



DECRET DE CONCESSIÓ DE LLICÈNCIA D'OBRES A L'EXPEDIENT 269/2022

1.- En data 15 de juny de 2022 (@RE 195/2022) es sol·licita per part del peticionari llicència municipal d'obres per a la rehabilitació de la masoveria de la finca de referència i la reforma d'un cobert annex existents, segons projecte de l'arquitecte TFS.

2.- En data 30 d'agost de 2022, i un cop examinat l'expedient per l'arquitecta municipal, es notifica l'existència de diverses deficiències esmenables (2022-S-RE-341).

3.- En data 30 d'octubre de 2023 s'aporta nova documentació, informada favorablement el 21 de novembre de 2023 a la tramitació del projecte constructiu i de l'estudi històrico-arquitectònic al Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya.

4.- En data 12 de juny de 2024 (2024-E-RC-460) es rep informe favorable amb condicions per part del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya, motiu pel qual es requerí (2024-S-RE-346) al sol·licitant a presentar:

- el projecte amb les modificacions imposades pel Dp. de Cultura,
- informe de seguiment arqueològic,
- documentació del coronament de murs,
- realització d'intervenció arqueològica amb proposta de mesures per a la conservació.

5.- En data 8 de juliol de 2024 (2024-E-RE-275) s'aporta documentació tècnica d'esmena del projecte bàsic per a la rehabilitació, consistent en cinc plànols de modificació del projecte bàsic i de replanteig de les obertures de façana.

6.- En data 14 de novembre de 2024, s'aporta informe de la intervenció arqueològica per a la delimitació i localització de la necròpolis amb mesures per a la conservació, informant-se favorablement la documentació i requerint el projecte arquitectònic de rehabilitació complert (2025-S-RE-10).

7.- En data 7 de gener de 2025 l'arquitecta municipal emet un nou informe a la vista de la documentació presentada a través del qual fa constar que: *"La documentació aportada es considera suficient i adequada i respon a una part del requeriment, referint-se únicament a la intervenció arqueològica realitzada i a l'informe resultant, que inclou les mesures adequades per a la seva conservació.*

A fi de concedir llicència urbanística, caldrà completar:

1.- Presentar el projecte arquitectònic complert (incorporant les modificacions aportades el 8 de juliol de 2024 (2024-E-RE-275)) que inclogui els condicionants imposats en l'informe del Departament de Cultura, incloent informe de seguiment arqueològic dels moviments de terres, i documentació dels coronaments dels murs de tàpia. Abans d'iniciar les obres, caldrà aportar el projecte d'execució visat."(...)

La dita documentació li fou requerida al peticionari mitjançant escrit de data 10 de gener de 2025 (NRS 2025-S-RE-10).

8.- En data 14 febrer de 2025 (2025-E-RE-95) s'aporta per part del peticionari la documentació requerida, redactada per l'arquitecte col·legiat JMC

- Projecte bàsic i d'execució
- Estudi bàsic de seguretat i salut
- Informe dels treballs de seguiment arqueològic, redactat per l'arqueòleg PCT.

9.- Per part de l'arquitecte municipal, s'ha emès informe favorable en data 3 de març de 2025, a través del qual es fa constar que:

(...) I.- ANTECEDENTS

I.1. Sobre la cronologia de documentació:

a.) en data 15 de juny de 2022 (@RE 195/2022) es sol·licita per part del peticionari llicència municipal d'obres per a la rehabilitació de la masoveria de la finca de referència i la reforma d'un cobert annex existents, segons projecte de l'arquitecte TFS,

b.) En data 30 d'agost de 2022, es notifica tot informant sobre les deficiències esmenables (2022-S-RE-341).

c.) En data 30 d'octubre de 2023 s'aporta nova documentació, informada favorablement el 21 de novembre de 2023 a la tramitació del projecte constructiu i de l'estudi històric-arquitectònic al Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya.

d.) En data 12 de juny de 2024 (2024-E-RC-460) es rep informe favorable amb condicions per part del Departament de Cultura de la Generalitat de Catalunya, motiu pel qual es requereix (2024-S-RE-346) al sol·licitant a presentar:

- el projecte amb les modificacions imposades pel Dp. de Cultura,
- informe de seguiment arqueològic,
- documentació del coronament de murs,
- realització d'intervenció arqueològica amb proposta de mesures per a la conservació.

e.) En data 8 de juliol de 2024 (2024-E-RE-275) s'aporta documentació tècnica d'esmena del projecte bàsic per a la rehabilitació, consistent en cinc plànols de modificació del projecte bàsic i de replanteig de les obertures de façana.

f.) En data 14 de novembre de 2024, s'aporta informe de la intervenció arqueològica per a la delimitació i localització de la necròpolis amb mesures per a la conservació, informant-se favorablement la documentació i requerint el projecte arquitectònic de rehabilitació complert (2025-S-RE-10).

La documentació que conforma l'expedient a data d'avui, a fi d'informar la concessió de llicència urbanística consta de:

- Projecte bàsic i d'execució i estudi de seguretat i salut, signat per l'arquitecte JMC.
- Estudi històric i constructiu del projecte de rehabilitació, realitzat per arqueòleg PCT.
- informe de la prospecció arqueològica sobre la necròpolis de Santa maria.
- informe dels treballs de seguiment control.

I.2.- Segons el Projecte Bàsic i d'execució aportat el 14 de febrer de 2025 i altres dades consultables:

I.2.1.- descripció de l'estat inicial de la finca:

- la finca referenciada està ubicada a la zona sud-est del municipi d'Avià, parcel·la edificada sense divisió horitzontal amb referència cadastral 001411400DG05G0001ZW, amb una superfície cadastral de 1.004 m2, pertanyent a la finca en Sòl no urbanitzable de Santamaria, finca agrícola de superfície 86.261 m2 destinada al conreu.

- el conjunt edificat a la finca està configurat per la casa pairal i tres volums que tanquen un recinte. El volum principal és un habitatge format per planta baixa i dues plantes pis, fruit de diferents èpoques i amb ampliacions que es superposen tapant l'estructura originària de la finca realitzada en època medieval en forma de fortificació, fet que s'entreveu per les característiques dels murs de la base i les finestres espiellades.

- Figuren tres volums complementaris; un cobert al juxtaposat al volum masia principal situat a la cantonada nord-est; un segon volum complementari format per la masoveria i 2 coberts adossats situats per la part de migdia tancant el recinte; un tercer volum complementari és un cobert aïllat situat al nord-est de la parcel·la al marge est del camí d'accés a la finca, i un cobert aïllat fora el recinte.

- la construcció objecte del projecte és el volum complementari de la casa pairal, situat a la zona sud-oest de la finca; de planta rectangular de mides 10,60x10,90 mts., antigament fou usada com a masoveria i posteriorment com a pallissa.

- té dos coberts agrícoles adossats, l'un allargassat, situat a llevant i seguint el traçat de l'antic mur baluard, i un altre a la façana a migdia, fet de maó ceràmic tipus totxana, ciment i coberta de fibrociment. Aquest, s'adossa amb l'antic pou situat a ponent de tot el conjunt.

- segons l'estudi històric arquitectònic aportat, a la descripció que es fa d'aquest element a la pàgina 18, es tracta d'un element de planta quadrada compost de planta baixa i un altell, amb teulada a dues vessants de teula àrab damunt de cavalls i llates de fusta, amb el carener perpendicular a la façana principal que mira a llevant. Presenta la particularitat que s'adossa a cada costat del baluard de migdia incorporant la cantonada sud-oest al seu interior i com a element estructural, ara desapareguda. Les cantonades són amb blocs de pedra picada i en el que hi ha damunt de la façana hi ha la data de 1866 corresponent amb una de les reformes.

I.2.2.- Descripció del projecte de rehabilitació de l'antiga masoveria-pallissa

- rehabilitació integral de la masoveria-pallissa per a destinar-la a l'habitatge familiar la i reforma d'un dels seus coberts annexes per a garatge i porxo.
- La rehabilitació comportarà la substitució del forjat i de la coberta, nova distribució i escala de comunicació interior, acabats interiors i instal·lacions, consolidació de façanes i modificació d'algunes obertures.
- La reforma del cobert adossat a migdia, en redueix la superfície actual i modifica l'estructura de pilars de totxana, eliminant part del tancament de totxana i substituint la coberta actual de fibrociment.

Segons el projecte bàsic i d'execució, les superfícies en estat actual són les següents:

	Masoveria	Cobert 1	Cobert 2 (còmput 50%)	Superfície construïda	Sup. ocupació en planta
Planta baixa:	115,50 m2st	117,90 m2st	44,67 m2st	278,07 m2st	322,74 m2
Planta primera:	115,50 m2st		-	115,50 m2st	
Total:	231,00 m2st	117,90 m2st	44,67 m2st	393,57 m2st	

Les superfícies computables resultants seran les següents:

	Masoveria	Cobert 1 (còmput 50%)	Cobert 2 (còmput 50%)	Superfície construïda	Sup. ocupació en planta
Planta baixa:	115,50 m2st	25,20 m2st	53,63 m2st	194,33 m2st	273,16 m2
Planta primera:	115,50 m2st		-	115,50 m2st	
Total:	231,00 m2st	25,20 m2st	53,63 m2st	309,83 m2st	

La superfície útil total de l'habitatge és de 177,56 m2, corresponents a una superfície de 86,65 m2 a planta baixa i 90,91 m2 a planta primera.

- La superfície d'ocupació del volum edificat proposat es redueix respecte la superfície en estat inicial, per la substitució del cobert 1 de tancaments de totxana, reconvertit en un porxo sense tancaments verticals, amb teulada de mides aprox 12,70 x 3,60 i estructura de bigues de fusta laminada.

- El cobert 2, es mantindrà sense tancaments verticals i destinat a l'ús agrícola. Per a aquest cobert, es sol·licità llicència d'obres segons l'exp. G236/2024 per a la substitució de teules.

- a la masoveria, l'estructura horitzontal consta de sostre de planta baixa de forjat unidireccional amb semibiguetes, i sostre de la coberta d'estructura de bigues de fusta laminada.

- L'estructura vertical està composta per murs de carrega de pedra existents i pilar de pedra existent. La estructura de parets de càrrega de maó calat o massís, convenientment travades amb els murs existents.

Ortogonalment s'hi recolza el forjat a base de semibiguetes industrialitzades de formigó pretensat, intereix de 70 cm. (revoltons ceràmics), amb un cantell total de 27 cm (22+5), 5 cms. de capa de compressió amb malla electrosoldada de 15x30 diàmetre 6 mm.

- La llum màxima entre eixos de murs és de 4,65 m.
- Totes les cobertes seran inclinades amb un pendent del 30%. La de la masoveria contindrà panell sandvitx amb nucli de poliestirè, de gruix 20 cms. teula àrab vella recuperada i nova envellida, i capçades amb colls de fusta al ràfec de les façanes a ponent i a llevant.
- la coberta de masoveria, té l'arrencada 40 cms. per damunt de l'estat inicial, i el pendent actual del 30% és superior al pendent original. Cota d'arrencada de coberta a la cota màxima de 4,60 mts comptat des del nivell de paviment de planta baixa (cota +97,20), i deixant el carener per sota de la cota +104.
- les façanes mantindran el mur de pedra i tàpia existent, i es formarà un doblat de bloc de formigó per l'interior, amb acabat exterior d'arrebossat amb morter de calç a bona vista de color ocre de la tàpia original, amb un gruix total del mur de 65,00 cms. Les obertures seran d'alumini, procurant mantenir una proporció on predomini el ple sobre el buit. Totes les finestres d'una fulla tindran un ample de 0,80 mts. Les balconeres de planta baixa que donen al porxo, tindran un ample de 2,80 mts.
- es respectarà els pilars de cantonada de pedra vista originals, així com la faixa del sòcol de pedra amb espitlleres sota la part de tàpia de la façana a ponent.
- el pressupost de l'obra és de 170.340,00 euros
- pel que fa a les xarxes de subministrament, seran totes soterrades:
 - el subministrament d'aigua es farà per nova escomesa des del traçat principal de la xarxa municipal que passa del camí de Santa maria.
 - nova fossa sèptica sota el marge del camp de conreu, a 25 metres de separació de la masoveria, amb connexió a la xarxa provinent de la casa principal.
 - nova escomesa de baixa tensió, connectada a la línia aèria existent que va de la casa de Santa maria a la casa de Feixassa, situada al sud-est.
 - Els comptadors d'aigua i llum s'ubicaran a la façana nord i nord-oest de la masoveria.
 - el sistema de calefacció i producció d'aigua calenta sanitària es farà amb sistema d'aerotèrmia, amb col·locació de la unitat exterior al costat del garatge (no s'especifica).

1.3. en referència a la intervenció arqueològica:

- L'estudi arqueològic conclou que a la finca es comprova l'existència d'una necròpolis alt medieval de mitjans del segle X i XI al voltant d'una església, avui desapareguda, però que es situaria a la zona dels safarejos i era de la casa de Santamaria i que correspondria amb un temple molt més antic que l'actual església de Santa Maria.
- Realitzada la excavació per a la prospecció, es comprova que la necròpolis està localitzada pròxima de la zona objecte de les obres que es sol·liciten, (en concret davant del cobert 2) i es poden dur a terme tenint en compte les següents mesures:
 - a). En el moment d'executar les obres, caldrà fer un control arqueològic dels rebaixos de les terres i dels buidats interiors per a formalitzar els nous paviments, tant en el cobert agrícola com a l'interior de la pallissa, així com dels rebaixos i rases per al pas de subministres soterrats.
 - b). Caldrà senyalitzar la superfície que ocupen les inhumacions dins de l'era de la casa i protegir-les amb una fibra geotèxtil, i fer reblliment de terra de cara a futures intervencions.
 - c). Per al seguiment i control, es farà sol·licitud d'intervenció arqueològica d'acord la legislació en matèria arqueològica.
- Segons l'estudi de control arqueològic de les obres, i en especial, en referència al mur de tàpia, es constata la inestabilitat del mur com a element estructural, i l'enderroc parcial, conservant-ne fragments únicament en planta baixa, visibles a la façana nord-oest, i les cantonades de pedra.
- L'estudi realitza una anàlisi descriptiva i gràfica a fi de documentar els elements de tàpia, i la cronologia dels murs de tot el conjunt edificat.

1.4.- Planejament d'aplicació i Règim urbanístic del sòl.

- Segons el planejament vigent (Pla d'Ordenació Urbanística Municipal, aprovat per la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central en data 26 de gener de 2011 -DOGC núm. 5918, de 12 de juliol del 2011-), la finca referenciada està classificada com a sòl no urbanitzable, Sòl de protecció territorial d'interès agrícola i/o forestal (clau 21). La masia de Santamaria està inclosa en la relació de bens a protegir, edificis i construccions (element b.50, nivell de protecció 3, 4 i 5 -article 290-).

- Així mateix, la finca de Santamaria està inclosa al Text Refós del Pla Especial Urbanístic que identifica i regula les masies i cases rurals del municipi d'Avià (Text refós –que incorpora les modificacions prèvies- aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de la Catalunya Central en data 02 de desembre del 2016). Segons la fitxa identificativa 079, l'edifici principal està catalogat com a masia, i apareixen inventariats un cobert agrícola adossat a la masia principal i una construcció destinada a habitatge (masoveria) amb dos coberts adossats. La finca està situada en zona d'expectativa arqueològica ZEA.

II. CONSIDERACIONS

II.1.- Respecte els paràmetres urbanístics bàsics de la zona,

El projecte de rehabilitació de la masoveria-pallissa, es regula urbanísticament segons els articles 47.3, 49.1, amb els requisits fixats pels articles 50, 50 bis i 51 de la llei d'urbanisme DL 1/2010.

És una construcció inclosa al catàleg de masies, segons el qual se'n permet la rehabilitació de tots els volums, amb l'ús admès a habitatge familiar en aquelles construccions en les quals s'hi reconeix l'ús residencial. Segons la fitxa identificativa al catàleg:

- Santamaria s'alça al costa de l'església de santa maria d'Avià, i és fruit de diferents èpoques i ampliacions superposades.
- els coberts al costat de migdia foren construïts al llarg del segle XX.
- se'n poden rehabilitar tots els volums. Els usos admesos per al volum principal són habitatge familiar, turisme rural i activitats d'educació en el lleure.
- les edificacions destinades a ús agrícola no podran ser emprades per a l'ús d'habitatge.
- s'admet la divisió horitzontal de l'edificació principal per l'ampliació del programa familiar.
- manteniment integral de l'edificació principal, volum original, tipologia i elements constructius.
- se'n mantindrà el baluard i els elements decoratius de la façana de la casa principal.
- la zona és d'alta expectativa arqueològica, fet que condiciona qualsevol moviment de terres a l'entorn de la casa principal.
- les millores de subministrament no hi han de comportar cap estesa aèria

- El projecte dona compliment als paràmetres de la fitxa identificativa.

- La finca de Santamaria està situada en zona d'expectativa arqueològica. La intervenció en la masoveria i els coberts es correspondria amb la zona denominada "necròpolis de Santa maria d'Avià", motiu pel qual, s'ha redactat i tramitat l'estudi arqueològic-històric, s'ha tramès i rebut informe del departament de Cultura de la Generalitat, s'ha dut a terme una prospecció arqueològica i redactat l'informe per al seguiment i control de les obres, amb descripció i imatges del mur de tàpia, i del mur del baluard, que mantindrà la seva essència i quedarà protegit per la teulada del cobert .

- El projecte constructiu contempla les condicions de l'informe del dp. de Cultura, en especial respectant els elements que configuren l'essència constructiva de la seva tipologia, i procura mantenir una estètica adient amb l'entorn construït.

- Amb tot, cal fer constar que la intervenció produeix una minva dels valors patrimonials del bé, amb l'emascarament del sistema constructiu de tàpia, que a aquest efecte, s'han documentat amb criteris arqueològics i històrics.

- L'informe de control i seguiment de les obres, estableix mesures correctores que s'establiran com a condició de la llicència.

Es obres proposades permetran la conservació d'un conjunt edificat a preservar, mantenint la volumetria original i els elements característics de pedra i de tàpia en la mesura que sigui possible, i es reduirà la superfície i volum d'un cobert agrícola que produïa un impacte poc positiu.

Tot i la pèrdua de valor patrimonial per l'enderroc de part del mur de tàpia, l'actuació propiciarà el manteniment de la finca amb l'explotació agrícola i l'ús com a habitatge familiar d'una construcció històricament emprada amb aquest ús, fomentant la continuïtat de la gestió integrada del territori.

II.2.- Respecte a habitabilitat, accessibilitat i altre normativa aplicable,

- El projecte dona compliment a la normativa en matèria d'edificació, i en millora les prestacions actuals.

II.3.- Respecte la documentació aportada,

- La documentació aportada es considera suficient i adient per a la tramitació de la llicència d'obres.

CONCLUSIONS:

És per tot això que s'informa favorablement sobre la llicència municipal d'obres sol·licitada, amb els següents condicionaments:

1. Abans de l'inici de les obres caldrà aportar:
 - a. La documentació ja presentada (Projecte d'execució, Estudi bàsic de seguretat i salut), visada.
 - b. Assumeix de direcció facultativa, assumeix de direcció d'execució, i assumeix de Coordinació de seguretat i salut, visada pels corresponents col·legis professionals, i obtenir el corresponent informe tècnic favorable
 - c. Full d'acceptació de residus de la construcció, per part de gestor autoritzat.
2. No es podrà modificar la volumetria de la edificació existent i es respectarà l'essència original de la edificació. La recrescud de murs serà la mínima necessària segons plànols del projecte.
3. Els materials i colors dels acabats exteriors (façanes i coberta) s'adaptaran a allò establert al POUM, –segons carta de colors vigent- i textures que harmonitzin amb el caràcter del paisatge i no introdueixin contrastos estranys en la seva imatge dominant. Es buscarà la integració cromàtica, prohibint-se el color blanc (tant en paraments verticals com en la fusteria). Pel que fa als materials, es conservarà la pedra –rejutada amb morter de calç-, i els paraments arrebossats amb morter de calç. El nou ràfec serà d'estètica i materials tradicionals, amb coll de biga de fusta i amb un cantell inferior a 15cm, evitant el vol del forjat (article 157 POUM).
4. Les noves xarxes de subministrament seran totalment soterrades. No s'autoritza cap instal·lació que comporti noves volumetries.
5. El sistema individual de depuració proposat s'adaptarà a allò establert als articles 217.10 i 224 del POUM. Caldrà vetllar per què el traçat de la canalització de sanejament, no interfereixi ni malmeti l'àmbit del jaciment localitzat degudament protegit i senyalitzat, i se'n farà un replanteig si s'escau.
6. En el seguiment de les obres, es vetllarà per:
 - a. Documentar gràficament les tasques de desmuntatge dels murs de tàpia.
 - b. Fer control arqueològic dels rebaixos de les terres i dels buidats interiors per a formalitzar els nous paviments, tant en el cobert agrícola com a l'interior de la masoveria, així com dels rebaixos i rases per al pas de subministres soterrats.
 - c. Senyalitzar la superfície que ocupen les inhumacions dins de l'era de la casa i protegir-les amb una fibra geotèxtil, i fer rebliment de terra de cara a futures intervencions.
 - d. L'execució de l'arrebossat de calç, simularà les marques de les diferents tramades de la tàpia original en un color similar a l'original.
 - e. Preservar les arestes cantoneres de pedra vista, i el sòcol de pedra amb espitlleres com a elements valuosos a ser preservats.
 - f. Rejutats del sòcol de pedra i juntes de cantonada, i consolidar els murs de baluard de l'era i del pou amb morter de calç de color terrós similar a l'original.
 - g. Per al seguiment i control, es farà sol·licitud d'intervenció arqueològica d'acord la legislació en matèria arqueològica.

7.- Segons allò establert a l'ordenança fiscal vigent d'Avià, la base imposable per al càlcul de l'ICIO a aplicar en aquesta obra és 212.662,59 euros :

Planta	Ús	Superfície	Mb	Ct	Cu	Subtotal
Pbaixa	Vivenda	115,20	587,00	0,90	1,60	97.376,26 €
P1a	Vivenda	115,20	587,00	0,90	1,60	97.376,26 €
Pbaixa	porxo vivenda	25,20	587,00	0,70	1,00	10.354,68 €
Pbaixa	agrícola	53,63	587,00	0,40	0,60	7.555,39 €

		309,23			PR	212.662,59 €
--	--	--------	--	--	----	--------------

(s'ha tingut en compte el Mb en la data de sol·licitud de la llicència d'obres inicial. S'ha descomptat la part relativa a l'exp. 236/2024 liquidada anteriorment)

8.- Un cop finalitzades les obres, caldrà aportar a l'Ajuntament el certificat final d'obra, per tal que l'Ajuntament realitzi la visita de comprovació de la correspondència de les obres executades amb el projecte aprovat”.

III.- Vist l'informe de data 3 de març de 2025, elaborat per la secretària respecte a la legislació aplicable i procediment a seguir.

IV.- Examinada la documentació obrant a l'expedient i de conformitat amb allò que estableixen els articles 53.1 r) del Text refós de la llei municipal i de règim local de Catalunya aprovat pel Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril i 72.1 del Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals aprovat pel Decret 179/1995, de 13 de juny,

En ús de les facultats que m'han estat legalment atribuïdes,

DECRETO:

Primer.- Concedir llicència d'obres a l'expedient 269/2022, per dur a terme les obres de rehabilitació de la construcció rural existent en concret per la rehabilitació de la masoveria de Santamaria i reforma d'un cobert annex existents, d'acord amb les determinacions següents:

- a) Les llicències s'atorguen salvant el dret de propietat i sense perjudici de tercers.
- b) Les actuacions s'han d'ajustar en la seva execució al projecte presentat juntament amb la sol·licitud i a la normativa urbanística vigent en aquesta localitat. Així mateix ha de respectar allò establert a l'estudi bàsic de seguretat i salut.
- b) En tot cas caldrà complir les determinacions i **condicionats** imposats per la normativa vigent, els informes sectorials i els imposats per l'arquitecta municipal, que seguidament es detallen:

1. Abans de l'inici de les obres caldrà aportar:
 - a. La documentació ja presentada (Projecte d'execució, Estudi bàsic de seguretat i salut), visada.
 - b. Assumeix de direcció facultativa, assumeix de direcció d'execució, i assumeix de Coordinació de seguretat i salut, visada pels corresponents col·legis professionals, i obtenir el corresponent informe tècnic favorable
 - c. Full d'acceptació de residus de la construcció, per part de gestor autoritzat.
2. No es podrà modificar la volumetria de la edificació existent i es respectarà l'essència original de la edificació. La recrescud de murs serà la mínima necessària segons plànols del projecte.
3. Els materials i colors dels acabats exteriors (façanes i coberta) s'adaptaran a allò establert al POUM, - segons carta de colors vigent- i textures que harmonitzin amb el caràcter del paisatge i no introdueixin contrastos estranys en la seva imatge dominant. Es buscarà la integració cromàtica, prohibint-se el color blanc (tant en paraments verticals com en la fusteria). Pel que fa als materials, es conservarà la pedra - rejuntada amb morter de calç-, i els paraments arrebossats amb morter de calç. El nou ràfec serà d'estètica i materials tradicionals, amb coll de biga de fusta i amb un cantell inferior a 15cm, evitant el vol del forjat (article 157 POUM).
4. Les noves xarxes de subministrament seran totalment soterrades. No s'autoritza cap instal·lació que comporti noves volumetries.
5. El sistema individual de depuració proposat s'adaptarà a allò establert als articles 217.10 i 224 del POUM. Caldrà vetllar per què el traçat de la canalització de sanejament, no interfereixi ni malmeti l'àmbit del jaciment localitzat degudament protegit i senyalitzat, i se'n farà un replanteig si s'escau.

6. En el seguiment de les obres, es vetllarà per:

- a. Documentar gràficament les tasques de desmuntatge dels murs de tàpia.
- b. Fer control arqueològic dels rebaixos de les terres i dels buidats interiors per a formalitzar els nous paviments, tant en el cobert agrícola com a l'interior de la masoveria, així com dels rebaixos i rases per al pas de subministres soterrats.
- c. Senyalitzar la superfície que ocupen les inhumacions dins de l'era de la casa i protegir-les amb una fibra geotèxtil, i fer rebliment de terra de cara a futures intervencions.
- h. L'execució de l'arrebossat de calç, simularà les marques de les diferents tramades de la tàpia original en un color similar a l'original.
- i. Preservar les arestes cantoneres de pedra vista, i el sòcol de pedra amb espitlleres com a elements valuosos a ser preservats.
- j. Rejuntats del sòcol de pedra i juntes de cantonada, i consolidar els murs de baluard de l'era i del pou amb morter de calç de color terrós similar a l'original.
- k. Per al seguiment i control, es farà sol·licitud d'intervenció arqueològica d'acord la legislació en matèria arqueològica.

7.- Segons allò establert a l'ordenança fiscal vigent d'Avià, la base imposable per al càlcul de l'ICIO a aplicar en aquesta obra és 212.662,59 euros :

Planta	Ús	Superfície	Mb	Ct	Cu	Subtotal
Pbaixa	Vivenda	115,20	587,00	0,90	1,60	97.376,26 €
P1a	Vivenda	115,20	587,00	0,90	1,60	97.376,26 €
Pbaixa	porxo vivenda	25,20	587,00	0,70	1,00	10.354,68 €
Pbaixa	agrícola	53,63	587,00	0,40	0,60	7.555,39 €
		309,23			PR	212.662,59 €

(s'ha tingut en compte el Mb en la data de sol·licitud de la llicència d'obres inicial. S'ha descomptat la part relativa a l'exp. 236/2024 liquidada anteriorment)

8.- Un cop finalitzades les obres, caldrà aportar a l'Ajuntament el certificat final d'obra, per tal que l'Ajuntament realitzi la visita de comprovació de la correspondència de les obres executades amb el projecte aprovat".

Segon.- Les obres s'han d'iniciar en un termini màxim d'1 any, a partir de la notificació d'aquesta resolució, essent en tot cas la durada màxima d'execució de l'obra de 3 anys, a comptar igualment a partir de la notificació d'aquesta resolució.

Tercer.- Notificar aquesta resolució al peticionari, juntament amb la liquidació de l'Impost i la taxa.

DOCUMENT DATAT I SIGNAT AL MARGE