



Ajuntament d'Avià

DECRET CONCEDINT LA LLICÈNCIA D'OBRES A L'EXPEDIENT 45/2025

ANTECEDENTS

I.- En data 16 de gener de 2025 (2025-E-RE-31) es sol·licita llicència municipal d'obres per a la construcció d'un edifici plurifamiliar entre mitgeres, per a cinc habitatges i dos locals destinats a garatge, a la finca referenciada. S'aporta la següent documentació, amb projecte redactat per l'arquitecte JMSB, col·legiat pel CoAC amb núm. 22.474-1, i direcció de l'execució d'obra (DEO) per l'arquitecte tècnic SRT, col·legiat CATEEB núm. 7638:

- Projecte Bàsic i d'Execució (visat CoAC núm. 2024801049 del 14/1/2025)
- Assumeix de direcció d'obra DO (sense visat)
- Estudi bàsic de seguretat i salut. (sense visat)
- Assumeix de direcció DEO i CSS. (sense visat)
- Programa de control de qualitat. (sense visat)

II.- L'arquitecta municipal, va emetre en data 24 de març de 2025 informe FAVORABLE el contingut del qual, en la seva part necessària es transcriu a continuació:

(...)/I.2.- Segons la informació aportada i les dades consultables:

- El projecte descriu la construcció d'un edifici plurifamiliar entre mitgeres, situat en una parcel·la en la cantonada del carrer Flor de la Muntanya i l'Av. Pau Casals, a l'entrada de la població d'Avià.
- La parcel·la té una superfície total 198,66 m² segons recent medició, de la qual en cedirà 9,20 m², (en una franja reculada de 50 cms. per la llargada de la façana de C/ Flor de la Muntanya), per complir amb l'alineació al vial segons indica el planejament urbanístic.
- Es detecta existeixen discrepàncies cadastrals. Segons el projecte, la parcel·la a edificar no té inscripció a Cadastre i està ocupant en part la parcel·la veïna de Av Pau Casals n. 87. També, es constata que la parcel·la cadastral de C/ Flor de la Muntanya 1, apareix grafiada en sòl destinat al vial públic.
- L'edifici es desenvoluparà en planta baixa i tres plantes pis, amb adequació de l'alçada a dues plantes pis en la façana del carrer Flor de la Muntanya. La planta baixa es destinarà a garatge, dividit en dos locals separats amb dues entrades de garatge, una per cada façana. L'accés al vestíbul i escala comunitària dels habitatges es realitzarà des del carrer Flor de la Muntanya.
- La parcel·la té una servitud de pas en favor de l'edifici de C/ Flor de la muntanya 3, per a donar accés a l'aparcament de planta baixa d'aquest darrer.
- la façana a l'interior de parcel·la, l'edifici desenvolupa obertures cap al pati interior d'illa, edificant amb un balcó corregut a partir de planta primera fins al límit de parcel·la.
- L'edifici deixa un espai de separació d'1 mts. a la mitgera de l'edifici existent de Flor de la Muntanya 3 que té obertures. L'edifici se separa de l'edifici de l'Av. Pau Casals per mitjà d'un pas que la propietat veïna ja deixà lliure d'edificació a aquest efecte. El nou edifici no realitza obertures en aquesta façana, ni en la part que confronta amb la edificació veïna de Flor de la muntanya 3, restant com a façanes cegues.

II. CONSIDERACIONS

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

A.- RÈGIM DEL SÒL:

- Planejament aprovat: Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (DOGC núm. 5918)

Ajuntament d'Avià

Avinguda Pau Casals, 22, Avià. 08610 Barcelona. Tel. 938230000. Fax: 938231002





Ajuntament d'Avià

- Classificació del sòl: sòl urbà, zona d'exemple, clau 3
- Tipus d'ordenació: edificació en alineació a vial
- Condicions d'ús principal: residencial unifamiliar o plurifamiliar entre mitgeres

B.- CONDICIONS DEL SOLAR:

☒	Accés rodat	☒	Energia elèctrica	☒	Alineacions
☒	Proveïment d'aigua	☒	Pavimentació	☒	Rasants
☒	Evacuació aigua	☒	Voreres	☐	

C.- CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ:

	POUM	Projecte	Obs v
Tipologia	Uni. o plurifam. entre mitgeres	Plurifamiliar entre mitgeres	
Parcel·la mínima	150 m2sl	198,66 m2s	
Façana mínima	8 m	26,71 m	
Densitat	1 hab/80 m2st	1 hab/147,53 m2st	
Fondària edificable	17m PB /14m PP a Av. Pau Casals 15m PB /12m PP a c/Flor muntanya	17m PB /14m PP a Av. Pau Casals 10,86m PB /10,86 PP a c/Flor munt.	
Alçada reguladora màx.	13,10m / 10,00m	13,10m / 10,00m	
Nombre de plantes	Pb+3PP Pau C. / Pb+2PP Flor M.	Pb+3PP Pau C. / Pb+2PP Flor M.	
Separació al carrer	Alineació a vial	Alineació a vial	
Pendent màx. de coberta	33%	30%	

- el projecte dóna compliment als paràmetres urbanístics de la zona.
- entre d'altres, s'ha revisat els condicionament estètics, que segons el projecte són essencialment:

Fusteria d'alumini color negre, color F2

Portes de garatge d'alumini color negre.

Reixes d'alumini en zones de ventilació, color negre.

Baranes amb acabat revestit amb panell d'alumini d'"Alucobond"© i part superior amb vidre laminat color gris, així com panys cecs entre finestres, amb revestiment també de panell d'alumini.

Acabat de façana amb obra vista de dues tonalitats, dins la gamma dels vermellorsos.

Acabat façanes mitgeres amb revestiment estucat color P6, i sòcol PB de pedra Sènia.

- S'ha revisat l'establiment de l'A.R.M. segons l'art. 120.3.b) operant amb el conjunt de les façanes desenvolupades com si es tractés d'una sola. El punt d'aplicació es determina al centre de façana, en la rasant de la voravia en aquest punt, situat a la cota +705,68.



Ajuntament d'Avià

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

- Habitatge de nova construcció, plurifamiliar entre mitgeres (Decret 141/2012).
- El projecte dona compliment al decret D 209/2023 de 28 de novembre, pel qual s'aprova el Codi d'accessibilitat de Catalunya.

II.3.- Altres consideracions

- superfícies construïdes (s/ projecte):

Entitat	Ús	Sup. Útil interior	S.U. exterior	Peces	Sup. útil computable	S.C. Espais comuns	S. C
PB_local 1	aparcament	134,76 m ²	-	4 places	134,76 m ²	25,08 m ²	145,89 m ²
PB_local 2	aparcament	24,84 m ²	-	1 plaça	24,84 m ²		27,70 m ²
1r 1a	habitatge	80,81 m ²	8,19 m ²	6	89,00 m ²	17,17 m ²	96,73 m ²
1r 2a	habitatge	67,57 m ²	-	5	67,57 m ²		80,58 m ²
2n 1a	habitatge	80,81 m ²	8,19 m ²	6	89,00 m ²	17,17 m ²	96,73 m ²
2n 2a	habitatge	68,97 m ²	2,92 m ²	5	71,89 m ²		82,86 m ²
3r	habitatge	95,68 m ²	8,19 m ²	2	103,87 m ²	19,86 m ²	114,66 m ²
P3 Local	local	8,52 m ²		1		13,22 m ²	

Superfície construïda total:

PLANTA BAIXA	198,67 m ²
PLANTA PRIMERA	194,48 m ²
PLANTA SEGONA	196,76 m ²
PLANTA TERCERA	147,74 m ²
TOTAL	737,65 m ²

- La superfície construïda total del projecte de construcció dels cinc habitatges és de 737,65 m².
- El PEM segons projecte d'execució és de 460.000,00 euros.

II.4.- Respecte la documentació aportada.

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

III.- CONCLUSIÓ

S'informa FAVORABLEMENT sobre la precedent sol·licitud de llicència urbanística, amb els condicionaments següents:

1.- Abans de l'inici de les obres caldrà aportar a aquest Ajuntament:

- Estudi de seguretat, assumeix DO i CSS visat pel Col·legi d'aparelladors.
- Document d'acceptació del gestor de residus autoritzat, que garanteixi la correcta destinació dels residus separats per tipus (codi del gestor, domicili de l'obra, import rebut en concepte de dipòsit) (RD 210/2018, que modifica l'article 11 del D89/2010).
- Full d'estadística de la construcció.



Ajuntament d'Avià

2.- Segons allò establert a l'article 174.4 del POUM, seran d'obligat compliment els paràmetres comuns relatius a l'estètica i acabats (art. 154 a 160 del POUM):

a.- Pel que fa a les façanes, es buscarà la integració cromàtica amb les preexistències, quedant prohibit el color blanc. Es donarà compliment a la carta de colors, i a les combinacions de façana i fusteria aprovades.

Les façanes mitgeres, es tractaran com a mitgeres definitives, amb materials i acabats del nivell d'una façana principal. (art. 124)

b.- Pel que fa a les cobertes, seran essencialment de teula ceràmica, integrades estèticament a les preexistències, i al cromatisme. Es prohibeix l'ús de plaques de fibrociment (revisar amidaments, pàg. 625 del projecte)

3.- En cas que s'instal·lessin captadors d'energia solar (producció d'ACS) a col·locar en coberta, aquests seran coplanars quedaran integrats a la coberta, i no sobresortiran més de 15cm del pla d'aquesta (art. 122 i 147 del POUM). Així mateix, es valora la col·locació de les unitats exteriors de climatització, el màxim d'integrades i procurant el mínim de visió d'aquestes des de la via pública. La solució indicada al projecte es troba adient, en quedar semiocultes en el canvi de nivell de la teulada, i seran poc visibles des del carrer.

4.- Pel que fa a les escomeses de serveis, caldrà coordinar amb aquest Ajuntament la seva execució, a càrrec del peticionari.

5.- Segons allò establert a la ordenança fiscal vigent d'Avià, i a l'annex de l'article 9 de la mateixa amb el mòdul bàsic actualitzat pel CoAC (2025), la base imposable a efectes de l'ICIO és de 615.794,33 euros, calculada segons:

		Superfície	Mb	Ct	Cu	Total
Pbaixa	aparcament	198,67	646	1,00	1,00	128.340,82
P1	Habitatge	194,48	646	1,00	1,40	175.887,71
P2	Habitatge	196,76	646	1,00	1,40	177.949,74
P3	Habitatge	147,74	646	1,00	1,40	133.616,06
		737,65			B.I.	615.794,33

6.- Un cop finalitzades les obres, caldrà aportar a l'Ajuntament el certificat final d'obra (CFOH), per tal que l'Ajuntament pugui realitzar les comprovacions de la correspondència de les obres executades amb la llicència atorgada.

7.- Segons s'ha pogut consultar, existeixen discrepàncies cadastrals que caldria subsannar abans de finalitzar les obres, d'una banda per part del propietari veí, i d'altra banda per part de l'Ajuntament en l'àmbit del sòl destinat a vial, a fi de coordinar correctament les dades gràfiques amb les inscripcions registrals".

III.- En data 31 de març de 2024 i a l'empara de l'establert a l'article 80 del Reglament d'Obres, Activitats i Serveis de les Entitats Locals de Catalunya aprovat per Decret 179/1995, de 13 de juny, es va donar audiència als veïns colindants per un termini de deu dies perquè es presentessin a les dependències d'aquest Ajuntament i examinessin l'expedient a l'efecte de que poguessin al·legar i presentar els documents i les justificacions que estimessin pertinents.

Ajuntament d'Avià



Ajuntament d'Avià

Dins el termini a l'efecte conferit no s'ha formulat cap al·legació al respecte.

IV.- Vist l'informe elaborat per la secretària respecte a la legislació aplicable i procediment a seguir.

V.- Vist que es va donar audiència de l'expedient als veïns colindants, els quals no van efectuar cap reclamació ni al·legació respecte al projecte presentat.

XI.- 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. ACC, representat pel Sr. JMSB per a la construcció d'un edifici plurifamiliar entre mitgeres, per a cinc habitatges i dos locals destinats a garatge a la finca situada al carrer Flor de la Muntanya, 1 d'Avià, 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.- Abans de l'inici de les obres caldrà aportar a aquest Ajuntament:

- Estudi de seguretat, assumeix DO i CSS visat pel Col·legi d'aparelladors.**
- Document d'acceptació del gestor de residus autoritzat, que garanteixi la correcta destinació dels residus separats per tipus (codi del gestor, domicili de l'obra, import rebut en concepte de dipòsit) (RD 210/2018, que modifica l'article 11 del D89/2010).**
- Full d'estadística de la construcció.**

2.- Segons allò establert a l'article 174.4 del POUM, seran d'obligat compliment els paràmetres comuns relatius a l'estètica i acabats (art. 154 a 160 del POUM):

a.- Pel que fa a les façanes, es buscarà la integració cromàtica amb les preexistències, quedant prohibit el color blanc. Es donarà compliment a la carta de colors, i a les combinacions de façana i fusteria aprovades.

Les façanes mitgeres, es tractaran com a mitgeres definitives, amb materials i acabats del nivell d'una façana principal. (art. 124)

b.- Pel que fa a les cobertes, seran essencialment de teula ceràmica, integrades

Ajuntament d'Avià

Avinguda Pau Casals, 22, Avià. 08610 Barcelona. Tel. 938230000. Fax: 938231002



Ajuntament d'Avià

estèticament a les preexistències, i al cromatisme. Es prohibeix l'ús de plaques de fibrociment (revisar amidaments, pàg. 625 del projecte)

3.- En cas que s'instal·lessin captadors d'energia solar (producció d'ACS) a col·locar en coberta, aquests seran coplanars quedaran integrats a la coberta, i no sobresortiran més de 15cm del pla d'aquesta (art. 122 i 147 del POUM). Així mateix, es valora la col·locació de les unitats exteriors de climatització, el màxim d'integrades i procurant el mínim de visió d'aquestes des de la via pública. La solució indicada al projecte es troba adient, en quedar semiocultes en el canvi de nivell de la teulada, i seran poc visibles des del carrer.

4.- Pel que fa a les escomeses de serveis, caldrà coordinar amb aquest Ajuntament la seva execució, a càrrec del peticionari.

5.- Segons allò establert a la ordenança fiscal vigent d'Avià, i a l'annex de l'article 9 de la mateixa amb el mòdul bàsic actualitzat pel CoAC (2025), la base imposable a efectes de l'ICIO és de 615.794,33 euros, calculada segons:

		Superfície	Mb	Ct	Cu	Total
Pbaixa	aparcament	198,67	646	1,00	1,00	128.340,82
P1	Habitatge	194,48	646	1,00	1,40	175.887,71
P2	Habitatge	196,76	646	1,00	1,40	177.949,74
P3	Habitatge	147,74	646	1,00	1,40	133.616,06
		737,65			B.I.	615.794,33

6.- Un cop finalitzades les obres, caldrà aportar a l'Ajuntament el certificat final d'obra (CFOH), per tal que l'Ajuntament pugui realitzar les comprovacions de la correspondència de les obres executades amb la llicència atorgada.

7.- Segons s'ha pogut consultar, existeixen discrepàncies cadastrals que caldria subsannar abans de finalitzar les obres, d'una banda per part del propietari veí, i d'altra banda per part de l'Ajuntament en l'àmbit del sòl destinat a vial, a fi de coordinar correctament les dades gràfiques amb les inscripcions registrals".

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

Ajuntament d'Avià

Avinguda Pau Casals, 22, Avià. 08610 Barcelona. Tel. 938230000. Fax: 938231002