



Informe:	<b>Informe de Supervisió i Aprovació Tècnica</b>
Projecte:	<b>PROJECTE TÈCNIC REHABILITACIÓ DE FAÇANES DE LA MASIA DE CAN VERDAGUER, AL DISTRICTE DE NOU BARRIS Desembre 2024</b>
Redactors:	<i>ALEAOLEA ARQUITECTURA &amp; PAISATGE</i>
Data de l'informe:	Abril 2026

### Objecte del projecte:

El Districte de Nou Barris de l'Ajuntament de Barcelona, ha de contractar les obres per la rehabilitació de les façanes de la Masia Can Verdaguer, a Nou Barris, donat que es troben molt deteriorades i amb defectes constructius.

### Característiques de l'actuació:

L'actuació consisteix en executar les obres definides al projecte amb títol "PROJECTE TÈCNIC REHABILITACIÓ DE FAÇANES DE LA MASIA DE CAN VERDAGUER".

El projecte rau principalment en la reparació de les patologies existents als revestiments de les façanes de la masia. La masia consta de 4 façanes amb les següents superfícies.

- Façana principal 245m<sup>2</sup>
- Façana Nord-Est 165m<sup>2</sup>
- Façana Jardí 230m<sup>2</sup>
- Façana Plaça 230m<sup>2</sup>
- **Superfície total 870m<sup>2</sup>**

Els principals sistemes que componen l'envolupant de l'edifici son:

- TANCAMENTS: Murs mixtes de mamposteria.
- REVESTIMENT: Arrebossats de morter de ciment estucat amb pols de marbre.
- COBERTA: Cobertes inclinades de teula àrab.
- TERRATS: Terrats plans de gres porcellànic fosc.
- CORONAMENTS: Cubremurs de pedra amb goteró a ambdós costats
- SÒCOLS: Sòcols de pedra de Sènia de 3cm, de diferent alçada.
- RECOLLIDA D' AIGUA DE PLUJA: Recollida d' aigua per canalons i baixants en l' últim ràfec de cada vessant.
- MURS: Murs d' enjardinament i desnivells de gero i de formigó in situ.

Les patologies detectades al revestiment de la façana son:



1. Fissuració del revestiment en canvis de material: S'han general esquerdes horitzontal en escales o balcons.
2. Degradació del revestiment en panys centrals de pared: revestiment bufat i aixecat.
3. Degradació del revestiment en la trobada amb cubremurs per manca de goteró adient o verticalitat: existència de reguerons i taques on el goteró és inexistent.
4. Degradació del revestiment en la trobada amb el paviment per manca de sòcol: Podriment i aparició de fongs.
5. Degradació del revestiment per manca de recollida d'aigua de vessant de coberta.
6. Oxidació de canal metàl·lic: Corrosió per oxidació en elements de canalons d'aigua verticals.
7. Pintades (incivisme): Armaris metàl·lics amb grafitis.

El cost estimat de les obres, d'acord al projecte executiu, és de 81.911,95 € (IVA inclòs).

Aquesta obra segons el "Protocol de tramitació dels projectes i seguiment de les obres ordinàries d'infraestructures i/o elements d'urbanització, conservació i millora i projectes d'urbanització que realitzen els diferents operadors municipals de la ciutat de Barcelona" es considera obra de nivell 3 definides com obres de manteniment i reparació, obres de millora integral que no impliquin transformació de l'espai públic i obres de millora no integral que no canviïn la configuració i/o la secció dels carrers.

### **Programa funcional**

La Masia Can Verdaguer, del s. XVI, es troba ubicada al barri de Porta, de Nou Barris, al carrer Piferrer 94-100, i va ser rehabilitada al 2009. Actualment és un centre cívic.

La problemàtica principal és el deteriorament de la façana com a conseqüència del pas del temps, la climatologia i alguns defectes constructius.

### **Actuacions a realitzar**

Les principals actuacions d'obra i execució consistiran en els següents treballs:

#### **REPICAT I RESTAURACIÓ D'ESTUCAT**

Reparació de revestiment vertical exterior, amb arrencada i repicat de revestiment existent .

Restauració de l'estucat:

- Repicat del revestiment actual fins al suport.
- Reparació de les esquerdes i fissures
- Revestiment amb estuc de pols de marbre blanc, de mateixes característiques i color que l'existent, amb armadura de malla de fibra de vidre tractada ancorada a la base i amb un acabat llis.

Per a poder independitzar i executar trams coherents, s'executarà una junta horitzontal projectada d'acord amb els buits i altres juntes del conjunt.

A la façana del pati del bar, es tindrà especial cura en recuperar la verticalitat aplomada del parament.



### COL·LOCACIÓ D'ARMADURA DE MALLA DE FIBRA DE VIDRE

En aquells panys on hi hagi esquerdes lineals per pèrdua de solidesa entre elements es col·locarà una armadura amb malla de fibra de vidre revestida de PVC de 6x5mm i densitat 484 g/m<sup>2</sup>.

Repicat, col·locació de malla, refer.

### COSIT D'ESQUERDES AMB BARILLES D'ACER INOXIDABLE

Es cosiran les esquerdes transversals que apareguin amb 2 barres de ø10mm d'acer inoxidable de 30cm de longitud i centrada amb l'esquerda. Prèviament caldrà sanejar l'esquerda, pintar-la amb un pont d'unió i massissar-la amb morter sense retracció.

### NETEJA I CONTINUITAT DEL GOTERÓ

En general es repassaran tots els goterons eliminant el material que hi hagi a la pròpia junta entre peces i que provoca la interrupció del goteró i els reguerons de brutícia a la paret.

### SUBSTITUCIÓ DE CUBREMURS

En aquells trams on el goteró hagi estat insuficient, es retirarà i es col·locarà un nou cubremur més ample i amb pendent cap a l'interior, del mateix material i acabat que els existents.

La peça de cubremur sobresortirà 3cm de la vertical més desfavorable del pany.

Es tindrà especial cura en deixar les juntes entre peces sense material, mantenint la continuïtat del goteró.

### COL·LOCACIÓ DE SÒCOLS DE PEDRA O GRES

L'acció de l'aigua en contacte amb el parament en la seva trobada amb el pla horitzontal, bé per esquitxada o bé per contacte, degrada el revestiment.

Es col·locaran sòcols en aquelles zones on no n'hi ha, inclòs murs exteriors, del mateix material i acabat que els existents.

### COL·LOCACIÓ DE CANAL A VESSANTS DE COBERTA SENSE CANAL

En aquelles vessants de coberta on no es va col·locar un canal l'aigua de pluja malmet el parament inferior al caure i esquitxar.

Es col·locaran canals en aquests trams, de les mateixes dimensions i característiques que els existents, i que aboquin l'aigua, conduïda mitjançant baixant vist, fins a la vessant immediatament inferior.

### COL·LOCACIÓ DE EMBOCADURA EN BAIXANT

En la façana del jardí, a la dreta de l'accés des de la plaça, hi ha un baixant que aboca al pati que no té embocadura inferior, malmetent el revestiment continu.

Es col·locarà una embocadura a la part inferior del baixant.

### SUBSTITUCIÓ DE CANAL METÀL·LIC

Es substituiran els baixants oxidats del pati i de l'escala, en tota la seva longitud, inclús el colze fins a paviment del terrat, l'embornal i la part soterrada fins a clavegueró.

### NETEJA GENERAL

Es netejarà tota la superfície de revestiment de façana de pols, restes orgàniques i incrustacions amb mitjans manuals no agressius i instruments desincrustants.



### NETEJA DE MURS DE FORMIGÓ

Es netejaran els murs de formigó del jardí.

### NETEJA DE PINTADES

Es netejaran les pintades existents.

### INSTAL·LACIÓ DE FIXACIÓ PER TENDAL

Es proposa la instal·lació de fixacions en façana per a la instal·lació de tendals, que prèviament s'hagin acordat entre l'ajuntament i el gestor del bar, i que doni resposta tant a les necessitats dels usuaris com a la protecció de l'element catalogat.

### SANEJAT D'ELEMENTS METÀL·LICS

Es sanejaran i pintaran tots els elements metàl·lics de l'envolupant i entorn.

En concret, la tanca perimetral de l'edifici, les portes de reixa de jardins i patis, les baranes, passamans, i altres elements.

### MITJANS AUXILIARS

Per als diferents treballs en revestiments es col·locaran bastides.

- Es planteja una bastida fixa de 10m d'amplada x 12m d'alçada per a la façana i nau principal .
- Es planteja una bastida mòbil de 6 metres d'alçada per a la resta de treballs.

### LÍNIES DE VIDA

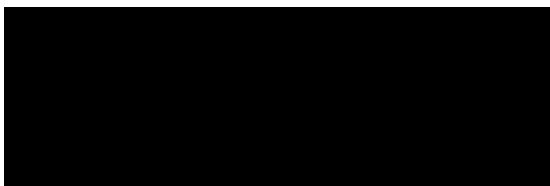
Es substituiran els suports de la línia de vida principal existent, actualment fora de servei.

### **Procediment:**

Examinat el PROJECTE TÈCNIC REHABILITACIÓ DE FAÇANES DE LA MASIA DE CAN VERDAGUER, redactat pel despatx professional de *ALEAOLEA ARQUITECTURA & PAISATGE*, amb tècnica habilitada Laia Renalias Esteve, arquitecta.

Qui sota signa considera pertinent informar favorablement al projecte presentat.

Per a que així consti,



**Ramón Casanovas i Mínguez**  
Cap del Departament d'Obres i Manteniment  
Direcció de Serveis de Llicències i Espai Públic.  
Districte de Nou Barris  
Ajuntament de Barcelona



**Ajuntament  
de Barcelona**

**Districte de Nou Barris**

Departament d'Obres i Manteniment  
Direcció de Serveis de Llicències i Espai  
Públic  
Pl. Major de Nou Barris, 1  
08042 Barcelona  
93.291.68.50  
[www.bcn.cat/noubarris](http://www.bcn.cat/noubarris)