

PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA PER LA REHABILITACIÓ ESTRUCTURAL I DE LES COBERTES DE LA MASIA CIVIT.

CARRER VALLDERIOLF S/N. LA ROCA DEL VALLÈS. VALLÈS ORIENTAL. BARCELONA



B.25.02.RH

JULIOL 2025

PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA PER LA REHABILITACIÓ ESTRUCTURAL I DE LES COBERTES DE LA MASIA CIVIT.
CARRER VALLDERIOLF S/N. LA ROCA DEL VALLÈS

Promotor del projecte:	TIVIC GRUP NOVA DALCI SL
Redacció del document del PAE:	LAVIÑA-DE LA VILLA, ARQUITECTURA Pilar de la Villa Ugas, arquitecta Julio Laviña Batallé, arquitecte Mariona Laviña de la Villa, arquitecta Dolça Termes Saez, arquitecta
Assessorament urbanístic:	Gabriel Medina Espigares, arquitecte i diplomat tècnic urbanista

ÍNDEX

DOCUMENT 1. Memòria

- 1. Introducció
- 2. Dades generals
- 3. Marc legal
- 4. Planejament vigent
- 5. Recerca històrica
- 6. Descripció de l'estat actual
- 7. Descripció de l'actuació
- 8. Justificació del projecte
- 9. Pressupost estimat
- 10. Descripció dels serveis urbanístics
- 11. Estudi d'impacte i integració paisatgística

DOCUMENT 2. Avantprojecte. Documentació gràfica

- U.01. Situació
- U.02. Emplaçament
- SU.01. Serveis existents
- EA.01. Estat actual. Planta baixa
- EA.02. Estat actual. Planta primera
- EA.03. Estat actual. Planta coberta
- EA.04. Estat actual. Alçats
- EA.05. Estat actual. Fotografies
- EE.01. Enderrocs. Planta baixa
- EE.01. Enderrocs. Planta primera
- A.01. Distribucio. Superficies. Cotes. Planta baixa
- A.02. Distribucio. Superficies. Cotes. Planta primera
- A.03. Alçat i Secció.
- A.04. Elements valor patrimonial a conservar
- E.01. Estructura. Sostre Planta baixa
- E.02. Estructura. Sostre Planta coberta

DOCUMENT 3. Estudi d'impacte i integració paisatgística

- 1. Introducció
- 2. Planejament vigent i instruments del paisatge
- 3. Paisatge
- 4. Descripció i visibilitat del projecte
- 5. Criteris i mesures d'integració paisatgística
- 6. Avaluació de l'impacte paisatgístic
- 7. Conclusions

Índex de la Memòria

1. Introducció
2. Dades generals
3. Objecte de l'actuació
4. Marc legal
5. Planejament vigent
6. Recerca històrica
7. Descripció de l'estat actual
8. Descripció de l'actuació
9. Justificació del projecte
10. Pressupost
11. Descripció dels serveis urbanístics
12. Estudi d'impacte i integració paisatgística

1. Introducció

La Masia Civit està ubicada en sòl no urbanitzable, formada per un edifici de dos cossos adossats perpendicularment que li confereixen una forma en L, on el cos principal és de planta baixa, pis i golfes amb una coberta de teula a dos vessants.

Es tracta d'un edifici d'estil modern popular del segle XVII que fou ampliat amb el seu cos perpendicular entre finals del segle XVIII i principis del segle XIX, al qual se li va afegir altres cossos auxiliars.

Donat que la masia està ubicada en sòl no urbanitzable, per tal de procedir a l'execució de les obres de rehabilitació estructural i de les cobertes, en absència del Catàleg de masies i cases rurals del municipi de La Roca del Vallès, previ a la sol·licitud de llicència urbanística per a la rehabilitació estructural de la masia és necessari la redacció i tramitació d'un projecte d'actuació específica.

2. Dades generals

La Masia Civit es troba situada al terme municipal de La Roca del Vallès, concretament en la carretera de Vallderiolf, al costat de l'accés a la Ronda Sud de Granollers, al Km 0,610 de la carretera BV-5159, a una cota d'altitud aproximada de 150 metres.

La Propietat actual de la Masia correspon a les societats següents:

TIVI GRUP SL, amb NIF B-66190125, representada per Jordi Almirall amb DNI 77071431H
NOVA DALCI SL amb NIF B-66190117, representada per Jordi Dalmau, amb DNI 77058166R

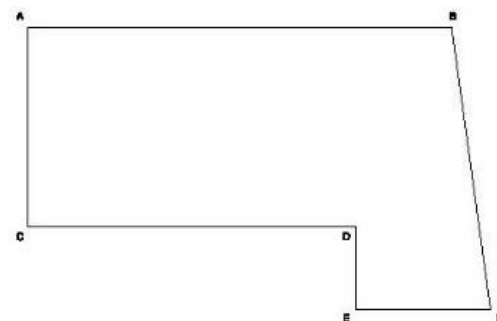
La seva referència cadastral i les dades incloses al cadastre són les següents:

Referència cadastral	002202600DG40E0001IU
Localització:	CR Vallderiolf. 08430 LA ROCA DEL VALLÈS. BARCELONA
Classe:	Urbà
Us principal	Residencial
Superfície construïda	344 m ²
Any de construcció	1713

D'aquestes dades cal fer algunes apreciacions, una d'elles referent a l'any de construcció que figura a la llinda del finestrall central, any 1673. Per altra banda la seva superfície segons plànols és de 343,25 m² en planta baixa i de 292,25 m² en planta pis, amb un total construït de 635,50 m². Finalment la classe referida en la fitxa cadastral és urbana, tot i trobar-se en un àmbit urbanísticament no urbanitzable.

Les coordenades UTM de la construcció són les següents:

A	441.644,50 , 4.605.013,80
B	441.664,60 , 4.605.013,20
C	441.644,20 , 4.605.003,50
D	441.659,50 , 4.605.003,00
E	441.659,30 , 4.604.998,40
F	441.662,20 , 4.604.998,20



3. Objecte de l'actuació

L'objecte del present Projecte d'Actuació Específica és la rehabilitació estructural integral dels sostres de la masia actualment en estat ruïnós, així com la reconstrucció de la seva coberta un cop finalitzades les tasques de rehabilitació estructural dels sostres.

No es preveu cap actuació en les façanes, ja que els murs presenten un bon estat de conservació i les fusteries exteriors es mantenen i, si de cas, seran objecte d'una actuació posterior no contemplada en aquesta actuació d'emergència estructural

4. Marc legal

El marc legal que emmarca el present Projecte d'actuació específica és:

- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, i modificacions posteriors (TRLU).
- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme (RLU).
- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística (RPLU).
- Pla general d'ordenació de la Roca del Vallès, aprovat definitivament el 8 de maig de 1991 per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona, així com el seu Text refós.
- Pla especial del Catàleg del patrimoni arquitectònic i arqueològic de la Roca del Vallès, aprovat definitivament el 20 de setembre de 2012 per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona.

L'article 47.3a) del TRLU determina que en sòl no urbanitzable és permès, amb els requisits fixats pels articles 50 i 51, reconstruir i rehabilitar les masies i les cases rurals que calgui preservar i recuperar per raons arquitectòniques, històriques, ambientals, paisatgístiques o socials.

L'article 47.3.bis del TRLU estableix que per poder destinar les construccions a habitatge, habitatge amb activitat econòmica d'ús turístic, hotel, turisme rural, educatiu en el lleure, creació artística o de producció artesanal, exercici de professions liberals, restauració, equipaments i serveis comunitaris o corporatius, a que fa referència l'apartat 3, han d'haver estat incloses pel planejament urbanístic en el catàleg de masies i cases rurals que estableix l'article 50.2 del TRLU.

El municipi de La Roca del Vallès no disposa de catàleg de masies i cases rurals i segons la Disposició Transitòria Quinzena del TRLU i l'article 47.2 del RPLU, per a l'atorgament de llicències urbanístiques per a reconstrucció i la rehabilitació de masies, cases rurals i altres construccions en sòl no urbanitzable, es requereix l'aprovació d'un projecte d'actuació específica. La documentació ha d'incloure una justificació específica de les raons arquitectòniques, històriques, paisatgístiques o socials que determinen la preservació i la recuperació de l'edificació o, si s'escau, de l'impacte ambiental o de la necessitat d'integració en el paisatge.

L'article 47.5 del TRLU determina que caldrà justificar que l'àmbit d'actuació no està sotmès a un règim especial de protecció amb el qual siguin incompatibles, per raó dels seus valors, per l'existència de riscos o pel fet d'estar subjecte a limitacions o a servituds per a la protecció del domini

públic. Així mateix, les actuacions que s'autoritzin no han de disminuir de manera significativa la permeabilitat del sòl ni han d'afectar de manera negativa la connectivitat territorial.

L'article 50.bis del TRLU admet les obres d'intervenció sobre les construccions a què fa referència l'article 47.3 que siguin necessàries per a destinar-les a un ús admès, respectant el volum edificat preexistent i la composició volumètrica prèviament determinats.

L'article 51 del TRLU estableix les directrius per a les llicències d'edificació en sòl no urbanitzable, com són que la utilització dels materials, els sistemes constructius, el volum i la tipologia aparents de les edificacions han d'ésser els propis de l'àmbit territorial on siguin emplaçats.

D'altra banda, l'article 50 del RPLU determina la documentació que han d'incloure els PAE:

- a) Memòria justificativa de l'actuació, la seva finalitat i la seva adequació als requisits exigits per la Llei d'urbanisme i el Reglament que la desplega i a les determinacions del planejament territorial, sectorial i urbanístic aplicables, amb el grau de precisió necessari que permeti apreciar aquesta adequació.
- b) Plànols a escala adequada relatius a l'emplaçament i la situació precisos de la finca o finques on es projecta l'actuació, amb indicació de la seva referència registral i cadastral, la seva extensió i la superfície ocupada per l'activitat i les obres existents i previstes.
- c) Descripció i representació gràfica dels serveis urbanístics necessaris per dur a terme l'actuació, amb indicació dels existents i dels que calgui implantar, incloses les obres de connexió corresponents.
- d) Avantprojecte tècnic quan l'actuació comporti l'execució d'obres o, si es tracta d'obres que no requereixen projecte tècnic, descripció i representació gràfica d'aquestes obres.
- e) Estudi d'impacte i integració paisatgística, elaborat de conformitat amb la legislació sobre protecció, gestió i ordenació del paisatge.

Pel que fa a la tramitació, determina que l'aprovació prèvia correspon a l'ajuntament i la definitiva a la comissió territorial d'urbanisme. El projecte s'ha de sotmetre a informació pública d'un mes. L'aprovació definitiva és un requisit per a poder tramitar les llicències o autoritzacions municipals relatives a l'actuació, que tanmateix poden ésser tramitades simultàniament, condicionades sempre a l'aprovació del projecte.

L'article 52 del RPLU determina que simultàniament a la informació al públic cal sol·licitar els informes següents:

- g) Del departament competent en matèria de cultura, sobre l'eventual afectació de restes arqueològiques d'interès declarat.
- h) Quan l'actuació no està compresa en un pla sectorial agrari, del departament competent en matèria d'agricultura i ramaderia, sobre els efectes i les repercussions que l'actuació pot ocasionar al funcionament de l'activitat de les explotacions agràries que en puguin resultar afectades i, quan l'actuació hagi d'estar associada directament a una explotació agrària, sobre la necessitat de l'actuació.
- i) De l'administració hidràulica, sobre l'eventual afectació d'aqüífers classificats, zones vulnerables o zones sensibles declarades de conformitat amb la legislació aplicable.

j) De l'Institut Cartogràfic i Geològic de Catalunya, sobre l'eventual afectació de jaciments paleontològics o punts geològics d'interès.

k) Altres exigits per la legislació sectorial.

També s'ha de sol·licitar informe del departament competent en matèria de medi ambient en les actuacions a què fan referència els apartats 4.b), 4.d) i 6.c) de l'article 47 del TRLU i altres actuacions que facin referència a l'autorització futura de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental d'acord amb la legislació aplicable en la matèria.

Per últim, l'article 46.4 del RLU determina que els propietaris o propietàries de sòl no urbanitzable per al qual s'autoritzi la implantació dels usos, construccions i obres admesos per la Llei d'urbanisme tenen el deure de costejar i d'executar les obres i actuacions necessàries per donar compliment a les mesures correctores que s'estableixin en el pla especial urbanístic o en l'aprovació del projecte, així com el deure de complir les condicions de caràcter urbanístic que estableixi la llicència municipal, d'acord amb el què disposa l'article 59 de l'esmentat RLU.

5. Planejament vigent

Planejament municipal

El planejament vigent que afecta a l'àmbit d'actuació és el Pla General d'Ordenació de La Roca del Vallès (en endavant PGO), aprovat definitivament el 8 de maig de 1991 per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona, així com el Pla especial del Catàleg del patrimoni arquitectònic i arqueològic de la Roca del Vallès (en endavant PE Catàleg), aprovat definitivament el 20 de setembre de 2012 per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona.

El PGO estableix els diferents règims urbanístics per a la totalitat dels sòls del terme municipal i inclou els sòls de la Masia Civit dins la categoria de sòl no urbanitzable, tal i com determina el plànol "Clasificación del suelo según régimen jurídico" del PGO a escala 1:10000 de l'estructura general orgànica del territori.

En aquest sentit, el PGO regula el sòl no urbanitzable en el Títol VII de les Normes Urbanístiques del PGO i assigna a una part dels sòls de la Masia Civit la qualificació de **Zona lliure permanent (clau 15)** i a una altra part dels sòls de la mateixa Masia Civit la qualificació de **Zona de protecció i servitud (clau 19)**, tenint la seva regulació en els articles 351, 352, 361, 362, 363 i 364 de les Normes Urbanístiques del PGO:

Zona libre permanente (clave 15)

Art. 351.- Definición.

Comprende los suelos no urbanizables que no pueden ser objeto de una especial protección, permitiéndose edificaciones o instalaciones rurales aisladas, sin que en ningún caso pueda configurarse un núcleo urbano.

Art. 352.- Régimen específico de la construcción de viviendas.

Pueden asimismo construirse viviendas unifamiliares para cuya autorización deben observarse las siguientes condiciones:

- a) Tramitació a través del procediment previst en el *artículo 44.2 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico*.
- b) La edificación debe responder al tipo de ordenación de edificación aislada.
- c) No existir peligro de formación de núcleo de población, de acuerdo con la definición y condiciones objetivas establecidas en el *artículo 21.4 de estas Normas*.
- d) A los efectos de completar la anterior condición y a fin de regular los requisitos de la edificación, se señalan las siguientes determinaciones vinculantes.
 - 1).- La superficie mínima de la finca se fija en 50.000 m² [5 hectáreas].
 - 2).- El índice de edificabilidad a aplicar a la superficie de la finca afecta a la vivienda será de 0,03 m²st/m²s.
 - 3).- La altura máxima será de 9,15 m.
 - 4).- El retranqueo mínimo de los lindes será de 10 metros.
 - 5).- A fin de atender al mantenimiento de las características del medio rural, los criterios compositivos y los materiales se corresponderán con los modelos tradicionales utilizados en la zona.
- e) Se admitirá, en todo caso, una ampliación de las masías y de las viviendas rurales existentes con anterioridad a la aprobación definitiva de este Plan General y vinculadas a la explotación agraria o ganadera. Dicha ampliación no podrá superar el 50% del volumen existente.
- f) Las correspondientes autorizaciones deben tramitarse de acuerdo con lo dispuesto en el 44.2 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, siendo preciso justificar tanto la utilidad pública o el interés social de la iniciativa, cuya declaración debe seguir el trámite pertinente, como la necesidad de su emplazamiento en medio rural.
- g) Para la concesión de la correspondiente autorización deberá aportarse certificado registral sobre la indivisibilidad de la finca cuya superficie no sea el doble de la señalada como mínima.

Zona de servidumbre y protección (clave 19)

Art. 361.- Definición.

Comprende los suelos calificados como no urbanizables con la finalidad de protección de la vialidad primaria, de cauces públicos y de los espacios afectados por el trazado ferroviario.

Art. 362.- Régimen general.

Los suelos delimitados por el Plan podrán ser destinados a utilizaciones agropecuarias y forestales, sin que se permita edificar, salvo instalaciones provisionales que no impliquen usos de vivienda, industria y demás usos declarados incompatibles con el suelo no urbanizable.

Art. 363.-

- 1.- Cuando estas zonas están delimitadas en razón de protección de la vialidad primaria, y además sean colindantes con sectores de suelo urbanizable programado, podrá computarse a los efectos de establecer los correspondientes aprovechamientos urbanísticos privados la edificabilidad correspondiente a la porción de parcela incluida en esta zona.
- 2.- La aplicación de esta regla implica la imposibilidad no sólo de levantar edificaciones, sino también de establecer instalaciones provisionales en estos suelos.

Art. 364.- Renovación de autorizaciones.

Las autorizaciones municipales a obtener para construir las instalaciones a que se refiere el artículo 362 deben renovarse cada dos años.

El plànol A.C.1 "Calificación urbanística del suelo" del PGO a escala 1:5000 de l'estructura general orgànica del territori, delimita el sòl qualificat de *Zona libre permanente (clave 15)* i de *Zona de servidumbre y protección (clave 19)*, on s'ubica la Masia Civit.



Figura 1. Classificació del sòl segons règim jurídica



Figura 2. Qualificació urbanística del sòl

D'altra banda, el PE CATÀLEG regula la protecció, conservació i millora dels edificis i elements que han estat inventariats en el corresponent Catàleg del Patrimoni de la Roca del Vallès, pels seus valors arquitectònics i/o històrics.

El PE CATÀLEG estableix la normativa específica per regular el règim d'edificació i ús dels béns catalogats i controlar-ne les intervencions per tal de garantir d'una forma completa la protecció.

Entre els diferents béns que componen el Catàleg es troben els edificis agrícoles aïllats de les masies, que inclou la **(06) Masia Can Civit**, tenint la seva regulació en les disposicions establertes en el Capítol 8 de les Normes Urbanístiques del PE CATÀLEG que estableix:

Art. 38.- Volumetria: *En els plànols de protecció s'indiquen els cossos que són afectats per aquesta normativa. De tota manera s'ha de conservar, en general, la volumetria actual.*

Art. 39.- Cobertes: *S'han de conservar les pendents actuals. Quan sigui necessari substituir el material de cobertura s'hauran d'utilitzar teules ceràmiques vermelles, del tipus àrab, de reposició (les canals poden ser noves i les cobertores les antigues de recuperació). S'han de mantenir els ràfecs com acabament de les cobertes i les xemeneies. No es podran posar a les*

cobertes les maquinàries tècniques de les instal·lacions.

Art. 40.- Façanes: *S'han de mantenir tots els elements constructius i ornamentals, portals amb dovelles, emmarcaments de pedra, o de rajola, de les obertures, escrits, dates, rellotges de sol, etc. L'acabat de les façanes serà, en general, un revestiment llis fet amb l'arrebossat tradicional i posterior pintat, o també es pot aplicar un estucat tradicional. El tractament finals dels paraments serà el que es derivi de l'estudi cromàtic i estratigràfic que es porti a terme per part d'un tècnic especialitzat, amb l'objecte de conèixer amb precisió materials, textures i cromatismes originaris.*

Es permet modificar o obrir noves finestres, a les façanes laterals, sempre i quan mantinguin les proporcions i dimensions semblants a les preexistents i/o no desvirtuin les proporcions del ple/buit.

Art. 41.- Interiors: *S'ha de mantenir l'estructura bàsica de suport original, és a dir, murs, arcs, voltes, jàsseres de fusta, cavalls, així com els seus materials.*

S'ha de mantenir la distribució original, tot i que es permet realitzar modificacions per adaptar-la a les necessitats actuals, sempre que siguin degudament justificades i només afecti a envans.

Art. 42.- Espais lliures: *Els espais lliures afectes a les masies, com són els barris o patis tancats, eres i jardins, no seran edificables i a les eres no s'hi permet la creació de parterres ni la plantació d'arbres.*

El plànol 2 "La Roca Sud" a escala 1:10.000 i el plànol 5 "Ortofotomapa", del PE CATÀLEG identifiquen la masia Can Civit amb l'element número 06 dels béns del Catàleg.

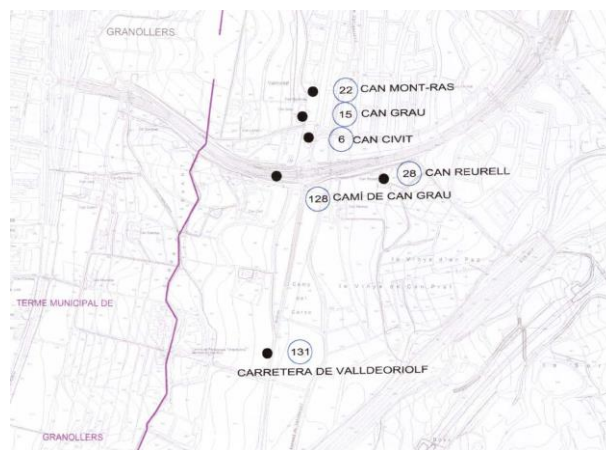


Figura 3. La Roca Sud



Figura 4. Ortofotomapa

Planejament territorial

El Pla Territorial Metropolità de Barcelona (en endavant PTMB), aprovat definitivament pel Govern de Catalunya en data 20 d'abril de 2010, estableix les determinacions que han de ser respectades i desenvolupades per les actuacions territorials, en especial les urbanístiques, les d'infraestructures de mobilitat, i les derivades de les polítiques de protecció i foment del patrimoni ambiental, cultural, social i econòmic.

El PTMB inclou el sòl classificat com a no urbanitzable pel planejament urbanístic dins el Sistema

d'espais oberts, tot distingint el subtipus d'espais en funció de la seva naturalesa específica i de les mesures de protecció.

En aquest sentit, l'article 2.8 de les Normes d'Ordenació Territorial del PTMB defineix els Espais de protecció preventiva com aquells espais classificats com a no urbanitzables en el planejament urbanístic que no hagin estat considerats de protecció especial, però als quals es reconeix, en conjunt, un valor ambiental o paisatgístic així com, sovint, la seva condició d'espai de transició entre els assentaments urbans i els espais oberts de protecció especial.

El PTMB considera que cal protegir preventivament aquests espais, tot subjectant-se a les limitacions que la legislació urbanística estableix per al règim de sòl no urbanitzable i les disposicions establertes per l'article 2.11 de les Normes d'Ordenació Territorial del PTMB, que estableix:

Article 2.11 – Edificacions, instal·lacions i infraestructures en els espais oberts

1. *El Pla considera com a factors favorables per a l'autorització d'edificacions, instal·lacions i infraestructures en els espais oberts els següents:*

- a) *que aportin qualitat al medi natural, agrari i paisatgístic;*
- b) *que siguin d'interès públic.*

Als efectes d'aquest article, aportar qualitat s'entén com tenir conseqüències positives i duradores envers un territori endreçat en un àmbit que transcendeixi àmpliament l'extensió específica de l'actuació.

2. *El Pla considera un argument favorable per a l'autorització d'activitats en els espais oberts la reutilització i millora d'edificis existents de qualitat i localització adequades, mentre que per a l'autorització de noves edificacions recomana una especial exigència pel que fa a la seva inserció territorial i paisatgística.*
3. *Amb la finalitat d'orientar l'autorització d'edificacions, instal·lacions i infraestructures en els diferents tipus d'espais oberts, i sense perjudici de les especificacions establertes per la legislació urbanística i la normativa sectorial, el Pla distingeix tres tipus d'intervencions en funció dels seus efectes i objecte:*

A. Aquelles que aporten qualitat i valor afegit al medi natural, agrari i paisatgístic

La seva presència està associada a la gestió i millora del territori rural, com és el cas de les masies incloses als catàlegs de masies i cases rurals, les edificacions i instal·lacions pròpies de l'agricultura a cel obert, la ramaderia i la silvicultura extensives, el turisme rural i les instal·lacions i edificacions per a la protecció i valorització del medi natural. També es consideren incloses en aquest tipus les instal·lacions de les activitats agràries intensives que formen part de l'explotació a cel obert d'una finca molt més gran que l'espai que ocupen i contribueixen a la viabilitat del conjunt de l'activitat agrària que manté la qualitat de la finca.

B. Aquelles que no aporten qualitat al medi natural i paisatgístic

No contribueixen a la gestió, endreça i millora del territori no urbanitzat. Es tracta d'edificacions sovint assimilables a les d'ús industrial, com és el cas de les edificacions per a activitats agràries intensives no associades a l'explotació i la gestió territorial d'una finca gran i altres edificacions o instal·lacions d'interès privat i un ús intensiu del

sòl, com són els còmpings. Es tracta d'activitats no prohibides per la legislació urbanística però que no poden ser incloses en el tipus A.

C. Aquelles que són d'interès públic d'acord amb la legislació vigent

Comprèn les infraestructures i equipaments d'interès públic que han de situar-se en el medi rural, entre els quals, i als efectes de les determinacions d'aquest Pla territorial, es distingeixen: infraestructures lineals (C1) com carreteres, ferrocarrils, conduccions i altres elements significatius; elements d'infraestructures (C2) com parcs solars, parcs eòlics, antenes de telecomunicacions, instal·lacions de tractament del cicle de l'aigua, plantes de tractament de residus, i altres elements, així com elements d'equipament públic que la legislació urbanística no prohibeix en sòl no urbanitzable (C3) com cementiris, establiments penitenciaris i d'altres.

4. Els camps de golf i altres implantacions legalment admissibles en sòl no urbanitzable que comporten canvis de certa extensió en la cobertura vegetal del sòl poden ser admesos en sòl de protecció especial amb caràcter excepcional, sempre i quan es justifiqui que aporten qualitat al medi natural, agrari o paisatgístic (és a dir, que encaixen en la descripció de les implantacions de tipus A exposada al punt 3 d'aquest article), que són compatibles amb els valors intrínsecs i la funcionalitat del sòl que han motivat el règim de protecció establert pel Pla, i que no existeix una alternativa raonable de localització en el sòl de protecció preventiva o que aquesta és ambientalment desfavorable.

El plànol 1.2 “Espais oberts. Proposta” del PTMB grafia els diferents espais de protecció, incloent-hi els sòls de la Masia Civit dins els Espais de protecció preventiva.

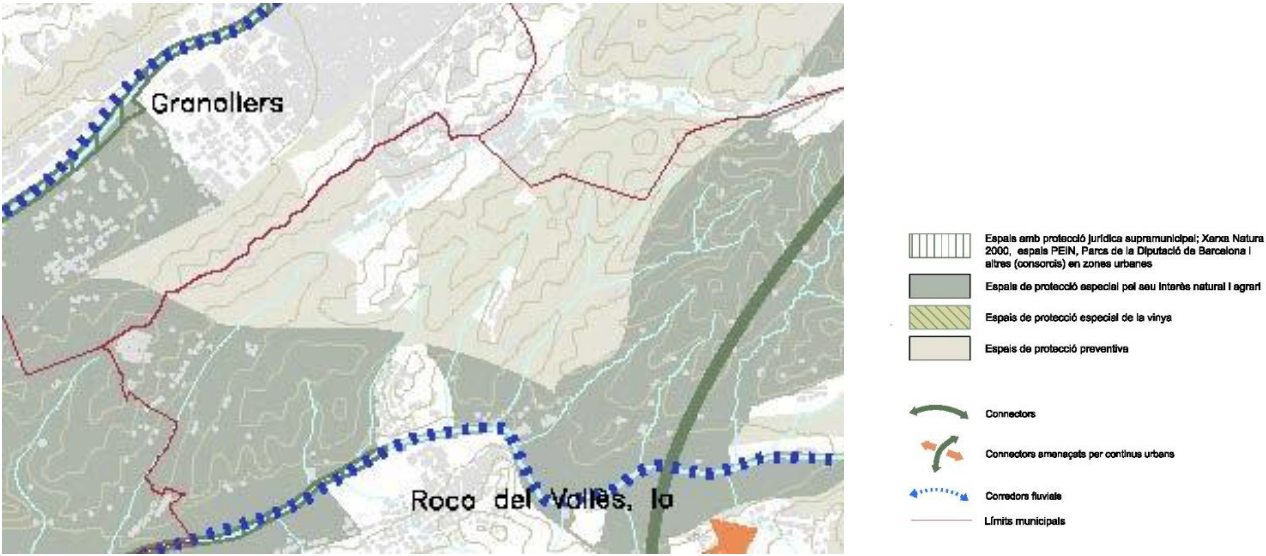


Figura 5. Espais oberts

D'altra banda, la Masia Can Civit forma part del paisatge rural de la plana vallesana com un dels principals valors en el paisatge inclòs dins la Unitat del Paisatge de la Plana del Vallès determinada pel PTMB.

L'article 2.6 de les Directrius del Paisatge del PTMB determina que pels seus efectes en el paisatge, cal extremar la qualitat dels projectes i les garanties d'autorització de les construccions aïllades en el territori en sòl no urbanitzable.

En tant que les directrius de paisatge específiques d'un àrea territorial o instruments de planejament

urbanístic no estableixin uns paràmetres més precisos en funció de les característiques diferencials de l'àrea, les edificacions aïllades s'han de subjectar a les següents condicions:

g) Façanes i cobertes

És obligatori el tractament com a façana de tots els paraments exteriors de les edificacions, sigui quina sigui la seva finalitat, i com a materials d'acabament només s'han d'utilitzar aquells que presentin colors i textures que harmonitzin amb el caràcter del paisatge i no introdueixin contrastos que desvaloritzin la seva imatge dominant.

6. Recerca històrica

Segons la fitxa del Mapa de Patrimoni Cultural de la Diputació de Barcelona, la Masia Can Civit o Mas Civit disposa de les dades següents:

Ubicació:	
Comarca:	Vallès Oriental
Lloc/Adreça:	Carretera de Vallderiolf, al costat de l'accés a la ronda sud de Granollers
Granollers	Granollers (C352), 08430
Emplaçament:	Al P.K. 0+610 de la carretera BV-5159
Alçada:	150 m
Coordenades:	
Latitud:	41.59464
Longitud:	2.29988
UTM Est (X):	441651
UTM Nord (Y):	4605008
Classificació:	
Número de fitxa	08181-12
Àmbit:	Patrimoni immoble
Tipologia	Edifici
Estil / època:	Modern Popular
Segle	XVII
Any	1673
Estat de conservació	Bo
Protecció	Legal
Observacions protecció:	ALTRES BÉNS/AEA 50 m. (PEP 2011)
Accés:	Fàcil
Ús actual:	Residencial
Titularitat:	Privada
Titular:	08180A02509000
Autoria de la fitxa:	Adriana Geladó Prat
Data de registre fitxa:	24/01/2011 - 01:00

Descripció:

Masia aïllada formada per dos cossos adossats perpendicularment que li confereixen una planta en "L".

L'edifici principal presenta la coberta de teula de dos vessants, està distribuït en planta baixa, pis i golfes i consta de tres crugies, dues disposades en paral·lel a la façana principal i una altra de transversal situada a l'extrem de ponent del parament.

El portal d'accés principal és d'arc de mig punt adovellat, amb els brancals bastits amb carreus ben desbastats. Al seu costat, donant accés a la crugia disposada en transversal, destaca un portal rectangular amb l'emmarcament fet de carreus treballats.

Les finestres són rectangulars, emmarcades amb carreus de pedra escairats, les llindes planes i els escopidors motllurats. La finestra central del pis presenta la llinda datada amb l'any 1673 i compta amb un escopidor reutilitzat a mode de guardapols.

Actualment l'obertura de les golfes està tapiada, tot i que encara s'aprecien alguns carreus de l'emmarcament original.

Destaca un gran rellotge de sol actualment repintat.

La façana de tramuntana presenta obertures rectangulars de mida més petita i amb els emmarcaments arrebossats. Adossat a la façana de llevant hi ha el cos auxiliar, de construcció més moderna, el qual incorpora un porxo de recent construcció a la façana de migdia. Presenta la coberta de teula d'un sol vessant, està distribuït en planta baixa i pis i compta amb obertures rectangulars amb els emmarcaments arrebossats. La construcció presenta els paraments arrebossats.

Observacions:

Tant la finestra central del pis com la que es troba situada a la seva esquerra són d'època renaixentista.

Precedint la façana principal hi ha un enrajolat i un pou de planta circular.

Compta amb un espai de celler ubicat a la segona crugia disposada en paral·lel a la façana principal.

Història:

Can Civit es correspon amb l'antic can Llobet de baix, que apareix documentat com "Lobet" al fogatge de l'any 1553. També és conegut com ca Layano i, més tard, com can Duran. Sembla ser que els dos cossos paral·lels a la façana principal serien els originals i podrien correspondre a la data que presenta la finestra central del pis, 1673.

Posteriorment, entre finals del segle XVIII i principis del segle XIX, l'edifici es va ampliar amb el cos disposat en perpendicular. Més tard es varen afegir els altres cossos auxiliars.



Figures 6, 7 i 8. Vistes posterior i frontal de la masia

7. Descripció de l'estat actual

La Masia Civit està situada al Km 0 de la carretera de Vallderiol, de la Roca del Vallès. Concretament es situa en sòl no urbanitzable, malgrat que el cadastre li adjudica la categoria de urbà.

Es tracta d'un edifici de planta baixa i pis, amb coberta a dues vessants, orientat amb la seva façana principal al sud. Es troba dins d'un àmbit envoltat de jardí i sòl agrícola.

Volumètricament està formada per dos cossos: el cos principal, construït a l'any 1673, i un cos annex a l'est que destaca de la volumetria principal i finalitza en un porxo cobert, tot ell de construcció posterior. A l'oest hi ha un cobert afegit que actualment funciona com a pati del corral. Les façanes són de pedra revestida amb morter esquerdejat gruixut de color natural.

A l'entrada principal hi ha un pou i una bassa.

El seu estat de conservació és bo en quant a façanes i molt deteriorat en quant a sostres i cobertes.

A la masia s'accedeix per la façana principal, que disposa d'un portal centrat amb brancals i dovelles de pedra i fusteria de fusta i vidre, que li donen un important significat.

A l'extrem oest es disposa d'un altre accés directe al corral i, a la façana oest del cos annex, hi ha un portal doble de fusta. També es disposen en planta baixa dues obertures més també emmarcades en pedra i disposades simètricament respecte l'eix de l'entrada principal.

L'interior de la planta està dividida en quatre naus, tres que corresponen al cos principal de la masia i la quarta que està configurada pel cos annex, perpendicular al principal i rematat pel porxo afegit. La nau central del cos principal està partida per dues parets que delimiten una escala paral·lela a la pròpia façana. Al cos annex, adossada a la façana nord, hi ha una altra escala de construcció posterior.

La nau situada a l'oest és la que actualment està destinada a corral, la nau central és actualment vestíbul i bodega a la part posterior, la tercera nau és la cuina amb llar de foc i un bany a la façana posterior i el cos annex és lliure i acaba en un porxo exterior amb la coberta inclinada.

L'estructura del sostre d'aquesta planta és molt variada constructivament i tota ella presenta un molt mal estat de conservació. Es troba totalment apuntalada, amb un sistema d'apuntalament tècnicament molt deficient i per tant en perill de col·lapse estructural.

L'accés a la planta primera es realitza amb dues escales: l'escala principal paral·lela a la façana sud situada al vestíbul i l'escala situada al fons del cos annex.

L'estat del sostre i la coberta és molt deficient, tant al cos principal com al cos annex. L'element afegit del porxo també mereix especial atenció per qüestions estructurals.

La coberta de l'edifici és de teula, ja envellida pel pas del temps. L'edifici principal té coberta a dues vessants, amb el carener aparent a la part central de la façana sud, mentre que l'edifici annex situat a l'est de l'edifici principal, presenta coberta de teula d'un sol vessant amb un porxo de teula d'un sol vessant, també.

A l'oest de l'edifici principal hi ha un espai annex, el pati del corral amb coberta de planxa.

Planta baixa

La superfície útil és de 223,15 m2

La superfície construïda és de 292,25 m2 més 51 m2 de porxo. Total 349,25 m2.

Planta primera

La superfície útil és de 191,85 m2 distribuïda en dues sales.

La superfície construïda és de 292,25 m2.

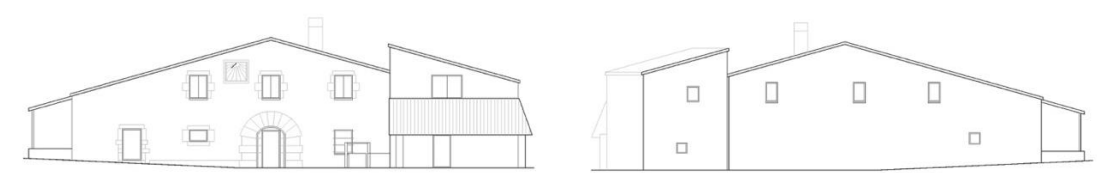


Figura 9. Alçat principal de la Masia

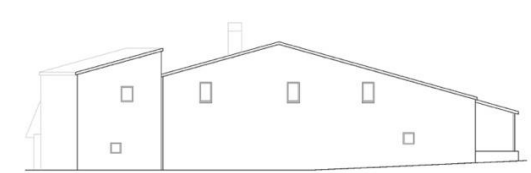


Figura 10. Alçat posterior de la Masia

8. Proposta d'actuació

Segons l'anàlisi que hem realitzat de la situació actual de la Masia Civit, d'acord amb el document gràfic que s'acompanya, l'actuació imprescindible per a la seva urgent rehabilitació comprèn les accions necessàries per la seva estabilització estructural i l'estanqueïtat de la seva coberta.

Donat l'estat ruïnós de l'estructura horitzontal, cal una actuació de sanejat integral de la mateixa. Els elements portants que són les parets, tant les de façana com les interiors resistents, estan en bon estat. Només caldrà la rehabilitació estructural integral dels sostres, actualment en estat ruïnós, així com la reconstrucció de la seva coberta un cop finalitzades les tasques de rehabilitació estructural dels sostres.

No es preveu cap actuació en les façanes, ja que els murs presenten un bon estat de conservació i les fusteries exteriors es mantenen i, si de cas, seran objecte d'una actuació posterior no contemplada en aquesta actuació d'emergència estructural. Es farà un relleigat perimetral superior de les parets de façana per procedir a l'estabilització posterior de sostres i coberta. En quant a les parets interiors s'enderrocaran totes les que no tenen funció portant, per tal de facilitar la construcció dels nous sostres.

A nivell formal, l'actuació contempla eliminar les dues escales existents per construir una sola escala redimensionada d'una tramada contínua que compleixi el que prescriu l'actual normativa per a ús residencial privat.

Per tant, l'actuació es resumeix en l'enderroc de sostres, coberta i envans que s'indiquen en els plànols corresponents, amb una actuació puntual de nova obertura per la nova configuració de l'escala.

Sostre de la planta baixa

Un cop enderrocats els forjats existents i les escales definides al plànols d'enderroc es defineix l'estructura d'aquest sostre, el qual es dissenya per suportar unes sobrecàrregues d'ús de 500 kg/m2.

Es proposa un sostre continu de bigues de fusta encadellades, de dimensions aproximades 14x30 cm qüestió aquesta que permet obtenir un forjat de baix cantell i altes sol·licitacions.

La percepció serà un sostre de fusta continu de color a escollir entre la gamma de vernissos possibles, semblants als existents.

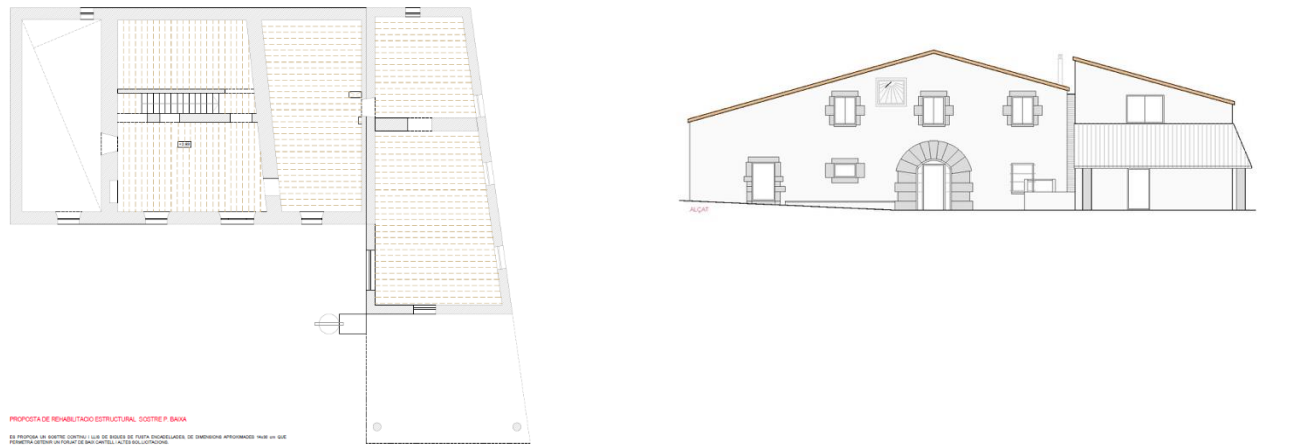
Sostre de la planta primera

Un cop desmuntada l'estructura del sostre i la coberta de la planta superior es procedirà a realitzar una rasa en la part superior de les parets perimetrals resistents (per la cara interior de les mateixes, sense afectar a les façanes), per tal de construir un cercol - lligam de les parets que servirà alhora per encastar les bigues de la coberta.

El sostre del cos principal es dissenya com una nau única. Es muntarà una jàssera de fusta transversal de 10,80 m de longitud i 24x40 cm de secció, que conformarà el carener i, perpendicularment i encadellades a ella, es disposaran bigues de fusta de secció 14x24 cm cada 80 cm.

Damunt les bigues es construirà un panell resistent i aïllant tipus *termochip* de 15 cm de gruix format per un panell de fusta inferior de 10 mm de gruix, aïllament de 120 mm de poliestirè extruït i aglomerat hidròfug de 19 mm en la capa superior. D'aquesta manera es resol l'estructura i l'aïllament de la coberta deixant l'element acabat per a la instal·lació de la teulada.

Damunt el panell descrit s'instal·larà una làmina ondulada BT sota teula per a la impermeabilització de la coberta i, al damunt, es col·locaran teules noves formant les canals (50%) i teules velles recuperades de la coberta existent en la cara vista (50%).



Figures 11 i 12. Proposta d'actuació

Superfície d'actuació

Les superfícies construïdes entre l'estat actual i el Projecte d'actuació específica (PAE) són les següents:

ESTAT ACTUAL	Superfícies	PAE	Superfícies
MASIA (planta baixa)	292,25 m2	MASIA (planta baixa)	292,25 m2
MASIA (planta primera)	292,25 m2	MASIA (planta primera)	292,25 m2
Porxo	51,00 m	Porxo	51,00 m2
TOTAL	635,50 m2	TOTAL	635,50 m2

Fases d'execució

Degut a les característiques del projecte i la seva dimensió, el projecte s'executarà en una única fase dividida en dues parts.

- **Esbrossada, treballs previs d'enretirada de runa i cales d'inspecció**

Donat l'estat ruïnós de l'estructura horitzontal, cal una actuació de sanejat integral de la mateixa. Els elements portants que són les parets, tant les de façana com les interiors resistents, estan en bon estat. Només caldrà fer un relligat perimetral superior de les parets de façana per procedir a l'estabilització posterior de sostres i coberta. En quant a les parets interiors s'enderrocaran totes les que no tenen funció portant (envans) per tal de facilitar la construcció dels nous sostres.

A nivell formal, l'actuació contempla eliminar les dues escales existents per construir una sola escala redimensionada d'una tramada contínua que compleixi el que prescriu l'actual normativa per a ús residencial privat.

Per tant, l'actuació es resumeix en l'enderroc de sostres, coberta i parets interiors que s'indiquen en els plànols corresponents.

- **Consolidació i rehabilitació estructural**

Sostre de la planta baixa

Un cop enderrocats els forjats existents i les escales definides al plànols d'enderroc es defineix l'estructura d'aquest sostre, el qual es dissenya per suportar unes sobrecàrregues d'ús de 500 kg/m².

Es proposa un sostre continu de bigues de fusta encadellades, de dimensions aproximades 14x30 cm qüestió aquesta que permet obtenir un forjat de baix cantell i altes sol·licitacions. La percepció serà un sostre de fusta continua, de color a escollir entre la gamma de vernissos possibles, semblants als existents.

Sostre de la planta primera

Un cop desmuntada l'estructura del sostre i la coberta de la planta superior es procedirà a realitzar una rasa en la part superior de les parets perimetrals (per la cara interior de les mateixes, sense afectar a les façanes), per tal de construir un cercol - lligam de les parets que servirà alhora per encastar les bigues de la coberta.

El sostre del cos principal es dissenya com una nau única. Es muntarà una jàssera de fusta transversal de 10,80 m de longitud i 24x40 cm de secció, que conformarà el carener i, perpendicularment i encadellades a ell, es disposaran bigues de fusta de secció 14x24 cm cada 80 cm.

Damunt les bigues es construirà un panell resistent i aïllant tipus *termochip* de 15 cm de gruix format per un panell de fusta inferior de 10 mm de gruix, aïllament de 120 mm de poliestirè extruït i aglomerat hidròfug de 19 mm en la capa superior. D'aquesta manera es resol l'estructura i l'aïllament de la coberta deixant l'element acabat per a la instal·lació de la teulada.

Damunt el panell descrit s'instal·larà una làmina ondulada BT sota teula per a la impermeabilització de la coberta i, al damunt, es col·locaran teules noves formant les canals (50%) i teules velles recuperades de la coberta existent en la cara vista (50%)

La proposta contempla únicament actuar en la construcció existent de la masia, no fent cap actuació en els terrenys ni realitzant cap moviment de terres que alterin ni l'ecosistema ni la biodiversitat local de la parcel·la.

9. Justificació del projecte

La finalitat del projecte és la rehabilitació estructural dels sostres de la Masia Can Civit, així com la reconstrucció de la seva coberta, essent l'actuació compatible amb el planejament urbanístic vigent.

D'altra banda, l'actuació també és compatible amb el planejament territorial donat que en sòl de protecció preventiva admet la millora d'edificis existents que estiguin associats a la gestió i millora del territori rural, com és el cas de les masies.

10. Pressupost

El pressupost d'execució material estimat del present projecte ascendeix a 175.500 euros.

11. Descripció dels serveis urbanístics

A continuació s'enumeren els serveis urbanístics necessaris per dur a terme l'actuació i que es representen i localitzen gràficament als plànols.

Accés

La finca disposa d'accés rodat que es realitza des de la carretera BV-5159, no preveient-se modificar l'accés existent.

Aigua

La finca compta amb subministrament propi de pou existent que proveu d'aigua necessària pel regadiu i la masia. L'actuació no preveu modificar el subministrament d'aigua potable ni el servei de l'esmentat pou.

Electricitat

La finca compta amb el servei d'electricitat a través d'una línia de baixa tensió que arriba fins l'edifici de la masia a través d'una de les seves sales on s'ubica el comptador. L'actuació no implica modificar ni ampliar el servei existent d'electricitat en aquesta fase de consolidació estructural urgent.

Sanejament

La instal·lació d'evacuació d'aigües residuals està formada per un sistema autònom de depuració d'aigües residuals - fossa sèptica, existent. L'actuació no preveu modificar aquest servei existent de sanejament.

12. Estudi d'impacte i integració paisatgística

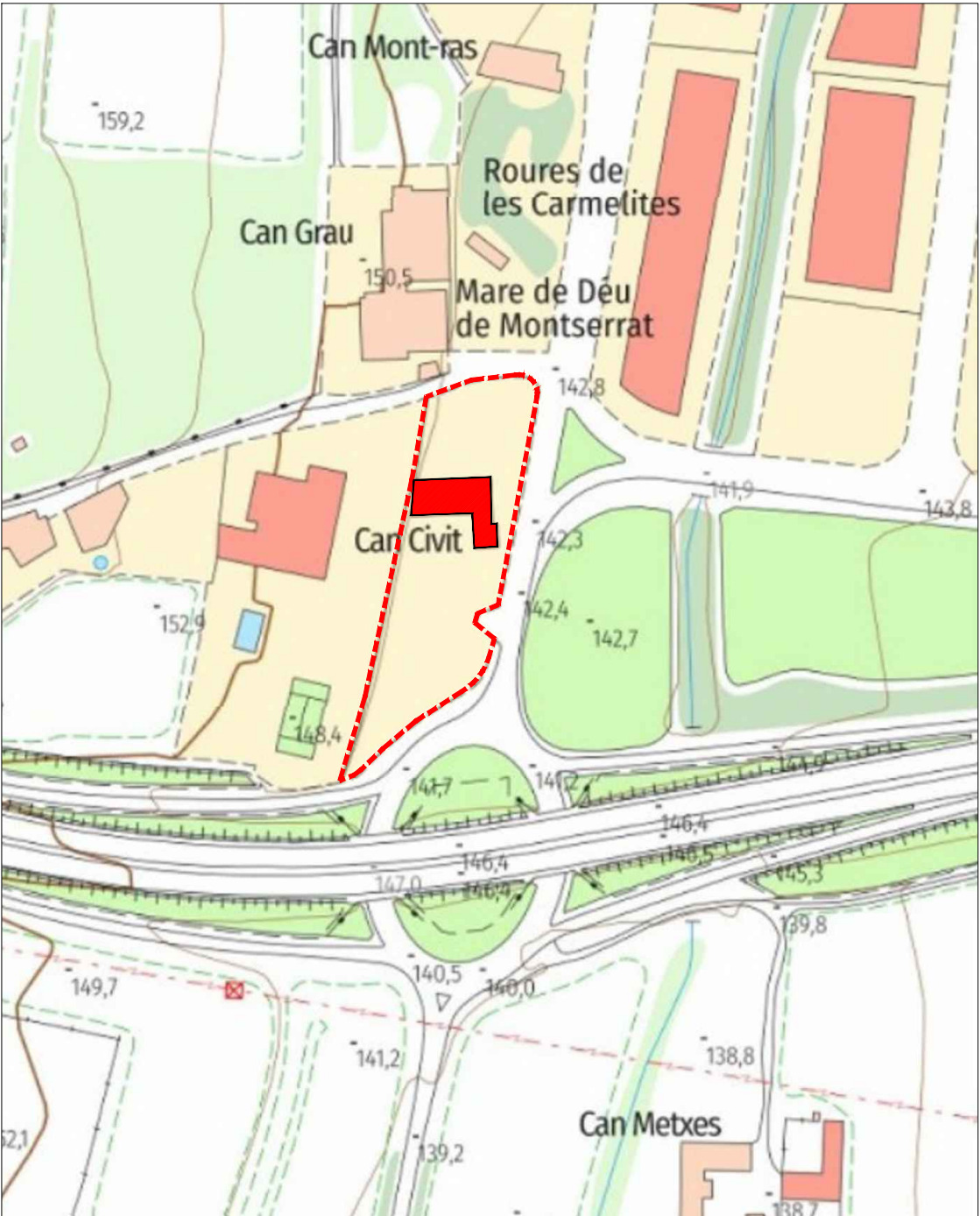
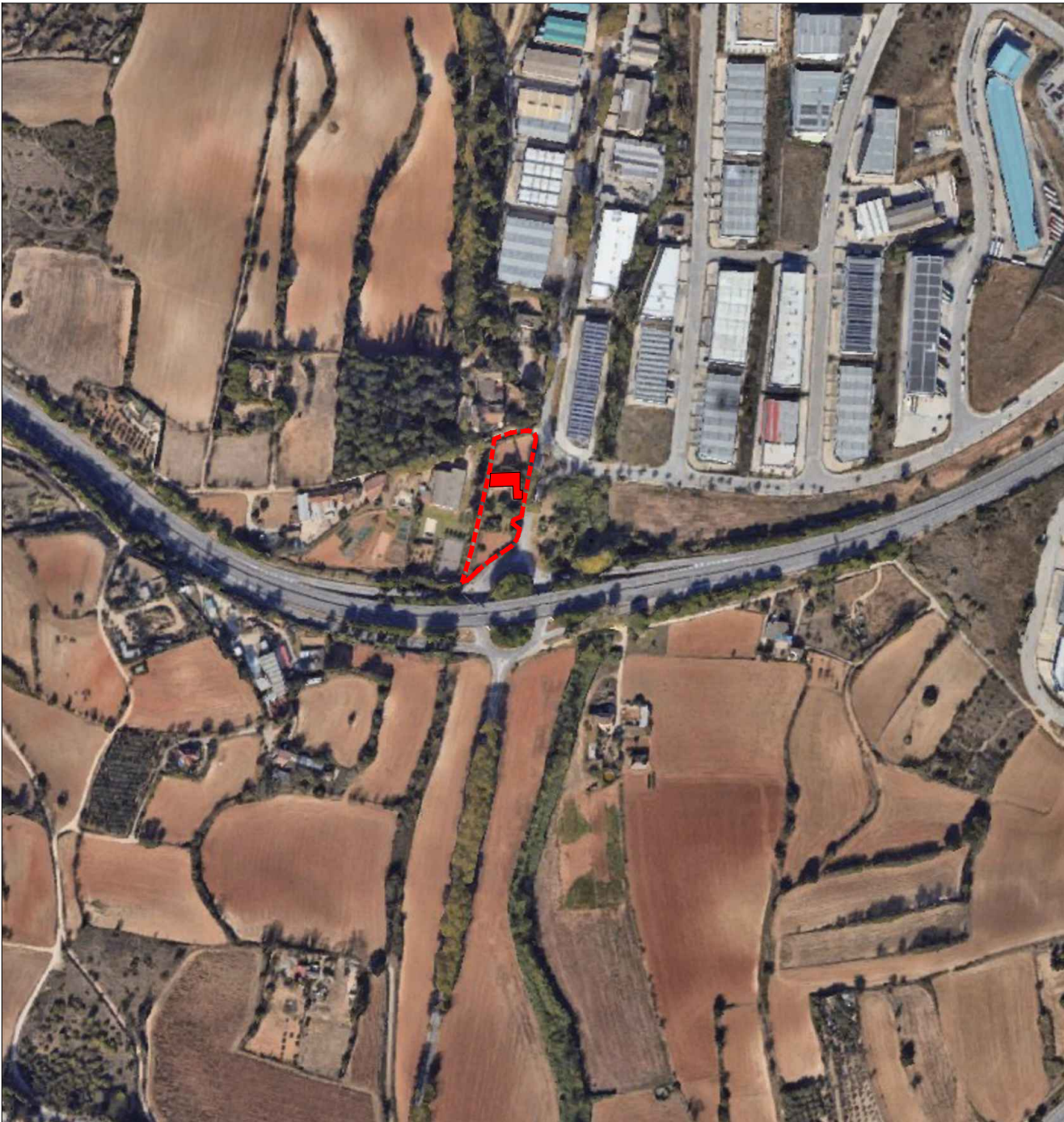
El present PAE per a la rehabilitació estructural i de les cobertes de la Masia Civit, incorpora l'Estudi d'impacte i integració paisatgística, tal i com requereix la legislació urbanística vigent.

L'actuació s'emplaça en la parcel·la de la Masia Can Civit ubicada en la carretera de Vallderiolf, al costat de l'accés a la Ronda Sud de Granollers, tractant-se d'una parcel·la edificada i en ús, proposant una actuació de millora i conservació de l'edifici existent.

Donades les característiques del PAE, sense afeccions en el paisatge actual, es considera que és compatible donats els motius i l'abast de l'actuació, per la qual cosa el conjunt d'actuacions previstes del present projecte presenten un impacte paisatgístic COMPATIBLE en el marc en el que s'emmarca el projecte i sempre segons les característiques constructives i de funcionament.

Per tal de preservar el paisatge, el projecte proposa realitzar la utilització de materials i acabats que preserven la fisonomia i el caràcter rural de la masia, mantenint-se les característiques existents del paisatge.

Badalona, juliol de 2025
LAVIÑA-DE LA VILLA ARQUITECTURA



LV/A Passeig Marítim 17, Baixos.
08912 Badalona. Tel. 932 158 084
arquitectura@lavinyadelavilla.cat
www.lavinyadelavilla.cat

LAVIÑA-DE LA VILLA ARQUITECTURA

TÍTOL DEL PROJECTE
PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA
PROPOSTA DE REHABILITACIÓ
ESTRUCTURAL I DE LES COBERTES
DE LA MASIA CIVIT

CARRER VALLDERIOLF
LA ROCA DEL VALLÈS. BARCELONA

NÚM. D'EXPEDIENT
B.25.01.RH

CLIENT
TIVIC GRUP, SL / GRUP DALCI, SL

TÍTOL DEL PLÀNOL
SITUACIÓ

ESCALA
DIN A3 - E. 1/5000 i 1/2000
DIN A1 - E. 1/2500 i 1/1000

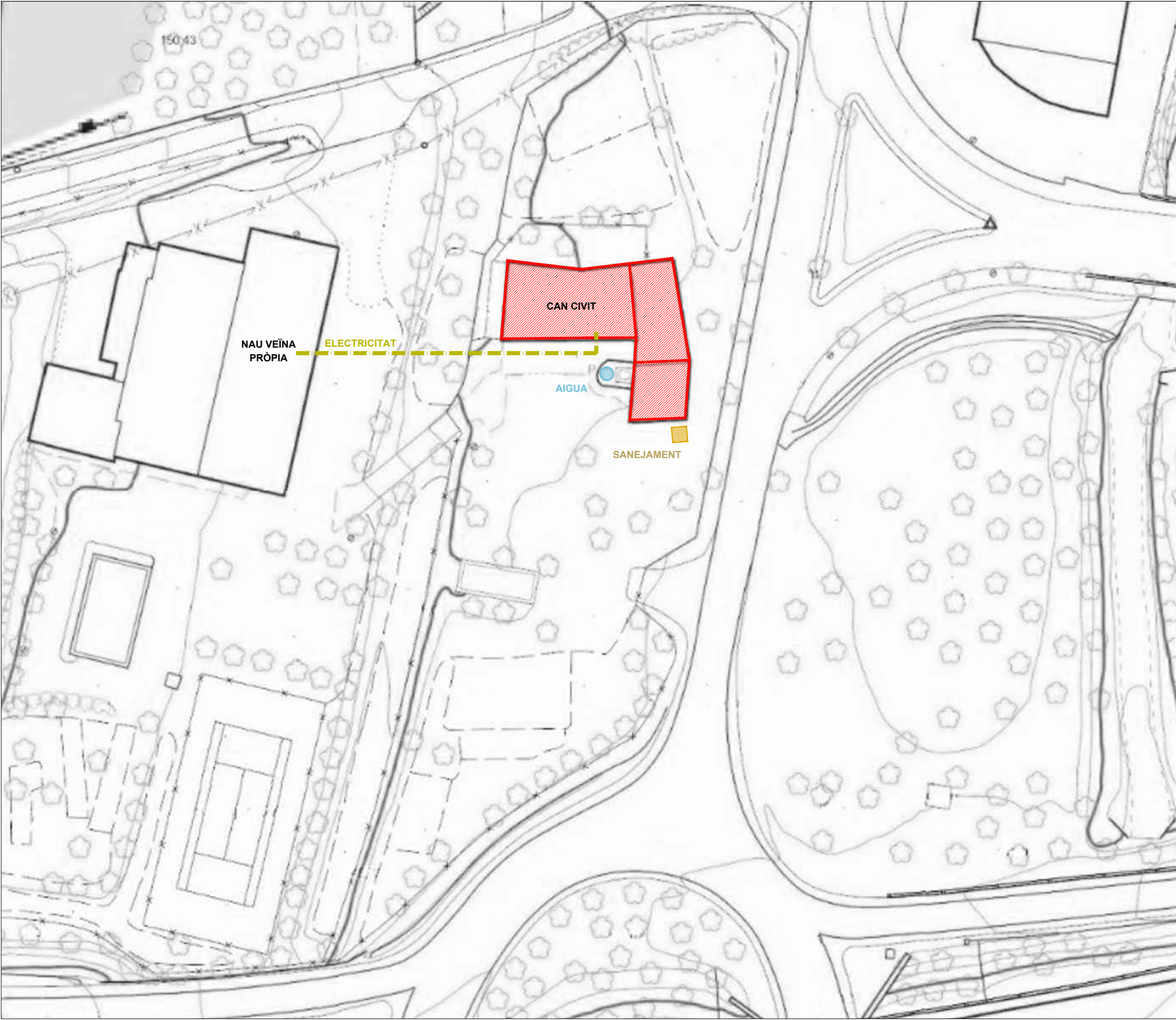
NÚM. PLÀNOL
U.01

ARQUITECTES
PILAR DE LA VILLA UGAS
JULIO LAVIÑA BATALE
MARIONA LAVIÑA DE LA VILLA
LAVIÑA-DE LA VILLA ARQUITECTURA SLP

PROMOTOR
[Signature]

DATA
JULIOL 2025

JULIOL 202



SERVEIS URBANÍSTICS EXISTENTS

- ELECTRICITAT: LÍNIA TRIFÀSICA DE 15 KW QUE PROVÉ DE LA NAU VEÏNA PRÒPIA
- AIGUA: PROVÉ DE POU PROPI
- SANEJAMENT: A FOSSA SÈPTICA PRÒPIA

LV/A Passeig Marítim 17, Baixos.
08912 Badalona. Tel. 932 158 084
arquitectura@lavinyadelavilla.cat
www.lavinyadelavilla.cat

LAVIÑA-DE LA VILLA ARQUITECTURA

TÍTOL DEL PROJECTE
PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA
PROPOSTA DE REHABILITACIÓ
ESTRUCTURAL I DE LES COBERTES
DE LA MASIA CIVIT

CARRER VALLDERIOLF
LA ROCA DEL VALLÈS. BARCELONA

NÚM. D'EXPEDIENT B.25.01.RH

CLIENT TIVIC GRUP, SL / GRUP DALCI, SL

TÍTOL DEL PLÀNOL
TREBALLS PREVIS I REPLANTEIG GENERAL
SERVEIS URBANÍSTICS EXISTENTS



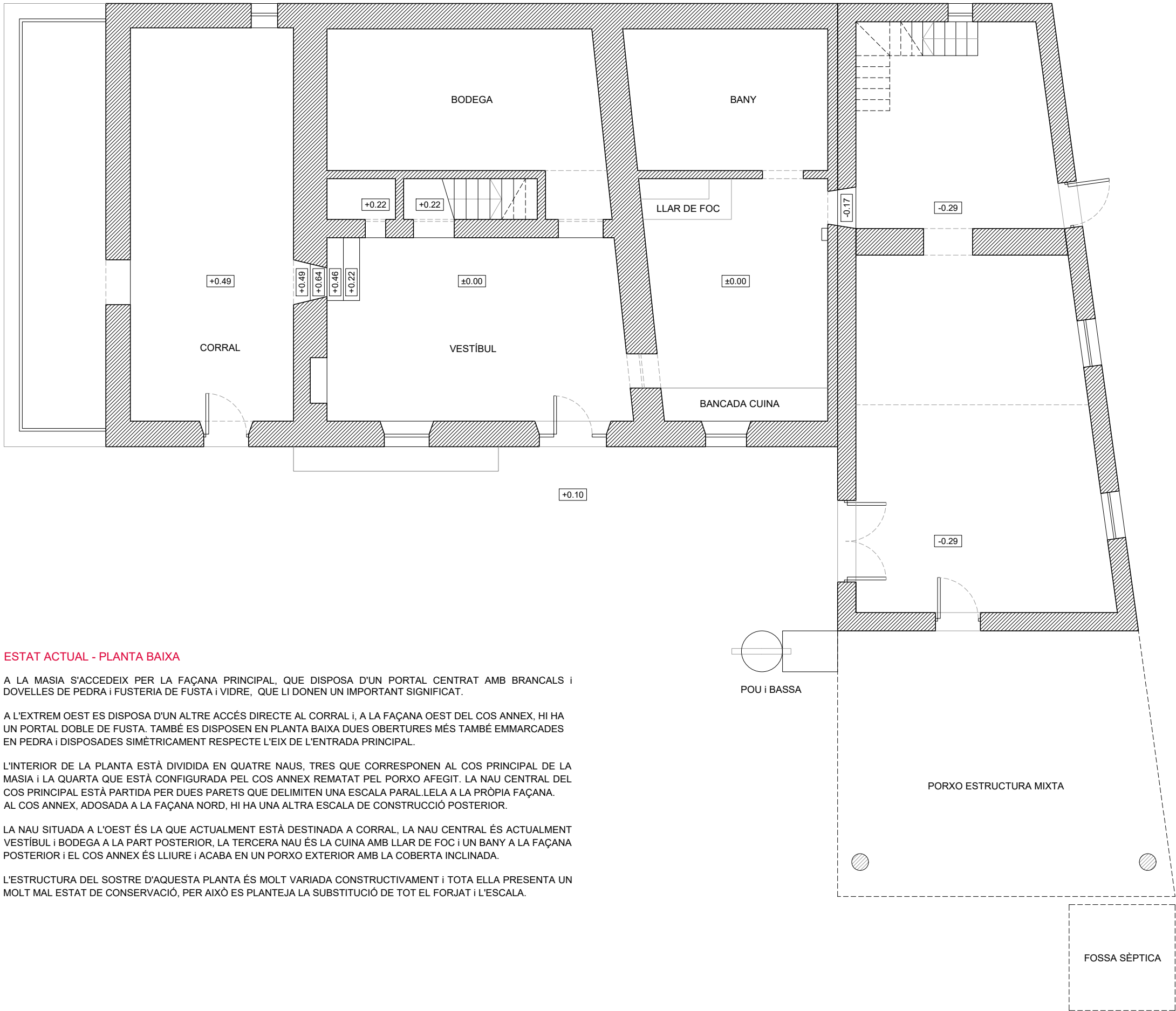
ESCALA
DIN A3 - E. 1/500
DIN A1 - E. 1/250

NÚM. PLÀNOL
SU.01

ARQUITECTES
PILAR DE LA VILLA UGAS
JULIO LAVIÑA BATALLE
MARIONA LAVIÑA DE LA VILLA
LAVIÑA-DE LA VILLA ARQUITECTURA SLP

PROMOTOR

DATA JULIOL 2025



ESTAT ACTUAL - PLANTA BAIXA

A LA MASIA S'ACCEDEIX PER LA FAÇANA PRINCIPAL, QUE DISPOSA D'UN PORTAL CENTRAT AMB BRANCALS I DOVELLES DE PEDRA I FUSTERIA DE FUSTA I VIDRE, QUE LI DONEN UN IMPORTANT SIGNIFICAT.

A L'EXTREM OEST ES DISPOSA D'UN ALTRE ACCÉS DIRECTE AL CORRAL I, A LA FAÇANA OEST DEL COS ANNEX, HI HA UN PORTAL DOBLE DE FUSTA. TAMBÉ ES DISPOSEN EN PLANTA BAIXA DUES OBERTURES MÉS TAMBÉ EMMARCADES EN PEDRA I DISPOSADES SIMÈTRICAMENT RESPECTE L'EIX DE L'ENTRADA PRINCIPAL.

L'INTERIOR DE LA PLANTA ESTÀ DIVIDIDA EN QUATRE NAUS, TRES QUE CORRESPONEN AL COS PRINCIPAL DE LA MASIA I LA QUARTA QUE ESTÀ CONFIGURADA PEL COS ANNEX REMATAT PEL PORXO AFEGIT. LA NAU CENTRAL DEL COS PRINCIPAL ESTÀ PARTIDA PER DUES PARETS QUE DELIMITEN UNA ESCALA PARAL·LELA A LA PRÒPIA FAÇANA. AL COS ANNEX, ADOSADA A LA FAÇANA NORD, HI HA UNA ALTRA ESCALA DE CONSTRUCCIÓ POSTERIOR.

LA NAU SITUADA A L'OEST ÉS LA QUE ACTUALMENT ESTÀ DESTINADA A CORRAL, LA NAU CENTRAL ÉS ACTUALMENT VESTÍBUL I BODEGA A LA PART POSTERIOR, LA TERCERA NAU ÉS LA CUINA AMB LLAR DE FOC I UN BANY A LA FAÇANA POSTERIOR I EL COS ANNEX ÉS LLIURE I ACABA EN UN PORXO EXTERIOR AMB LA COBERTA INCLINADA.

L'ESTRUCTURA DEL SOSTRE D'AQUESTA PLANTA ÉS MOLT VARIADA CONSTRUCTIVAMENT I TOTA ELLA PRESENTA UN MOLT MAL ESTAT DE CONSERVACIÓ, PER AIXÒ ES PLANTEJA LA SUBSTITUCIÓ DE TOT EL FORJAT I L'ESCALA.

LV/A Passeig Marítim 17, Baixos.
08912 Badalona. Tel. 932 158 084
arquitectura@lavinyadelavilla.cat
www.lavinyadelavilla.cat

LAVIÑA-DE LA VILLA ARQUITECTURA

TÍTOL DEL PROJECTE
PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA
PROPOSTA DE REHABILITACIÓ
ESTRUCTURAL I DE LES COBERTES
DE LA MASIA CIVIT

CARRER VALLDERIOLF
LA ROCA DEL VALLÈS. BARCELONA

NÚM. D'EXPEDIENT
B.25.01.RH

CLIENT
TIVIC GRUP, SL / GRUP DALCI, SL

TÍTOL DEL PLÀNOL
TREBALLS PREVIS I REPLANTEIG GENERAL
ESTAT ACTUAL
PLANTA BAIXA

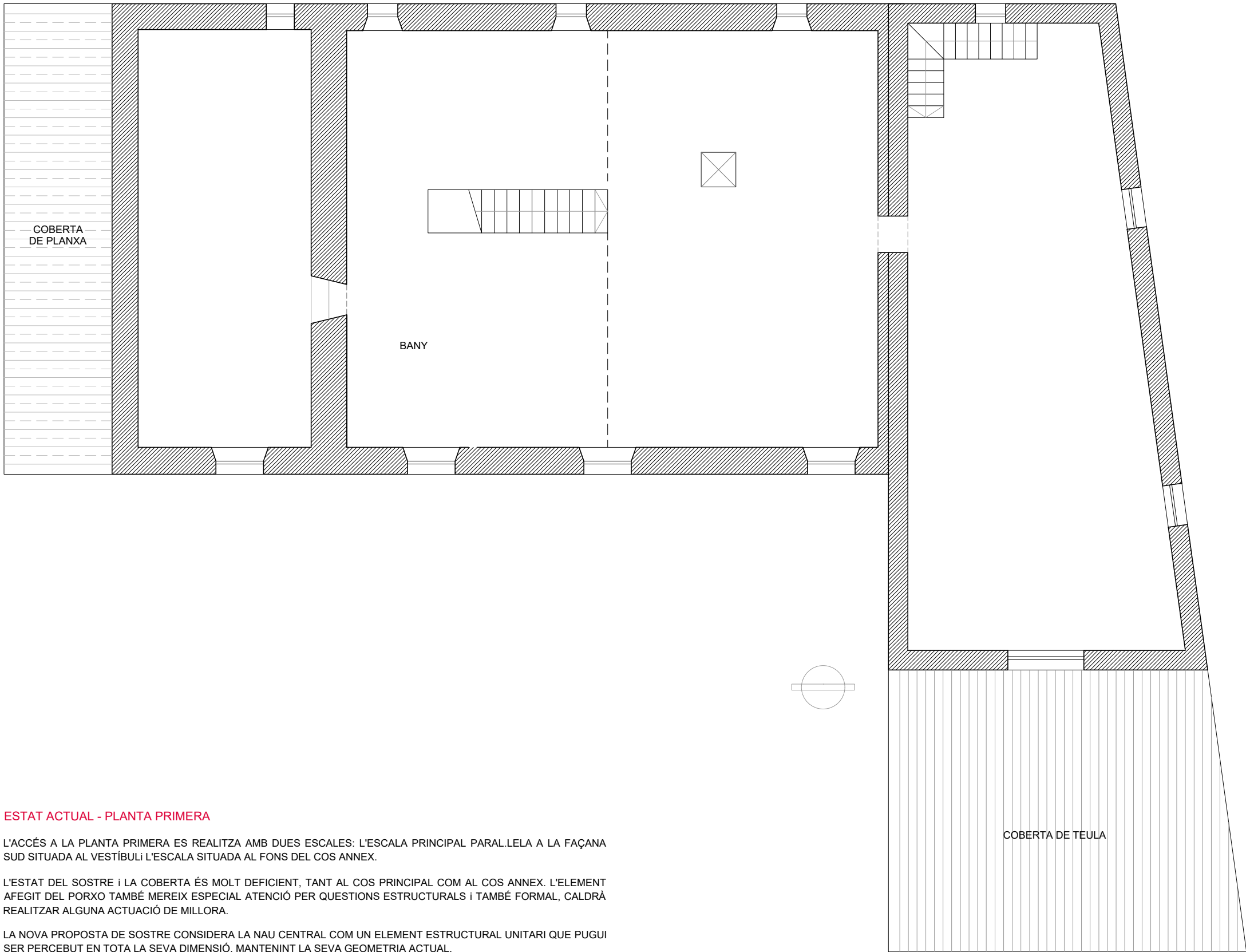
ESCALA
DIN A3 - E. 1/100
DIN A1 - E. 1/50

NÚM. PLÀNOL
EA.01

ARQUITECTES
PILAR DE LA VILLA UGAS
JULIO LAVIÑA BATALE
MARIONA LAVIÑA DE LA VILLA
LAVIÑA-DE LA VILLA ARQUITECTURA SLP

PROMOTOR

DATA
JULIOL 2025



ESTAT ACTUAL - PLANTA PRIMERA

L'ACCÉS A LA PLANTA PRIMERA ES REALITZA AMB DUES ESCALES: L'ESCALA PRINCIPAL PARAL·LELA A LA FAÇANA SUD SITUADA AL VESTÍBULI L'ESCALA SITUADA AL FONS DEL COS ANNEX.

L'ESTAT DEL SOSTRE I LA COBERTA ÉS MOLT DEFICIENT, TANT AL COS PRINCIPAL COM AL COS ANNEX. L'ELEMENT AFEGIT DEL PORXO TAMBÉ MEREIX ESPECIAL ATENCIÓ PER QUESTIONS ESTRUCTURALS I TAMBÉ FORMAL, CALDRÀ REALITZAR ALGUNA ACTUACIÓ DE MILLORA.

LA NOVA PROPOSTA DE SOSTRE CONSIDERA LA NAU CENTRAL COM UN ELEMENT ESTRUCTURAL UNITARI QUE PUGUI SER PERCEBUT EN TOTA LA SEVA DIMENSIÓ, MANTENINT LA SEVA GEOMETRIA ACTUAL.

LV/A Passeig Marítim 17, Baixos.
08912 Badalona. Tel. 932 158 084
arquitectura@lavinyadelavilla.cat
www.lavinyadelavilla.cat

LAVIÑA-DE LA VILLA ARQUITECTURA

TÍTOL DEL PROJECTE
PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA
PROPOSTA DE REHABILITACIÓ
ESTRUCTURAL I DE LES COBERTES
DE LA MASIA CIVIT

CARRER VALLDERIOLF
LA ROCA DEL VALLÈS. BARCELONA

NÚM. D'EXPEDIENT
B.25.01.RH

CLIENT
TIVIC GRUP, SL / GRUP DALCI, SL

TÍTOL DEL PLÀNOL
TREBALLS PREVIS I REPLANTEIG GENERAL
ESTAT ACTUAL
PLANTA PRIMERA

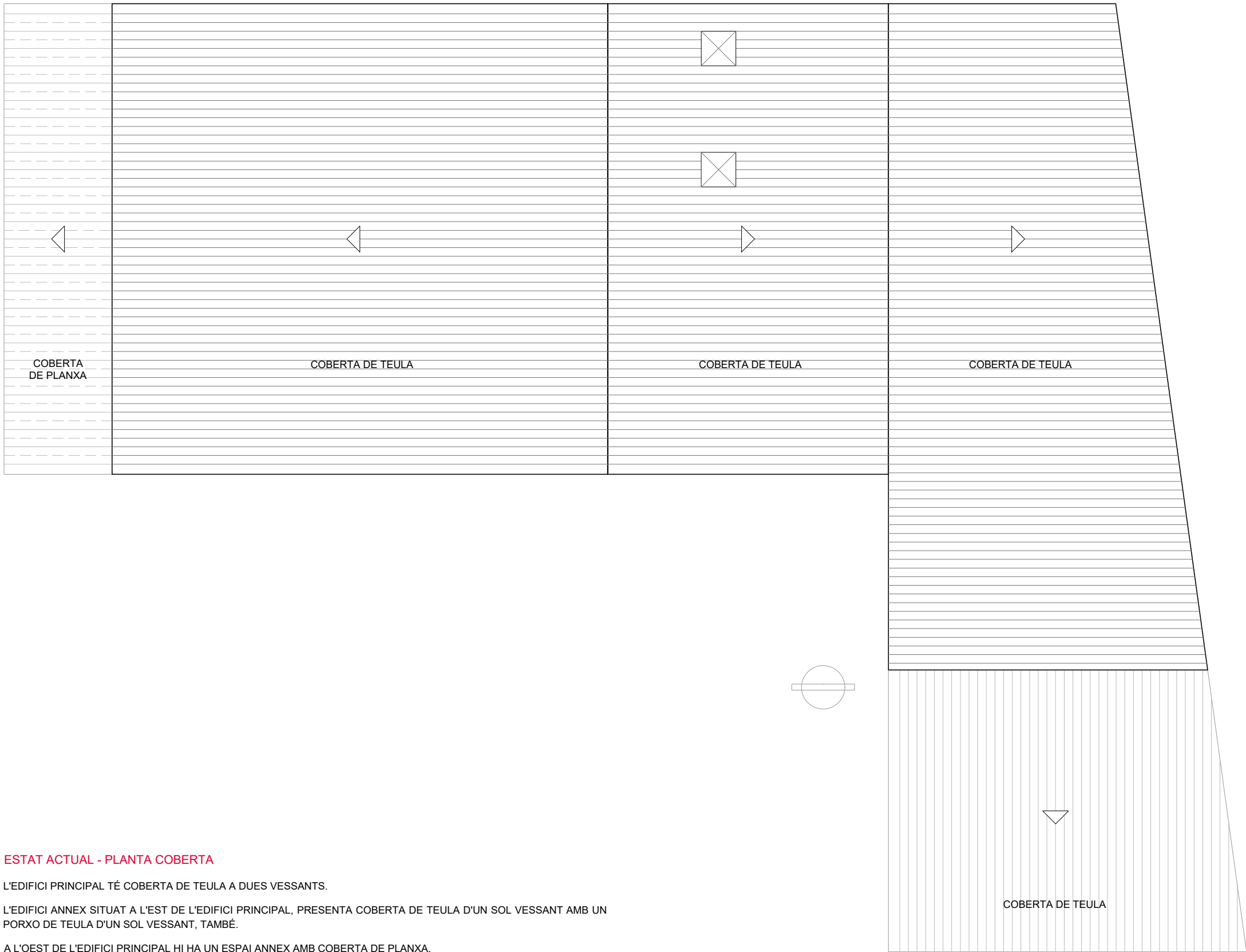
ESCALA
DIN A3 - E. 1/100
DIN A1 - E. 1/50

NÚM. PLÀNOL
EA.02

ARQUITECTES
PILAR DE LA VILLA UGAS
JULIO LAVIÑA BATALLE
MARIONA LAVIÑA DE LA VILLA
LAVIÑA-DE LA VILLA ARQUITECTURA SLP

PROMOTOR

DATA
JULIOL 2025



ESTAT ACTUAL - PLANTA COBERTA

L'EDIFICI PRINCIPAL TÉ COBERTA DE TEULA A DUES VESSANTS.

L'EDIFICI ANNEX SITUAT A L'EST DE L'EDIFICI PRINCIPAL, PRESENTA COBERTA DE TEULA D'UN SOL VESSANT AMB UN PORXO DE TEULA D'UN SOL VESSANT, TAMBÉ.

A L'OEST DE L'EDIFICI PRINCIPAL HI HA UN ESPAI ANNEX AMB COBERTA DE PLANXA.

LV/A Passeig Marítim 17, Baixos.
08912 Badalona. Tel. 932 158 084
arquitectura@lavinyadelavilla.cat
www.lavinyadelavilla.cat

LAVIÑA-DE LA VILLA ARQUITECTURA

TÍTOL DEL PROJECTE

PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA
PROPOSTA DE REHABILITACIÓ
ESTRUCTURAL I DE LES COBERTES
DE LA MASIA CIVIT

CARRER VALLDERIOLF
LA ROCA DEL VALLÈS. BARCELONA

NÚM. D'EXPEDIENT

B.25.01.RH

CLIENT

TIVIC GRUP, SL / GRUP DALCI, SL

TÍTOL DEL PLÀNOL

TREBALLS PREVIS I REPLANTEIG GENERAL

ESTAT ACTUAL

PLANTA COBERTA



ESCALA

DIN A3 - E. 1/100
DIN A1 - E. 1/50

NÚM. PLÀNOL

EA.03

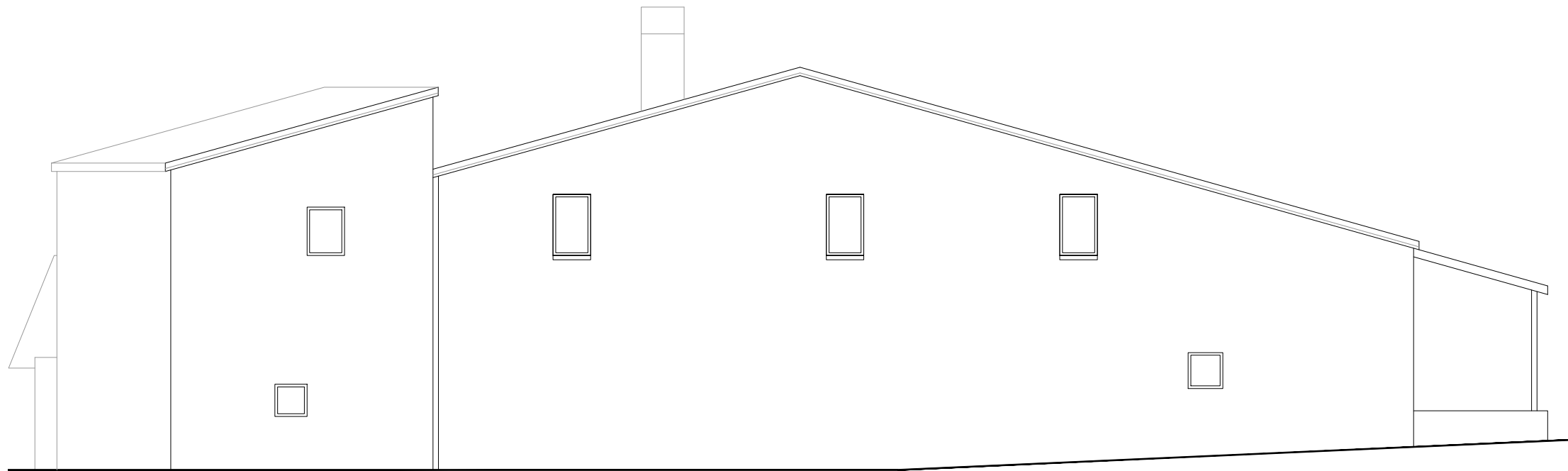
ARQUITECTES

PROMOTOR

PILAR DE LA VILLA UGAS
JULIO LAVIÑA BATAILLÉ
MARIONA LAVIÑA DE LA VILLA
LAVIÑA-DE LA VILLA ARQUITECTURA SLP

DATA

JULIOL 2025



ANÀLISI DE LES CARACTERÍSTIQUES VOLUMÈTRIQUES DE LA MASIA

LA MASIA CIVIT ESTÀ SITUADA AL TERME MUNICIPAL DE LA ROCA DEL VALLÈS, EN SÒL URBÀ, AL CARRER VALLDERIOLF. ES TROBA DINS UNA FINCA MOLT CUIDADA, ENVOLTADA DE JARDINERIA. ÉS UNA MASIA DE PLANTA BAIXA I PIS, AMB COBERTA A DUES VESSANTS I ESTÀ ORIENTADA AMB LA SEVA FAÇANA PRINCIPAL A SUD.

VOLUMÈTRICAMENT ESTÀ FORMADA PER DOS COSSOS: EL COS PRINCIPAL, CONSTRUÏT A L'ANY 1673 I UN COS ANNEX A L'EST QUE DESTACA DE LA VOLUMETRIA PRINCIPAL I FINALITZA EN UN PORXO COBERT, TOT ELL SEMBLA DE CONSTRUCCIÓ POSTERIOR. A L'OEST HI HA UN COBERT AFEGIT QUE ACTUALMENT FUNCIONA COM A PATI DEL CORRAL. LES FAÇANES SÓN DE PEDRA REVESTIDA AMB MORTER ESCARDEJAT GRUIXUT DE COLOR NATURAL. A L'ENTRADA PRINCIPAL HI HA UN POU I UNA BASSA.

EL SEU ESTAT DE CONSERVACIÓ ÉS BO EN QUANT A FAÇANES I MOLT DETERIORAT EN QUANT A SOSTRES I COBERTES.

LV/A Passeig Marítim 17, Baixos.
08912 Badalona. Tel. 932 158 084
arquitectura@lavinyadelavilla.cat
www.lavinyadelavilla.cat

LAVIÑA-DE LA VILLA ARQUITECTURA

TÍTOL DEL PROJECTE
PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA
PROPOSTA DE REHABILITACIÓ
ESTRUCTURAL I DE LES COBERTES
DE LA MASIA CIVIT

CARRER VALLDERIOLF
LA ROCA DEL VALLÈS. BARCELONA

NÚM. D'EXPEDIENT
B.25.01.RH

CLIENT
TIVIC GRUP, SL / GRUP DALCI, SL

TÍTOL DEL PLÀNOL
TREBALLS PREVIS I REPLANTEIG GENERAL
ESTAT ACTUAL
ALÇAT PRINCIPAL - SUD
ALÇAT POSTERIOR- NORD

ESCALA
DIN A3 - E. 1/100
DIN A1 - E. 1/50

NÚM. PLÀNOL

EA.04

ARQUITECTES
PILAR DE LA VILLA UGAS
JULIO LAVIÑA BATALE
MARIONA LAVIÑA DE LA VILLA
LAVIÑA-DE LA VILLA ARQUITECTURA SLP

PROMOTOR

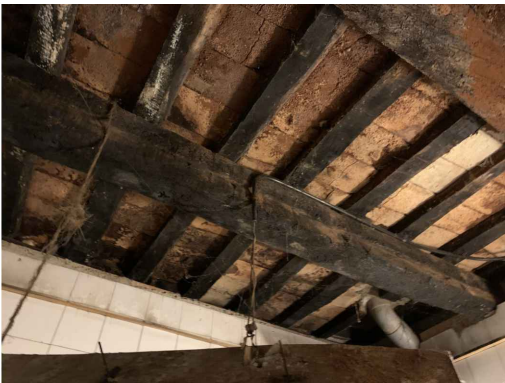
DATA
JULIOL 2025



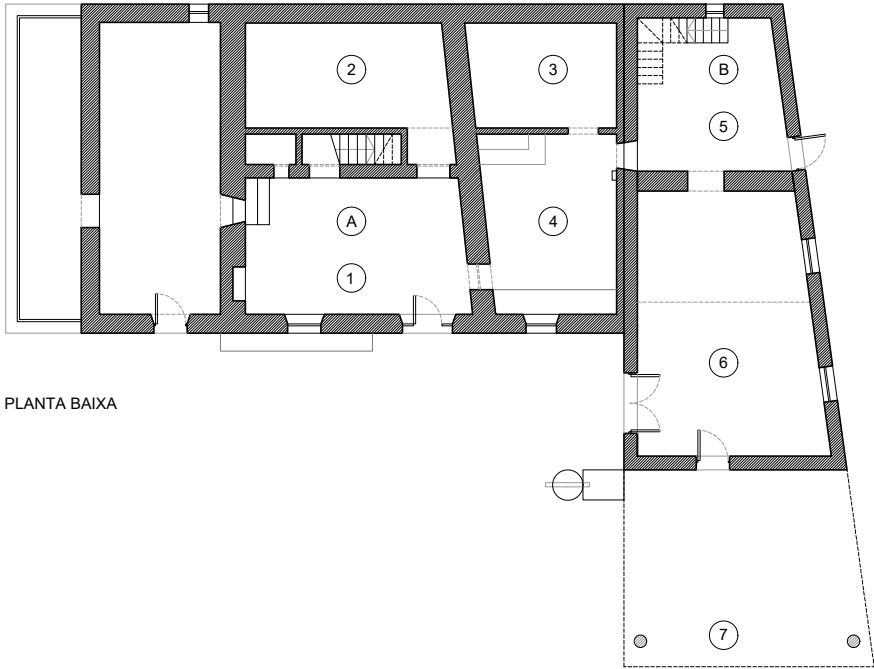
SOSTRE 1



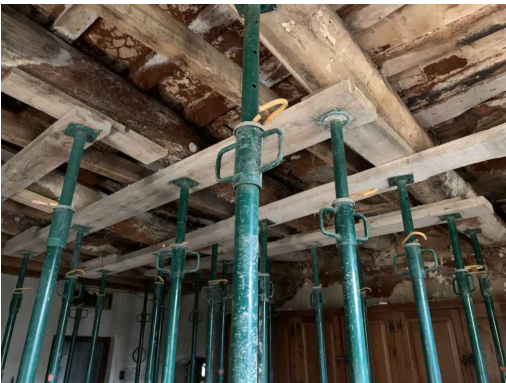
SOSTRE 2



SOSTRE 3



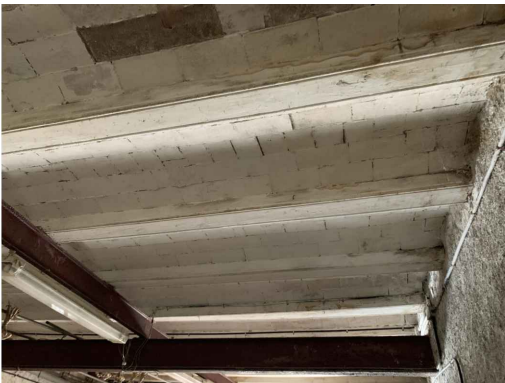
PLANTA BAIXA



SOSTRE 4



SOSTRE 5



SOSTRE 6



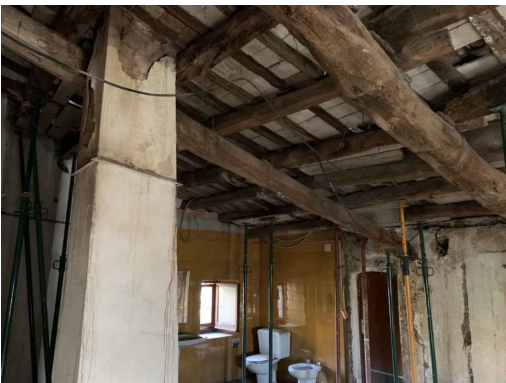
SOSTRE 7



ESCALA A



ESCALA B



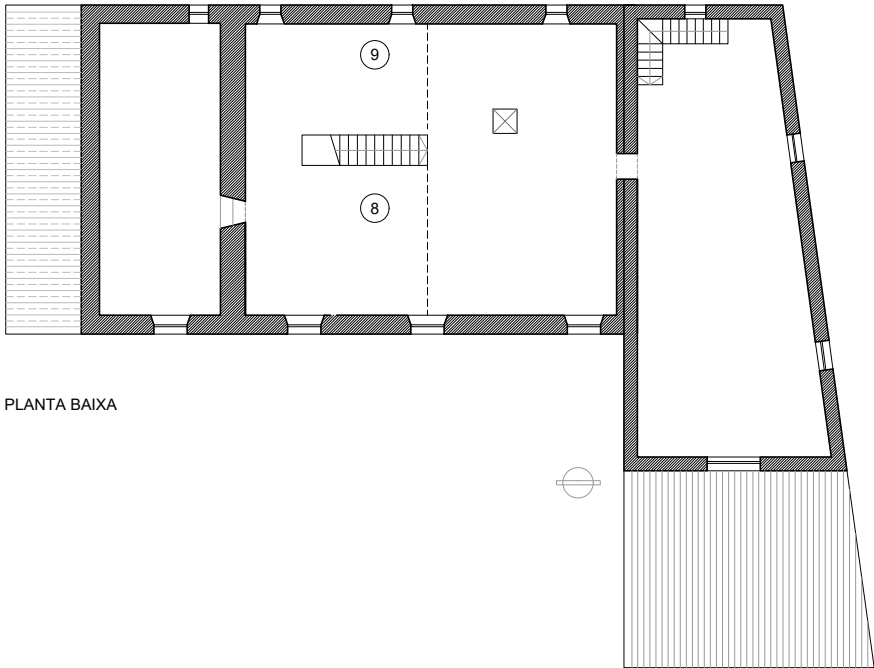
SOSTRE 8



SOSTRE 9



COBERTA



PLANTA BAIXA

LV/A

Passeig Marítim 17, Baixos.
08912 Badalona. Tel. 932 158 084
arquitectura@lavinyadelavilla.cat
www.lavinyadelavilla.cat

LAVIÑA-DE LA VILLA ARQUITECTURA

TÍTOL DEL PROJECTE

PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA
PROPOSTA DE REHABILITACIÓ
ESTRUCTURAL I DE LES COBERTES
DE LA MASIA CIVIT

CARRER VALLDERIOLF
LA ROCA DEL VALLÈS. BARCELONA

NÚM. D'EXPEDIENT

B.25.01.RH

CLIENT

TIVIC GRUP, SL / GRUP DALCI, SL

TÍTOL DEL PLÀNOL

TREBALLS PREVIS I REPLANTEIG GENERAL
ESTAT ACTUAL
FOTOGRAFIES

ESCALA

SENSE ESCALA

NÚM. PLÀNOL

EA.05

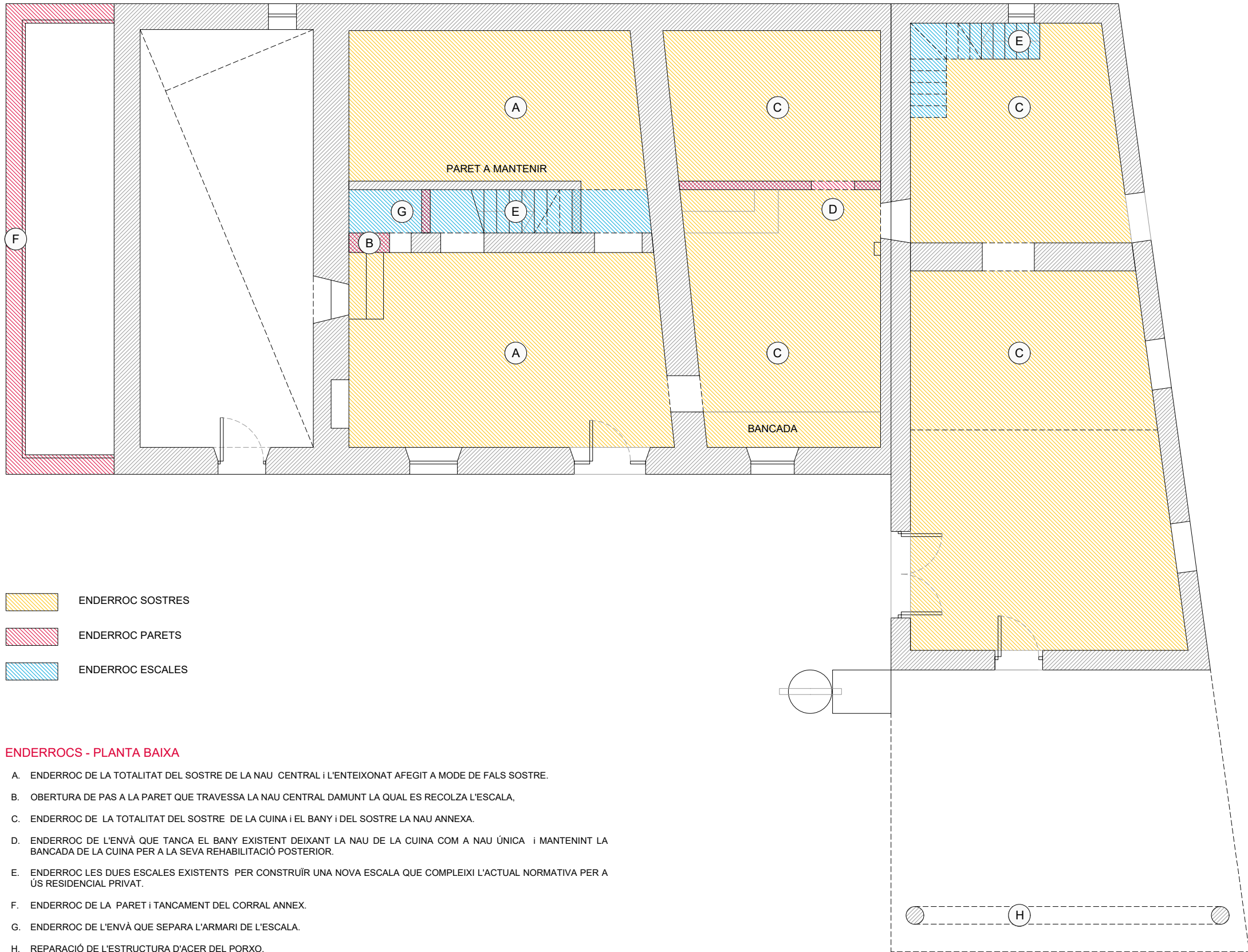
ARQUITECTES

PROMOTOR

PILAR DE LA VILLA UGAS
JULIO LAVIÑA BATALE
MARIONA LAVIÑA DE LA VILLA
LAVIÑA-DE LA VILLA ARQUITECTURA SLP

DATA

JULIOL 2025



ENDERROCS - PLANTA BAIXA

- ENDERROC DE LA TOTALITAT DEL SOSTRE DE LA NAU CENTRAL I L'ENTEIXONAT AFEGIT A MODE DE FALS SOSTRE.
- OBERTURA DE PAS A LA PARET QUE TRAVESSA LA NAU CENTRAL DAMUNT LA QUAL ES RECOLZA L'ESCALA,
- ENDERROC DE LA TOTALITAT DEL SOSTRE DE LA CUINA I EL BANY I DEL SOSTRE LA NAU ANNEXA.
- ENDERROC DE L'ENVÀ QUE TANCA EL BANY EXISTENT DEIXANT LA NAU DE LA CUINA COM A NAU ÚNICA I MANTENINT LA BANCADA DE LA CUINA PER A LA SEVA REHABILITACIÓ POSTERIOR.
- ENDERROC LES DUES ESCALES EXISTENTS PER CONSTRUÏR UNA NOVA ESCALA QUE COMPLEIXI L'ACTUAL NORMATIVA PER A ÚS RESIDENCIAL PRIVAT.
- ENDERROC DE LA PARET I TANCAMENT DEL CORRAL ANNEX.
- ENDERROC DE L'ENVÀ QUE SEPARA L'ARMARI DE L'ESCALA.
- REPARACIÓ DE L'ESTRUCTURA D'ACER DEL PORXO.

LV/A Passeig Marítim 17, Baixos.
08912 Badalona. Tel. 932 158 084
arquitectura@lavinyadelavilla.cat
www.lavinyadelavilla.cat

LAVIÑA-DE LA VILLA ARQUITECTURA

TÍTOL DEL PROJECTE
PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA
PROPOSTA DE REHABILITACIÓ
ESTRUCTURAL I DE LES COBERTES
DE LA MASIA CIVIT

CARRER VALLDERIOLF
LA ROCA DEL VALLÈS. BARCELONA

NÚM. D'EXPEDIENT
B.25.01.RH

CLIENT
TIVIC GRUP, SL / GRUP DALCI, SL

TÍTOL DEL PLÀNOL
TREBALLS PREVIS I REPLANTEIG GENERAL
ENDERROCS
SOSTRE PLANTA BAIXA

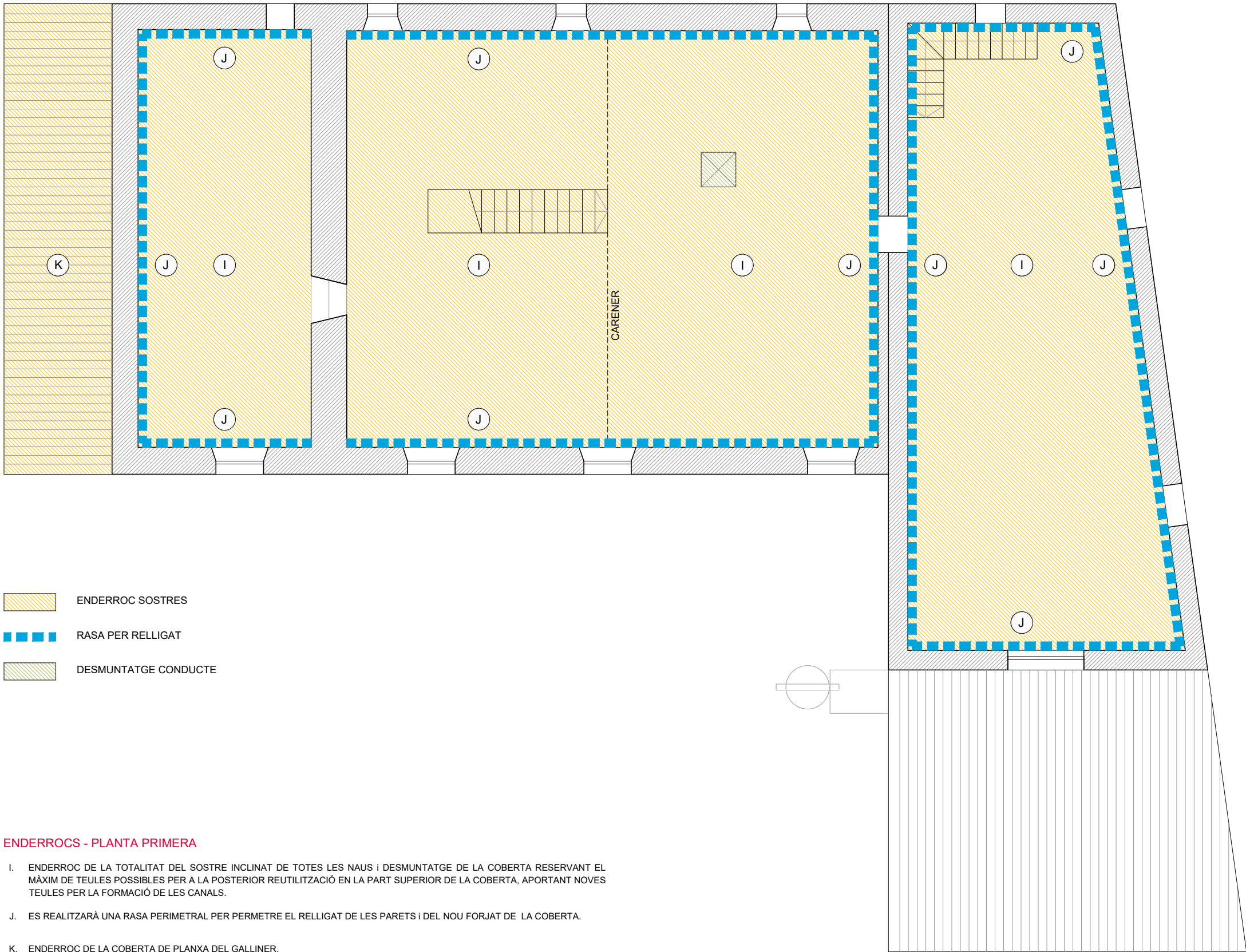
ESCALA
DIN A3 - E. 1/100
DIN A1 - E. 1/50

NÚM. PLÀNOL
EE.01

ARQUITECTES
PILAR DE LA VILLA UGAS
JULIO LAVIÑA BATALLE
MARIONA LAVIÑA DE LA VILLA
LAVIÑA-DE LA VILLA ARQUITECTURA SLP

PROMOTOR

DATA
JULIOL 2025



- ENDERROC SOSTRES
- RASA PER RELIGAT
- DESMUNTATGE CONDUCTE

ENDERROCS - PLANTA PRIMERA

- I. ENDERROC DE LA TOTALITAT DEL SOSTRE INCLINAT DE TOTES LES NAUS I DESMUNTATGE DE LA COBERTA RESERVANT EL MÀXIM DE TEULES POSSIBLES PER A LA POSTERIOR REUTILITZACIÓ EN LA PART SUPERIOR DE LA COBERTA, APORTANT NOVES TEULES PER LA FORMACIÓ DE LES CANALS.
- J. ES REALITZARÀ UNA RASA PERIMETRAL PER PERMETRE EL RELIGAT DE LES PARETS I DEL NOU FORJAT DE LA COBERTA.
- K. ENDERROC DE LA COBERTA DE PLANXA DEL GALLINER.

LV/A

Passeig Marítim 17, Baixos.
08912 Badalona. Tel. 932 158 084
arquitectura@lavinyadelavilla.cat
www.lavinyadelavilla.cat

LAVIÑA-DE LA VILLA ARQUITECTURA

TÍTOL DEL PROJECTE

PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA
PROPOSTA DE REHABILITACIÓ
ESTRUCTURAL I DE LES COBERTES
DE LA MASIA CIVIT

CARRER VALLDERIOLF
LA ROCA DEL VALLÈS. BARCELONA

NÚM. D'EXPEDIENT

B.25.01.RH

CLIENT

TIVIC GRUP, SL / GRUP DALCI, SL

TÍTOL DEL PLÀNOL

TREBALLS PREVIS I REPLANTEIG GENERAL

ENDERROCS

SOSTRE PLANTA PRIMERA

ESCALA

DIN A3 - E. 1/100
DIN A1 - E. 1/50

NÚM. PLÀNOL

EE.02

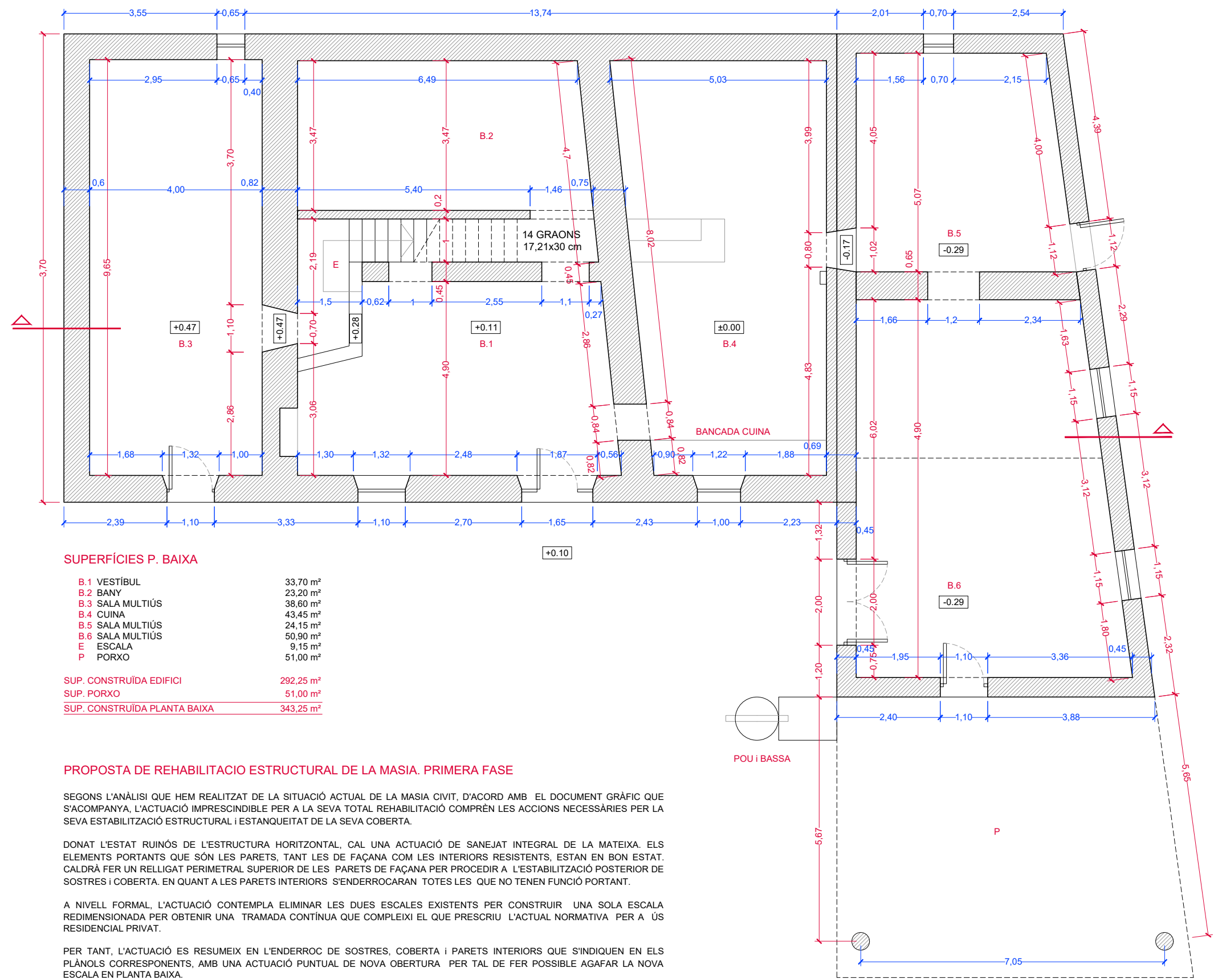
ARQUITECTES

PROMOTOR

PILAR DE LA VILLA UGAS
JULIO LAVIÑA BATALLE
MARIONA LAVIÑA DE LA VILLA
LAVIÑA-DE LA VILLA ARQUITECTURA SLP

DATA

JULIOL 2025



SUPERFÍCIES P. BAIXA

B.1 VESTÍBUL	33,70 m²
B.2 BANY	23,20 m²
B.3 SALA MULTIÚS	38,60 m²
B.4 CUINA	43,45 m²
B.5 SALA MULTIÚS	24,15 m²
B.6 SALA MULTIÚS	50,90 m²
E ESCALA	9,15 m²
P PORXO	51,00 m²

SUP. CONSTRUÏDA EDIFICI	292,25 m²
SUP. PORXO	51,00 m²
SUP. CONSTRUÏDA PLANTA BAIXA	343,25 m²

PROPOSTA DE REHABILITACIO ESTRUCTURAL DE LA MASIA. PRIMERA FASE

SEGONS L'ANÀLISI QUE HEM REALITZAT DE LA SITUACIÓ ACTUAL DE LA MASIA CIVIT, D'ACORD AMB EL DOCUMENT GRÀFIC QUE S'ACOMPANYA, L'ACTUACIÓ IMPRESCINDIBLE PER A LA SEVA TOTAL REHABILITACIÓ COMPRÉN LES ACCIONS NECESSÀRIES PER LA SEVA ESTABILITZACIÓ ESTRUCTURAL I ESTANQUEITAT DE LA SEVA COBERTA.

DONAT L'ESTAT RUINÓS DE L'ESTRUCTURA HORIZONTAL, CAL UNA ACTUACIÓ DE SANEJAT INTEGRAL DE LA MATEIXA. ELS ELEMENTS PORTANTS QUE SÓN LES PARETS, TANT LES DE FAÇANA COM LES INTERIORS RESISTENTS, ESTAN EN BON ESTAT. CALDRÀ FER UN REL·LIGAT PERIMETRAL SUPERIOR DE LES PARETS DE FAÇANA PER PROCEDIR A L'ESTABILITZACIÓ POSTERIOR DE SOSTRES I COBERTA. EN QUANT A LES PARETS INTERIORS S'ENDERROCARAN TOTES LES QUE NO TENEN FUNCIÓ PORTANT.

A NIVELL FORMAL, L'ACTUACIÓ CONTEMPLA ELIMINAR LES DUES ESCALES EXISTENTS PER CONSTRUIR UNA SOLA ESCALA REDIMENSIONADA PER OBTENIR UNA TRAMADA CONTÍNUA QUE COMPLEIXI EL QUE PRESCRIU L'ACTUAL NORMATIVA PER A ÚS RESIDENCIAL PRIVAT.

PER TANT, L'ACTUACIÓ ES RESUMEIX EN L'ENDERROC DE SOSTRES, COBERTA I PARETS INTERIORS QUE S'INDIQUEN EN ELS PLÀNOLS CORRESPONENTS, AMB UNA ACTUACIÓ PUNTUAL DE NOVA OBERTURA PER TAL DE FER POSSIBLE AGAFAR LA NOVA ESCALA EN PLANTA BAIXA.

LV/A
Passeig Marítim 17, Baixos.
08912 Badalona. Tel. 932 158 084
arquitectura@lavinyadelavilla.cat
www.lavinyadelavilla.cat

LAVIÑA-DE LA VILLA ARQUITECTURA

TÍTOL DEL PROJECTE
PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA
PROPOSTA DE REHABILITACIÓ
ESTRUCTURAL I DE LES COBERTES
DE LA MASIA CIVIT

CARRER VALLDERIOLF
LA ROCA DEL VALLÈS. BARCELONA

NÚM. D'EXPEDIENT
B.25.01.RH

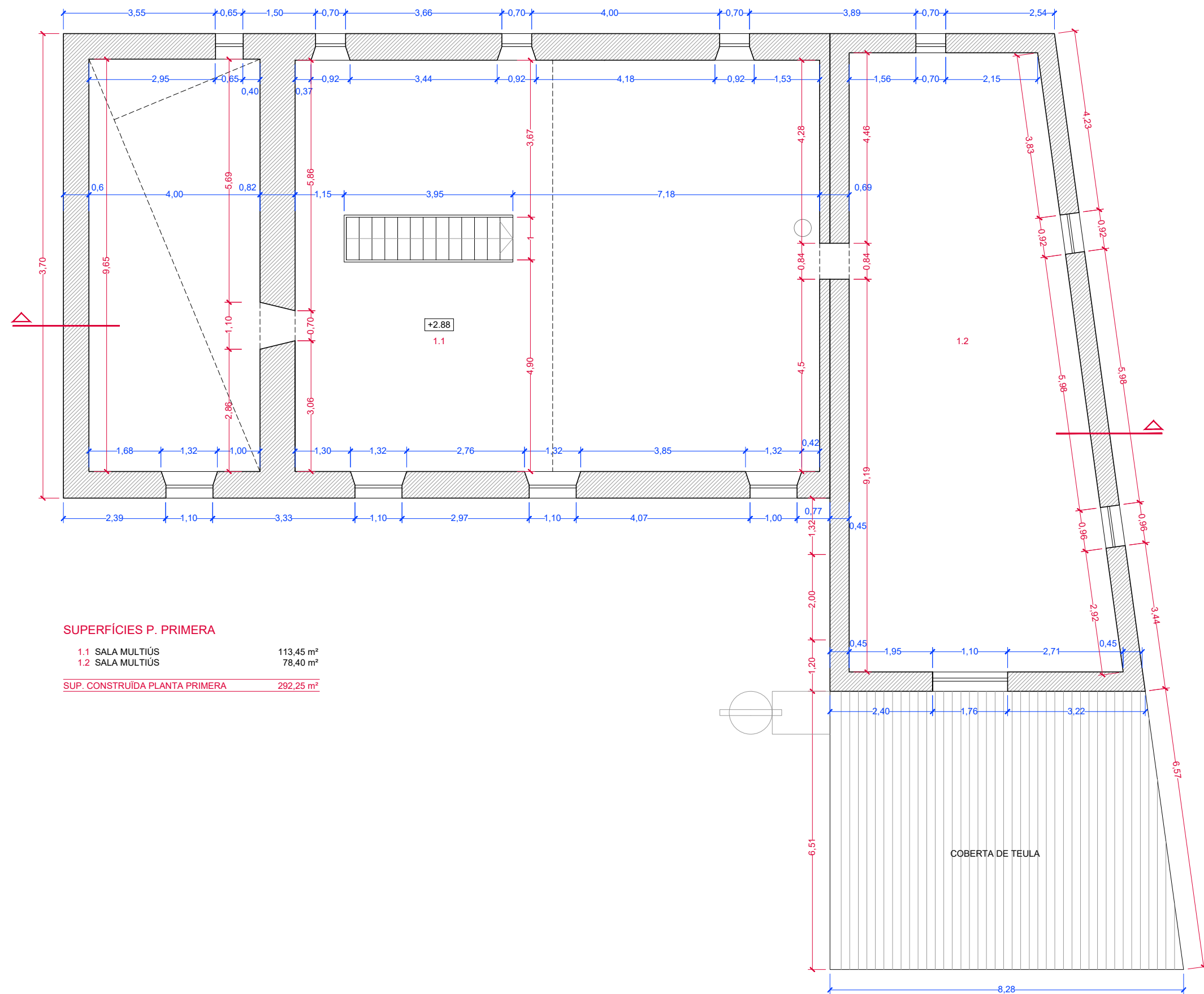
CLIENT
TIVIC GRUP, SL / GRUP DALCI, SL

TÍTOL DEL PLÀNOL
DEFINICIÓ GENERAL DE L'EDIFICI
DISTRIBUCIÓ / SUPERFÍCIES / COTES
PLANTA BAIXA

ESCALA
DIN A3 - E. 1/100
DIN A1 - E. 1/50
NÚM. PLÀNOL
A.01

ARQUITECTES
PILAR DE LA VILLA UGAS
JULIO LAVIÑA BATALE
MARIONA LAVIÑA DE LA VILLA
LAVIÑA-DE LA VILLA ARQUITECTURA SLP
PROMOTOR

DATA
JULIOL 2025



SUPERFÍCIES P. PRIMERA

1.1 SALA MULTIÚS	113,45 m ²
1.2 SALA MULTIÚS	78,40 m ²

SUP. CONSTRUÏDA PLANTA PRIMERA 292,25 m²

LV/A Passeig Marítim 17, Baixos.
08912 Badalona. Tel. 932 158 084
arquitectura@lavinyadelavilla.cat
www.lavinyadelavilla.cat

LAVIÑA-DE LA VILLA ARQUITECTURA

TÍTOL DEL PROJECTE
PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA
PROPOSTA DE REHABILITACIÓ
ESTRUCTURAL I DE LES COBERTES
DE LA MASIA CIVIT

CARRER VALLDERIOLF
LA ROCA DEL VALLÈS. BARCELONA

NÚM. D'EXPEDIENT B.25.01.RH

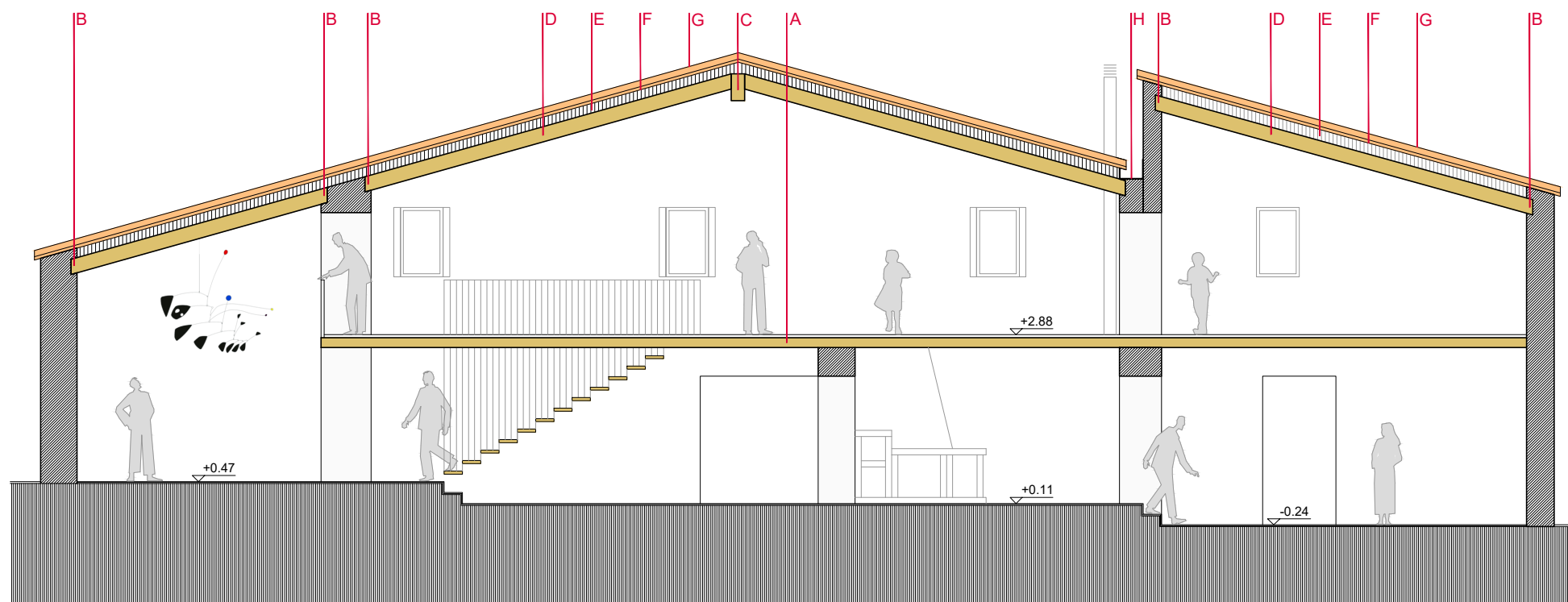
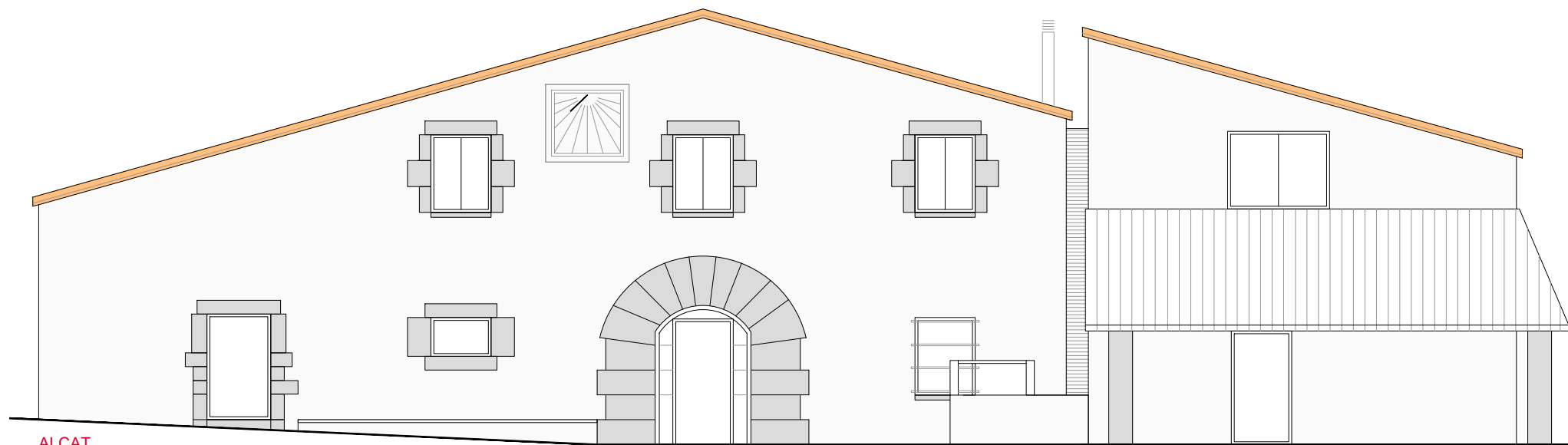
CLIENT TIVIC GRUP, SL / GRUP DALCI, SL

TÍTOL DEL PLÀNOL
DEFINICIÓ GENERAL DE L'EDIFICI
DISTRIBUCIÓ / SUPERFÍCIES / COTES
PLANTA PRIMERA

ESCALA
DIN A3 - E. 1/100
DIN A1 - E. 1/50

ARQUITECTES
PILAR DE LA VILLA UGAS
JULIO LAVIÑA BATALE
MARIONA LAVIÑA DE LA VILLA
LAVIÑA-DE LA VILLA ARQUITECTURA SLP

PROMOTOR
DATA JULIOL 2025



SECCIÓ

- A. BIGUES DE FUSTA ENCADELLADES, DE DIMENSIONS APROXIMADES 14x30 cm PER FORMACIÓ DE SOSTRE CONTINU.
- B. RASA PERIMETRAL PRACTICADA A LA PART SUPERIOR DE LES PARETS PERIMETRALES PER TAL DE CONSTRUIR UN CÈRCOL - LLIGAM DE LES PARETS QUE ALHORA SERVEIX PER ENCASTAR LES BIGUES DE LA COBERTA.
- C. JÀSSERA DE FUSTA TRANSVERSAL DE 10,80 m DE LONGITUD I 24x40 cm DE SECCIÓ, PER CONFORMAR EL CARENER. PERPENDICULARMENT I ENCADELLADES A ELLA, ES DISPOSEN BIGUES DE FUSTA DE SECCIÓ 14x24 cm CADA 80 cm.
- D. BIGUES DE FUSTA DE SECCIÓ 14x24 cm CADA 80 cm ENCADELLADES A JÀSSERA DE FUSTA TRANSVERSAL DE 24x40 cm DE SECCIÓ
- E. PANELL RESISTENT I AÏLLANT TIPUS TERMOCHIP DE 15 cm DE GRUIX RECOLZAT SOBRE LES BIGUES. FORMAT PER UN PANELL DE FUSTA INFERIOR DE 10 mm DE GRUIX, AÏLLAMENT DE 120 mm DE POLIESTIRÈ EXTRUÏT I AGLOMERAT HIDRÒFUG DE 19 mm EN LA CAPA SUPERIOR. AIXÍ ES RESOL L'ESTRUCTURA I L'AÏLLAMENT DE LA COBERTA DEIXANT L'ELEMENT ACABAT PER A LA INSTAL·LACIÓ DE LA TEULADA.
- F. LÀMINA ONDULADA BT COL·LOCADA SOBRE PANELL RESISTENT I AÏLLANT PER IMPERMEABILITZACIÓ DE LA COBERTA.
- G. TEULES NOVES FORMANT LES CANALS (50%) I TEULES VELLES RECUPERADES DE LA COBERTA EXISTENT EN LA CARA VISTA (50%) COL·LOCADES SOBRE LÀMINA ONDULADA BT.
- H. CANAL

LV/A
Passeig Marítim 17, Baixos.
08912 Badalona. Tel. 932 158 084
arquitectura@lavinyadelavilla.cat
www.lavinyadelavilla.cat

LAVIÑA-DE LA VILLA ARQUITECTURA

TÍTOL DEL PROJECTE
PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA
PROPOSTA DE REHABILITACIÓ
ESTRUCTURAL I DE LES COBERTES
DE LA MASIA CIVIT

CARRER VALLDERIOLF
LA ROCA DEL VALLÈS. BARCELONA

NÚM. D'EXPEDIENT
B.25.01.RH

CLIENT
TIVIC GRUP, SL / GRUP DALCI, SL

TÍTOL DEL PLÀNOL
DEFINICIÓ GENERAL DE L'EDIFICI
ALÇAT I SECCIÓ

ESCALA
DIN A3 - E. 1/100
DIN A1 - E. 1/50

ARQUITECTES
PILAR DE LA VILLA UGAS
JULIO LAVIÑA BATALLE
MARIONA LAVIÑA DE LA VILLA
LAVIÑA-DE LA VILLA ARQUITECTURA SLP

PROMOTOR

DATA
JULIOL 2025



1. ENMARCAMENTS DE PEDRA



2. RELLOTGE DE SOL



3. PORTAL DOVELLAT



4. DATA LLINDA 1.673



5. POU I BASSA



6. ERA



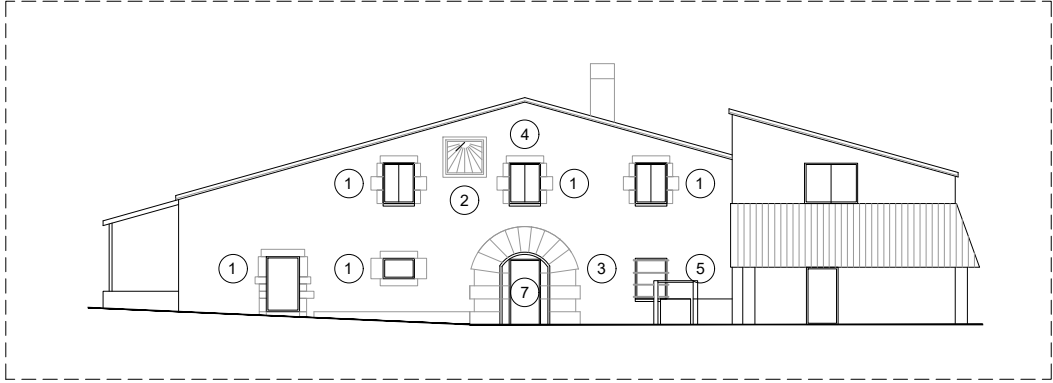
7. FUSTERIA PORTAL D'ENTRADA



8. LLAR DE FOC



9. BANCADA CUINA



ALÇAT PRINCIPAL

LV/A
Passeig Marítim 17, Baixos.
08912 Badalona. Tel. 932 158 084
arquitectura@lavinyadelavilla.cat
www.lavinyadelavilla.cat

LAVIÑA-DE LA VILLA ARQUITECTURA

TÍTOL DEL PROJECTE
PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA
PROPOSTA DE REHABILITACIÓ
ESTRUCTURAL I DE LES COBERTES
DE LA MASIA CIVIT

CARRER VALLDERIOLF
LA ROCA DEL VALLÈS. BARCELONA

NÚM. D'EXPEDIENT
B.25.01.RH

CLIENT
TIVIC GRUP, SL / GRUP DALCI, SL

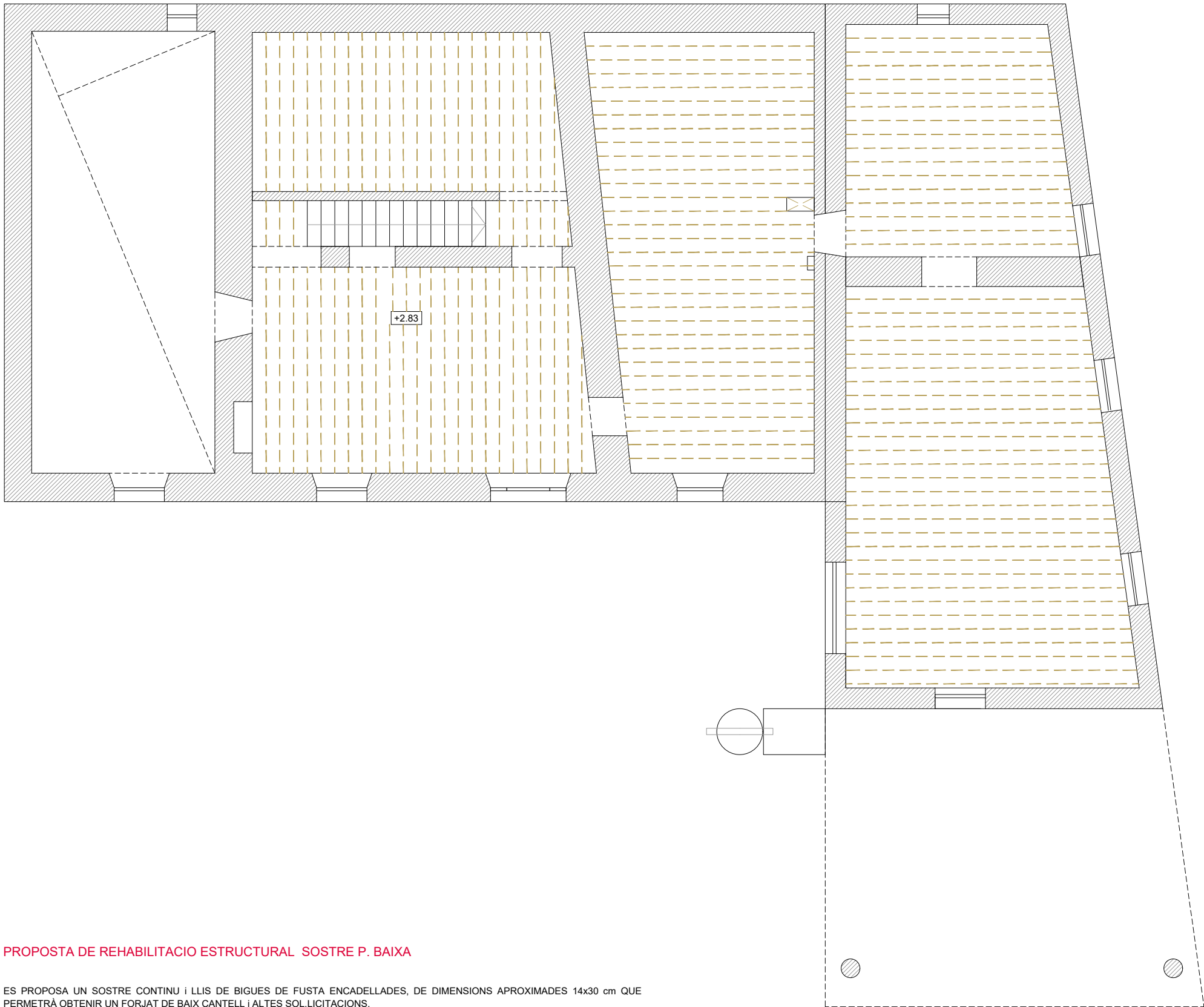
TÍTOL DEL PLÀNOL
DEFINICIÓ GENERAL DE L'EDIFICI
ELEMENTS DE VALOR PATRIMONIAL A CONSERVAR
FOTOGRAFIES



ESCALA
SENSE ESCALA
NÚM. PLÀNOL
A.04

ARQUITECTES
PILAR DE LA VILLA UGAS
JULIO LAVIÑA BATALE
MARIONA LAVIÑA DE LA VILLA
LAVIÑA-DE LA VILLA ARQUITECTURA SLP
PROMOTOR

DATA
JULIOL 2025



PROPOSTA DE REHABILITACIO ESTRUCTURAL SOSTRE P. BAIXA

ES PROPOSA UN SOSTRE CONTINU I LLIS DE BIGUES DE FUSTA ENCADELLADES, DE DIMENSIONS APROXIMADES 14x30 cm QUE PERMETRÀ OBTENIR UN FORJAT DE BAIX CANTELL I ALTES SOL.LICITACIONS.

LV/A
Passeig Marítim 17, Baixos.
08912 Badalona. Tel. 932 158 084
arquitectura@lavinyadelavilla.cat
www.lavinyadelavilla.cat

LAVIÑA-DE LA VILLA ARQUITECTURA

TÍTOL DEL PROJECTE
PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA
PROPOSTA DE REHABILITACIÓ
ESTRUCTURAL I DE LES COBERTES
DE LA MASIA CIVIT

CARRER VALLDERIOLF
LA ROCA DEL VALLÈS. BARCELONA

NÚM. D'EXPEDIENT
B.25.01.RH

CLIENT
TIVIC GRUP, SL / GRUP DALCI, SL

TÍTOL DEL PLÀNOL
TREBALLS DE REHABILITACIÓ ESTRUCTURAL
SOSTRE PLANTA BAIXA

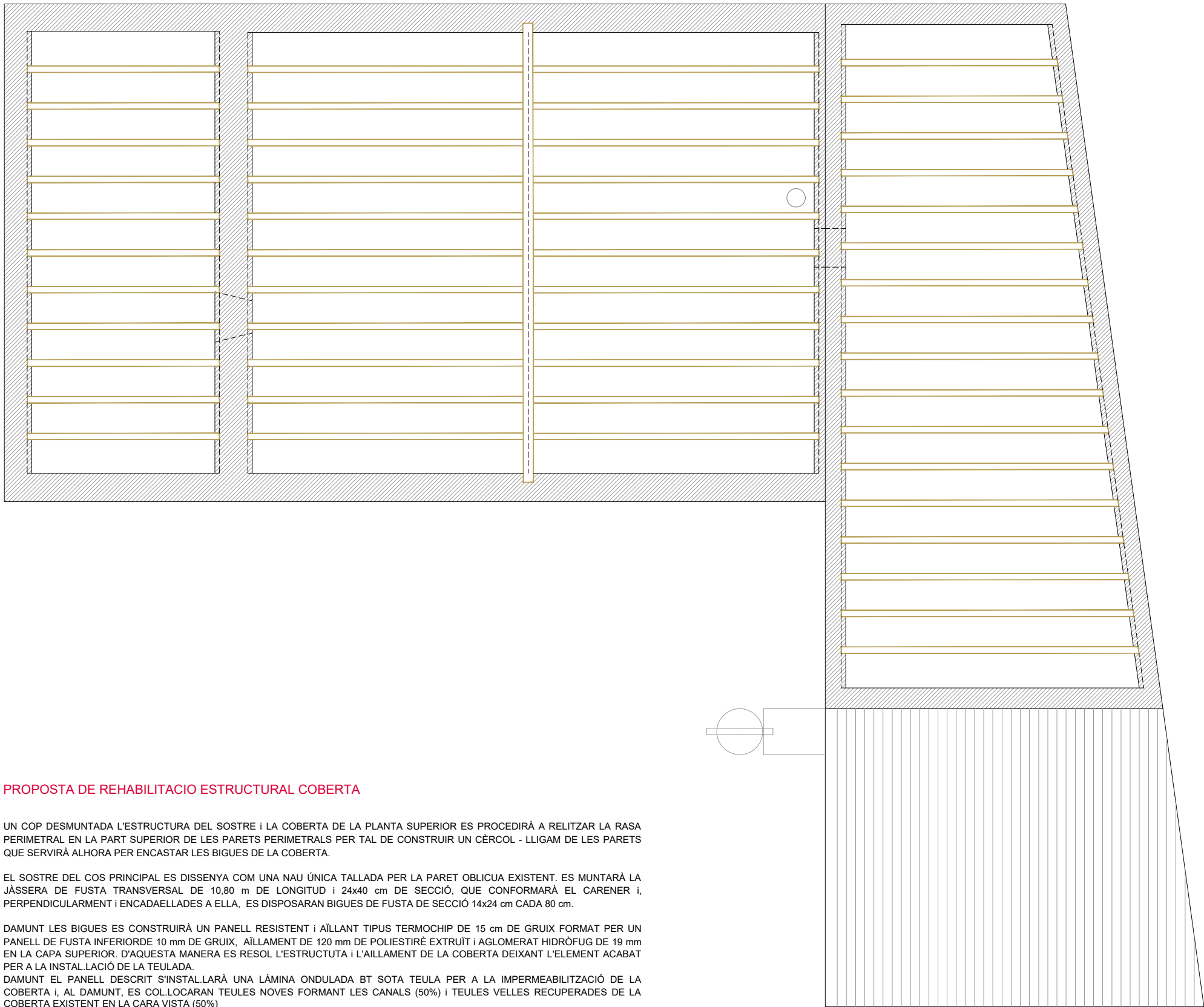
ESCALA
DIN A3 - E. 1/100
DIN A1 - E. 1/50

NÚM. PLÀNOL

E.01

ARQUITECTES
PILAR DE LA VILLA UGAS
JULIO LAVIÑA BATALLE
MARIONA LAVIÑA DE LA VILLA
LAVIÑA-DE LA VILLA ARQUITECTURA SLP
PROMOTOR

DATA
JULIOL 2025



PROPOSTA DE REHABILITACIO ESTRUCTURAL COBERTA

UN COP DESMUNTADA L'ESTRUCTURA DEL SOSTRE I LA COBERTA DE LA PLANTA SUPERIOR ES PROCEDIRÀ A RELITZAR LA RASA PERIMETRAL EN LA PART SUPERIOR DE LES PARETS PERIMETRALS PER TAL DE CONSTRUIR UN CÈRCOL - LIGAM DE LES PARETS QUE SERVIRÀ ALHORA PER ENCASTAR LES BIGUES DE LA COBERTA.

EL SOSTRE DEL COS PRINCIPAL ES DISSENYA COM UNA NAU ÚNICA TALLADA PER LA PARET OBLICUA EXISTENT. ES MUNTARÀ LA JÀSSERA DE FUSTA TRANSVERSAL DE 10,80 m DE LONGITUD I 24x40 cm DE SECCIÓ, QUE CONFORMARÀ EL CARENER I, PERPENDICULARMENT I ENCADAELLADES A ELLA, ES DISPOSARAN BIGUES DE FUSTA DE SECCIÓ 14x24 cm CADA 80 cm.

DAMUNT LES BIGUES ES CONSTRUIRÀ UN PANELL RESISTENT I AÏLLANT TIPUS TERMOCHIP DE 15 cm DE GRUIX FORMAT PER UN PANELL DE FUSTA INFERIORDE 10 mm DE GRUIX, AÏLLAMENT DE 120 mm DE POLIESTIRÈ EXTRUÏT I AGLOMERAT HIDRÒFUG DE 19 mm EN LA CAPA SUPERIOR. D'AQUESTA MANERA ES RESOL L'ESTRUCTUTA I L'AÏLLAMENT DE LA COBERTA DEIXANT L'ELEMENT ACABAT PER A LA INSTAL·LACIÓ DE LA TEULADA.
DAMUNT EL PANELL DESCRIT S'INSTALARÀ UNA LÀMINA ONDULADA BT SOTA TEULA PER A LA IMPERMEABILITZACIÓ DE LA COBERTA I, AL DAMUNT, ES COL·LOCARAN TEULES NOVES FORMANT LES CANALS (50%) I TEULES VELLES RECUPERADES DE LA COBERTA EXISTENT EN LA CARA VISTA (50%)

LV/A
Passeig Marítim 17, Baixos.
08912 Badalona. Tel. 932 158 084
arquitectura@lavinyadelavilla.cat
www.lavinyadelavilla.cat

LAVIÑA-DE LA VILLA ARQUITECTURA

TÍTOL DEL PROJECTE
PROJECTE D'ACTUACIÓ ESPECÍFICA
PROPOSTA DE REHABILITACIÓ
ESTRUCTURAL I DE LES COBERTES
DE LA MASIA CIVIT

CARRER VALLDERIOLF
LA ROCA DEL VALLÈS. BARCELONA

NÚM. D'EXPEDIENT
B.25.01.RH

CLIENT
TIVIC GRUP, SL / GRUP DALCI, SL

TÍTOL DEL PLÀNOL
TREBALLS DE REHABILITACIÓ ESTRUCTURAL
PLANTA COBERTA

ESCALA
DIN A3 - E. 1/100
DIN A1 - E. 1/50

NÚM. PLÀNOL
E.02

ARQUITECTES
PILAR DE LA VILLA UGAS
JULIO LAVIÑA BATALE
MARIONA LAVIÑA DE LA VILLA
LAVIÑA-DE LA VILLA ARQUITECTURA SLP
PROMOTOR

DATA
JULIOL 2025

1. Introducció

El present estudi té com objectiu preveure les conseqüències sobre el paisatge d'un projecte de rehabilitació estructural i de les cobertes de la Masia Civit existent en una finca rústica al terme municipal de La Roca del Vallès.

L'article 50.e) del Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística, estableix la necessitat de que els Projectes d'Actuació Específica incloguin un Estudi d'Impacte i Integració Paisatgística elaborat de conformitat amb la legislació sobre protecció, gestió i ordenació del paisatge.

La Llei 8/2005, de 8 de juny, de protecció, gestió i ordenació del paisatge, entén com a tal "qualsevol part del territori, tal com la percep la col·lectivitat, el caràcter de la qual és el resultat de l'acció de factors naturals o humans i de llurs interrelacions", inserint el concepte de que el paisatge es valora a partir de la percepció que se'n té, introduint per tant la importància de l'observador. Aquesta Llei també estableix que s'han de realitzar els catàlegs del paisatge de les diverses àrees del territori català.

L'article 21 del Decret 343/2006, de 19 de setembre, que desenvolupa l'esmentada Llei 8/2005, de protecció, gestió i ordenació del paisatge, regula el contingut dels estudis i informes d'impacte i integració paisatgística que són els instruments que han de garantir la consideració dels l'impactes en el paisatge de certes actuacions, projectes d'obres o activitats.

D'altra banda, el Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, el Decret 305/2006, de 18 de juliol, que desenvolupa la Llei d'urbanisme, i la normativa del Pla Territorial Metropolità de Barcelona, aprovat definitivament pel Govern de Catalunya en data 20 d'abril de 2010, estableixen el seguit de supòsits en que determinades actuacions d'interès públic i d'iniciativa privada incorporin en el seu procés de tramitació un Estudi d'impacte i integració paisatgística (EIIP).

Proposta

L'actuació proposada millora l'exterior de l'edificació existent d'una finca agrícola rehabilitant estructuralment l'edificació i la seva coberta, tot mantenint el volum edificat existent d'un mas existent.

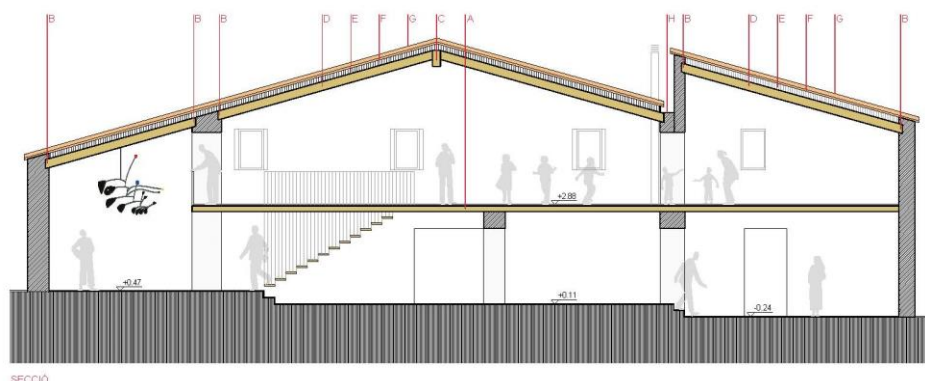


Figura 1. Proposta de rehabilitació

Dades generals

La Masia Civit es troba situada a la carretera de Vallderiolf, al costat de l'accés a la Ronda Sud de Granollers, al terme municipal de La Roca del Vallès (Barcelona), en la comarca del Vallès Oriental.

La Propietat actual de la Masia correspon a les societats següents:

TIVI GRUP SL, amb NIF B-66190125

NOVA DALCI SL amb NIF B-66190117

La seva referència cadastral i les dades incloses al cadastre son les següents:

Referència cadastral	002202600DG40E0001IU
Localització:	CR Vallderiolf. 08430 LA ROCA DEL VALLÈS. BARCELONA
Classe:	Urbà
Us principal	Residencial
Superfície construïda	344 m ²
Any de construcció	1713

La superfície construïda existent segons aixecament topogràfic realitzat és de 343,25 m²st en planta baixa i de 292,25 m²st en planta pis, fent un total construït de 635,50 m²st.

Les coordenades UTM-31N de la construcció són: 41.594654, 2.299973.



Figura 2. Ortofoto



Figura 3. Emplaçament

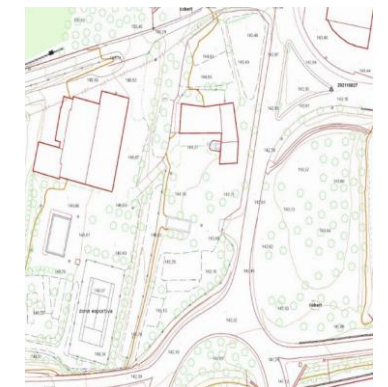


Figura 4. Topogràfic

2. Planejament vigent i instruments del paisatge

El planejament urbanístic i territorial d'aplicació en l'àmbit d'actuació i l'instrument del paisatge són els següents:

Planejament municipal

El planejament vigent que afecta a l'àmbit d'actuació és el Pla General d'Ordenació de La Roca del Vallès (en endavant PGOU), aprovat definitivament el 8 de maig de 1991 per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona, així com el Pla especial del Catàleg del patrimoni arquitectònic i arqueològic de la Roca del Vallès (en endavant PE Catàleg), aprovat definitivament el 20 de setembre de 2012 per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Barcelona.

El PGO estableix els diferents règims urbanístics per a la totalitat dels sòls del terme municipal i inclou els sòls de la Masia Civit dins la categoria de sòl no urbanitzable.

En aquest sentit, el Pla general divideix el sòls segons zones segons qualificació urbanística segons el règim jurídic, assignant als sòls de la Masia Civit les qualificacions de Zona lliure permanent (clau 15) i Zona de protecció i servitud (clau 19), tenint la seva regulació en els articles 351, 352, 361, 362, 363 i 364 de les Normes Urbanístiques del PGO.

D'altra banda, el PE CATÀLEG regula la protecció, conservació i millora dels edificis i elements que han estat inventariats en el corresponent Catàleg del Patrimoni de la Roca del Vallès, pels seus valors arquitectònics i/o històrics.

El PE CATÀLEG estableix la normativa específica per regular el règim d'edificació i ús dels béns catalogats i controlar-ne les intervencions per tal de garantir d'una forma completa la protecció.

Entre els diferents béns que componen el Catàleg es troben els edificis agrícoles aïllats de les masies, que inclou la Masia Can Civit, tenint la seva regulació en les disposicions establertes en el Capítol 8 de les Normes Urbanístiques del PE CATÀLEG.

Planejament territorial

El Pla Territorial Metropolità de Barcelona (en endavant PTMB), aprovat definitivament pel Govern de Catalunya en data 20 d'abril de 2010, estableix les determinacions que han de ser respectades i desenvolupades per les actuacions territorials, en especial les urbanístiques, les d'infraestructures de mobilitat, i les derivades de les polítiques de protecció i foment del patrimoni ambiental, cultural, social i econòmic.

El PTMB inclou el sòl classificat com a no urbanitzable pel planejament urbanístic dins el Sistema d'espais oberts, tot distingint el subtipus d'espais en funció de la seva naturalesa específica i de les mesures de protecció.

En aquest sentit, l'article 2.8 de les Normes d'Ordenació Territorial del PTMB defineix els Espais de protecció preventiva com aquells espais classificats com a no urbanitzables en el planejament urbanístic que no hagin estat considerats de protecció especial, però als quals es reconeix, en conjunt, un valor ambiental o paisatgístic així com, sovint, la seva condició d'espai de transició entre els assentaments urbans i els espais oberts de protecció especial.

El PTMB considera que cal protegir preventivament aquests espais, tot subjectant-se a les limitacions que la legislació urbanística estableix per al règim de sòl no urbanitzable i les disposicions establertes per l'article 2.11 de les Normes d'Ordenació Territorial del PTMB.

D'altra banda, la Masia Can Civit forma part del paisatge rural de la plana vallesana com un dels principals valors en el paisatge inclòs dins la Unitat del Paisatge de la Plana del Vallès determinada pel PTMB.

L'article 2.6 de les Directrius del Paisatge del PTMB determina que pels seus efectes en el paisatge, cal extreure la qualitat dels projectes i les garanties d'autorització de les construccions aïllades en el territori en sòl no urbanitzable.

Catàleg del paisatge

L'article 9 de la Llei 8/2005, de protecció, gestió i ordenació del paisatge, preveu la creació dels catàlegs

del paisatge i les directrius del paisatge com a instruments per a protegir, gestionar i ordenar el paisatge.

En aquest sentit, en data 11 de desembre de 2014 s'aprovà definitivament el Catàleg del paisatge de la Regió Metropolitana de Barcelona (Edicte de 15 de gener de 2015, sobre una resolució del conseller de Territori i Sostenibilitat d'aprovació definitiva del Catàleg de Paisatge de la Regió Metropolitana de Barcelona), com un document de caràcter descriptiu i prospectiu que determina la tipologia del paisatge, identificant llurs valors i llur estat de conservació, tot proposant els objectius de qualitat que ha de complir.

La zona d'estudi es localitza a la **unitat paisatgística 17, Plana de Vallès**, definida com un espai globalment planer marcat per la successió ondulada de valls i suaus careners disposats de forma paral·lela amb una coberta forestal de pinedes i alzinars i camps de conreu – fonamentalment de secà- i espai urbanitzats. L'àmbit del PAE es localitza en l'espai agroforestal vallesà al qual pertanyen els centenars de masies de la plana vallesana.

Entre els **objectius** de qualitat paisatgística (OQP) d'aquesta unitat paisatgística i la proposta de criteris i accions que afecten a l'àmbit estan els següents:

OQP 17.1. Uns assentaments ordenats, que no comprometin els valors i els elements que defineixen el paisatge de la Plana de Vallès (obert, rural, agroforestal, de morfologia ondulada) i amb uns accessos als nuclis de qualitat.

OQP 17.4. Unes activitats agràries que ajudin a conservar el caràcter i la identitat del paisatge vallesà a través de la generació de rendes econòmiques suficients i que mantinguin els elements amb valor cultural o patrimonial de les explotacions agràries.

OQP 17.6. Uns paisatges dels entorns de la ciutat – *rodals* en terminologia típica vallesana- gestionats, vius i de qualitat, ben relacionats amb les ciutats que els originen.

Entre les propostes de **criteris i accions** dirigits prioritàriament a la gestió previstes per la unitat paisatgística estan:

17.8. Tenir una especial cura dels elements estructurants del paisatge rural de més valor patrimonial: marges de camps, tancats, closos, cledes, fileres de plataners, parets de pedra seca i de terra, masies, construccions rurals, etc.

3. Paisatge

L'àmbit d'estudi es localitza enmig de la plana agrícola vallesana, entre els nuclis urbans de La Roca del Vallès i Granollers, a una altitud aproximada de 150 metres al punt quilomètric P.K. 0+610 de la carretera BV-5159 – més coneguda com a carretera Vallderiof-, al costat de l'accés a la Ronda Sud de Granollers.

La Plana del Vallès és una depressió ondulada situada entre les serralades Prelitoral i Litoral, coincidint gairebé en la seva totalitat amb el sector de la conca del Besòs inclòs en aquesta depressió.

Ha estat històricament un espai agrari i l'agricultura ha sigut l'activitat que ha modelat el paisatge que moltes àrees del Vallès relacionades amb la tradició agrícola (masos, masets, construccions rurals, ermites, ...) que han estat ocupades per carreteres, urbanitzacions i polígons industrials, però que encara conserva paisatges agraris de gran bellesa i alts valors ecològics.

Els usos del sòl principals són els camps de conreu – fonamentalment de secà- i els espais urbanitzats amb un patró característic de camps i boscos que han quedat confinats als espais careners, mentre que les zones urbanitzades es localitzen als fons de les valls, de les quals resulta el paisatge en feixes paral·leles urbanitzades i no urbanitzades.

Components del paisatge

El paisatge es configura mitjançant dos grans components: l'urbà i l'agrícola, ambdós amb una presència gairebé idèntica des del punt de vista superficial, tenint força importància el component biòtic que es concentra amb formacions de pinedes i puntualment el component abiòtic que sovint té a veure amb erms situats al voltant de les ciutats.

El component agrari són conreus herbacis de secà - cereals i farratges- que predominen als espais oberts del terme municipal, essent els conreus herbacis de regadiu – hortalisses- que es distribueixen a la ribera del Mogent, així com la presència testimonial de fruiters de secà i de regadiu i de vinya a Valldoríof, on hi ha unes 30 hectàrees de vinya.

En el cas de l'EIIP, el relleu no és important degut a l'espai planer del territori, no destacant cursos d'aigua que tinguin incidència en el desenvolupament del PAE. Així mateix, la biodiversitat o la singularitat de l'àmbit és baixa no resultant afectat cap hàbitat d'interès comunitari, estant aquests situats al llarg del Mogent.

No es destaquen tampoc elements patrimonials arqueològics que afectin al PAE.

D'altra banda, la visibilitat no es veu afectada, tot preservant-se exactament igual la percepció de la masia des del punt de vista de l'observador, amb percepció directa a pocs metres de l'element que configura el paisatge des de la carretera de Valldoríof. En canvi entre 50 i 500 metres de distància es percep integrat al paisatge agroforestal on es situa i a partir dels 500 metres on ja no es percep la forma perquè queda molt tapat, però si la taca que constitueix el fons escènic sobre el que es recolcen les vistes anteriors.

Altrament, existeix la presència d'infraestructures com és el cas de la carretera C-352 (Ronda de Granollers) i la carretera BV-5159 (carretera de Valldoríof) i a l'allunyania l'AP-7 (autopista del Mediterrani) i la xarxa ferroviària d'alta velocitat, que creuen el paisatge de l'entorn de forma transversal.

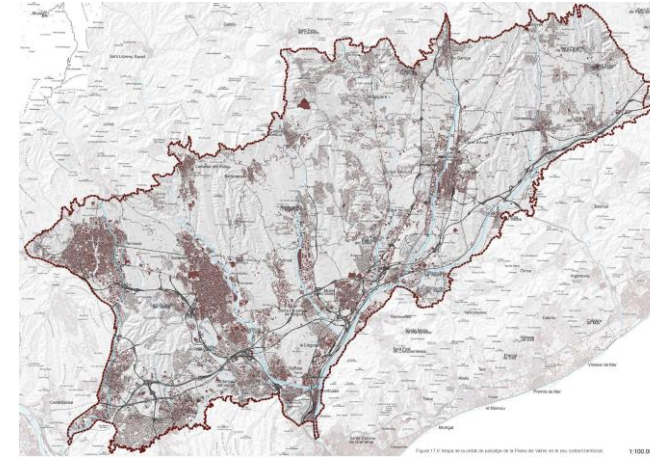


Figura 5. Hortes de regadiu de la ribera del Mogent

Figura 6. Mapa de la unitat de paisatge de la Plana del Vallès

Valors del paisatge

A continuació s'identifiquen els valors del paisatge en l'entorn on s'ubica el PAE i que tenen influència directa o indirecta en l'àmbit, tenint en consideració aquells assenyalats al Catàleg del paisatge de la regió metropolitana de Barcelona:

- Valors naturals i ecològics: destaca l'espai obert de la Plana del Vallès que configura en forma de mosaic agroforestal que li atribueix qualitat i diversitat dels sistemes naturals en el que es troba l'àmbit, no havent-hi cap espai de protecció natural.
- Valors estètics: destaca l'emplaçament planer i la configuració morfològica de paisatge rural amb peces agrícoles i de conreu amb el teló de fons del Parc de la Serralada Litoral, la vall mitjana del riu Mogent i el Camí Ral, que transmeten estímuls, sensacions o impressions visuals capaç de provocar emocions, tot i la presència del parc industrial de Vallderiolf, no tenint cap incidència el PAE en ells.
- Valors històrics: destaca la capacitat testimonial del paisatge en relació a la tradició agrícola del territori on proliferen en l'entorn de l'àmbit les masies o masos que destaquen per la seva grandària, monumentalitat o peculiaritat, no veient-se afectats pel PAE.
- Valors socials: destaca l'escenari de l'entorn de l'àmbit que permet determinades activitats a l'aire lliure relacionades bàsicament amb el temps d'oci com són les iniciatives del Parc agrari del Vallès i de les vies verdes del Vallès tenint un potencial del lleure de proximitat i d'ús socials del paisatge vallesà, no formant part el PAE d'aquestes iniciatives.
- Valors productius: destaca la capacitat del paisatge on es situa l'àmbit per a generar beneficis econòmics a través de l'explotació agrícola que fa que adquireixi un interès agronòmic i per extensió un valor productiu malgrat l'existència del parc industrial de Vallderiolf, no tenint cap efecte pel PAE.
- Valors simbòlics i indentitaris: destaca el mosaic agroforestal i els turons ondulats que provoca sentiments d'estima que reforcen la identitat del lloc de la plana vallesana, no veient-se afectats pel PAE.

4. Descripció i visibilitat del projecte

L'actuació proposada afecta a una edificació situada en una finca rural que es localitza a la zona nord-oest de la Plana del Vallès en un sector agrícola on la presència de masos, masets i altres construccions rurals hi són presents conformant un mosaic agrícola representatiu del territori del Vallès Oriental.

Es tracta d'un entorn rural limítrof amb el parc industrial de Valldoríof i molt proper al nucli urbà de la Torreta, que s'extén cap al sud, tot i que es veu fragmentat per les carreteres C-352 i BV-5159, en el que la topografia permet crear un entorn aïllat sense grans visuals.

La finca es troba ocupada un camp agrícola de regadiu i pastures i una construcció conformada per dos cossos agrupats i acompanyats d'una bassa tradicional annexa i safareig, localitzats a la part central de la finca. L'accés es situa directament des de la carretera de Valldoríof (BV-5159) mitjançant un camí d'uns 3 metres d'amplada.

Pel que fa a la parcel·la, és de petites dimensions – uns 4.215 m2 de superfície-, agrícola, allargada i plana amb esglaonament en un dels seus marges, tot tenint en conjunt una pendent lleugera de sud-oest a nord-oest. Tot el contorn de la finca es troba tancada amb un reixa metàl·lica.

Es tracta d'una construcció de planta baixa i pis, amb coberta a dues vessants, orientada amb la seva façana principal al sud, essent el cos principal una mostra d'arquitectura rural de l'estil modern popular, en la que no només s'han fet petites obres conservació però no de consolidació.

Els cos principal fou construït l'any 1673, al qual se li va annexar un cos vinculat a l'habitatge principal com ampliació d'aquest, tenint el conjunt una superfície construïda de 635,50 m2st. Les façanes de l'edificació són de pedra revestida amb morter esquerdejat gruixut de color natural.

La relació de superfícies és la següent:

	Ocupació	Superfície construïda
Masia	292,25 m2	584.50 m2st
Porxo	51,00 m2	51,00 m2st
TOTAL	343,25 m2	635,50 m2st

El mas s'ha destinat a ús d'habitatge actualment en ús, cal realitzar obres de rehabilitació i manteniment per tal d'assolir unes millors condicions d'habitabilitat, evitant així el seu deteriorament mantenint el seu volum existent.

Pel que fa als serveis, la parcel·la disposa d'aigua d'un pou per a ús de boca, autoritzat per l'Agència Catalana de l'Aigua, i d'un sistema autònom de depuració d'aigües residuals homologat i amb filtre biològic.

També disposa de subministrament elèctric de baixa tensió amb una potència instal·lada suficient a través d'una escomesa soterrada que creua la propietat des de la carretera de Valldoríof.



Figura 7. Punt d'observació des de l'accés



Figura 8. Punt d'observació des el nord de la finca i la BV-5159

Des de dins de la finca, al punt on es localitza la masia, la visibilitat està limitada en part pels arbres existents a la carretera de Valldoríof i a la mateixa finca, així com de les finques veïnes, tot i que cap al sud-oest la visió és més oberta per l'existència d'arbrat més baix.

No obstant, on es fa més visible la masia és cap al nord-est de la parcel·la, atès que es troba en una part més elevada del terreny mostrant unes vistes més directes sobre la mateixa.

No s'ha valorat cap alternativa d'ubicació, al tractar-se d'una edificació existent en la que es fa una rehabilitació estructural i de cobertes.

L'objectiu principal del projecte és la realització de la rehabilitació d'una construcció existent que manté l'ús propi dels seus propietaris com a habitatge, així com la conservació de la volumetria existent conservant la seva arquitectura, solucions i acabats tradicionals de la zona. La proposta rehabilita estructuralment l'edificació i la reconstrucció de la coberta amb teula àrab, tot mantenint l'estètica de l'edificació tradicional en la zona.

En definitiva, la visibilitat del sector es mantindrà totalment igual a l'actual, ja que no s'augmenta ni el volum ni les alçades de l'edificació existent.

Pel que fa a la fragilitat paisatgística, entesa com la capacitat del paisatge per absorbir els canvis que es preveu portar-hi a terme, en relació al projecte és insignificant o baix.

5. Criteris i mesures d'integració paisatgística

A partir de la definició dels efectes paisatgístics que resulten de la proposta i l'aplicació de diferents criteris d'integració en el desenvolupament del projecte, i si s'escau preveure un estudi d'alternatives, s'estableixen les corresponents mesures d'integració paisatgística aplicables al projecte.

L'estratègia pretén consolidar estructuralment i rehabilitar la coberta mantenint la masia com habitatge familiar adaptat-la a la normativa i requeriments actuals, tot preservant l'arquitectura i aspecte tradicional.

Criteris d'integració

La intervenció en l'edifici es centra bàsicament en la rehabilitació i consolidació del volum de la masia seguint les condicions d'habitabilitat actuals adaptades a la normativa vigent i integrant paisatgísticament la coberta que es proposa rehabilitar aplicant criteris bàsics de l'arquitectura

tradicional per tal de mantenir la integració a nivell cromàtic i volumètric. El volum es respecta en la seva totalitat i no es produïx cap mena d'ampliació.

El projecte busca la **harmonització** de la Masia amb el paisatge, sobretot en la utilització d'arrebossats de terra i/o morter de calç que integraran el color propi de la zona en aquelles parts que requereixin de reparació. Amb aquesta mesura d'integració pretén disminuir l'efecte del projecte en el paisatge i facilitar-ne la seva integració.

En aquest sentit, el criteris proposats pel PAE són els següents:

- Buscar la mimesi amb els colors, textura i materials existents.
- Aplicar la mateixa concepció del projecte i en la fase d'execució de les obres evitar la generació d'impactes.
- Utilitzar tècniques constructives tradicionals i/o ecològiques en correlació amb les existents a la tipologia constructiva.
- Mantenir el volum existent per evitar l'impacte visual.
- Utilitzar textures i cromatisme similar a l'existent.

Mesures d'integració

Les mesures correctores que s'han previst a nivell arquitectònic i paisatgístic per al desenvolupament del PAE són les següents:

- Aplicar solucions constructives tradicionals per a la integració paisatgística amb la finalitat d'aconseguir reduir l'abast i la intensitat dels impactes en el paisatge.
- Rehabilitar i consolidar l'estructura existent per tal de preservar l'edifici existent, així com els seus acabats exteriors verticals utilitzant materials amb acabats superficials correctes utilitzant colors de l'entorn que no provoquin contrastos cromàtics ni brillantor.
- Rehabilitar i restaurar les cobertes fent servir les teules actuals reaprofitant-les i renovant aquelles altres que no es puguin conservar no desvirtuant l'aspecte de la masia, tot mantenint la silueta de la construcció, els careners i els llocs elevats existents.
- Adaptar aquelles instal·lacions que es vegin afectades per la intervenció a unes noves que s'ajustin als requeriments i necessitats sense malmetre l'aspecte de la masia.
- Mantenir la bassa i safareig tradicionals.

6. Avaluació de l'impacte paisatgístic

Donades les característiques de la proposta, el paisatge descrit, criteris i mesures d'integració adoptats, s'avaluen els impactes paisatgístics potencials associats a l'actuació.

Així, l'afectació en la masia existent amb l'impacte de la rehabilitació de l'estructura actual i coberts existents que en cap moment es veurà augmentada la seva volumetria, enderrocant algun element

constructiu distorsionat i substituint la coberta de planxa d'un dels porxos, es considera la valoració de l'impacte com a COMPATIBLE.

La resta d'elements, vegetació, camp de conreu, relleu, moviments de terra, exteriors, instal·lacions i accés, els quals no es proposa cap modificació, en el cas que s'afectin es substituiran, repararan i/o replantaran, per la qual cosa es considera la valoració del seu impacte com a COMPATIBLE.

El projecte de rehabilitació estructural i de cobertes de la Masia Civit generarà un impacte paisatgístic baix observant que s'han aplicat elements d'integració paisatgística i de compliment dels objectius, criteris i accions indicats al Catàleg del paisatge de la Regió Metropolitana de Barcelona i a la Unitat del paisatge de la Plana del Vallès.

7. Conclusions

L'objectiu de l'actuació pretén consolidar el mas estructuralment i restaurar les cobertes existents per tal de preservar la masia com habitatge rural familiar, permetent i conservant el patrimoni històric, cultural i tradicional del terme municipal de La Roca del Vallès.

Les estratègies emprades són respectuoses i compatibles amb les construccions rurals i masos de l'entorn pròpies del lloc, no desvirtuant l'aspecte de l'edifici rural existent ni afegint cap nou volum que pugui distorsionar l'aspecte arquitectònic i paisatgístic que representa la Masia Civit i la seva funcionalitat agrícola que es preserva com a identitat del lloc i del paisatge.

Badalona, juliol de 2025
LAVIÑA-DE LA VILLA ARQUITECTURA