

# DIAGNOSIS DE PATOLOGIES DE CAN FRIAS

## EMPLAÇAMENT I INFORMACIÓ URBANÍSTICA

La finca coneguda com a “Can Frias” està situada a la Plaça Barberà 1-2, al barri de Dalt la Vila de Badalona.

Es tracta d'un edifici de planta baixa més dues plantes pis amb qualificació de 12b.

L'edifici està deshabitat, a excepció d'unes cambres del segon pis accessibles des d'una finca veïna.

Segons el PERI vigent, aquest edifici forma part del conjunt de protecció total de l'entorn de la Plaça Barberà. Altres edificis que formen part d'aquest entorn protegit són l'església de Santa Maria i la Torre Vella.

## OBJECTIUS DE LA DIAGNOSIS

La Plaça Barberà és un dels punts d'entrada al barri de Dalt la Vila més simbòlics ja que queda presidida per l'església de Santa Maria i la Torre Vella, gènesis de la Sagrera fundacional de la Badalona medieval. Aquests dos edificis són equipaments religiós i escolar, respectivament, i atrauen a gran quantitat de gent a diari.

Can Frias és l'únic dels tres edificis d'aquest entorn protegit que es troba en un estat d'abandó que ha provocat el seu deteriorament. Aquesta situació de degradació, a més de ser un perjudici per la pròpia finca, ho és també per la plaça i, en definitiva, per l'entorn del barri.

L'objectiu de la diagnosi de les patologies de l'edifici és detectar el tipus de deficiències estructurals, l'origen de les humitats i agents vegetal/animals que degraden les façanes de l'edifici mitjançant una inspecció ocular exterior. També s'indiquen unes mesures paliatives puntuals per actuar en les patologies analitzades, en benentès que l'estructura portant de l'interior de l'edifici no ha pogut ser analitzada i que, per tant, es tractaria només d'unes solucions parcials.

Malgrat tot, les conclusions que se'n desprenen poden ser preses en consideració ja que en cap cas comprometerien una anàlisi global de la finca.



## MÈTODE DE DIAGNOSIS

Un cop feta la inspecció visual exterior, s'hi ha detectat 5 tipus de patologies:

### -Estructurals ( E ) :

E1:

Anàlisi: fisures en llindes d'obertures transmeses verticalment a tot l'alt de façana.

Diagnosi: mala transmissió descendent de les càrregues verticals de les llindes cap als brancals. L'antiguitat de l'edifici pot ser causa parcial de la debilitació dels elements estructurals. A més, en estat d'abandó, s'han degradat les carpinteries i les mateixes llindes han quedat exposades a condicions climàtiques molt desfavorables.

Tesis d'actuació: Sanejament de les fisures mitjançant repicat i aplicació de grapes d'acer per trabar els diferents panys en què s'ha separat. Revestiment de la zona d'actuació amb resines sintètiques impermeabilitzants. El bon funcionament d'aquest sistema es basa en l'actuació global de tota la façana per tal de tornar a dotar-la d'una estàtica conjunta.

E2:

Anàlisi: fisures en les lloses de balcons.

Diagnosi: transmissió de les esquerdes de les llindes fins a les lloses dels balcons que no han pogut assumir les càrregues adquirides.

Tesis d'actuació: Es planteja la mateixa solució i de manera simultània que per a E1 .

### -Humitats ( H ) :

Anàlisi: taques d'humitats localitzades als voltants de baixants trencats, esquerdes i arrimadors.

Diagnosi: Les aigües recollides de la coberta són canalitzades a través de baixants trencats. Aquestes interrupcions es converteixen en focus continus de degradació per sobre-exposició d'aigua. El mateix passa en els trams de cornissa amb esquerdes, ja que l'aigua canalitzada filtra per la façana.

Tesis d'actuació: Posterior a l'actuació sobre E1 i E2. Reparació de la canal de recollida d'aigües de la cornissa i de la pròpia cornissa; substitució dels baixants actuals per uns de nous, inclosos sistemes de subjecció a façana. Connexió a xarxa de clavegueram, si hi fos.

### **-Desprendiments ( D ) :**

Anàlisis: desprendiments de parts del parament de façana

Diagnòsis: La manca de manteniment durant molts anys sobre la façana i les condicions climàtiques han afavorit la degradació dels arrebossats, que han anat caient en algunes zones. La roptura dels elements de canalització de l'aigua ha concentrat fugues en zones de façana. També hi ha hagut desprendiments de paraments en punts coincidents de diferents esquerdes.

Tesis d'actuació: Posterior a l'actuació sobre E1, E2 i H. Repicar la zona afectada per preparar la façana per a l'aplicació d'un nou arrebossat. Nou arrebossat amb components hidròfogs.

### **-Tancaments ( T ) :**

Anàlisis: Portes, finestres i balconeres trencades , sense vidres o desquadrades.

Diagnòsis: La manca de manteniment i abandó, juntament amb els diferents episodis d'intrusisme han provocat la degradació de la majoria d'elements de tancament de la finca.

Tesis d'actuació: Posterior a l'actuació sobre E1,E2,H i D. Substitució de tots els tancaments inclosos pre-marcs, bastidors i marcs per nous tancaments. Possiblement també caldria esquadrar el forat si aquest ha cedit per causa d'alguna fisura.

### **-Agents vegetals/animals ( A ) :**

Anàlisis: Gats i coloms ocupen la finca.Plantes en la cornissa.

Diagnòsis: Els animals que cohabiten a la finca acumulen menjar i defecacions i provoquen males olors i possibles focus de malalties.

A causa de l'acumulació de fangs i brutícia en la cornissa, han germinat plantes que obturen la circulació de l'aigua de coberta cap als baixants.

Tesis d'actuació: Al tractar-se d'agents vius, el propi procés de solució de les patologies descrites anteriorment en provocarà la desaparició.

## CONCLUSIONS

Un cop feta la diagnosi de les patologies, i tenint en compte les restriccions del mètode d'inspecció visual en façana, es recullen un conjunt de recomanacions d'actuació:

- 1-Realització d'un estudi complet per determinar el grau de solidesa de l'edifici, amb sistemes tècnics, cates, testimonis, etc. i concloure amb actuacions de reforç.
- 2-Actuació sobre les patologies de façana analitzades en aquest document per tal d'aturar el progressiu grau de degradació.
- 3-Retirada de les restes mobles i orgàniques de l'interior de l'edifici per motius higiènics.

A data d'avui l'edifici no suposa perill d'enfonsament però es recomana una actuació parcial immediata per evitar possibles desprendiments parcials de balcons o material de parament de la façana, així com problemes higiènics.

Atès que l'edifici comparteix entorn amb dos edificis tant concorreguts com l'església d Santa Mari i l'escola Cultural l'actuació immediata sobre les patologies d'aquest edifici es recomana tant per motius de seguretat de l'edifici com dels ciutadans.

Badalona, 22 de Desembre de 2007.

Joan Sansa Hurtado,  
arquitecte col·legiat nº 43908/8

# DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

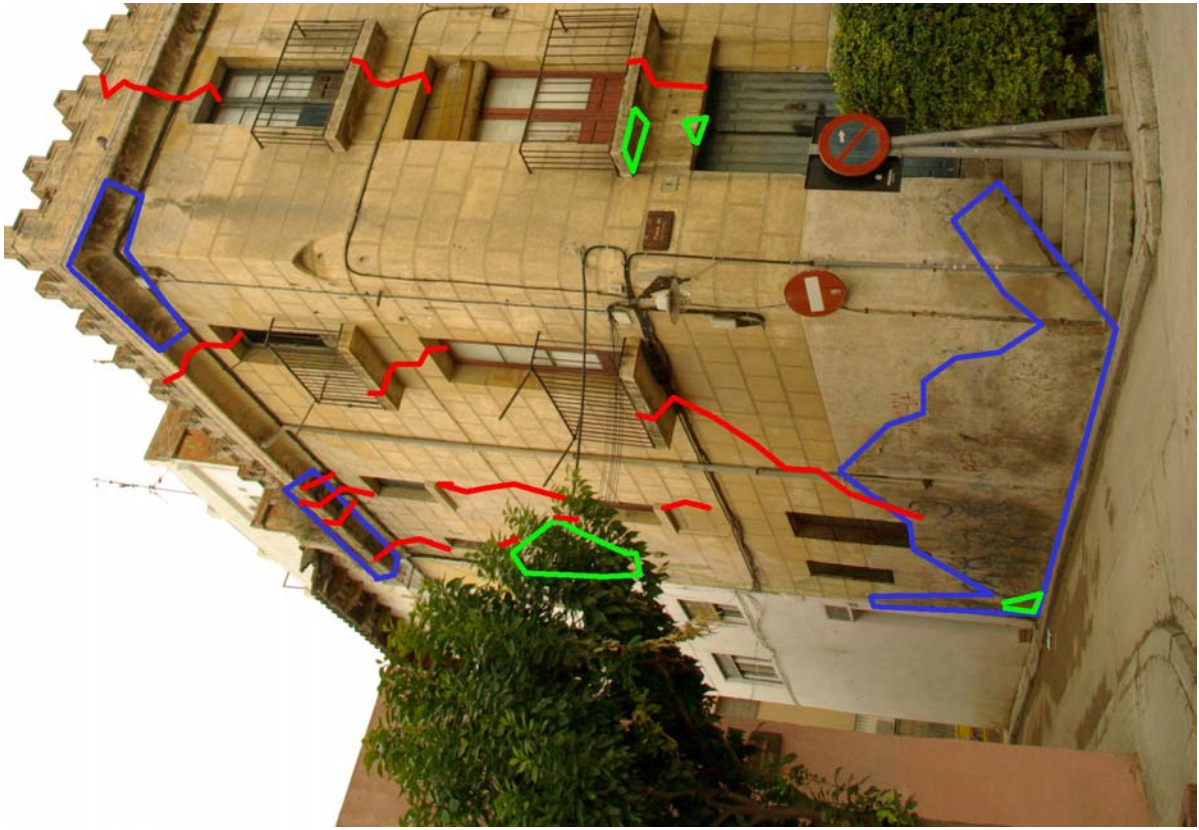
## -LOCALITAZCIÓ DE PATOLOGIES-

Estructurals ( E )

Humitats ( H )

Desprendiments ( D )



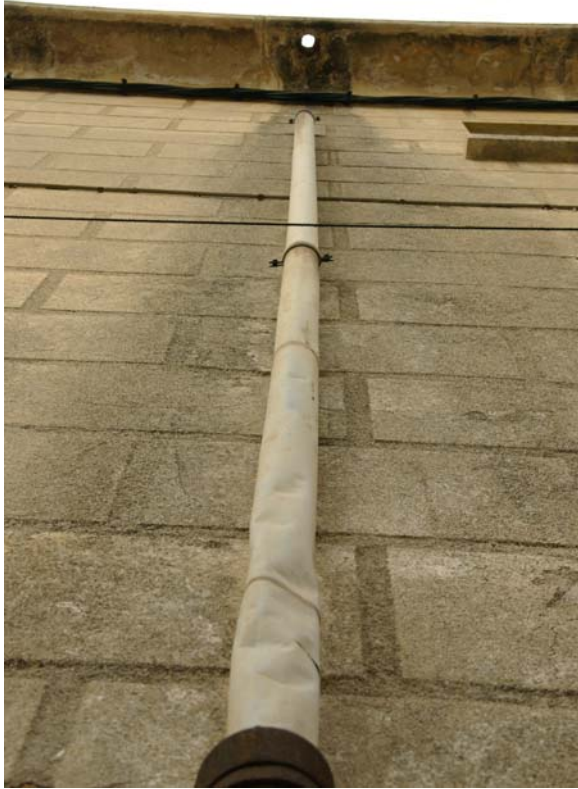


-DETALLS DE PATOLOGIES ESTRUCTURALS-





-DETALLS DE PATOLOGIES D'HUMITATS-



-DETALLS DE PATOLOGIES AMB DESPRENDIMENTS-



-DETALLS DE PATOLOGIES ALS TANCAMENTS I AMB AGENTS VEGETALS-

