de del ámbito de estudio.  
Fuente: Elaboración propia.

Se considera importante identificar los hábitats de interés comunitario que se caracterizan por cumplir un conjunto de requisitos: encontrarse amenazados en sus espacios de distribución natural; disponer de un área de distribución menor a raíz de su regresión o por su propia naturaleza; y ser hábitats representativos de una o varias regiones biogeográficas de la Unión Europea (UE) (alpina, atlántica, boreal, continental, macaronésica y/o mediterránea).

En el ámbito de estudio hay 2 hábitats de interés comunitario, todos de tipos no prioritarios, que abarcan prácticamente la totalidad de la parcela:

- HIC (código 9330). Alcornocales de Quercus Suber.
- HIC (código 9540). Pinares mediterráneos de pinos mesogeanos endémicos.

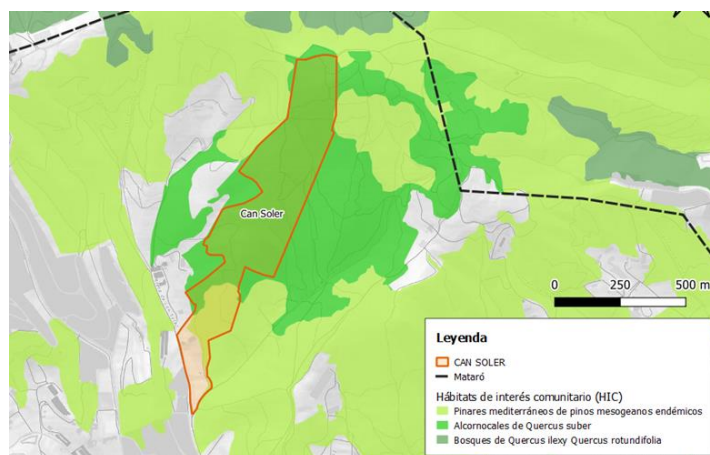


Figura 12. Hábitats de interés comunitario en el ámbito de estudio.  
Fuente: Elaboración propia.

#### **4.2.4. Fauna**

La fauna va aliada con el espacio y el hábitat concreto, siguiendo la estructura de espacios abiertos definida dentro del proyecto, a continuación, detallamos las especies que habitan:

##### Espacios agroforestales:

Los espacios abiertos fuera del ámbito y no incluidos en las masas forestales son lugares frecuentados por una gran cantidad de pájaros, insectos (particularmente lepidópteros) y pequeños mamíferos de los que se alimentan.

En este sentido, son destacables las especies: pies de algarrobo (*Ceratonia siliqua*) el jabalí (*Sus scrofa*), la perdiz (*Alectoris rufa*) o el búho común (*Athene noctua*).

En cuanto a reptiles también se encuentra la presencia de lagartijas (*Podarcis liolepis*), dragón común (*Tarentola mauritanica*). En cuanto a los anfibios, a pesar del aislamiento del sector de zonas óptimas para este grupo, es probable la presencia de algunas especies asociadas a balsas y puntos de agua existentes en la zona de huertas próxima al torrente, que no se han podido confirmar, como podría ser el sapo común (*Bufo bufo*). En este sentido, el documento "Protocolo de mantenimiento de puntos de reproducción de anfibios en Mataró", elaborado por el Ayuntamiento, no identifica ningún punto de interés en esta zona.

##### Espacios forestales:

En cuanto a la fauna presente en los espacios forestales de la parcela predominan las especies propias de los bosques mediterráneos: mamíferos como el jabalí (*Sus scrofa*), el zorro (*Vulpes vulpes*) o la ardilla (*Sciurus vulgaris*); pájaros como el arrendajo (*Garrulus glandarius*), el gavilán (*Accipiter nisus*) o el pájaro carpintero (*Picus viridis*); reptiles como la serpiente verde (*Malpolon monspessulanus*) y el lagarto ocelado (*Lacerta lepida*); y anfibios como el sapo (*Alytes obstetricans*) o el sapo corredor (*Bufo calamita*), además de una gran cantidad de insectos, gusanos y otros invertebrados.

De acuerdo con la información proporcionada por las bases cartográficas del Departamento de Territorio y Sostenibilidad, el sector no se encuentra en ningún área de interés faunístico. Por tanto, no se prevé que las acciones del plan puedan afectar a ninguna especie de fauna amenazada.

Cabe destacar que la zona boscosa de la finca, 21,88 hectáreas, se encuentra dentro de un área privada de caza, en concreto B-10059 Sant Llop, titularizada por la sociedad de cazadores "Sant Llop".

#### **4.2.5. Espacios naturales protegidos**

En Mataró, encontramos que la zona forestal coincide con las masas boscosas, incluidas casi en su totalidad en el Parque Natural del Montnegre-El Corredor, incluido en la red Natura 2000 con protección a nivel europeo.

En el municipio, existen varias figuras de protección:

Red Natura 2000: una red europea de espacios naturales protegidos promovida mediante la aprobación de la Directiva Hábitats del año 1992.

Los espacios incluidos en la Red Natura 2000 son los siguientes:

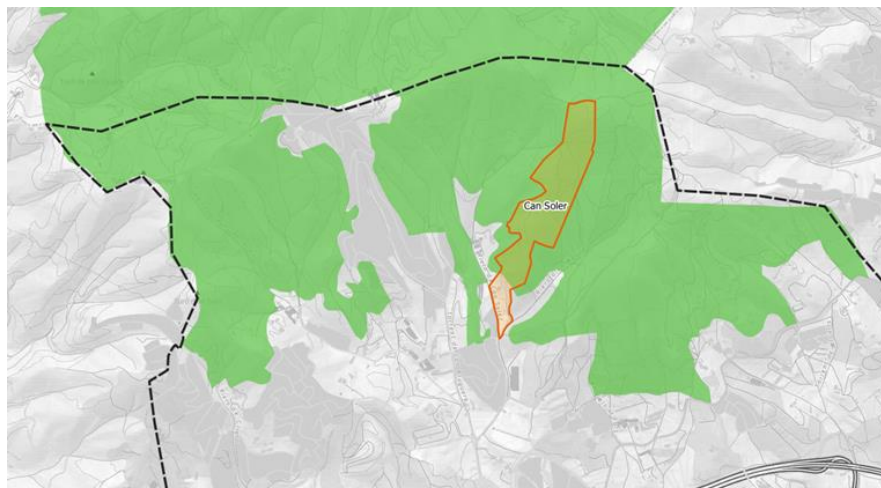
Sierras del litoral septentrional (código ES5110011): el municipio de Mataró incluye un pequeño terreno de 431,8 Ha, situada al norte, entre Can Vilardell y el Turó de Tarau. Este espacio natural tiene una superficie total de 19.463,17 Ha. Es un conjunto fisiográfico complejo integrado por diversas unidades. Se trata de un espacio característico del país del encinar litoral, donde tienen una gran importancia los pinares litorales de pino piñonero. La fauna es la característica de los ambientes mediterráneos. Al norte, las sierras del Corredor y del Montnegre suponen un espacio natural muy característico de la Cordillera Litoral Catalana formado por un conjunto de relieves que separan la llanura litoral del Maresme de la depresión prelitoral de la Selva y del Vallès. Los materiales geológicos dominantes son las rocas plutónicas, filonianas y materiales metamórficos. La diversidad de este espacio se atribuye a su orografía y situación geográfica, que hace que se puedan distinguir dos zonas bioclimáticas bien definidas: las vertientes costeras y las vertientes interiores. El espacio alberga una notable diversidad de ambientes que permite la convivencia de paisajes predominantes típicamente mediterráneos con pequeñas áreas de carácter centroeuropeo e incluso atlántico.

Costas del Maresme (código ES5110017): Situado frente a las costas de Mataró y con una superficie total de 2.906,36 Ha, este espacio presenta un elevado interés de conservación ya que aloja una importante pradera de posidonia, fanerógama que genera los ecosistemas más importantes del Mediterráneo.

Plan de Espacios de Interés Natural de Cataluña (PEIN): corresponde exactamente a las dos mismas áreas mencionadas anteriormente que están incluidas dentro de la Red Natura 2000.

Parque Natural del Montnegre y el Corredor: El Plan especial urbanístico de protección se aprobó en 1989. Destacan, dentro del Parque, los espléndidos pinares de pino piñonero de la vertiente litoral, que se transforman en encinares, robledales y alcornocales hacia el interior. Producto de los usos agroforestales de los últimos años, encontramos un paisaje diverso de cultivos, bosques y masías.

En la parcela, ámbito del proyecto, hay una gran extensión en la red Natura 2000 también en PEIN y el Parque Natural del Montnegre-El Corredor.



*Figura 13. Red Natura 2000 y PEIN.  
Fuente: Elaboración propia.*

### **4.3. Medio humano**

#### **4.3.1. Usos y ocupaciones**

El municipio de Mataró presenta un paisaje diverso y diferenciado, que varía según las características del medio natural. En el ámbito de estudio, se pueden distinguir principalmente dos grandes zonas: una urbanizada, cercana a la zona del puerto, y una agrícola-forestal, que ocupa una gran parte del territorio.

De acuerdo con el mapa de usos del suelo (figura 11), la zona de estudio está clasificada principalmente dentro de las categorías de zona forestal y agrícola. En la parte norte de la parcela, se encuentran áreas de bosques de alcornocales, pinares de pino piñonero y matorrales, los cuales se intercalan con zonas de uso agroforestal, caracterizadas por cultivos y aprovechamientos agrícolas que se desarrollan en armonía con el entorno natural. Esta combinación de usos del suelo refleja la interacción entre las actividades humanas y la conservación de los ecosistemas naturales en la zona.



*Figura 14: Bosque y sotobosque de la Parcela de Can Soler.  
Fuente: Elaboración propia.*

### 4.3.2. Patrimonio arqueológico

Los restos arqueológicos más destacados de Mataró y el Maresme corresponden principalmente a la época romana, aunque muchos de ellos se encuentran en mal estado de conservación. Entre los hallazgos más relevantes se encuentran los restos de construcciones y pavimentos ubicados en el casco urbano de la antigua Iluro, una ciudad que jugó un papel importante durante la dominación romana. Además, se han identificado más de un centenar de villas o grandes mansiones rurales romanas, aunque en su mayoría los vestigios son escasos. A pesar de ello, existen excepciones notables, como la Torre Llauder, situada en el Barrio Pla d'en Boet.

El Inventario Arqueológico de Cataluña también recoge un sitio arqueológico denominado "Vil·la dels antics vivers municipals de Mataró", ubicado cerca del torrente de les Valls. Este yacimiento contiene diversas estructuras conservadas que datan del período Romano Republicano al Romano del siglo III. Sin embargo, los restos se encuentran parcialmente ocupados por las instalaciones del hospital de Mataró.

En cuanto a los yacimientos arqueológicos en el área de nuestro ámbito de estudio, no se han identificado restos significativos cercanos, por lo que no se prevé que el proyecto tenga un impacto directo sobre ellos.



Figura 15. Yacimientos arqueológicos en el municipio de Mataró.  
Fuente: Hipermapa de Cataluña.

### 4.3.3. Patrimonio histórico y arquitectónico

Mataró tiene un elevado número de edificaciones con valor patrimonial, entre las que destacan diversas construcciones y conjuntos arquitectónicos de diversas épocas y estilos, desde el románico hasta el modernismo, pasando por el gótico, el neoclasicismo, el novecentismo, el historicismo, obra popular, el barroco y el racionalismo.

Es notable la presencia de masías y casas rurales en el espacio agrario, algunas de las cuales se encuentran incluidas en el Catálogo del Patrimonio Arquitectónico de la ciudad y



en su mayoría, en el Catálogo de Masías y Casas Rurales. Una de estas masías catalogadas por el Plan Especial del Patrimonio Arquitectónico de Mataró y en el catálogo de Masías y Casas Rurales es la de Can Soler.

La actual masía se encuentra en estado de prácticamente ruina debido al abandono con peligro de que la cubierta se derrumbe a pesar de los anteriores intentos de otros propietarios para restaurar la edificación que han resultado ser contraproducentes por las malas técnicas de rehabilitación empleadas.

## **5. FACTORES DE VISIBILIDAD Y COMPONENTES DEL PAISAJE**

### **5.1. Paisaje previo**

El terreno destinado al proyecto se localiza en el vecindario de Valldeix, cerca de la confluencia de las rieras de Can Soler y Masriera, en el municipio de Mataró.

La parcela de estudio ocupa una superficie de 25,75 hectáreas, en la que se encuentran aproximadamente 700 m<sup>2</sup> de construcción correspondientes al edificio principal, actualmente en estado de ruina. También, se encuentra un almacén no autorizado al oeste de la masía y fragmentos de antiguos muros de piedra seca a lo largo de lo que anteriormente eran parcelas agrícolas.

La finca se extiende en una franja estrecha en dirección horizontal, pero con una gran longitud en pendiente. Su ámbito se extiende desde el Camí de la Serra (Camí de la Comisa), en su punto más alto, hasta el valle de la riera de Can Soler, en su punto más bajo, donde se une con la riera de Masriera. Lateralmente, limita con las masías de Can Peret-Can Collet, Can Cabot Nou y Can Flaquer.

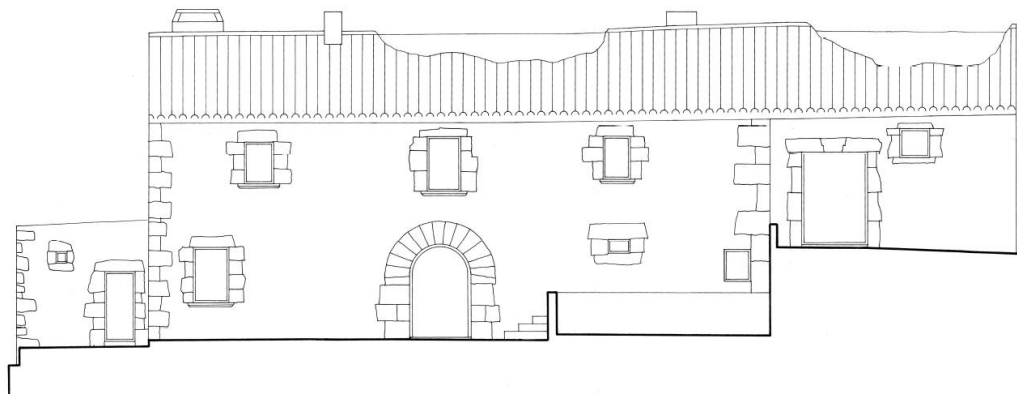
En términos de vegetación, la flora predominante en la zona está compuesta por alcornoques y pinares de pino piñonero, especies típicas del ecosistema de la Sierra de Montnegre-El Corredor.

La finca es accesible a través de la Riera de Can Soler que a su vez es un camino. Cabe mencionar que la finca no dispone de valla perimetral, lo que deja expuesto a animales como los jabalíes.

A continuación, se muestran algunas fotografías del estado actual y de los elementos paisajísticos del ámbito de estudio:



*Figura 16. Fotografías del estado actual y de los elementos paisajísticos del ámbito de estudio.  
Fuente: Elaboración propia.*



*Figura 17. Esquema del estado actual de la fachada principal de la masía.  
Fuente: Plan especial urbanístico PEU-61*

## 5.2. Factores de visibilidad

Para evaluar la fragilidad del paisaje y el impacto del proyecto sobre el entorno, es crucial identificar las áreas desde las cuales se puede visualizar el ámbito de estudio. Con este objetivo, se ha elaborado un mapa de visibilidad que clasifica las zonas en visibles y no visibles (Figura 17. Mapa de visibilidad).

Utilizando Sistemas de Información Geográfica (SIG), se ha generado una representación precisa del impacto visual de la masía de Can Soler. Este mapa ha permitido identificar los principales puntos de observación, así como los recorridos visuales que atraviesan el área de estudio.

En este contexto, se ha llevado a cabo un análisis en distancias de 500, 1000 y 3000 metros. Esta segmentación permite estudiar cómo varía la visibilidad con la distancia. A medida que nos alejamos del punto de observación, el ángulo de visión disminuye, lo que implica que, a más de 1000 metros, la visibilidad de los elementos observados es muy baja, debido a elementos como los árboles u otros edificios. Como resultado, se pierde la visibilidad de los elementos en cuestión.

El resultado de este modelo digital se presenta en el plano siguiente:

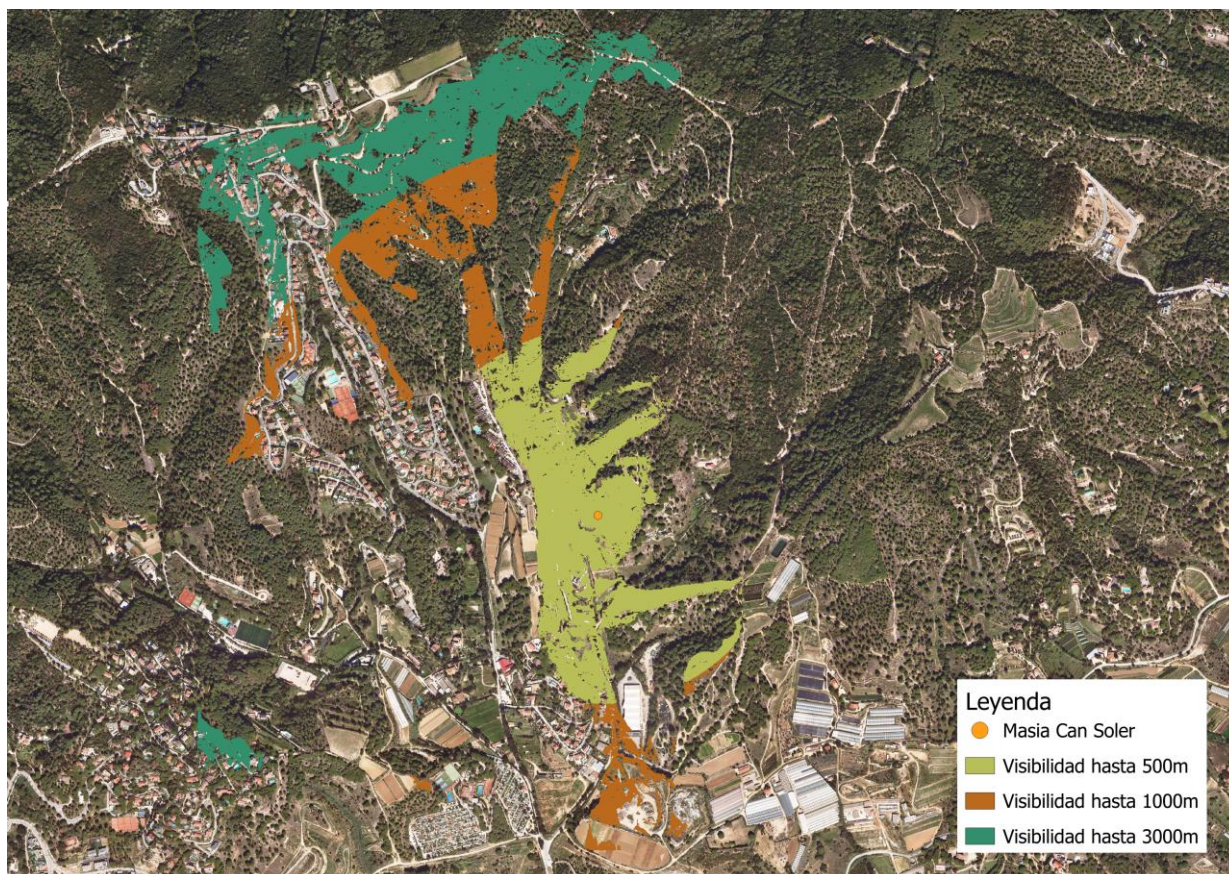
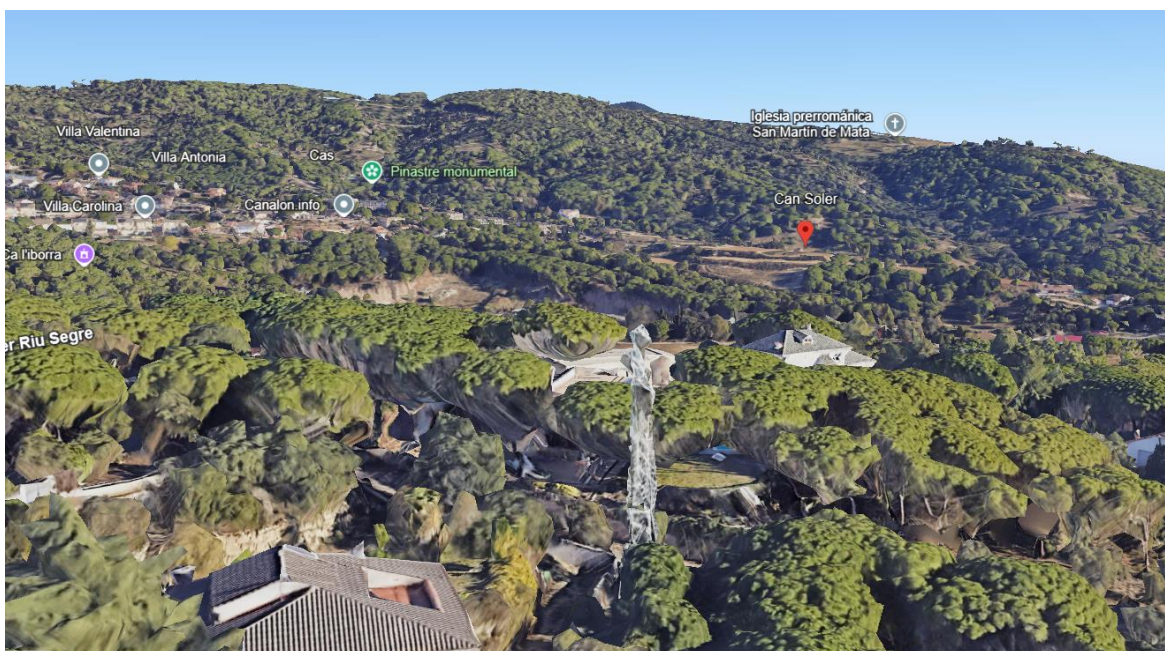


Figura 18. Mapa de visibilidad.  
Fuente: Elaboración propia a partir de l'ICGC.

En el plano se representan los puntos desde los cuales la masía de Can Soler es visible, considerando los factores previamente establecidos. Es relevante señalar que cada color en el plano corresponde a un rango de distancia específico, y toda el área coloreada refleja las zonas desde las cuales la instalación es potencialmente visible.

Aun así, a partir de los 1000 metros, la masía de Can Soler queda oculta debido a la presencia de elementos vegetales, principalmente árboles, que obstruyen la línea de visión. Como consecuencia, a estas distancias, el proyecto no genera un impacto paisajístico relevante como se puede ver en las siguientes fotografías:



*Fotografía 1: vista desde 3000m a la masía Can Soler.  
Fuente: Google Earth*



Fotografía 2: vista desde el camino de Valdeix  
Fuente: Google earth



Fotografía 3: vista desde la calle Andorra  
Fuente: Google earth

Como se puede observar, en las Fotos 1, 2 y 3, tomadas a distancias entre 3000 y 1000 metros de la masía de Can Soler, la masía no es visible debido a la presencia de vegetación densa en el entorno. La vegetación desempeña un papel fundamental al ocultar la construcción, asegurando que el proyecto no altere el paisaje desde estos puntos de observación.

A una distancia de 600 metros, la visibilidad de la masía se restringe a las áreas más cercanas y a los puntos elevados en sus alrededores. La densidad de vegetación, que incluye una notable presencia de árboles y otras especies, limita la visibilidad desde diferentes puntos, disminuyendo así el impacto visual. El principal punto de observación incluye la vertiente opuesta del Camí de la Riera de Can Soler y desde el sector sur, la masía es visible en las áreas más próximas a ella. No obstante, desde el este, la visibilidad está completamente bloqueada por la topografía del terreno y un espeso manto vegetal, lo que impide cualquier percepción visual desde esa dirección.



*Fotografía 4: vista de la parcela desde el camino de la Riera de Can Soler*  
Fuente: Google Earth

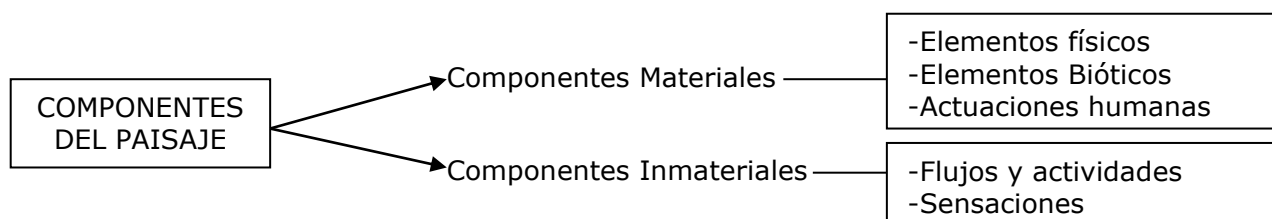
En la Foto 4, tomada desde la parcela ubicada en el lado opuesto del Camí de la Riera de Can Soler, se observa tanto el almacén que será demolido como la masía de Can Soler. En este paisaje se destacan los viñedos que forman parte del mosaico agroforestal característico de la zona. La interacción entre la masía y los campos cultivados proporciona una visión integral del paisaje local, reflejando la relación entre los elementos naturales y los usos agrícolas tradicionales.

Tras analizar todas las imágenes y considerar los diversos factores mencionados, se concluye que la rehabilitación y las nuevas construcciones en la masía de Can Soler no generarán un impacto paisajístico significativo, dado que, desde múltiples puntos de observación, la vegetación circundante y la topografía del terreno actúan como barreras visuales, tanto a distancias cercanas (500 metros) como a mayores distancias (3000

metros). La masía es visible a una distancia de 500 metros, lo que contribuye a la conformación del característico mosaico paisajístico de la comarca de Mataró.

La rehabilitación de la masía también tiene un impacto positivo en el paisaje, ya que incluye la demolición del almacén existente, que actualmente genera un efecto visual negativo. En su lugar, se construirá un nuevo almacén, que se adaptará de manera armónica al talud ya presente en la finca, respetando la topografía local. Además, la plantación de nuevas especies vegetales dentro del mosaico agroforestal de la comarca de Mataró contribuirá a la mejora de la biodiversidad local y enriquecerá el paisaje, favoreciendo un entorno más sostenible y visualmente más atractivo. Estas actuaciones ayudarán a restaurar y reforzar el carácter paisajístico de la zona, integrándose de manera más adecuada con el entorno natural y cultural.

### 5.3. Componentes del paisaje



A lo largo del documento se han descrito los componentes materiales del paisaje. Entre los principales elementos que hay que considerar al ámbito de estudio encontramos:

- ✓ **Zonas forestales:** Se debe en consideración los árboles y vegetación de la zona forestal de Can Soler como alcornos, pinos y encinares.
- ✓ **Espacio de interés cultural:** La zona objeto del presente estudio se encuentra incluida en el Catálogo del Patrimonio Arquitectónico i masi de la ciudad.
- ✓ **Espacios naturales protegidos:** Es necesario tener en consideración que los terrenos donde se ha proyectado ejecutar están incluidas dentro de las figuras de protección.
  - ✗ Red Natura 2000 (LIC i ZEPA): *Parque Natural del Montnegre-El Corredor*
  - ✗ PEIN: *Parque Natural del Montnegre-El Corredor*
  - ✗ *Parque Natural del Montnegre-El Corredor*

Los valores paisajísticos más destacados de la zona, aquellos que determinan la calidad paisajística de ésta, teniendo como base de aspectos intrínsecos el paisaje y sus valores se pueden agrupar en varias categorías, tal y como se expresa a continuación:

- **Valores estéticos:** En relación con la capacidad que tiene un paisaje para transmitir un determinado sentimiento de belleza, en función del significado y apreciación cultural que ha adquirido a lo largo de la historia, así como del valor intrínseco en función de los colores, la diversidad, la forma, las proporciones, la escalera, la textura y la unidad de los elementos que conforman el paisaje.

En el paisaje del ámbito de estudio, los valores estéticos a recalcar son las interfaces paisajísticas de agricultura-masas forestales y núcleos tradicionales-agricultura y la formada por el Parque natural de Montnegre-el Corredor.

- **Valores ecológicos:** Se refieren a los factores o elementos que determinan la calidad del medio natural. Habrá que considerar los espacios de interés natural, así como la conectividad ecológica entre espacios naturales.

Como valores ecológicos tenemos que el ámbito de estudio se encuentra dentro del espacio protegido del Parque natural de Montnegre-el Corredor, la red Natura 2000 y espacio de interés natural de Cataluña que también da un uso social debido a sus posibilidades para la agricultura y economía local.

- **Valores productivos:** Relacionados con la capacidad de un paisaje para proporcionar beneficios económicos, convirtiendo sus elementos en recursos. Esta productividad puede obtenerse a través de actividades agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas, turísticas, industriales, mineras...

Los valores productivos principales se centran en la agricultura y la gestión forestal. Implementando un laboratorio agrícola, una zona de bodega vinícola, complementada a la plantación de viñas, almendros y olivos. Asegurando un equilibrio entre la actividad económica, la conservación del entorno natural y paisajístico.

- **Valores históricos:** Estos valores corresponden a las huellas más relevantes que el hombre ha dejado en el paisaje a lo largo de la historia.

En el caso del presente proyecto, la masía can Soler está catalogada como elemento protegido y la restauración de su actividad y la edificación, comportaría una mejoría en el valor histórico.

- **Valores sociales:** Según la utilización que realiza un individuo o colectivo de un paisaje.

La realización de este proyecto permitirá un valor agrícola y económico local de Mataró.

- **Valores mitológicos:** Elementos del paisaje con atribuciones simbólicas colectivas ligadas a la explicación de historias fantásticas o leyendas.

En el caso del ámbito del presente proyecto, no se incluirían valores de esta categoría.

- **Valores religiosos e espirituales:** Corresponden a elementos del paisaje que se relacionan con prácticas y creencias religiosas.

Al igual que en el caso anterior, no se incluye ningún valor significativo en esta categoría.



- **Valores simbólicos e identitarios:** Identificación que un determinado colectivo siente con un paisaje. Elementos del paisaje con gran carga simbólica o identitaria para las poblaciones locales. Así pues, se valora como una expresión de cada ámbito territorial o determinadas partes del territorio.

En el sector que nos ocupa como valores de este tipo se pueden identificar formaciones paisajísticas propias de la zona, correspondientes al mosaico agro-forestal (viñas, almendros, olivos y bosque).

## **6. ALTERNATIVAS PROPUESTAS**

El objetivo de este apartado es prever el paisaje resultante, a través de una descripción de la propuesta, incluyendo información normativa del planeamiento del lugar en el que se inserta y un análisis de los efectos paisajísticos de la actuación propuesta.

### **6.1. Descripción de alternativas**

En análisis de la rehabilitación de la masía, la construcción de un almacén-bodega, explotación agro-forestal, la construcción de muros de contención, movimiento de tierras y construcción de un vallado perimetral, se han considerado distintas alternativas:

- Selección de Materiales y técnicas tradicionales.
- Alternativas de zonas de cultivo y muros.
- Alternativas de Ubicación de las construcciones
- Alternativas de Cultivos
- Alternativas de Vallado perimetral

#### **Alternativas de zonas de cultivo y muros**

La reactivación de la función agrícola de la finca y la estabilización de los taludes requieren el establecimiento de zonas de cultivo y sistemas de aterramiento que se integren armónicamente en el entorno natural y cultural. En este sentido, se han analizado distintas alternativas que consideran tanto los aspectos técnicos como los paisajísticos:

Una primera alternativa propone la construcción de 14 muros de piedra, con un total de 1.909 metros lineales, que permitirían recuperar los muros preexistentes en mal estado y crear nuevos aterramientos. Esto maximizaría la superficie cultivable de la finca, aumentando así su capacidad productiva. Sin embargo, esta opción requiere un importante volumen de movimientos de tierra, estimado en 4.240 m<sup>3</sup> de desmonte y 4.933 m<sup>3</sup> de relleno, con una aportación adicional de 692 m<sup>3</sup> de tierra. Aunque esta alternativa potencia la funcionalidad agrícola de la finca y refuerza elementos tradicionales del paisaje, supone una alteración significativa del relieve natural y un impacto visual elevado.

La segunda alternativa, seleccionada como base para el proyecto, prioriza la conservación del relieve original y los aterramientos históricos. En este caso, se reduce la

intervención a 1.092 metros lineales de muros y se minimizan los movimientos de tierra, estimados en 2.561,08 m<sup>3</sup> de desmote y 3.990,76 m<sup>3</sup> de relleno, donde se debe de tener en cuenta que se aprovecharan las mismas tierras del desmote para el relleno, evitando desplazar las mismas cambiando la naturaleza del terreno.

Aunque esta opción implica una reducción de la superficie útil para el cultivo, presenta ventajas claras en términos de integración paisajística, ya que respeta mejor las características del entorno, preserva la memoria histórica de los usos agrícolas y mitiga la percepción de cambios significativos en el paisaje además de evitar la erosión del terreno.



Figura 20. Esquema de los muros de piedra seca con junta abierta propuestos.

### **Alternativas de materiales y técnicas de rehabilitación y construcción**

Para la rehabilitación de la masía histórica y la construcción de los muros se han analizado distintas técnicas y materiales de construcción con el objetivo de garantizar la integración paisajística, la sostenibilidad y la preservación del carácter histórico de la finca.

En el caso de la masía, se priorizan técnicas tradicionales que respeten la arquitectura original, utilizando materiales locales que permitan mantener su aspecto histórico y, al mismo tiempo, garantizar su funcionalidad actual. Esto incluye mantener los volúmenes actuales de la casa, el uso técnicas tradicionales y la conservación de las fachadas que siguen en pie.

En cuanto a los muros, se evaluó una primera alternativa que consistía en combinar tramos de muro con taludes vegetales. Sin embargo, esta opción fue descartada debido a la elevada erosión del terreno de la finca, que podría comprometer la estabilidad de los aterrazamientos y aumentar el riesgo de degradación del paisaje. Por ello, se optó por construir los muros íntegramente de piedra seca, una técnica ya presente en la finca, que conserva su valor patrimonial y funcionalidad.

La propuesta incluye la recuperación de parte de los muros históricos, que se encontraban activos en la finca hacia 1940, utilizando para ello piedra natural y local. Además, los muros se construirán con junta abierta, favoreciendo así la biodiversidad al proporcionar hábitats para pequeñas especies y contribuyendo a restaurar el aspecto agroforestal original. Este enfoque garantiza que los muros no solo sean un elemento funcional para la finca, sino también un aporte positivo al paisaje en términos visuales y ecológicos.

### **Alternativas de ubicación de las construcciones**

Para llevar a cabo las actividades agrícolas previstas, se requiere la construcción de un almacén destinado al almacenamiento de cosechas, herramientas y maquinaria necesaria para el proceso de elaboración de vino a pequeña escala. Esta infraestructura es clave para garantizar la funcionalidad operativa de la finca y su recuperación como espacio agrícola productivo.

Actualmente, existe un almacén metálico construido por anteriores propietarios junto a la masía, cuya ubicación y materiales generan un fuerte impacto paisajístico negativo. La estructura, de diseño y color ajenos al entorno, rompe con la armonía del paisaje rural y contrasta visualmente con la arquitectura tradicional de la masía.

Con el objetivo de minimizar este impacto y garantizar una integración adecuada, se plantea como alternativa al espacio de almacenamiento la construcción de un nuevo almacén diseñado con materiales y acabados que respeten el entorno. Este nuevo edificio empleará materiales naturales como piedra y madera, junto con acabados en tonos neutros que se mimeticen con el paisaje circundante. Su diseño considerará elementos arquitectónicos tradicionales de la zona, en línea con la estética de la masía, y se implementará un enfoque de bajo impacto visual.

Para determinar la ubicación más adecuada, se evaluaron varias alternativas. La primera opción analizada fue reconstruir el almacén en el mismo lugar que el actual, sin embargo, esta alternativa fue descartada debido a su visibilidad y a la imposibilidad de aprovechar el relieve para reducir el impacto paisajístico. También se consideraron emplazamientos alejados de la masía, pero su falta de conexión con el núcleo de actividad agrícola hacía inviable su funcionalidad.

La ubicación finalmente seleccionada sitúa el nuevo almacén en una zona protegida por un talud natural entre la masía y la riera de Can Soler. Este emplazamiento ofrece varias ventajas desde distintos enfoques:

- **Paisajísticos:** La proximidad al talud permite reducir la altura visible del edificio por encima de la rasante, integrándolo de forma más eficaz en el relieve de la finca. Además, el diseño aprovechará elementos del terreno para ocultar parcialmente la construcción desde los puntos de observación principales, minimizando su impacto visual.
- **Geológicos:** La elección de esta ubicación responde a las características del suelo, que garantizan una base estable para la edificación. Asimismo, el volumen esta

empotrado contra la topografía natural y no genera volumen edificado adicional, optimizando el uso del terreno.

- **Hidrológicos:** La ubicación se encuentra fuera de la zona de servidumbre hidráulica, protegiendo la construcción de posibles riesgos asociados a avenidas de agua. Además, el talud que separa la riera del emplazamiento se reforzará mediante un muro de piedra seca, lo que aportará mayor estabilidad al terreno y actuará como medida de prevención frente a la erosión.

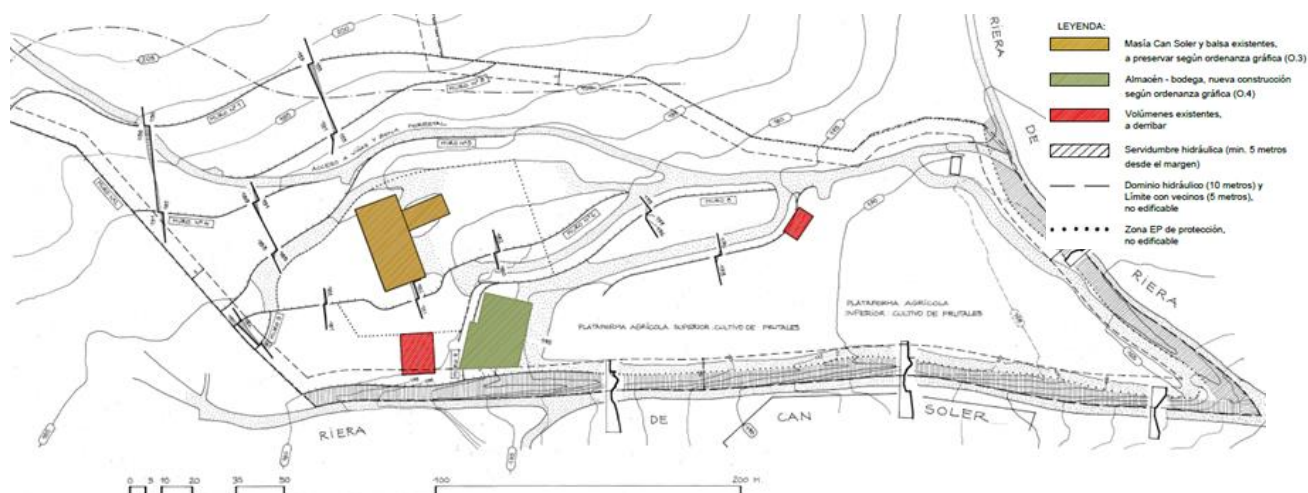


Figura 21. Plano de la Alternativa 2 de la evaluación ambiental estratégica ordinaria.

### **Alternativas de Cultivos**

Se evaluaron diferentes opciones de cultivos para la finca considerando tanto la disponibilidad de recursos hídricos como las condiciones climáticas y paisajísticas de la zona. La finca cuenta con un pozo autorizado por la Agencia Catalana del Agua (ACA) con un caudal máximo de 15.000 m<sup>3</sup>/año.

Debido a la disponibilidad de agua, en una primera alternativa, se valoró la posibilidad de introducir cultivos de alto valor económico y con creciente demanda local, como aguacates y kiwis.

La alternativa finalmente seleccionada prioriza el cultivo de especies autóctonas y adaptadas al clima mediterráneo, como almendros, olivos y viñas. Estas especies no solo están mejor adaptadas a los periodos de sequía que se han intensificado con el cambio climático, sino que también forman parte del paisaje agrario tradicional de la región. Su introducción permite preservar la identidad visual y cultural del entorno, reduciendo significativamente el impacto ambiental derivado del consumo de agua. Asimismo, estos cultivos favorecen una integración armoniosa con el contexto paisajístico de la finca, reforzando los valores históricos y ecológicos del lugar.

Esta decisión responde no solo a consideraciones técnicas y climáticas, sino también a un compromiso con la sostenibilidad y la protección de los recursos naturales, alineándose con las estrategias locales de gestión del territorio y el paisaje.

### **Alternativas de Vallado Perimetral**

Debido a la presencia de jabalíes (*Sus scrofa*) en la zona, se hace imprescindible instalar un cierre perimetral en la finca para proteger los cultivos de posibles daños. Esta medida es especialmente necesaria para evitar pérdidas económicas y preservar la integridad de las nuevas plantaciones.

Inicialmente, se valoró la instalación de una valla de hierro tipo mallazo ganadero, conocida por su durabilidad y bajo mantenimiento. Sin embargo, esta opción presentaba inconvenientes desde el punto de vista paisajístico, especialmente al encontrarse estos cierres cerca del parque del Montnegre y el Corredor. El material y diseño de este tipo de vallado no se integra adecuadamente con el entorno natural y podría generar un impacto visual discordante en el paisaje.

La alternativa seleccionada consiste en la instalación de un vallado perimetral mixto, compuesto por postes de madera y alambrada cinegética con espacios que permitan el paso de pequeñas especies y respeten la conectividad ecológica del área. Este tipo de vallado combina funcionalidad y sostenibilidad, ya que los materiales utilizados se integran de forma natural en el paisaje, respetando los valores visuales y ambientales del entorno. Además, este diseño es menos intrusivo para la fauna local, minimizando las posibles alteraciones en sus desplazamientos naturales.



Figura 22. Vallado propuesto.

Fuente: guía de medidas para reducir los daños causado por mamíferos de la fauna silvestre en zonas rurales, urbanas e infraestructuras de la Diputación de Barcelona

## 6.2. Descripción de la propuesta final

La propuesta final plantea un enfoque integral para rehabilitar y poner en valor la finca, con actuaciones que incluyen la restauración de la masía para su uso como vivienda, la construcción de un nuevo almacén-bodega, la instalación de un vallado perimetral, la construcción de muros de contención y movimientos de tierras. Además, se contempla la demolición del almacén metálico existente, cuyo impacto paisajístico resulta significativo debido a su diseño y ubicación. Todas estas intervenciones están orientadas a revitalizar la actividad agrícola, proteger el patrimonio local y preservar la estética paisajística tradicional del entorno.

La construcción del nuevo almacén-bodega constituye un elemento central del proyecto. Este espacio multifuncional se ubicará estratégicamente aprovechando un talud de tierra existente, lo que reducirá por completo su impacto visual. Su diseño incorpora materiales y colores que armonizan con la masía, garantizando su integración paisajística. En la planta inferior del almacén se dispondrá un área para herramientas agrícolas, una zona de carpintería, un depósito para cosechas y un aparcamiento para un vehículo agrícola. En la planta superior, se instalará un pequeño laboratorio para la elaboración de vino, apoyando así las actividades vitivinícolas de la finca. La construcción de este nuevo almacén permitirá también eliminar el almacén metálico actual, que es un elemento discordante en el paisaje.

En cuanto a los cultivos, el proyecto recuperará los viñedos que históricamente formaban parte del paisaje de la finca, reforzando su identidad agroforestal. Además, se ampliará la diversidad agrícola con la plantación de almendros y olivos, especies autóctonas adaptadas al clima mediterráneo. Esta elección responde tanto a la sostenibilidad hídrica, minimizando la presión sobre los recursos subterráneos, como a la preservación del paisaje tradicional.

El área forestal de la finca se gestionará de forma sostenible, manteniendo la explotación de los alcornoques. Esto no solo contribuirá a la conservación del paisaje natural, sino que también reducirá el riesgo de incendios forestales, promoviendo un entorno más seguro y resiliente.

La rehabilitación de la masía de Can Soler, incluida en el catálogo de masías de Mataró, será un proceso meticuloso que respetará su valor estético, arquitectónico y cultural. Las fachadas originales se mantendrán en su mayoría con modificaciones mínimas, excepto en aquellas zonas que están en estado ruinoso, como la fachada norte orientada hacia el bosque. Las reconstrucciones necesarias se realizarán utilizando materiales y técnicas tradicionales, preservando así la autenticidad y el carácter histórico de la edificación. En caso de reconstrucción de algunos elementos en ruinas se restituye según su tipología y sistema constructivo original.

El diseño del proyecto también contempla la conservación de los caminos originales no asfaltados de la finca, respetando su trazado histórico, y la creación de nuevos accesos estratégicos, como un acceso principal en la confluencia de las dos rieras.

En relación con los movimientos de tierras, el enfoque busca preservar la estructura topográfica original, sin desplazar significativamente las tierras dentro de la finca ya que el

mismo volumen de desmote se usará para el relleno. El volumen de tierra en desmonte se reducirá a 2561,08 m<sup>3</sup> y el relleno a 3990,76 m<sup>3</sup>, utilizando el material extraído del desmonte para evitar la necesidad de aportaciones externas. Esto asegura que la propiedad conserve su configuración rural histórica minimizando las alteraciones en el terreno.

Los muros de contención también se han optimizado, reduciendo su extensión de 1909,34 metros lineales a 1092,5 metros lineales. Solo dos muros, con un total de 130,2 metros lineales, cruzarán áreas protegidas, garantizando un diseño respetuoso con el entorno natural.

El vallado perimetral, diseñado para proteger los cultivos de los jabalíes (*Sus scrofa*), será de madera y alambrada cinegética. Esta elección garantiza una integración estética con el entorno natural, respetando los criterios paisajísticos del Parque del Montnegre y el Corredor, al tiempo que minimiza el impacto visual y permite el paso seguro de otras especies de fauna local.

El proyecto se llevará a cabo en tres fases claramente definidas. La primera fase abarcará intervenciones en el terreno, incluyendo movimientos de tierras ajustados a la topografía natural, la instalación del vallado perimetral, la construcción de muros y la gestión forestal. La segunda fase estará dedicada a la construcción del almacén-bodega y, finalmente, la fase tres se centrará en la rehabilitación de la masía y a la demolición del almacén metálico existente.

En conjunto, esta propuesta garantiza una integración armónica entre el patrimonio cultural, el paisaje y las actividades agrícolas, promoviendo un modelo sostenible y respetuoso con el medio ambiente que revitalice la finca sin alterar su identidad histórica y paisajística.

### **6.3. Fragilidad paisajística**

La fragilidad paisajística en relación con la propuesta se entiende como la susceptibilidad de un paisaje a ver alterados sus valores y carácter debido al impacto visual y ambiental derivado de la intervención propuesta. Es fundamental identificar y analizar los factores que influyen de manera determinante en la vulnerabilidad del paisaje en el ámbito de estudio, tales como el alcance de la cuenca visual, la accesibilidad, la presencia de edificaciones, la introducción de elementos discordantes, entre otros.

En este sentido, tras evaluar los aspectos clave del paisaje en relación con la intervención proyectada, se ha determinado que los factores más relevantes que influyen en la fragilidad del paisaje en el área de estudio son los siguientes:

1. **Alcance de la cuenca visual:** Como se ha descrito en el apartado anterior, el proyecto de rehabilitación de la masía de Can Soler solo es visible a distancias inferiores a 500 metros. Esto se debe a la topografía de la zona, caracterizada por una densa vegetación y un relieve accidentado, lo que limita la visibilidad del proyecto desde distancias más largas.

2. **Accesibilidad:** La parcela presenta un acceso complicado debido a que se encuentra en una riera no pavimentada. Para facilitar el acceso, se instalará una nueva puerta principal en el vértice sur de la finca, en la confluencia de ambas rieras, mejorando así la conectividad y accesibilidad al terreno.
3. **Frecuentación:** En la actualidad, la zona presenta una nula frecuentación de uso debido a su estado de deterioro y falta de actividad. La incorporación de nuevos usos y construcciones está diseñada para revitalizar el área, lo que generará un incremento limitado en la actividad, principalmente relacionada con vehículos agrícolas y los desplazamientos de los residentes de la masía.

Sin embargo, se estima que la frecuentación será muy baja, ya que no está previsto que la finca alcance una escala de explotación agrícola extensa. En la mayoría de los días, el tránsito estará reducido a unos pocos viajes cotidianos de los residentes. Durante los periodos de cosecha y otras actividades agrícolas, que se concentran en unas pocas semanas al año, se espera un ligero aumento de la frecuentación debido a la presencia de un número reducido de trabajadores temporales que no afectarán significativamente al paisaje.

4. **Capacidad de enmascaramiento de la vegetación:** El impacto paisajístico de la intervención dependerá de la capacidad de la vegetación circundante para ocultar o reducir la visibilidad de los elementos modificados. En este caso, el ámbito de estudio se encuentra cerca de una zona boscosa, y la intervención se integra de manera natural con el entorno, utilizando materiales orgánicos como piedra, madera y vegetación, lo que minimiza el impacto visual de la actuación.
5. **Construcciones existentes:** La masía de Can Soler cuenta con un edificio principal y un almacén. No se prevén ampliaciones en el edificio principal, y el nuevo almacén-bodega se construirá adyacente al talud existente, con una pequeña separación, minimizando así su impacto visual. A diferencia del almacén actual, que tiene un impacto visual evidente, el nuevo almacén se integrará mejor en el paisaje. Los muros de contención serán construidos con materiales naturales y utilizando técnicas tradicionales, y tendrán una altura máxima de 2 metros visibles, conforme a la normativa, lo que asegura su adecuada integración en el entorno.
6. **Presencia de elementos discordantes:** Las actuaciones previstas no introducirán elementos discordantes que interrumpan la homogeneidad del paisaje. Los nuevos elementos que se incorporarán estarán relacionados con la actividad agrícola y el comercio local, y se utilizarán materiales naturales en su construcción. Además, se plantarán especies vegetales propias de la flora mediterránea, lo que garantizará una integración armónica con el entorno. El nuevo almacén quedará camuflado al situarse junto al talud existente, y se replantarán viñas en las zonas donde previamente se cultivaban, mientras que se mantendrá la explotación de alcornoques, lo que reforzará la cohesión paisajística de la zona.

No obstante, será necesario garantizar que los nuevos elementos introducidos se integren lo mejor posible en el entorno, minimizando su incidencia visual y manteniendo la coherencia con el paisaje local.



## **7. CRITERIOS DE INTEGRACIÓN**

A continuación, se presenta un análisis reflexivo de los criterios de integración utilizados en el desarrollo del proyecto, basado en la identificación y evaluación de los efectos paisajísticos resultantes de la intervención propuesta. El objetivo principal de este análisis es anticipar los posibles impactos en el paisaje y prever alternativas, en caso de ser necesario, que minimicen dichos efectos.

### **7.1. Criterios y medidas de integración**

El principal objetivo del presente estudio de impacto e integración paisajística, correspondiente a la rehabilitación de la masía de Can Soler, la construcción de un almacén-bodega, la instalación de un vallado perimetral y muros de contención, así como los movimientos de tierras, la demolición del almacén existente y la explotación agrícola y forestal, es llevar a cabo el proyecto de manera que se minimice su impacto en el entorno, cumpliendo en todo momento con los principios de sostenibilidad.

Para poder alcanzar estos objetivos, se han planteado una serie de criterios y elementos a tener en cuenta en el futuro desarrollo de esta ampliación incluyendo los criterios aplicables en las unidades de paisaje.

- Usar de materiales naturales y técnicas tradicionales.
- Adaptarse al relieve natural, conservar y recuperar el paisaje histórico.
- Preservar la vegetación local y reforzar la vegetación de ribera.
- Minimizar el impacto paisajístico en la zona forestal del parque.

Los criterios de integración paisajística tienen como objetivo guiar las decisiones que se toman durante la elaboración de la propuesta y contribuir a su integración paisajística.

Para la consecución de una integración óptima se pueden seguir diversas estrategias, en función del tipo de propuesta y de su relación con el paisaje (armonización, camuflaje, singularización, etc). Y adoptar unas u otras medidas concretas de integración.

Las medidas de integración son aquellas actuaciones específicas que incorpora la propuesta para evitar, reducir o compensar el efecto del proyecto en el paisaje y facilitar su integración. Pueden distinguirse diferentes categorías:

- Preventivas: medidas que se han aplicado en la propia concepción del proyecto y en la fase de ejecución de las obras para evitar la generación de impactos.
- Correctoras: medidas que se incorporan al proyecto con el fin de conseguir reducir el alcance y la intensidad de los impactos en el paisaje.
- Compensatorias: medidas previstas para aquellos casos en los que no es posible la corrección de los impactos y se contempla compensar sus efectos.

Así pues, para este proyecto las medidas de integración han sido principalmente preventivas y correctoras. En este caso no se prevén medidas compensatorias.

A continuación, se exponen las medidas de integración planteadas para evitar y reducir los posibles impactos paisajísticos.

CRITERIOS	MEDIDAS DE INTEGRACIÓN
<b>Usar de materiales naturales y técnicas tradicionales</b>	1 – Restaurar la masía Can Soler respetando materiales, volúmenes y fachadas originales que sean recuperables.
	2 – Construir el nuevo almacén-bodega utilizando colores, materiales y texturas tradicionales que armonicen con el entorno.
	3 – Usar piedra local para los muros de contención, integrándolos con técnicas tradicionales de piedra seca.
	4 – Restaurar las fachadas en ruinas utilizando materiales similares a los originales para mantener la estética rural.
	5 – Sustituir elementos metálicos o industriales existentes por alternativas más naturales y acordes al paisaje.
<b>Adaptarse al relieve natural, conservar y recuperar el paisaje histórico</b>	6 – Minimizar los movimientos de tierra y respetar al máximo la topografía original de la finca.
	7 – Integrar la nueva construcción del almacén contra el talud para reducir su visibilidad desde el entorno cercano y los principales puntos de vista.
	8 – Recuperar y revitalizar las zonas vitivinícolas históricas, fomentando la continuidad del paisaje agrícola tradicional.
	9 – Restaurar los muros de piedra seca para preservar el carácter agroforestal del entorno.
<b>Preservar la vegetación local y reforzar la vegetación de ribera</b>	10 – Hacer una gestión forestal sostenible de la explotación de la masa boscosa al norte de la finca.
	11 – Plantación de olivos, viñas y almendras con medios tradicionales para aumentar la biodiversidad y preservar la agricultura local del Mediterráneo.
	12 – Eliminar especies invasoras como la caña americana cercanas a las rieras que limitan la parcela
<b>Minimizar el impacto paisajístico en la zona forestal de red natura 2000 y el parque natural el Montnegre y el Corredor</b>	13 – Minimizar las construcciones de los muros de contención en Red Natura 2000
	10 – Hacer una gestión forestal sostenible de la explotación de la masa boscosa al norte de la finca.

## 7.2. Impacto paisajístico

Una vez caracterizado el paisaje previo, descrita la propuesta, sintetizados los criterios y medidas de integración adoptados, es necesario caracterizar, definir y valorar los potenciales impactos paisajísticos asociados a las actuaciones propuestas.

A continuación, se han identificado los principales elementos que conllevan efectos paisajísticos y se valoran, estableciendo su magnitud en función de su afectación en el paisaje incluyendo aquellos que son positivos. Concretamente se clasifican siguiendo 5 grupos:

- **Compatible positivo:** impactos positivos que mejoran la situación actual del paisaje.
- **Compatibles:** impactos que permiten una integración de la propuesta con la aplicación de medidas sencillas o que no requieran medidas de integración.
- **Moderados:** impactos que se reducen sustancialmente con la aplicación de medidas de integración.
- **Severos:** impactos que no se pueden solucionar con medidas de integración y hacen aconsejable replantear la concepción del proyecto.
- **Críticos o incompatibles:** impactos con efectos muy intensos en el paisaje, que superan el umbral tolerable y hacen desaconsejable la propuesta.

Impacto	Definición	Valoración añadiendo las medidas
<b>Construcción del nuevo almacén-bodega</b>	Impacto visual generado por la nueva edificación en el paisaje, considerando su ubicación, diseño y materiales empleados.	<b>Compatible:</b> La integración en el talud y el uso de materiales tradicionales minimizan el impacto visual.
<b>Demolición del almacén metálico existente</b>	Eliminación de un elemento disonante y de alto impacto visual que altera la armonía del paisaje actual.	<b>Compatible positivo:</b> Mejora inmediata del paisaje al eliminar un elemento discordante, reforzando el carácter tradicional.

Impacto	Definición	Valoración añadiendo las medidas
<b>Restauración de la masía Can Soler</b>	Recuperación de un edificio histórico que contribuye al valor patrimonial y la identidad del paisaje.	<b>Compatible positivo:</b> Se revaloriza el entorno al conservar un elemento de alto valor cultural y paisajístico.
<b>Movimientos de tierra</b>	Alteración del terreno debido a excavaciones y rellenos necesarios para las obras.	<b>Compatible:</b> Se minimizan los movimientos, se adaptan a la configuración topológica y se evitan grandes desplazamientos de tierra dentro de la finca usando las tierras de desmonte como relleno.
<b>Creación de nuevos caminos y accesos</b>	Habilitación de nuevos accesos dentro de la finca, incluyendo el acceso principal en la confluencia de las rieras.	<b>Compatible:</b> El uso de materiales permeables y no asfaltados reduce el impacto visual y ecológico de los accesos.
<b>Plantación de viñas, olivos y almendros</b>	Recuperación de cultivos leñosos de bajo consumo hídrico y tradicionales.	<b>Compatible positivo:</b> Mejora estética y funcional del paisaje, fomentando la agricultura local y el carácter mediterráneo.
<b>Gestión forestal y masa de alcornoques</b>	Actuaciones para el mantenimiento de los alcornoques y la reducción del riesgo de incendios mediante limpieza y tala selectiva.	<b>Compatible positivo:</b> Contribuye al equilibrio ecológico del paisaje y reduce riesgos ambientales.
<b>Construcción de muros</b>	Creación de estructuras para estabilizar terrenos y separar parcelas agrícolas.	<b>Compatible:</b> Los muros seguirán la configuración del relieve, y serán de piedra seca, que se integra en el paisaje agrícola de Mataró a la vez que recupera las terrazas agrícolas históricas de la zona.
<b>Impacto en el espacio protegido (Red Natura 2000)</b>	El impacto en la zona de Red Natura es muy limitado debido a que la mayor parte de las actuaciones están fuera de la red natura 2000 y únicamente se construyen muros 130 metros lineales.	<b>Compatible:</b> A el impacto de la actividad y construcción de muros se reduce a un área muy limitada que no espera tener afectación al global del espacio protegido.
	Llevar a cabo una gestión forestal sostenible.	<b>Compatible positivo:</b> La mejora en el bosque de la finca contribuye en la salud del conjunto del espacio protegido.

Impacto	Definición	Valoración añadiendo las medidas
<b>Impacto durante la fase de construcción</b>	Alteraciones temporales en el paisaje debido al movimiento de maquinaria, acumulación de materiales y ruido durante las obras.	<b>Moderado:</b> Afectación temporal, pero mitigado por la corta duración y la planificación adecuada.

Tal y como se puede comprobar, los impactos que se produzcan como consecuencia de las actuaciones previstas en el Proyecto de actuación específica en SNU de rehabilitar la masía, el nuevo almacén-bodega, construcción de valla perimetral y muros de contención y la plantación de vegetales no repercuten de una forma significativa sobre la calidad paisajística de la zona, siendo el impacto **compatible-moderado** gracias a la incorporación de medidas de integración.

## **8. SÍNTESIS**

El presente Estudio de Impacto e Integración paisajística (EIIP) tiene como finalidad diagnosticar el potencial impacto sobre el paisaje, correspondiente a la nueva propuesta de ordenación y exponer las medidas de integración previstas para paliar los impactos.

Este informe tiene como objetivo evaluar el impacto paisajístico que podría generar el proyecto de rehabilitación de una masía en Mataró, destinado a hacerla habitable y adecuada para la explotación agrícola.

Después de hacer una breve descripción del emplazamiento, haciendo énfasis en aquellos aspectos más relacionados con el paisaje como la vegetación, las infraestructuras, etc., se realiza un esmerado análisis de visibilidad desde diferentes puntos del territorio donde destaca que, debido en la configuración topográfica del terreno y en la ubicación en la que se encuentra integrado el proyecto, éste es poco visible desde la mayor parte del territorio excepto en las zonas más cercanas a la masía.

Uno de los puntos más importantes de este informe son las medidas de integración, aquellas actuaciones específicas que evitan, reducen o compensan el efecto de la propuesta sobre el paisaje facilitando su integración.

Como parte final del estudio se evalúan los impactos según sean compatibles, moderados, severos o críticos teniendo en cuenta la viabilidad de las medidas de integración que incorpora el plan. Así, el estudio concluye que la viabilidad de las medidas es eficiente obteniendo una calificación de moderado a compatible sobre los impactos paisajísticos generados por este proyecto. Estos impactos no repercuten de forma muy importante sobre la calidad paisajística de la zona siempre que se dé cumplimiento a las medidas propuestas. Además, el proyecto contribuye a la mejora del entorno al eliminar el almacén existente y recuperar la explotación de viñedos que ocupaba esta parcela hace años.

## **9. CONCLUSIONES**

Este Estudio de Impacto e integración Paisajística (EIIP) ha evaluado el impacto potencial sobre el paisaje de la rehabilitación de la masía, construcción de un almacén-bodega, construcción de una valla perimetral, muros de contención, movimientos de tierras y la explotación agrónoma y forestal, concretamente en el municipio de Mataró. Este análisis se ha realizado teniendo en cuenta la particularidad del entorno. Las conclusiones principales son las siguientes:

En primer lugar, la modificación ha sido diseñada para minimizar su visibilidad desde los puntos de observación más sensibles. Gracias a la topografía del terreno y a la vegetación existente, los volúmenes proyectados quedarán mayoritariamente ocultos. Esto es especialmente notable en la zona más cercanas a la masía, menos de 500m. La plantación de árboles previstas actuará como una barrera visual adicional, mejorando la integración paisajística del nuevo desarrollo. Esta barrera visual será formada por especies autóctonas que se adapten bien al entorno y la plantación de viñedo que era un cultivo presente en la finca en el año 1940.

En segundo lugar, se han propuesto medidas específicas para asegurar que el nuevo desarrollo se integre con el entorno existente. Entre estas medidas destacan la elección de colores y materiales que se mimetizan con el paisaje circundante y que ayudan a reducir el impacto visual de las nuevas construcciones. Estas acciones no solo mitigan el impacto, sino que también contribuyen a mejorar la calidad estética del entorno, creando una transición suave entre las áreas industriales y los espacios verdes.

Finalmente, el estudio concluye que, gracias a las medidas preventivas, correctoras y compensatorias incluidas en el proyecto, el impacto paisajístico de la modificación es clasificado como compatible-moderado. Esto implica que, siempre que se cumplan las medidas propuestas, las actividades previstas no repercutirán significativamente en la calidad paisajística de la zona. Además, se prevé un impacto positivo, ya que, al preservar el patrimonio cultural y eliminar un almacén de alto impacto visual, se contribuye a realzar la integración visual del entorno.

## **10. EQUIPO REDACTOR**

El presente estudio de impacto e integración paisajística ha sido elaborado por un equipo de profesionales competentes en la lectura e interpretación del paisaje.

La directora técnica,

*Gemma Pellisa Mateo*  
Ambientóloga - Col. Núm. 1.153  
GPM CONSULTORS, SCP

Olèrdola, Enero de 2025