

*OBRES DE CONSOLIDACIÓ DE LA MITGERA ENTRE LES FINQUES núm. 3 i  
núm. 5-7 DEL CARRER BAIXADA DE VILADCOLS, CIUTAT VELLA*

MEMÒRIA VALORADA



EMPLAÇAMENT

Carrer Baixada de Viladecols 5-7, Barcelona 08002

PROMOTOR

ICUB (Institut de Cultura)

DATA

Juliol 2025

## ÍNDEX DE LA MEMÒRIA

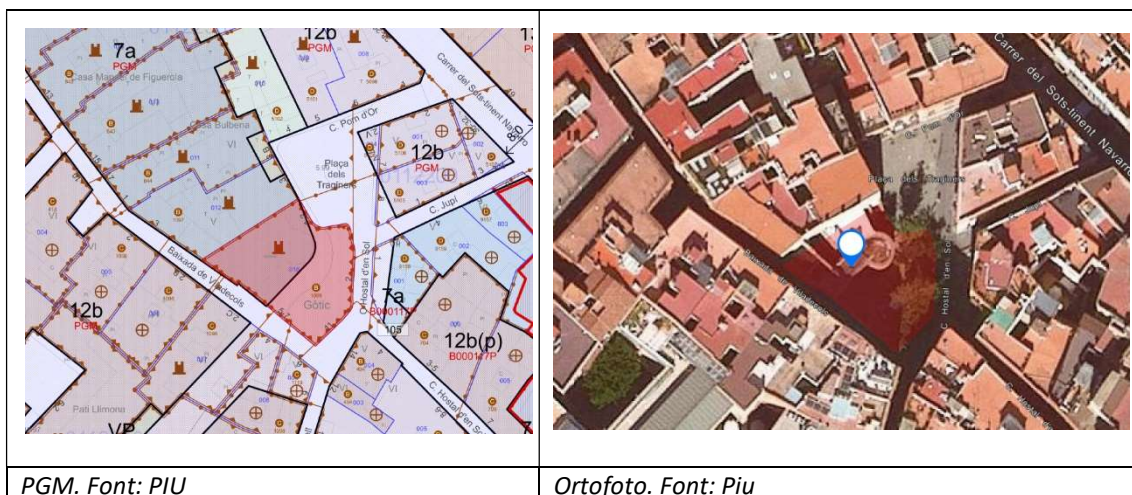
ÍNDEX DE LA MEMÒRIA .....	2
<b>I. MEMÒRIA</b> .....	3
<b>MG DADES GENERALS</b> .....	3
<b>MG.1</b> Identificació i objecte del projecte.....	3
<b>MG.2</b> Agents del projecte .....	3
<b>MD MEMÒRIA DESCRIPTIVA</b> .....	4
<b>MD.1</b> Informació prèvia: antecedents i condicionants de partida .....	4
<b>MD.2</b> Descripció del projecte.....	5
<b>MD.3</b> Requisits a complimentar en funció de les característiques de l'edifici .....	9
<b>II. PRESSUPOST</b> .....	10
<b>III. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA</b> .....	11

## I. MEMÒRIA

### MG DADES GENERALS

#### MG.1 Identificació i objecte del projecte

<b>Títol del projecte:</b>	Obres de consolidació de la mitgera del carrer Baixada de Viladecols
<b>Objecte de l'encàrrec:</b>	Correcció de les deficiències o lesions observades en la paret mitgera de parament de tàpia
<b>Emplaçament:</b>	Baixada de Viladecols 5-7, 08002 Barcelona
<b>Municipi:</b>	Barcelona
<b>Referència cadastral:</b>	1417618DF3811E
<b>Codi parcel·la:</b>	01 12230 018
<b>Clau Urbanística:</b>	7a / 5
<b>Qualificació Urbanística:</b>	Equipaments actuals / Xarxa viària
<b>Planejament Vigent:</b>	PGM Pla General Metropolità



#### MG.2 Agents del projecte

<b>Promotor:</b>	INSTITUT DE CULTURA DE BARCELONA (ICUB) La Rambla 99, 08002 Barcelona
<b>Tècnic referent:</b>	Mercè Roca Juher La Rambla 99, 08002 Barcelona

## MD MEMÒRIA DESCRIPTIVA

### MD.1 Informació prèvia: antecedents i condicionants de partida

La mitgera objecte d'aquesta memòria és compartida per les finques núm. 3 i núm. 5-7 situades al carrer Baixada de Viladecols, al Districte de Ciutat Vella de Barcelona. Es troba situada al barri gòtic, en un dels entorns urbans de major tradició i pes històric de la ciutat de Barcelona. L'emplaçament forma part del primitiu nucli de la ciutat romana, i en ell hi trobem testimonis de la muralla romana i restes medievals en les edificacions.

L'edifici que ocupa la parcel·la número 5-7 es troba actualment en desús. Es tracta d'una construcció medieval probablement del segle XIV, que inicialment formaria part de l'actual edificació del número 3, però que actualment es presenta en forma de ruïna. L'edifici fou enderrocat a partir de 1968, per deixar al descobert un fragment de la muralla romana, excavada i restaurada al 1967, que inclou una torre de secció circular.

L'ICUB (Institut de Cultura de Barcelona) té encomanades les feines de manteniment i conservació de la finca en ruïnes ubicada al carrer Baixada de Viladecols núm. 5-7. És una propietat de l'Ajuntament de Barcelona, i l'ICUB n'és el seu actual administrador.

El planejament que ordena el sòl que ocupa la parcel·la està definit pel Pla General Metropolità (PGM), aprovat definitivament en data 14/07/1976 (DOGCB 19/07/1976), i les seves posteriors modificacions.

El PGM qualifica la part edificada de la parcel·la de 7a, equipaments actuals.

L'edificació està catalogada Pla Especial de protecció del Patrimoni arquitectònic de Barcelona a l'àmbit del districte de Ciutat Vella, aprovat definitivament en data 27/10/2000 (BOPB 18/11/2000).

L'edifici està inclòs al Catàleg del Patrimoni Arquitectònic, Històric-Artístic de la ciutat de Barcelona del 1979:

- Individualment, com a categoria B, cap. II, fitxa 854
- Dins el conjunt de la muralla romana, categoria A, cap. I, fitxa 535
- Dins el conjunt de la baixada de Viladecols, categoria C, cap. VI, tipus I, fitxa 852.

Donades les deficiències que s'observen a la mitgera entre les finques número 3 i número 5-7 del carrer de la Baixada de Viladecols, es redacta aquesta proposta per realitzar les actuacions pertinents de consolidació de la mitgera, amb l'objectiu de donar resposta als requeriments d'estanqueïtat de l'edifici veí, situat al carrer Baixada de Viladecols núm. 3.

A partir de l'informe de deficiències aportat per la propietat de la finca veïna, es redacta la present proposta per dur a terme les obres per la consolidació de la mitgera a partir de vàries actuacions que es detallaran més endavant, en els capítols següents del present document.

## MD.2 Descripció del projecte

### MD.2.1 Descripció general del local

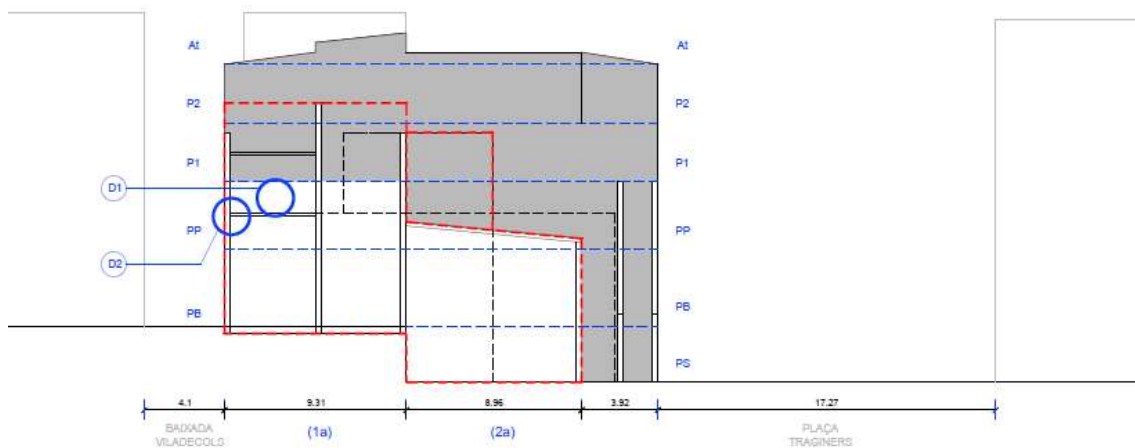
La mitgera a consolidar és accessible des de la finca situada al carrer Baixada de Viladecols núm. 5-7.

Donat que l'edificació d'aquesta finca es troba en ruïna, la mitgera compartida amb l'edifici plurifamiliar veí (núm. 3) queda a la vista i accessible des de l'interior de la mateixa, ja que l'edificació existent no disposa de forjats, només queden les restes d'un entrebigat parcial, sense cobrir.

Ambdues finques entre les quals es localitza la mitgera, presenten un notable desnivell entre els carrers que les delimiten. La cota més elevada del terreny s'ubica en el carrer Baixada de Viladecols, mentre que la façana a la plaça dels Traginers arranca d'una cota inferior, ja que la planta queda encavalcada entre ambdós nivells amb un salt d'aproximadament 3m d'alçada.

Les actuacions es donen en la part de la mitgera més propera al carrer Baixada de Viladecols, per tant l'accés de les obres seria per aquest mateix carrer.

A continuació es mostra una imatge esquemàtica de la ubicació de les deficiències (D1 i D2) de la mitgera a subsanar:



La deficiència indicada com a D1 es correspon a l'erosió del parament format per mur de tàpia, de superfície aproximada de 4 m<sup>2</sup>, amb una pèrdua de secció important, tal i com es pot observar en la fotografia.



La deficiència indicada com a D1 es correspon a diferents buits i erosions en la cantonada formada per la mitgera i la façana del carrer Baixada de Viladecols núm. 3, per evitar que l'aigua pugui trobar camins que afectin la façana de la finca veïna.



A continuació es presenten fotografies de l'estat actual de la mitgera:



#### ***MD.2.2 Descripció de les actuacions incloent-hi els mitjans auxiliars***

Les actuacions puntuals en la mitgera tenen per objectiu subsanar les possibles deficiències detectades en la finca veïna en contacte amb el parament deteriorat, i comprovar així si venen causades per les lesions observades en l'exterior, garantint d'aquesta manera l'estanqueïtat del mateix i evitant danys en l'edificació veïna.

*Obres de consolidació de la mitgera entre les finques núm. 3 i núm. 5-7 situades al carrer Baixada de Viladecols*

Les actuacions previstes per la consolidació de la mitgera són les següents:

#### Actuació 01:

Substitució de la paret de tàpia per una altra de fàbrica de maó massís del mateix gruix de la paret primitiva.

La substitució de la paret es realitzarà per parts, per bermes, que tindran més longitud o menys en funció del grau de inestabilitat de la paret. A major gravetat, les bermes seran de menor longitud.

El tram substituït abastarà l'àrea danyada, en el sentit horitzontal fins a trobar els trams de maó ja substituïts anteriorment, en sentit vertical fins arribar a la tàpia en bones condicions, aquella sense afectació per humitats.

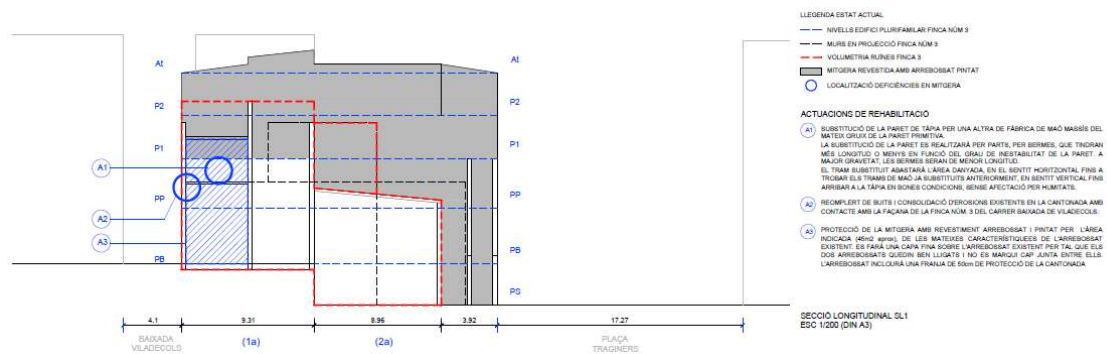
#### Actuació 02:

Reomplert de buits i consolidació d'erosions existents en la cantonada amb contacte amb la façana de la finca núm. 3 del carrer Baixada de Viladecols. El reomplert es farà amb peces de fàbrica de pedra, i les juntes es consolidaran amb morter.

#### Actuació 03:

Protecció de la mitgera amb revestiment arrebossat i pintat per l'àrea indicada (45m<sup>2</sup> aprox.), de les mateixes característiques i color que l'arrebossat superior existent. Es farà una capa fina sobre l'arrebossat existent superior per tal que els dos arrebossats quedin ben lligats i no es marqui cap junta entre ells. L'arrebossat s'ampliarà una franja vertical de 50cm de protecció en la cantonada.

A continuació es mostra una imatge esquemàtica de la ubicació de les actuacions (A1, A2 i A3) en la mitgera:



#### Mitjans auxiliars:

Per fer les obres es tindran en compte els mitjans auxiliars necessaris per a la protecció col·lectiva i individual dels treballadors així com els propis del procés de construcció. Pel que fa als relatius a la protecció col·lectiva i individual dels treballadors, es senyalitzaran amb rètols i indicacions els perills que hi poden haver durant l'obra i s'utilitzaran mitjans de protecció com l'ordre i neteja del material i eines de treball. També s'utilitzaran EPIs (Equips de protecció individual) com ara casc, botes de seguretat,

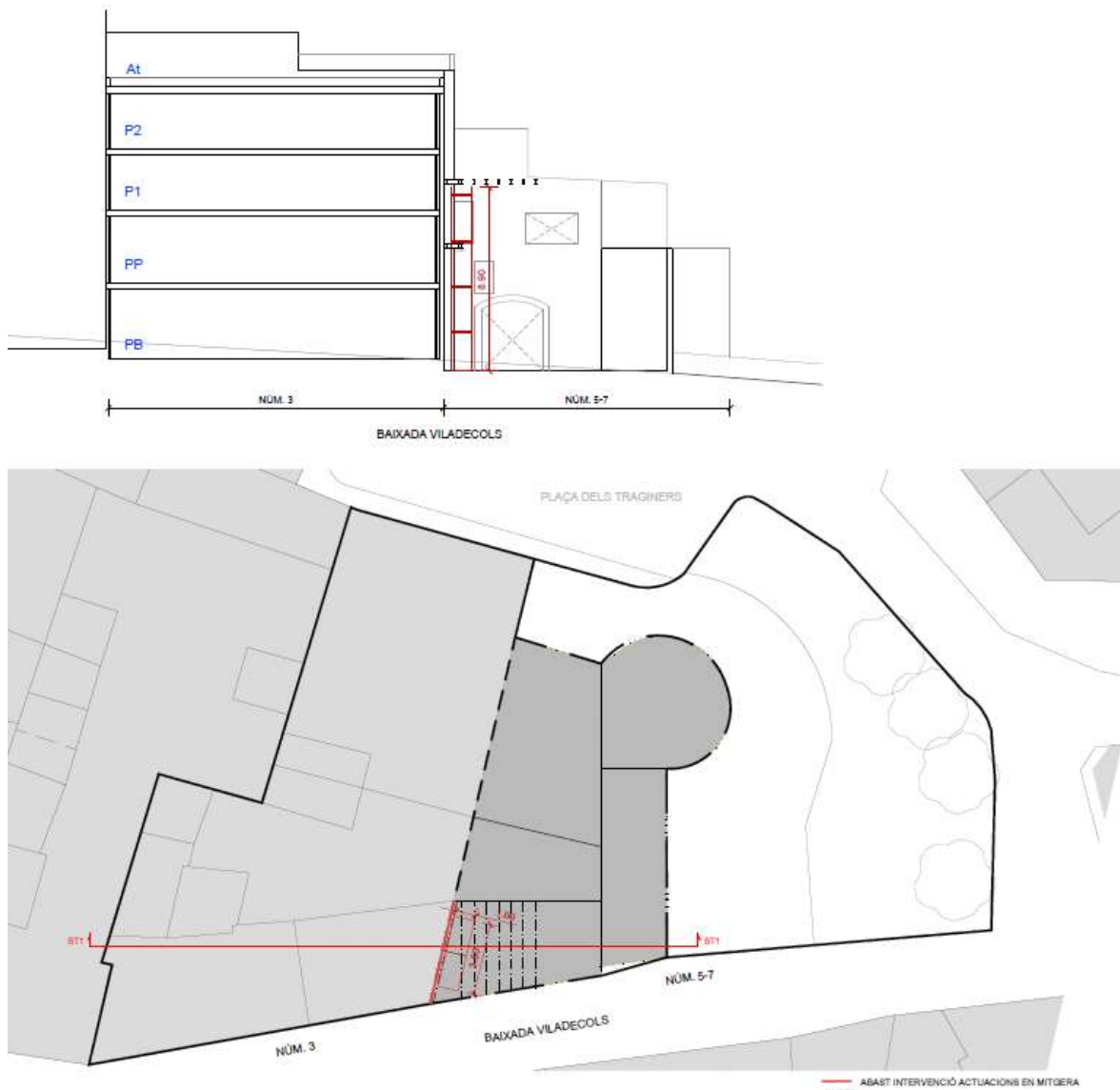
guants, ulleres, mascaretes i roba especialitzada, i tot el material estarà en bon estat i complirà amb els estàndards de seguretat exigibles.

Es preveu la instal·lació d'una bastida per tal de portar a terme les actuacions. Abans de la instal·lació de la bastida serà necessària una esbrossada del terreny, per tal de garantir que aquesta es col·loqui sobre una base plana i estable. La bastida assolirà un 9m d'alçada aproximadament i es col·locarà a l'interior de la finca número 5-7, pel que no serà necessari col·locar-la sobre l'espai públic.

La bastida haurà de tenir en compte l'entrebicat existent proper a la mitgera on es realitzen les actuacions, de manera que no interfereixin ambdues estructures.

Les fixacions de la bastida a les parets de càrrega es situaran sobre les juntes de la fàbrica de pedra, evitant perforar els carreus.

A continuació es presenta un esquema de la disposició i abast de la bastida necessària per portar a terme les actuacions previstes:



### **MD.2.3 Descripció i identificació**

En el capítol de documentació gràfica, es presenten els plànols d'estat actual i de proposta de les actuacions.

### **MD.3 Requisits a complimentar en funció de les característiques de l'edifici**

El tipus d'obra està exclòs de l'àmbit d'aplicació de la LOE. La rehabilitació de la façana es considera un concepte de millora i no es contempla dins l'àmbit general d'actuació del Codi tècnic de l'Edificació, ja que es tracta d'una intervenció sobre un edificació existent en la que no s'altera la seva configuració arquitectònica, és a dir, no es produeix cap variació essencial de la composició general exterior, volumetria ni en el conjunt del sistema estructural, tampoc es pretén canviar-ne el seu ús característic.

LOE: Llei 38/1999 d'Ordenació de l'edificació (BOE 6-11-99). Art.2: àmbit d'actuació

Les actuacions que es realitzaran en la mitgera en cap cas afectaran als elements catalogats de la finca i del seu entorn, ja que no formen part de l'àmbit de les actuacions.

El projecte es realitzarà segons les indicacions del tècnic especialitat i els plànols. L'obra es realitzarà per una empresa especialitzada i tractarà el residus conforme la legislació vigent.

## II. PRESSUPOST

**CONSOLIDACIÓ MITGERA BAIXADA VILADECOLS**

Baixada de Viladecols 5-7

Ciutat Vella, 08002 Barcelona

**OBRA: MITGERA VILADECOLS**

Barcelona, JULIOL 2025

pa	descripció	ut	quant.	preu	import
<b>1</b>	<b>ACTUACIONS PRÈVIES</b>				<b>3.884,25 €</b>
1.1	<b>Protecció d'elements</b> Neteja general i preparació de la zona de treball. Protecció dels espais d'accés i dels elements patrimonials susceptibles de protecció en les zones de pas i d'actuació	u	1,00	250,00 €	250,00 €
1.2	<b>Amortització bastida</b> Amortització diària de bastida tubular metàl·lica fixa, formada per bastiments de 70 cm d'amplària i alçària <= 200 cm, amb bases regulables, tubs travessers, tubs de travament, plataformes de treball d'amplària com a mínim de 60 cm, escales d'accés, baranes laterals, sòcols i xarxa de protecció de poliamida col·locada a tota la cara exterior i amarradors cada 20 m2 de façana, inclosos tots els elements de senyalització normalitzats	m2	3150,00	0,09 €	283,50 €
1.3	<b>Muntatge i desmuntatge bastida</b> Muntatge i desmuntatge de bastida tubular metàl·lica fixa en zones de difícil accés, formada per bastiments de 70 cm i alçària <= 200 cm, amb bases regulables, tubs travessers, tubs de travament, plataformes de treball d'amplària com a mínim de 60 cm, escales d'accés, baranes laterals, sòcols i xarxa de protecció de poliamida, col·locada a tota la cara exterior i amarradors cada 20 m2 de façana, inclosos tots els elements de senyalització normalitzats i el transport amb un recorregut total màxim de 20 km	m2	35,00	70,71 €	2.474,85 €
1.4	<b>Apuntaments</b> Muntatge i desmuntatge d'apuntament de sostres i murs amb puntal metàl·lic i tauló	m2	5,00	27,50 €	137,50 €
1.5	<b>Neteja i esbrossada del terreny</b> Neteja i esbrossas del terreny realitzada amb mitjans manuals i càrrega manual sobre contenidor	m2	40,00	18,46 €	738,40 €
<b>2</b>	<b>RESIDUS</b>				<b>642,25 €</b>
2.1	<b>Càrrega d'enderrocs en sacs</b> Càrrega d'enderrocs en sacs i evacuació fins a carrer, per mitjans manuals, sobre sac de runa	u	1,00	150,00 €	150,00 €
2.2	<b>Transport de residus</b> Transport de residus a instal·lació autoritzada de gestió de residus, amb camió de 12t i temps d'espera per a la càrrega a màquina, amb un recorregut de més de 2 i fins a 5km	m3	5,00	45,20 €	226,00 €
2.3	<b>Tractament de residus</b> Disposició controlada en dipòsit autoritzat inclòs el canon sobre la deposició controlada dels residus de la construcció, segons Llei 8/2008, de residus barrejats no perillosos amb una densitat 0,17t/m3, procedents de construcció o demolició, amb codi 170904 segons la llista Europea de residus	m3	5,00	53,25 €	266,25 €

**CONSOLIDACIÓ MITGERA BAIXADA VILADECOLS**

Baixada de Viladecols 5-7

Ciutat Vella, 08002 Barcelona

**OBRA: MITGERA VILADECOLS**

Barcelona, JULIOL 2025

pa	descripció	un	quant	preu	import
<b>3</b>	<b>REHABILITACIÓ MITGERA</b>				<b>13.590,54 €</b>
<b>3.1</b>	<b>Neteja superficial paraments verticals</b> Neteja superficial de paraments verticals, amb raspallat manual previ de la zona afectada amb raspall tou d'arrels i retirada d'elements solts	m2	45,00	27,86 €	<b>1.253,70 €</b>
<b>3.2</b>	<b>Reparació de parament amb reomplert de buits</b> Reparació del parament amb reposició de peces de parament de fàbrica de mamposteria de característiques similars a les existents, col·locades amb morter	m2	3,00	357,95 €	<b>1.073,85 €</b>
<b>3.3</b>	<b>Segellat d'esquerdes en l'àmbit de les actuacions per evitar filtracions</b> Reparació d'esquerdes en parets de mamposteria mitjançant un rejuntat amb morters de reparació, en fissures de poca dimensió. En el cas necessari es procedirà al seu cosit mitjançant grapes d'acer inoxidable	ml	10,00	48,85 €	<b>488,50 €</b>
<b>3.4</b>	<b>Substitució per dames del parament de tàpia amb pèrdua de secció</b> Substitució per dames per una obra de fàbrica de maó massís, de característiques similars a les àrees ja substituïdes per fàbrica ceràmica, col·locades amb morter mixt. Inclou la lligada amb els trams de fàbrica existents ja substituïts i la col·locació de les noves peces amb morter de calç. Inclou la disposició dels mitjans de seguretat i protecció reglamentaris, disposició i posterior enretirades de bastides i apuntaments necessaris	m2	5,00	824,85 €	<b>4.124,25 €</b>
<b>3.5</b>	<b>Consolidació superficial mur de maçoneria</b> Consolidació de la superfície deteriorada de mur de maçoneria, per tal de recuperar la resistència original sense reduir la permeabilitat de l'element ni alterar el seu aspecte, mitjançant aplicació manual amb corró o pistola d'una mà d'impregnació incolora consolidant, a base d'èster orgànic d'àcid de silici, fins a la saturació de l'element	m²	30,00	32,64 €	<b>979,20 €</b>
<b>3.6</b>	<b>Arrebossat exterior a bona vista</b> Arrebossat a bona vista sobre parament vertical exterior, a més de 3,00m d'alçada, amb morter ciment 1:2:10, elaborat a l'obra, remolinat, de les mateixes característiques del que ja existeix a la mitgera. Inclou la franja vertical de la façana per la protecció de la cantonada	m²	38,00	122,53 €	<b>4.656,14 €</b>
<b>3.7</b>	<b>Pintat mitgera</b> Pintat de parament vertical exterior de ciment, amb pintura al silicat de potassa amb acabat llis, i pigments, amb una capa de fons d'imprimació neutralitzadora, una d'imprimació fixadora i dues d'acabat	m2	38,00	23,30 €	<b>885,40 €</b>
<b>3.8</b>	<b>Pintat superficial mitgera</b> Pintat superficial de parament vertical exterior de ciment ja existent en la mitgera, de manera que quedi un acabat continu en tota la superfície	m2	7,00	18,50 €	<b>129,50 €</b>

**CONSOLIDACIÓ MITGERA BAIXADA VILADECOLS**

Baixada de Viladecols 5-7

Ciutat Vella, 08002 Barcelona

**OBRA: MITGERA VILADECOLS**

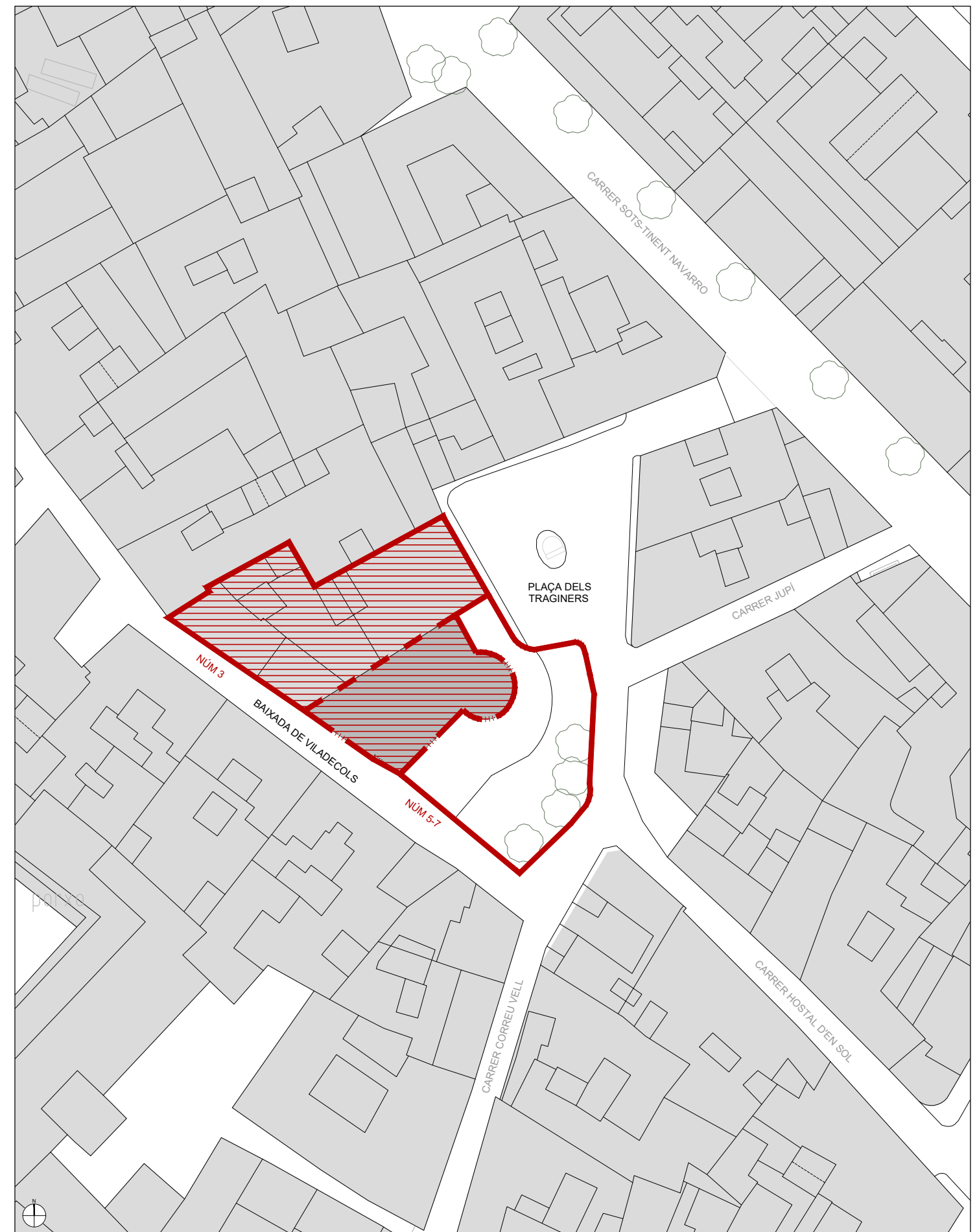
Barcelona, JULIOL 2025

pa	descripció	ut.	quant.	preu	import
<b>4</b>	<b>ALTRES</b>				<b>1.100,00 €</b>
4.1	<b>Seguretat i Salut</b> Partida alçada d'abonament íntegre per a Seguretat i salut en obra	u	1,00	800,00 €	<b>800,00 €</b>
4.2	<b>Ajudes transport material</b> Ajudes per a desplaçaments de material des de l'entrada del recinte fins a peu d'obra	u	1,00	300,00 €	<b>300,00 €</b>


**RESUM**

<b>CAPÍTOL</b>		<b>IMPORT</b>
<b>1</b>	ACTUACIONS PRÈVIES	3.884,25 €
<b>2</b>	RESIDUS	642,25 €
<b>3</b>	REHABILITACIÓ MITGERA	13.590,54 €
<b>4</b>	ALTRES	1.100,00 €
	<b>TOTAL EXECUCIÓ MATERIAL</b>	<b>19.217,04 €</b>
	13% DESPESES GENERALS	2.498,22 €
	6% BENEFICI INDUSTRIAL	1.153,02 €
	<b>TOTAL EXECUCIÓ PER CONTRACTE</b>	<b>22.868,28 €</b>
	<b>IVA 21%</b>	<b>4.802,34 €</b>
	<b>TOTAL IMPORT FACTURA</b>	<b>27.670,62 €</b>




### III. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

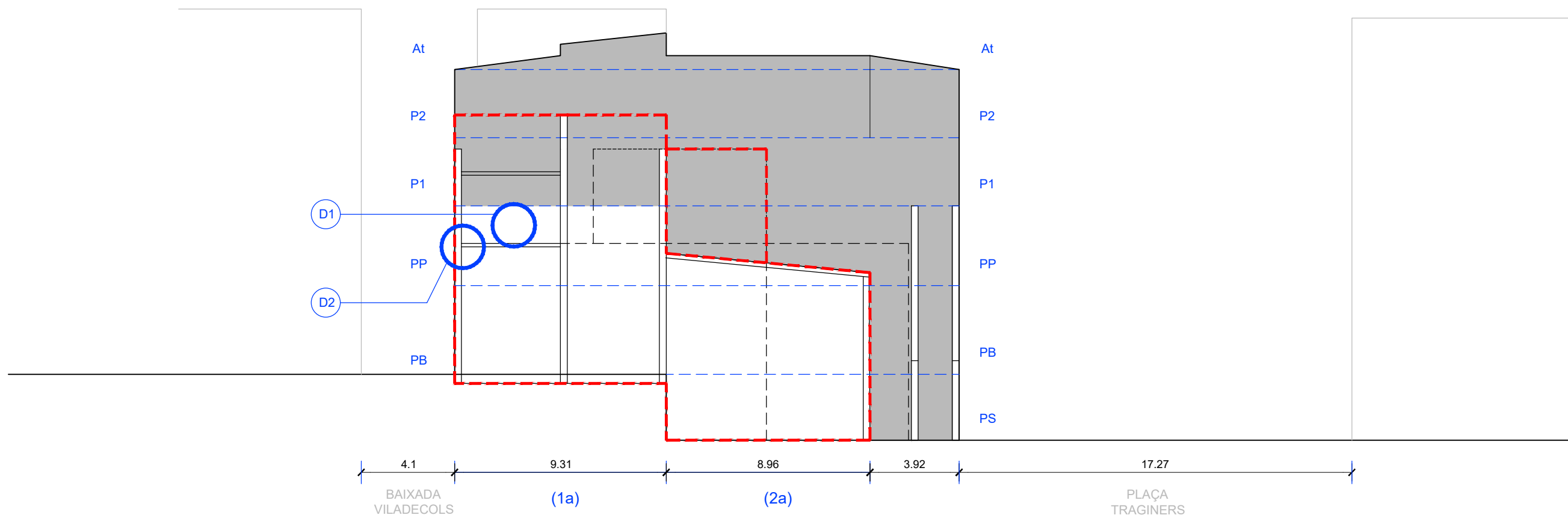


SITUACIÓ  
E: 1/2500 (A3)

 FINQUES DINS L'ÀMBIT D'ACTUACIÓ  
BAIXADA VILADECOLS NÚM. 3 / 5-7

EMPLAÇAMENT  
E: 1/500 (A3)

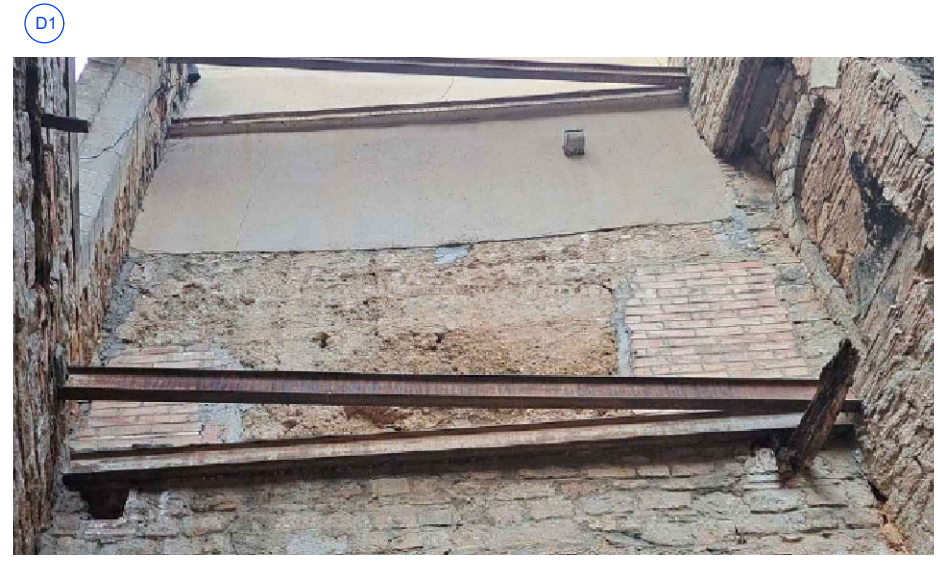
 FINQUES COLINDANTS  
 MITGERA A CONSOLIDAR  
 RUINES



LESIONS DETECTADES EN MITGERA. LLEGENDA

- D1 EROSIÓ EN EL PARAMENT I MUR DE TÀPIA, SUPERFÍCIE APROXIMADA DE 4 m<sup>2</sup>
- D2 BUITS I EROSIONS DE JUNTES EN CANTONADA, EN LA TROBADA AMB LA FAÇANA

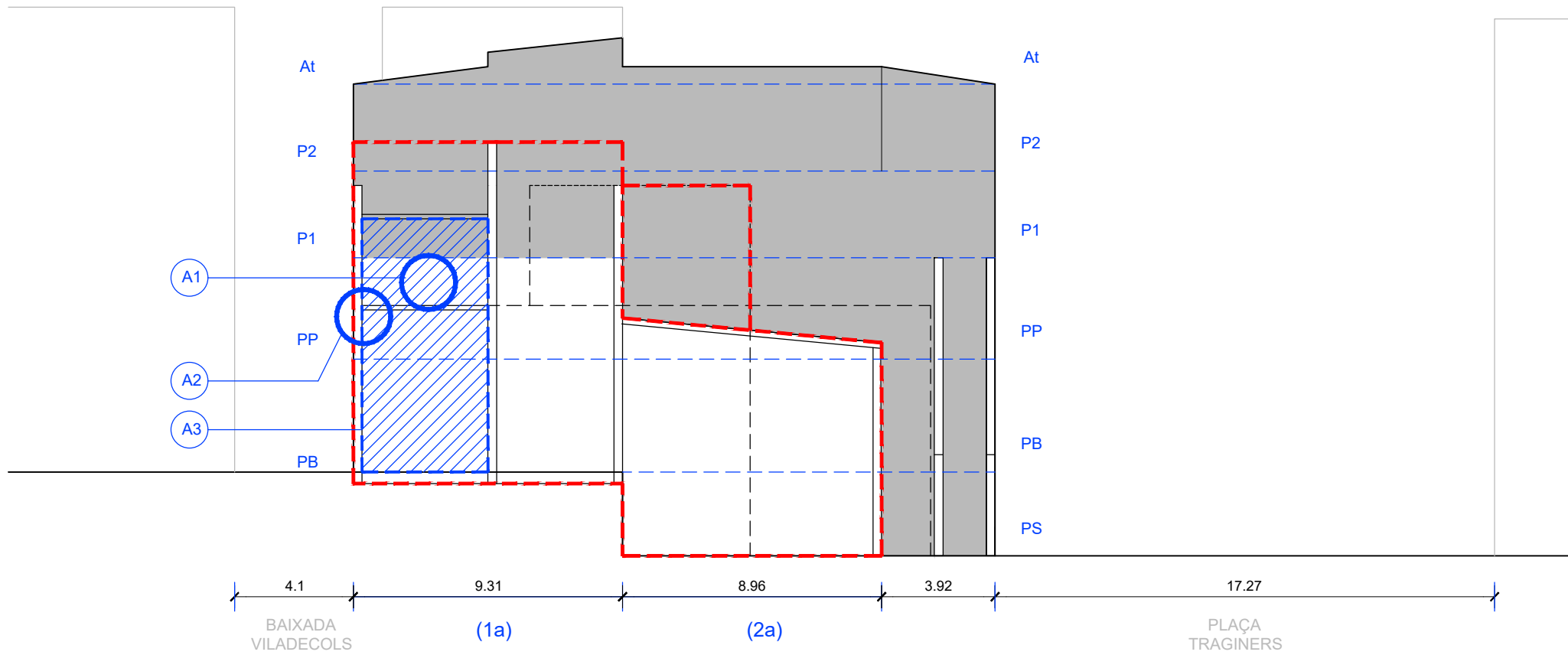
LESIONS DETECTADES EN MITGERA. FOTOGRAFIES



SECCIÓ LONGITUDINAL FINCA NÚM 3  
ESC 1/200 (DIN A3)

- LLEGENDA ESTAT ACTUAL
- NIVELLS EDIFICI PLURIFAMILAR FINCA NÚM 3
  - MURS EN PROJECCIÓ FINCA NÚM 3
  - VOLUMETRIA RUÏNES FINCA 3
  - MITGERA REVESTIDA AMB ARREBOSSAT PINTAT
  - LOCALITZACIÓ DEFICIÈNCIES EN MITGERA

\* NOTA:  
- TOTES LES COTES ES COMPROVARAN EN OBRA



LLEGENDA

- NIVELLS EDIFICI PLURIFAMILAR FINCA NÚM 3
- MURS EN PROJECCIÓ FINCA NÚM 3
- VOLUMETRIA RUÏNES FINCA 3
- MITGERA REVESTIDA AMB ARREBOSSAT PINTAT
- LOCALITZACIÓ DEFICIÈNCIES EN MITGERA
- ▨ AMPLIACIÓ REVESTIMENT ARREBOSSAT I PINTAT

ACTUACIONS DE REHABILITACIÓ

- A1** SUBSTITUCIÓ DE LA PARET DE TÀPIA PER UNA ALTRA DE FÀBRICA DE MAÓ MASSÍS DEL MATEIX GRUIX DE LA PARET PRIMITIVA. LA SUBSTITUCIÓ DE LA PARET ES REALITZARÀ PER PARTS, PER BERMES, QUE TINDRAN MÉS LONGITUD O MENYS EN FUNCIÓ DEL GRAU DE INESTABILITAT DE LA PARET. A MAJOR GRAVETAT, LES BERMES SERAN DE MENOR LONGITUD. EL TRAM SUBSTITUÏT ABASTARÀ L'ÀREA DANYADA, EN EL SENTIT HORIZONTAL FINS A TROBAR ELS TRAMS DE MAÓ JA SUBSTITUÏTS ANTERIORMENT, EN SENTIT VERTICAL FINS ARRIBAR A LA TÀPIA EN BONES CONDICIONS, SENSE AFECTACIÓ PER HUMITATS.
- A2** REOMPLERT DE BUITS I CONSOLIDACIÓ D'EROSIONS EXISTENTS EN LA CANTONADA AMB CONTACTE AMB LA FAÇANA DE LA FINCA NÚM. 3 DEL CARRER BAIXADA DE VILADECOLS.
- A3** PROTECCIÓ DE LA MITGERA AMB REVESTIMENT ARREBOSSAT I PINTAT PER L'ÀREA INDICADA (45m<sup>2</sup> aprox), DE LES MATEIXES CARACTERÍSTIQUES DE L'ARREBOSSAT EXISTENT. ES FARÀ UNA CAPA FINA SOBRE L'ARREBOSSAT EXISTENT PER TAL QUE ELS DOS ARREBOSSATS QUEDIN BEN LLIIGATS I NO ES MARQUI CAP JUNTA ENTRE ELLS. L'ARREBOSSAT S'AMPLIARÀ EN UNA FRANJA VERTICAL DE 50cm DE PROTECCIÓ EN LA CANTONADA.

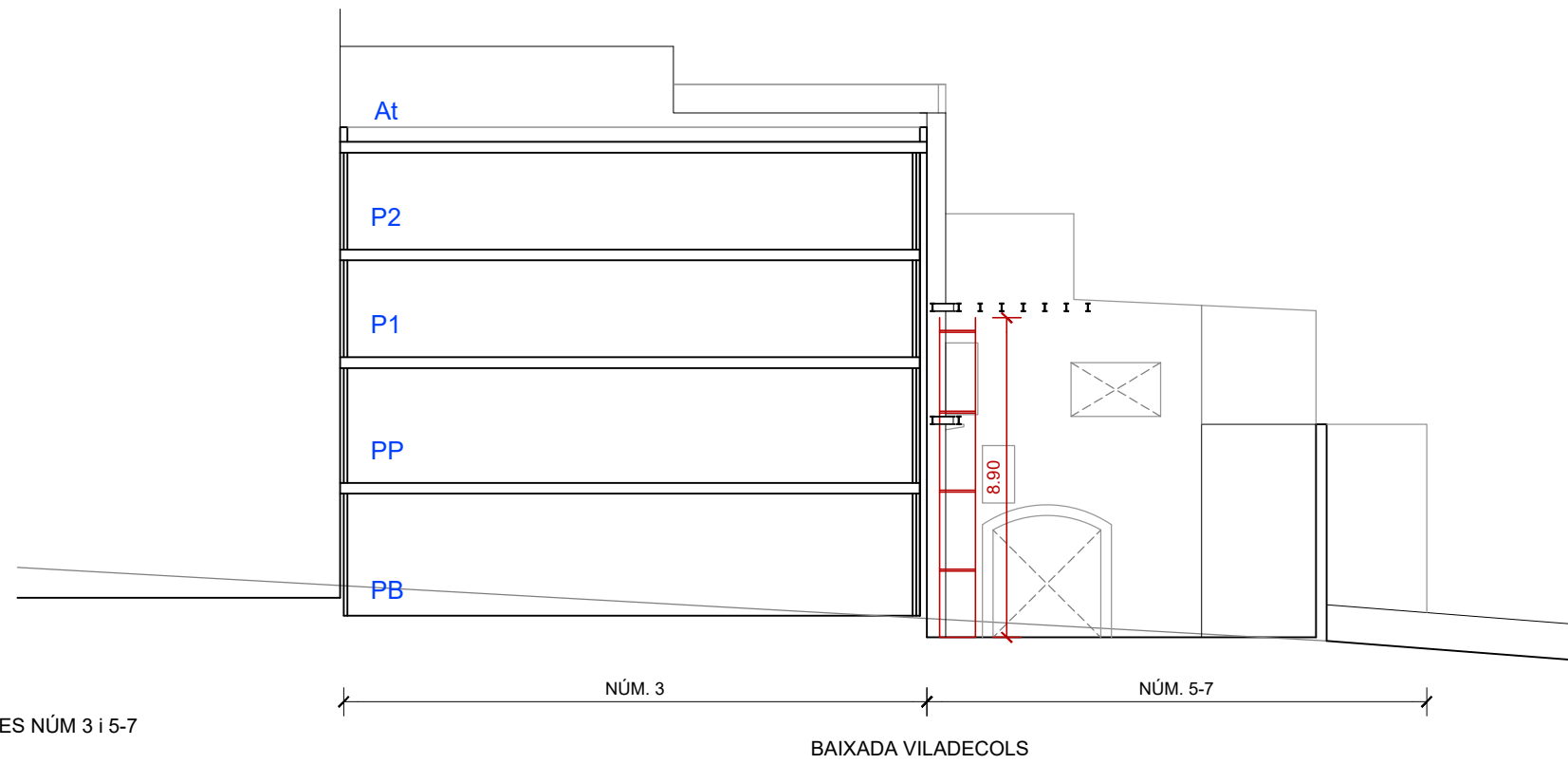
SECCIÓ LONGITUDINAL SL1  
ESC 1/200 (DIN A3)



— ABAST INTERVENCIÓ ACTUACIONS EN MITGERA

PLANTA GENERAL COBERTES  
ESC 1/200 (DIN A3)

\* NOTA:  
- TOTES LES COTES ES COMPROVARAN EN OBRA



SECCIÓ TRANSVERSAL ST1 FINQUES NÚM 3 i 5-7  
ESC 1/200 (DIN A3)



PLANTA GENERAL FINQUES NÚM 3 i 5-7  
ESC 1/200 (DIN A3)

— ABAST INTERVENCIÓ ACTUACIONS EN MITGERA  
\* NOTA:  
- TOTES LES COTES ES COMPROVARAN EN OBRA