



DECRET DE CONCESSIÓ DE LLICÈNCIA D'OBRES A L'EXPEDIENT 54/2025

I.- En data 20 de gener de 2025 (2025-E-RE-39), es sol·licita per part del Sr. AFS actuant en nom i representació del Sr. JAF llicència municipal d'obres per a la rehabilitació i reforma interior d'una masia existent en sòl no urbanitzable, aportant projecte bàsic i d'execució redactat per l'arquitecte AFS.

II.- En data 17 de febrer de 2025 l'arquitecta municipal emet informe a través del qual fa constar l'existència d'unes deficiències que calia esmenar, en concret mancava:

- plànol en planta que reflecteixi l'estat actual real de les plantes, acotat i amb superfícies, en especial els balcons xamfranats.
 - plànol de façanes (sud-est i nord-oest), amb grafiat de la totalitat de la façana de la Casa Canal, i no únicament la zona on es vol intervenir. Comparativa de l'estat actual i de la proposta de les façanes, amb cotes, que permeti valorar el grai d'intervenció que suposarà la eliminació d'un forjat, en la totalitat de la façana de la casa.
 - plànol (façana o planta) que determini aproximadament la evolució cronològica de la edificació i identifiqui els volums originals, justificant així la intervenció proposada.
 - document gràfic o escrit, de justificació formal de la alineació i dimensions dels balcons proposats, envers l'estat actual.
 - plànol de façanes, de justificació de la majoració i nova creació d'obertures, adaptant-les a la composició tradicional de la zona, respectant la relació de buit-ple i les proporcions tradicionals.
 - indicar els materials d'acabat (fusteria, baranes, acabat i color dels paraments de façana, teulada de teula àrab preferiblement envellida...), que es procurarà segueixin criteris tradicionals i d'integració amb el paisatge (revisar art. 246 del POUM).
 - aportar document de fiança d'acceptació de residus de la construcció, (en correspondència amb l'estudi de gestió de residus inclòs al projecte), per part de gestor autoritzat.
- Cal tenir en compte que l'actuació no pot desvirtuar els criteris històrics i paisatgístics que van motivar la inclusió de la Casa Canal al catàleg de masies d'Avià, i justificar la intervenció, encaminada a mantenir i recuperar-ne la imatge original primigènia.

III.- En data 19 de març de 2025 (2025-E-RE-182) s'aporta documentació d'esmena en resposta al requeriment de data 18 de febrer de 2025, per a la sol·licitud de llicència municipal d'obres per a la rehabilitació i reforma interior d'una masia existent en sòl no urbanitzable, aportant projecte bàsic i d'execució redactat per l'arquitecte Ton Fontdevila, arquitecte col·legiat CoAC núm. 49388/0:

- Projecte bàsic i d'execució, visat num. 2025800052 del 7/2/2025
- Full d'acceptació de residus de la construcció, per Containers del Berguedà SL., codi de gestor E-753.01.

IV.- L'arquitecta municipal, emet en data 22 d'abril informe favorable el contingut del qual en la seva part necessària es transcriu a continuació:

(...) 1.2.- la documentació aportada ara, substitueix el projecte presentat anteriorment, i s'afegeix als documents ja presentats que són:

- Estudi bàsic de seguretat i salut, visat 2025800052*
- Full d'assumeix, visat, de la direcció d'obra (DO) i la direcció de l'execució (DEO) pel mateix arquitecte redactor.*

1.3.- En data 17 de febrer de 2025, s'informà de les deficiències esmenables, consistents

en:

- plànol en planta que reflecteixi l'estat actual real de les plantes, acotat i amb superfícies, en especial els balcons xamfranats.
- plànol de façanes (sud-est i nord-oest), amb grafiat de la totalitat de la façana de la Casa Canal, i no únicament la zona on es vol intervenir. Comparativa de l'estat actual i de la proposta de les façanes, amb cotes, que permeti valorar el grau d'intervenció que suposarà la eliminació d'un forjat, en la totalitat de la façana de la casa.
- plànol (façana o planta) que determini aproximadament la evolució cronològica de la edificació i identifiqui els volums originals, justificant així la intervenció proposada.
- document gràfic o escrit, de justificació formal de la alineació i dimensions dels balcons proposats, envers l'estat actual.
- plànol de façanes, de justificació de la majoració i nova creació d'obertures, adaptant-les a la composició tradicional de la zona, respectant la relació de buit-ple i les proporcions tradicionals.
- indicar els materials d'acabat (fusteria, baranes, acabat i color dels paraments de façana, teulada de teula àrab preferiblement envellida...), que es procurarà segueixin criteris tradicionals i d'integració amb el paisatge (revisar art. 246 del POUM).
- aportar document de fiança d'acceptació de residus de la construcció, (en correspondència amb l'estudi de gestió de residus inclòs al projecte), per part de gestor autoritzat.

Cal tenir en compte que l'actuació no pot desvirtuar els criteris històrics i paisatgístics que van motivar la inclusió de la Casa Canal al catàleg de masies d'Avià, i justificar la intervenció, encaminada a mantenir i recuperar-ne la imatge original primigènia.

I.4.- Estat actual i descripció resumida del projecte, segons la documentació aportada i les dades consultables:

- El projecte consisteix en la rehabilitació i reforma interior de "Casa Canal", un edifici d'habitatges existent situat en Sòl No urbanitzable, al municipi d'Avià. La referència cadastral és 000618800DG05H0001DA, on hi consta l'edifici amb data del 1883.
- la finca està situada a la zona est del municipi d'Avià, i té una superfície aproximada de 25 hectàrees.
- a la finca existeix una masia de planta rectangular (11,50m x 21,50m) i tres construccions complementàries
- l'objectiu és convertir l'edifici d'ús plurifamiliar en un habitatge unifamiliar, redistribuint tot l'interior per a un únic habitatge, sense modificar la volumetria exterior, amb les superfícies resultants següents:

MASIA	Superfície construïda
Planta baixa:	108,05 m2st
Planta primera:	99,11 m2st
Total:	207,16 m2st

- L'edifici, que consta al Catàleg de masies i cases rurals situades en sòl no urbanitzable, incorporat al POUM, identificada en la fitxa núm. 10, és una masia configurada per dos volums adossats, que es coneix amb el nom de casa Canal. Consta de planta baixa i dues plantes pis, amb coberta inclinada a dues vessants. El volum situat a llevant, i objecte del projecte, té una distribució interior per a 4

habitatges de petites dimensions, sense divisió horitzontal que s'hagi pogut consultar, mentre que el volum adossat més a ponent, de característiques arquitectòniques similars, té un únic habitatge, i no s'hi intervé.

- s'aporta plànol sobre la cronologia de les intervencions que ha sofert la casa, identificant clarament la ampliació de la façana sud i façana est, que es data dels anys 1970.

- obres de rehabilitació parcial de l'edifici, en la zona de menor alçada.

- les obres consistiran en:

- substitució dels forjats, amb la eliminació d'una planta per la regularització d'alçades interior, nova distribució interior, nous acabats interiors i instal·lacions, consolidació de façanes, modificació d'obertures, i eliminació de la caixa d'escala exterior.

- nou forjat sanitari a la planta baixa, elevat 0,95 mts respecte la cota actual.

- es desmuntaran els forjats de bigues de fusta actuals i es substituiran per bigues semiresistents de formigó armat i revoltó ceràmic. Col·locació de perfils IPE 240 i IPE 12 en les noves obertures als murs de càrrega de planta baixa.

- s'estabilitzarà i assegurarà façanes i coberta abans de la reforma interior i l'enderroc dels forjats.

- es reorganitzarà les grans obertures de la façana sud que donaràn llum als espais diürns. La resta d'obertures s'adaptaran a la nova distribució interior i en compliment del decret d'habitabilitat.

- la fusteria exterior serà de fusta, amb vidre doble amb cambra.

- es reformarà la coberta per la eliminació del volum de caixa d'escala exterior, i s'aplicarà aïllament tèrmic per l'interior. S'emprarà teules velles i/o envellides.

- rehabilitació interior: nova distribució interior de la masia per destinar-la a habitatge, i es dotarà de les instal·lacions i serveis necessaris que es detallen al projecte executiu.

- calefacció i sistema de producció d'aigua calenta sanitària (ACS) mitjançant una bomba de calor i un kit hidrònic, amb acumulador.

- els acabats de façana seran arrebossat i pintat amb color de gamma terrosa, els tancaments de fusta i baranes de ferro de color negre.

- el pressupost d'execució material puja 183.073,09 €

- es manté l'ús d'habitatge. No es modifica la superfície construïda; es redueix la volumetria complementària adossada a la façana sud.

- pel que fa a les xarxes de subministrament, totes seran soterrades segons l'escomesa actual.

- el projecte no intervé en les edificacions complementàries.

1.5.- 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 preventiva, clau 20.

La Modificació del Pla especial de masies i cases rurals del municipi d'Avià, d'aprovació definitiva en data 8 de gener de 2025 per la Comissió territorial de la Catalunya Central, publicat al DOGC núm. 9342- de 3 de febrer de 2025, cataloga la Casa Canal amb la fitxa identifica núm. 10

I.6.- Qualificació i paràmetres bàsics.

- Segons la fitxa núm. 10 del catàleg de masies, la casa ha estat fruit de tres ampliacions diferents. No presenta elements històrics característics. El volum principal de la masia s'identifica amb el codi A, mentre que el volum complementari de la façana sud-est (balcons correguts parcialment tancats, volum de caixa d'escala amb petites finestres) són cossos annexos al volum principal, identificat amb la lletra B.

- Segons la fitxa, "quan hi hagi un canvi d'ús o una rehabilitació integral, caldrà recuperar la volumetria original, enderrocant o integrant els volums afegits a aquesta. Caldrà realitzar un estudi per determinar l'evolució de l'edificació i identificar els volums originals. Qualsevol intervenció anirà encaminada a mantenir i recuperar la imatge original del mas. En cas de rehabilitació integral caldrà integrar i adaptar les obertures a la composició tradicional de la zona, respectant la relació buit-ple i les proporcions tradicionals. S'admeten les ampliacions amb les limitacions establertes a la normativa general i a la fitxa. El volum B1 comptabilitzarà com a ampliació del volum principal."

- La seva inclusió al catàleg, és per raons paisatgístiques i socials, i s'hi admet l'ús residencial.
- El canvi d'ús principal o la rehabilitació integral estaran condicionats a l'enderroc dels volums complementaris no catalogats que quedin en desús.
- Per la seva proximitat a la carretera caldrà demanar informe al departament corresponent. No es permeten les ampliacions entre la línia de domini públic i la línia d'edificació.

II. CONSIDERACIONS

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

- El projecte no modifica els paràmetres urbanístics de l'estat actual, i manté la superfície de la volumetria primigènia de la masia, identificada a la fitxa del catàleg amb la lletra A.

- El projecte realitza una operació de reforma interior, i exteriorment, actua en el cos d'ampliació de la volumetria original, (el volum identificat com a B1 segons la fitxa), eliminant-ne la caixa d'escala.

- La proposta manté l'alineació en planta del volum actual, tot i que en modifica el balcó xamfranat de la cantonada amb la façana est, substituït per un balcó paral·lel a façana, a planta baixa i planta primera, separat 40 cms. de la cantonada.

- La elevació de la cota de planta baixa, i la realització d'un nou forjat de planta primera, remarquen la diferència de nivells respecte l'habitatge adossat on no s'intervé, oferint una façana del conjunt edificat que emfatitza la divisió dels habitatges.

- La volumetria de balcons i caixa d'escala exterior, fruit de l'antiga ampliació, ofereix en estat actual una façana molt fragmentada i atapeïda d'elements (diferents balconeres, persianes, baranes, antenes, estenedors...), que sense valor purament històric, responia a les necessitats del moment.

La eliminació de la caixa d'escala i la substitució dels balcons semitancats pels nous balcons unificats, tancats lateralment, produirà un sanejament global d'aquesta part de façana, eliminant elements obsolets, regularitzant les obertures, i unificant tota l'ampliació de forma més ordenada.

- L'actuació també intervé en la façana nord, amb la millora de baixants vistos, i regularitzant-ne les obertures.

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

L'edifici projectat complirà amb les exigències bàsiques del CTE (Codi tècnic de l'edificació) i la LOE (Llei d'Ordenació de l'Edificació) en termes de funcionalitat, seguretat i

habitabilitat. El disseny garanteix les condicions d'habitabilitat segons el Decret 141/2012, Annex 4 grup A.

II.3.- Respecte la documentació aportada.

- La documentació aportada es considera suficient i dona resposta als requeriments.
- Les obres proposades permetran la conservació i manteniment d'una edificació a preservar com és la masia de casa Canal. Es mantindrà la volumetria original de la masia i s'ordenarà la volumetria procedent d'antigues ampliacions, tot ordenant la façana i la edificació de forma unitària. Es conservarà formes i dimensions de la coberta.

III. CONCLUSIONS

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

- 1.- Previ a l'inici de les obres, caldrà sol·licitar l'autorització al departament de carreteres de la Diputació de Barcelona, donat la proximitat de la carretera BV-4135.
- 2.- No es modificarà la volumetria original del volum A, l'alçada de la coberta ni la superfície en planta. S'haurà de respectar l'essència original de l'edificació i defugir d'estètiques no tradicionals.
- 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). Per l'acabat de coberta, el ràfec serà d'estètica i materials tradicionals, amb un cantell inferior a 15cm, evitant el vol del forjat (article 157 POUM).
- 4.- Si s'escau, les noves xarxes de subministrament seran totalment soterrades. No s'autoritza cap instal·lació que comporti noves volumetries.
- 5.- No s'autoritza cap actuació en les edificacions auxiliars.
- 6.- En el cas d'instal·lar aparells de climatització que requereixin unitats exteriors, caldrà aprofitar buits i/o espais on siguin poc visibles, buscant la integració.
- 7.- Segons allò establert a la ordenança fiscal vigent d'Avià, la base imposable per al càlcul de l'ICIO a aplicar en aquesta obra és de 192.708,52 €:

Planta	Ús	Superf	Mb (2025)	Ct	Cu	Subtotal
Pbaixa	Habitatge	108,05	646,00	0,90	1,60	100.512,43 €
P 1a	Habitatge	99,11	646,00	0,90	1,60	92.196,09 €
		207,16			PR	192.708,52 €

- 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".

V.- Vist l'informe de data 22 d'abril de 2025, elaborat per la secretària respecte a la legislació aplicable i procediment a seguir.

VI.- 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 al Sr. JAF, per dur a terme les obres per a la rehabilitació i reforma interior d'una masia existent en sòl no urbanitzable, 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 i els imposats per l'arquitectura contractada per l'Ajuntament, que seguidament es detallen:

1.- Previ a l'inici de les obres, caldrà sol·licitar l'autorització al departament de carreteres de la Diputació de Barcelona, donat la proximitat de la carretera BV-4135.

2.- No es modificarà la volumetria original del volum A, l'alçada de la coberta ni la superfície en planta. S'haurà de respectar l'essència original de l'edificació i defugir d'estètiques no tradicionals.

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). Per l'acabat de coberta, el ràfec serà d'estètica i materials tradicionals, amb un cantell inferior a 15cm, evitant el vol del forjat (article 157 POUM).

4.- Si s'escau, les noves xarxes de subministrament seran totalment soterrades. No s'autoritza cap instal·lació que comporti noves volumetries.

5.- No s'autoritza cap actuació en les edificacions auxiliars.

6.- En el cas d'instal·lar aparells de climatització que requereixin unitats exteriors, caldrà aprofitar buits i/o espais on siguin poc visibles, buscant la integració.

7.- Segons allò establert a la ordenança fiscal vigent d'Avià, la base imposable per al càlcul de l'ICIO a aplicar en aquesta obra és de 192.708,52 €:

Planta	Ús	Superf	Mb (2025)	Ct	Cu	Subtotal
Pbaixa	Habitatge	108,05	646,00	0,90	1,60	100.512,43 €
P 1a	Habitatge	99,11	646,00	0,90	1,60	92.196,09 €
		207,16			PR	192.708,52 €

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