

# MEMÒRIA DEL PROJECTE DE CONSERVACIÓ, POSADA EN VALOR I REHABILITACIÓ DE L'HOTEL ROSALEDA (PROJECTE NÚMERO 0053 / 2015)

## INDEX

1. INTRODUCCIÓ

2. AUTORS

3. CARACTERITZACIÓ, VALORACIÓ I CRITERIS DE LA RESTAURACIÓ

4. PROPOSTA GENERAL

5. PROJECTE FASE 1

## 1. INTRODUCCIÓ

L'hotel Rosaleda és un dels edificis més emblemàtics del patrimoni cultural d'Andorra. Testimoni viu dels canvis socials, econòmics i culturals més significatius de la història contemporània d'Andorra es vol restaurar i posar en valor a través d'un nou ús a l'alçada del monument com és, els serveis principals del Ministeri de Cultura.

El repte és important donat que, per primera vegada, s'intervé en un monument de les dimensions del Rosaleda per a convertir-lo en un equipament d'ús públic. En aquest sentit el respecte als valors de l'edifici han de combinar-se amb les exigències de qualitat necessàries per custodiar, conservar, tractar i gestionar les col·leccions d'art, patrimoni bibliogràfic, moble i arqueològic del ministeri.

Per poder abordar amb garanties el projecte de "Conservació, posada en valor i rehabilitació de l'hotel Rosaleda" l'equip redactor ha tingut en compte principalment: l'edifici, les bases del concurs, les dues propostes de distribució elaborada pels tècnics del patrimoni cultural i les reunions amb les serveis del ministeri.

En el cas de l'edifici s'ha estudiat la seva construcció i evolució, l'estat de conservació i les solucions de restauració. Les bases del concurs i les distribucions inicials del ministeri han servit per generar unes primeres solucions que, un cop comentades amb les persones de les àrees i departaments implicats han evolucionat fins a la proposta que recull el present projecte.



Fulletó publicitari de l'hotel on es barreja les activitats lúdiques que oferia el país (esquí, caça, pesca...) amb les excel·lències del Rosaleda. En una de les vistes es pot veure el paviment de la terrassa lateral avui, però només es conserva en els bancs d'obra.

## 2. AUTORS

La complexitat de qualsevol obra d'arquitectura contemporània requereix la intervenció de diferents especialistes, tant en la fase de projecte com en la d'execució. Si, com és el cas, parlem d'una obra de restauració on hi ha un canvi d'ús s'afegeix, a

més, la voluntat de preservar uns valors que diferencien un monument de qualsevol altre tipus de construcció. Aquests valors cal definir-los per tal que puguin guiar les idees de l'actuació com s'exposa en la present memòria.

En el cas del present projecte de "Conservació, posada en valor i rehabilitació de l'hotel Rosaleda", així com la seva fase 1, els arquitectes són: Enric Dilmé Bejarano, Xavier Orteu Riba i Jordi Vidal Quilez. Amb ells hi han col·laborat l'arquitecte Adrià Muros Alcojor, director del taller d'estudis lumínics de la UPC-ETSAB, en el tema d'enllumenat monumental exterior i del hall d'entrada; l'enginyer Xavier Beal pel que fa a l'estabilitat i reforç de l'edifici així com l'estructura de l'ampliació i, finalment, l'enginyer Jordi Llovera Massana i l'equip de l'empresa Enginesa respecte al capítol d'instal·lacions.

### **3. CARACTERITZACIÓ, VALORACIÓ I CRITERIS DE LA RESTAURACIÓ**

#### **3.1. Introducció**

L'hotel Rosaleda va ser declarat bé d'interès nacional en la categoria de monument per decret de govern de l'11 de febrer del 2004 donat els seus valors arquitectònics, documentals i significatius. Recordem que l'establiment va assolir un paper destacar en la vida social, política i cultural del país de mitjan segle XX. No només va acollir celebracions de la burgesia local sinó que va ser seu de reunions polítiques, com les que periòdicament organitzava el grup polític liderat per Serafi Reig, i culturals, com els sopars de la Nit literària Andorrana o del Rotary Club.

Tota aquesta activitat era comprensible si pensem que el Rosaleda era l'hotel més gran i luxós del país. No pot estranyar doncs que, a mitjan segle, conjuntament amb l'hotel Valira d'Escaldes, fossin els únics establiments andorrans recollits en les prestigioses guies turístiques Michelin o Guies Bleus (Hachete).

Per un altre costat l'establiment també va ser una peça important del corrent arquitectònic que s'ha anat anomenant "arquitectura del granit". La voluntat de crear una arquitectura culta de muntanya va trobar en els picapedrers d'origen espanyol la mà d'obra especialitzada per concretar un tipus de paraments particular a través de l'expressivitat del granit.

La seva construcció va encetar-se amb el cos central i, sense solució de continuïtat, va seguir amb unes ampliacions que l'envolten en les façanes laterals i posteriors com expliquen en el següent apartat.

#### **3.2. Caracterització de l'edifici**

##### **3.2.1 Discriminants disciplinaris.**

###### **- Historial**

L'hotel Rosaleda és un edifici que es va anar ampliant i transformant des de la seva inauguració. En ser un procés continuat de construcció és difícil marcar diferents episodis però, de l'observació dels paraments i de l'estudi de la documentació gràfica podem apuntar que tenim:

-Una primera fase entre 1941-1943<sup>1</sup> en el que s'aixeca el cos central de l'hotel.

---

<sup>1</sup> En l'informe sobre l'expedient 7119/2000 (registre núm. 91757) de data 11 de gener del 2001 del Sr. Jordi Babi Picolo relatiu a la demanda d'enderroc de l'hotel Rosaleda d'Encamp es dona l'any 1941 com a l'inici de les obres i, fins i tot, es comenta que la família Puigsubirà el compra ja amb les feines encetades. En tot cas, els plànols de l'arquitecte estan datats al 1941. Per la seva banda la data de finalització dels treballs del cos central sembla menys discutible a l'haver una llinda amb la inscripció 1943.

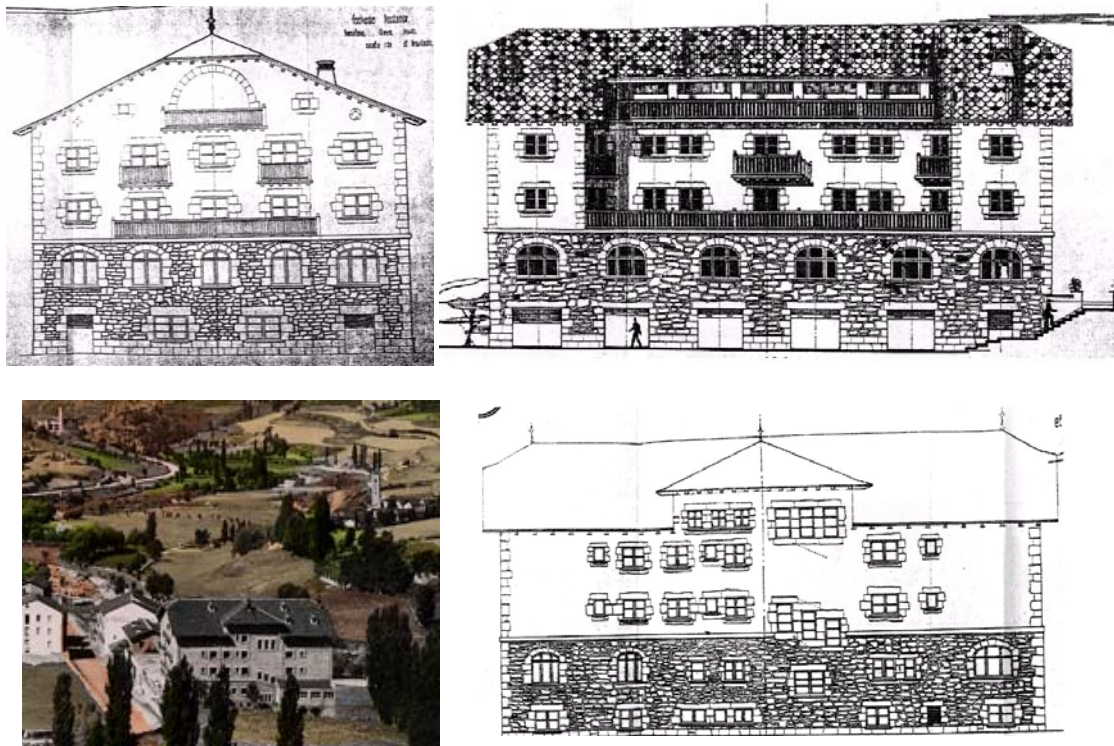
-Sense solució de continuïtat, en una segona fase, es basteixen els annexos funcionals que l'envolten.

-La darrera fase, entorn als anys 80 del segle passat, s'aixeca el "xalet" en la cantonada nord-oest.

-El tancament de l'edifici i la posterior demanda d'enderroc l'any 2000 va implicar una sèrie d'obres de desmuntatge i posterior consolidació.

### Primera fase constructiva

La idea inicial de l'arquitecte Adolf Florensa va ser el disseny d'un edifici compacte, massiu, sense cap volum afegit. El paral·lelepípede obert als quatre vents cercava façanes simètriques (com queda expressament dibuixat amb la indicació de l'eix de simetria en cada alçat).



Façana posterior i laterals del projecte d'Adolf Florensa de 1941 (Arxiu del COAC, Barcelona) i retall de la postal de V. Claverol: *Valls d'Andorra 57. Encamp, vista general. Al fons Ràdio Andorra*. El títol de la postal ja ens indica la importància i la "modernitat" de dos dels símbols de l'Encamp de mitjan segle XX.

En els alçats del projecte es pot veure com es pensa en un edifici de tres plantes i cap de casa sobre rasant i una planta, sota rasant. Aquesta darrera planta era totalment aèria en les façanes que no donaven a la carretera, deixant la planta d'accés com si fos una planta primera en aquests alçats, cosa que explica per què les finestres d'aquests costats no estan enreixades en aquest nivell, a diferència de les de la façana principal.

Tot i que en el procés de construcció es va afegir una planta, en línies generals, la resta del projecte es va respectar i, així, la composició de les façanes i la forma de les obertures va seguir les idees inicials de l'arquitecte. En aquesta fase es basteix la terrassa de l'entrada amb la seva escala i barana al que incorpora la fornícula amb la font d'aigua.

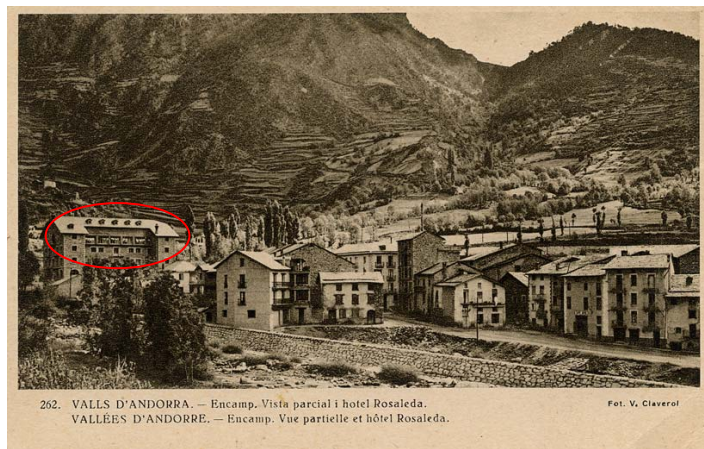
Com a possible diferència del projecte respecte a l'obra executada està la voluntat de separar els acabaments dels paraments a través d'una imposta horitzontal. Com es veu en la planimetria, en la part inferior (planta baixa i planta semi soterrània), es grafia



una paret de carreuons i no s'especifica cap textura en la superior (a banda dels emmarcats de carreus de les obertures). Ara bé, aquesta idea no es va dur a terme, ja que els paraments tenen un mateix acabat, un paredat de granit.

Una darrera curiositat és veure com hi ha dibuixat una mena de tribuna coberta en la darrera planta del pati de la façana ponent. Quelcom similar sembla endevinar-se en una fotografia de mitjà del segle XX del poble l'Encamp on apareix l'hotel.

D'aquest acabat no es té constància de cap mena i, per tant, només pot ser considerada una hipòtesi. Ara bé, la nuesa de la darrera filera de balconeres, sense l'emmarcament de carreus de la resta d'obertures de la façana i el contrast entre aquesta senzillesa i el potent balcó corregut, recorda més una remunta que un element de coronament d'una façana. Per contra, una tribuna oberta faria de remat singular al pati, protegiria de la pluja als usuaris i explicaria la manca de necessitat d'emmarcar amb carreus els balcons per la qual cosa creiem que, com a mínim es va projectar així.



Vista d'Encamp d'en V. Claverol fent menció de nou a la presència de l'hotel Rosaleda i díptic publicitari de l'hotel on es mostrava els serveis de l'establiment: habitacions, terrasses, aparcament i benzinera. Les ombrel·les comencen a poblar la terrassa lateral per deixar pas, posteriorment a una estructura fixa. En totes dues representacions es veuen uns grans finestrals en la darrera planta del pati.

## Segona fase constructiva

Sense que sembli haver-hi massa pauses des de la definició del volum principal l'edifici es dota d'una sèrie d'annexos que l'envolten per les tres façanes que no donen al carrer. Hi ha una ampliació de la cuina en la cantonada nord-est, una extensió del soterrani en la façana nord, un garatge en la façana ponent i, finalment, en la intersecció d'aquests darrers volums, una peça amb vestidors i un habitatge.

Resseguint les fotos antigues i contrastar-les amb els paraments sembla que la seqüència en la següent:

- Hi ha una ampliació en la zona de la cuina en dues fases. La primera és un rectangle allargat que va des de les finestres de l'escala fins a la cantonada nord-est de l'edifici de dues plantes d'alçada. Es cobreix amb un sol aiguavés (amb pendent perpendicular a l'edifici) i es tanca amb obertures laterals rectangulars i una obertura frontal amb llinda de mig punt, en planta baixa i obertures igualment de mig punt en la planta que dona al prat (per sota la rasant de la carretera).

Un segon volum quadrangular s'aixeca a continuació del que acabem de descriure i amplia la zona de la cuina sense cap obertura lateral. En alguna intervenció posterior aquesta edificació es va remuntar matusserament (amb paret de maó ceràmic sobre el mur de pedra existent) per poder introduir un aiguavés de fibrociment perpendicular a la façana posterior. També s'observa una actuació en el parament de la façana de tramuntana, on es va desfer el tancament de pedra de la part inferior i es va tornar a tancar amb una paret ceràmica. Aquesta acció possiblement responia a la necessitat que l'espai sota la cuina allotges unes importants cambres frigorífiques i, per tant, la forma d'entrar el material fos per la paret nord.

En algun moment, coincidint probablement amb la urbanització dels terrenys de casa Joan Antoni, va quedar tapada la planta per sota de la rasant de la carretera i es va ocupar la franja entre el volum lateral i el vial amb una ampliació del soterrani. Aquest afegit es va tancar amb una coberta plana que connecta amb la terrassa anterior de l'hotel.



Angle sud-est de l'hotel ,on es pot veure com la planta sota rasant és aèria en la façana lateral, i vista posterior amb l'ampliació de la cuina (todocoleccion.net).

- La construcció del garatge és posterior a l'ampliació de la cuina i s'estenia fins a la cantonada nord-oest. Es construeix seguint les línies de pilars de l'hotel però cobrint el doble de llum (amb bigues de perfils reblonats i voltes pronunciades). La façana presenta tres grans obertures que feien la funció d'entrades a l'aparcament (les laterals; una pels cotxes i l'altre per la gent) i a l'estació de servei (la central). L'accés per als vianants a l'aparcament es feia a través d'una escalinata monumental, ja que devia servir també per accedir a la sala de ball. Uns orificis rectangulars sobre les entrades devien fer la funció de ventilacions naturals de l'aparcament.

El garatge va crear una àmplia terrassa lateral que va alliberar a l'exigua franja anterior de taules i cadires. L'espai, cobert inicialment amb canyis i posteriorment amb tendals, va tenir un gran èxit com a menjador d'estiu. Finalment es va bastir un cobert permanent a través d'una estructura metàl·lica i llosat de xapes de fibrociment que va ser eliminada en la intervenció de consolidació i millora de l'envolupant de l'edifici de l'any 2011. Comprovem aquí com aquesta terrassa va tenir sempre la voluntat d'estar coberta i amb un ús més intensiu.

En la mateixa fase, es devia fer l'ampliació de la planta semi soterrània del costat del riu que, al deixar sense obertures la part posterior del cos central, va obligar a formar un pati de llum en la cantonada nord-est del garatge.



Façana ponent amb l'inici del garatge (fotocoleccion.net) on es veu les taules i ombrel·les davant l'hotel, i façana llevant amb l'ampliació de la cuina ja feta i el garatge en obres (V. Claverol).

L'ampliació permetia tenir una important terrassa en la façana posterior entre els salons del cos central i la cuina lateral. L'orientació a tramuntana d'aquest espai exterior badant sobre la zona de bany de l'hotel i amb vistes sobre el riu devia tenir una bona acollida els mesos d'estiu. Aquesta terrassa es connectava amb la lateral de la façana de ponent a través d'un tram d'escala.

- La necessitat d'augmentar el nombre d'habitacions va portar a fer habitable tota la planta sota coberta a través d'una sèrie d'importants mansardes en els dos vessants del llosat. Aquesta actuació, a banda de desfigurar el perfil de l'edifici, va introduir unes terrasses en el llosat que portaran problemes de filtracions a l'edifici. L'augment de la capacitat de pernoctació devia portar, al seu torn, a la necessitat de més espais per a menjadors i sales d'estar i, per tant, és versemblant pensar que alhora que es guanyava en superfície habitable en el cap de casa es cobria la part posterior amb una porxada que es rematava amb terrassa en el primer pis.



Postals de l'hotel amb la transformació del llosat ja executada (todocoleccion.net i delcampo.net). Podem veure també com la terrassa sobre el garatge es cobreix, inicialment amb tendalls i posteriorment amb una estructura fixa.



La darrera ampliació d'importància a l'hotel va ser un volum entre el final de garatge i l'ampliació de la porxada posterior. Possiblement coincidint amb la construcció de les piscines es va veure la necessitat de tenir uns vestidors i uns serveis sanitaris en la zona de bany. Per ubicar les instal·lacions es va bastir un últim annex de dues plantes (una en soterrani) que s'adossa al volum de la cuina en la façana de llevant. Finalment, una darrera construcció, aquest cop desvinculat de l'hotel, va ser l'habitatge unifamiliar sobre el darrer volum comentat i que s'estén per la terrassa del garatge fins a alinear-se amb el pati de llums.



En el detall de la foto aèria de l'any 1948 es pot deduir que s'havia bastit el garatge i l'ampliació posterior a nivell de soterrani sense, però, el pis superior. Queda encara per fer el volum final que servirà de vestidors per la zona de bany i de vivenda. En la fotografia de V. Claverol es pot veure com es comença a urbanitzar la nova carretera general.

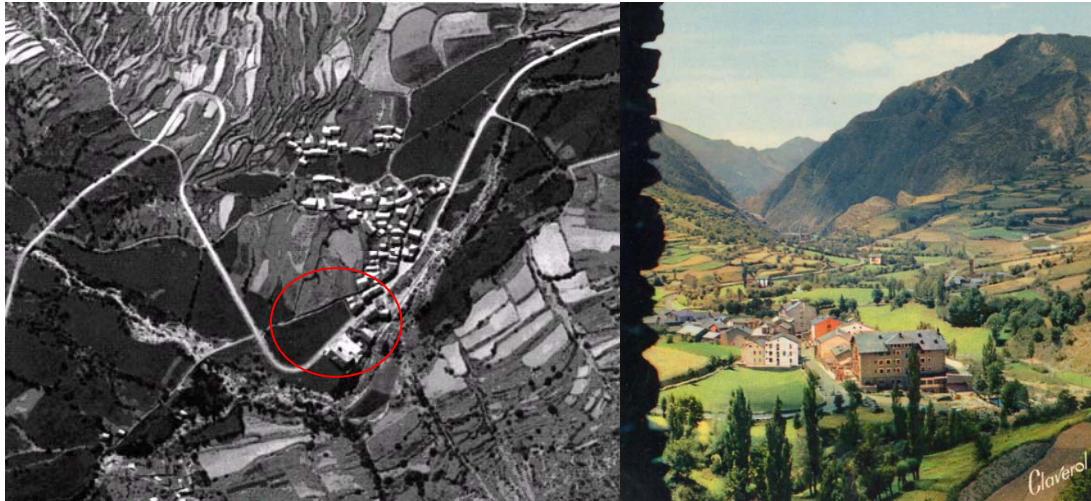
Amb el tancament de l'establiment a la darrera dècada del segle passat el Rosaleda queda abandonat. L'any 2000 la propietat presenta una sol·licitud d'enderroc que comença a executar-se dos anys després. El govern va suspendre l'enderroc i va encetar el procediment de declarat l'hotel com a bé d'interès cultural, que es va concretar a l'inici de l'any 2004. En paral·lel es va procedir a estintolar l'estructura interior en detectar-se fortes alteracions estructurals derivades del seccionament d'un pilar en planta soterrani. Tot seguit, es cobreix la tissella del llosat per evitar l'entrada d'aigua, es tanquen les obertures de les façanes i es trasllada la fusta acumulada en el soterrani per disminuir la càrrega de foc.

L'any 2011 es porten a terme les obres de consolidació de l'edifici de l'hotel Rosaleda que van implicar la restitució de l'estructura de l'edifici (amb la reposició del pilar escapçat i l'anivellament del forjat de la planta baixa), la retirada dels envans i parets afectades per la demolició del pilar de planta soterrani, la reparació de les fissures de les parets de càrrega i dels balcons i el repàs del parament exterior. En aquesta intervenció l'envolupant general de l'edifici queda restaurat sense que presenti cap alteració en l'actualitat.

#### - Lloc

La vila d'Encamp s'havia desenvolupat recolzada en el camí Ral que connectava Escaldes amb Canillo. La construcció, als anys trenta del segle passat, de la carretera general tangent al poble i paral·lela al riu, va obrir una zona d'expansió urbana on es va situar, de forma estratègica, l'hotel Rosaleda. L'establiment, a peu de carretera, era ben visible tant venint d'Espanya com des de França, donada la seva posició quasi aïllada i el seu important volum en comparació a les dimensions de les cases de nucli d'Encamp.





Fotografia aèria de 1948 poc després de la construcció de l'hotel on queda palesa la diferència dimensional de l'establiment respecte a les cases del poble. En la fotografia de V. Claverol dels anys cinquanta es veu com la carretera serveix d'eix urbanitzador amb edificis de major volum en comparació amb les construccions del casc antic. Aquesta imatge està feta des del porxo de l'església de sant Romà de les Bons, com queda palès amb la reproducció del brançal de l'obertura lateral. Hom no pot deixar de pensar que el fotògraf té la intenció de contrastar l'Andorra vella amb la nova.

El fort desenvolupament urbanístic experimentat al país a partir de mitjan segle XX, estirà el poble d'Encamp al llarg de la carretera. El Rosaleda va passar d'una situació perifèrica a formar part del centre urbà del poble com a frontissa entre la part vella i la nova. La construcció del modern edifici del Comú amb el buit urbà que quedà just davant accentuen aquesta situació.

#### - Funció

L'hotel Rosaleda va estar pensat i bastit com a establiment hotel·ler. Mai no va canviar d'activitat fins al seu tancament a mitjans dels anys noranta del segle passat, a excepció d'una utilització parcial en la zona del garatge, i en la fase final de la seva explotació, com magatzem o petita indústria.

L'edifici es va projectar amb voluntat de ser una referència del luxe pel turisme elitista que cercava tranquil·litat amb la màxima comoditat -disposava calefacció centralitzada, ascensor, garatge, servei de bugaderia i planta habitacions amb bany incorporat i, a partir dels anys cinquanta, zona de bany i "night club"-. Considerat el de major categoria d'Andorra només tenia com a competidor l'hotel Valira d'Escaldes, construït pels benedictins de Montserrat l'any 1934, però, que no tenia ni les dimensions ni les prestacions del Rosaleda.

En un principi la distribució de les habitacions es feia segons la categoria dels hostes. Les cambres més luxoses quedaven en el cor de l'edifici i donaven al pati lateral, disposant de balconades i de banys individuals. Les restes, més econòmiques, se situaven en el perímetre i compartien banys.

Cap als anys seixanta l'empenta del turisme de masses va obrir noves vies d'ingrés pel país a través de marginar l'oferta elitista i apostar per la massificació. Calia competir en preus i, per tant, era necessari una major quantitat d'habitacions. Aquesta tendència va ser assumida pels rectors del Rosaleda amb l'augment de cambres en la planta sotacoberta.

#### - Tipus

L'hotel Rosaleda se situa inicialment en un context rural que creix i es transforma ràpidament, a partir dels anys seixanta del segle passat, en un nucli urbà de serveis

que va acabar envoltant-lo. L'edifici és un volum compacte que fa servir models constructius catalans, com els de l'eixample barceloní, aplicats a la forma de fer local del que s'ha vingut denominant "arquitectura del granit".

L'edifici principal és una caixa de murs de càrrega -els que donen al carrer i al riu estan forjats perpendicularment a les façanes mentre que el central ho fa paral·lelament-. En planta soterrània i planta baixa, una quadrícula de pilars recullen unes jàsseres metàl·liques sobre les que es recolza un forjat unidireccional de biguetes metàl·liques i revoltons. En plantes superiors les parets de càrrega descansen sobre les jàsseres de la planta baixa i recullen forjats de bigues de fusta. Aquestes parets de càrrega formen una crugia paral·lela a les façanes nord, est i migdia deixant el pati lateral i dues crugies en la zona central.

L'establiment presenta un volum massís cobert per un potent llosat de dos aiguavessos, només alterat per la coberta de la torre-badalot lateral que recull l'escala i l'ascensor. Les simetries de les façanes, el llenguatge arquitectònic i els detalls constructius són un exemple clar de l'estil noucentista de caràcter mediterrani d'Adolf Florensa. L'emmarcament de les obertures amb carreus de granit, el paretat dels paraments i el llosat de pissarra apropen l'edifici a l'arquitectura urbana i culta que s'estenia pel país i que feia de les façanes de granit el seu distintiu.

### 3.2.2 Discriminants socials

#### - Promoció

El promotor de l'hotel va ser Joan Puigsubirà Rovira<sup>2</sup>, empresari lleidatà (concretament de Tàrrrega on regentava un negoci de *Drogueria, Colonias y Licores*) resident a Encamp des dels anys trenta, que el va explotar personalment fins als anys vuitanta quan el va llogar. L'hotel es va bastir sobre el terreny d'un tercer que, a través una mena de cens emfitèutic, el va cedir perquè pogués aixecar l'edifici. L'establiment, però, no canviarà mai de mans essent la família Puigsubirà la propietària l'hotel fins al seu tancament.

L'arquitecte escollit per la família Puigsubirà va ser Adolf Florensa i Ferrer (1889-1969), que potser el coneixien per compartir paisanatge. Reconegut professional va ser catedràtic de l'Escola Tècnica Superior d'Arquitectura de Barcelona, arquitecte de l'ajuntament de Barcelona. El Rosaleda és una obra de la seva darrera etapa on s'aprecia la influència noucentista i el sistema constructiu de l'eixample barceloní integrant, però, referències pirinenques en el llenguatge i en els materials. Per la seva banda, el constructor triat va ser Manel Benagés i el fuster Vallebrera dit Fusteret. La relació entre arquitecte i promotor devia ser fluida. Aquest consultava per carta extrem del projecte en la fase de construcció, sovint per reduir despeses<sup>3</sup>.

#### - Ús

L'establiment, al final de la seva vida com a hotel, va allotjar activitats diferents de l'original en alguna de les ampliacions. Així, en la dècada dels anys vuitanta es va construir un habitatge en la cantonada nord-oest sobre el garatge i, el mateix aparcament, va servir de fusteria i taller mecànic.

---

<sup>2</sup> Ibidem. Segons aquest informe el promotor va ser Joan Puigsubirà però el propietari el seu fill Pere. Cal dir que en la cronologia de l'hotel recollida per la plana web [www.rosaleda.ad](http://www.rosaleda.ad) s'adjudica la promoció de l'establiment a Pere Puigsubirà Tarridas.

<sup>3</sup> Raquel Lacuesta en l'article "El procés de renovació de l'arquitectura andorrana (segles XIX i XX)" del nº 209 de la Revista de Catalunya reproduïx part d'una de les cartes del 8 d'agost de 1941 on Puigsubirà demana: *me interesa que me indique si las paredes interiores que a base de piedra tenían que ser de 30 cm. pudieran hacerse de ladrillo de 15 cm. ya que en la actualidad puedo encontrar material de esta clase, y si con esta anchura sería suficiente.*

L'edifici, tot i conservar l'activitat des de l'origen, no va mantenir la mateixa intensitat d'ús. A mida que el turisme es popularitzava l'hotel augmentava el nombre d'habitacions i la superfície destinada a menjadors-estars per poder competir amb els preus dels nous establiments pensats pel turisme de masses. La transformació del cap de casa com una planta totalment habitable i les ampliacions posteriors no es poden entendre sinó és dintre del context de boom econòmic dels països veïns.

### - Singularitat

Exemple de l'època del canvi d'una societat rural a una urbana l'establiment és paradigma destacat de l'"arquitectura del granit" que ha estat vindicada com a pròpia, com genuïnament andorrana, podem dir, com a "nacional". Pertany a aquesta variant de l'arquitectura noucentista de muntanya que es desenvolupa en poc menys de tres dècades a Andorra, i en el que els edificis d'aquesta tipologia no arriben ni a la mitja dotzena, fet que reforça la singularitat del Rosaleda.

Construcció amb pretensions monumentals des de la seva concepció, tant per aspecte com per dimensions, no ha perdut aquesta petjada original ni amb el creixement urbà -amb nous i grans edificis- ni amb la seva decadència funcional ni amb els canvis de gustos arquitectònics de la població.

Les notícies parlen de les estades de famílies de l'alta burgesia catalana com els joiers barcelonins Bagués, els propietaris de l'editorial Polígraf o els fundadors de la fàbrica de cervesa Sant Miquel. Pel que fa a personatges famosos es comenta la visita del bàrman madrileny Xicote, de la cupletista Mari Sanpere o del jugador de futbol Kubala i, fins i tot, es diu que va pernoctar Aga Khan III<sup>4</sup>. Aquests factors feien de l'Hotel Rosaleda, junt amb el de Ràdio Andorra, un dels edificis de referència de la parròquia, i reproducció obligada en les postals turístiques de la població.

### 3.2. Avaluació prestacional

**ADEQUACIÓ DE L'ESPAI.**- L'hotel Rosaleda consta d'una extensa planta en soterrani sobre el qual s'aixeca el cos central amb les seves ampliacions posteriors. S'organitza a través d'una quadricula de 5 x 5 m de pilars, en plantes soterrani i baixa, i parets de càrrega, en plantes superiors. Aquesta disposició espacial es força adaptable al nou ús projectat en permetre disposar les àrees d'emmagatzematge en les plantes soterrani i les zones administratives en les plantes altes.

A nivell estructural el gruixut mur exterior de tancament no presenta cap lesió remarcable ni tampoc les parets de càrrega interiors ni els pilars de plantes inferiors. Per la seva banda els forjats presenten problemes d'anivellament i afectacions en elements estructurals com les bigues de fusta, derivat de la introducció de les terrasses en el llosat, de les modificacions interiors i del principi d'enderroc que va patir l'edifici. El nou destí de l'hotel obliga a restituir i, en algun cas, reforçar els forjats alhora que demana comprovar la capacitat de càrrega dels elements verticals tant de pilars com dels murs de càrrega.

---

<sup>4</sup> Ibidem



Fotografia del pilar seccionat en planta soterrani després de l'apuntalament de l'estructura i fotografia de la seva restitució i aixecament del forjat mitjançant gats hidràulics (E. Dilmé).

**ADEQUACIÓ DE L'AMBIENT.-** La configuració de l'edifici a través d'un volum compacte cobert per un important llosat que vola sobre les façanes ha protegit els paraments que, gràcies a això, no presenta cap problema d'humitats. Una altra cosa és la coberta plana de les ampliacions que l'envolten. Pel que fa als annexos del riu es van introduir unes cobertes acabades amb plaques de fibrociment per eliminar les filtracions d'aigua. El mateix es va fer en la terrassa del garatge però, aquest cop, prèvia instal·lació d'una estructura metàl·lica que deixava lliure l'espai, ja que servia de menjador d'estiu. L'abandonament de l'hotel i l'expulsió de la recollida d'aigües del llosat sobre la terrassa ha implicat l'entrada d'aigua pel sostre del garatge. A nivell de filtracions des del sòl són molt visibles la permeabilitat dels murs de contenció del soterrani que donen a la carretera general.

Respecte a la comoditat tèrmica cal recordar que l'envolupant està format per un mur d'una sola fulla, a l'igual de les cobertes planes. El llosat que es va refer, seguint el decret de protecció de l'hotel, també és una simple capa fet per una tissella. Tot això fa que l'edifici no tingui un bon comportament tèrmic ni, de retruc, energètic i, per tant, es necessiti actuar sobre la cara interior de l'envolupant per solucionar aquesta deficiència (ja que la cara exterior es vol preservar).

A nivell d'il·luminació cal recordar que l'edifici està obert als quatre vents i que, el predomini del ple sobre el buit és una característica de les seves façanes, a excepció de les ampliacions posteriors. Les habitacions gaudien de poques obertures -de menys d'un metre i mig d'amplada- que permet ventilair perfectament les estances però, per contra, tenen una entrada de sol reduïda. El control solar es feia a través d'unes exòtiques persianes menorquines; element novell al país que es convertirà en un dels trets singulars de l'edifici. Si combinem la moderació de les obertures, amb la planta rectangular de 20 x 30 m veiem que queden zones interiors amb poca il·luminació natural i, per tant, caldrà ajustar les distribucions per adaptar-se a aquesta realitat. Pel mateix fet la ventilació interior a través de les obertures pot ser insuficient en certes zones centrals, circumstància que caldrà tenir en compte en el projecte d'instal·lacions.

L'hotel queda encaixat entre l'avinguda Copríncep Francès i el riu Valira d'Orient (el vial ja no forma part de la carretera general des de que es va construir la desviació d'Encamp). Per la seva banda amb la construcció de la zona de bany de l'hotel el promotor va tenir que modificar el traçat del riu, actuar sobre la llera i construir un mur de contenció obligat pel Comú, a la vista de la desfeta que l'aiguat de 1937 havia fet a la zona<sup>5</sup>. Amb aquestes modificacions es pot considerar que la contaminació acústica és poc remarcable en aquesta àrea. Si, a més, recordem el gruixut mur de

---

<sup>5</sup> Ibidem



tancament i les reduïdes obertures de l'edifici podem considerar que aquest aspecte no és cap problema per l'ús futur de l'hotel.

**INTEGRITAT.-** La conformació de l'edifici apunta a possibles problemes de seguretat. D'entrada cal recordar que en el garatge s'acumulen matèries inflamables i que, molt probablement, hi ha dipòsits de carburants soterrats de quan hi havia sortidors de benzina a peu de carretera. A més, els problemes de filtracions de les ampliacions posteriors en van resoldre amb plaques de fibrociment que, sumades a baixants i dipòsits del mateix material, accentuen els problemes de contaminació per les persones i el medi ambient que caldria resoldre abans de qualsevol tipus d'obra.

Per un altre costat, les finestres de la planta baixa de les façanes laterals (que quedaven a un nivell superior quan es va construir l'edifici) estan a nivell del carrer amb el perill d'intrusisme que implica.

Pel que fa a l'edifici el problema més evident és la seva resposta al foc. En aquest aspecte cal resoldre la càrrega de foc que implica els forjats de fusta i, donada l'extensió d'algunes plantes, cal estudiar bé els recorreguts interns per assegurar unes ràpides evacuacions.

A nivell de l'embat horitzontal ni la força del vent ni les accions sísmiques són remarcables en aquesta zona. No obstant això, l'edifici té una forma prou correcta per resistir les magnituds previstes per aquestes accions al país. Es tracta d'una construcció força simètrica i amb parets de càrrega disposades de forma uniforme. La degradació al llarg del temps afecta i ha afectat de forma important a les cobertes planes i poc als paraments verticals. La resolució de les àmplies terrasses de l'hotel, sobretot en els annexos, és un dels temes en què cal més atenció. Les dimensions d'aquestes terrasses i les dures condicions climàtiques del país el fan un dels punts més delicats.

### 3.3.1. Valors instrumentals

#### Valor arquitectònic actual

Els aspectes quantificables han estat explicats a l'apartat anterior [3.2. **Avaluació prestacional**] on s'hi fa una avaluació de l'**ADEQUACIÓ DE L'ESPAI** al nou ús projectat. Es remarca la necessitat de comprovar la capacitat portant dels elements per tal de respondre a les exigències del nou ús proposat.

Pel que fa a les prestacions relatives a l'**AMBIENT**, aquest és l'aspecte més deficient de l'edifici i el que requerirà més intervencions per a la seva **ADEQUACIÓ**.

També s'hi avalua la **INTEGRITAT**, tot assenyalant els problemes de seguretat, sobretot de contaminació per les persones i el medi ambient, així com la seva resposta al foc i d'intrusisme. Es donen per bones les prestacions estructurals. Es ressalta la necessitat d'una restauració a fons dels efectes de la degradació pel pas del temps.

Els aspectes relatius al principi no quantificable que és la **CONVENIÈNCIA ESTÈTICA**, són els que completen l'avaluació de l'edifici des del punt de vista del seu Valor arquitectònic actual.

En aquest punt, cal considerar que les demandes pràctiques d'un establiment hotelier les van compaginar Adolf Florensa amb solucions constructives amb efectes estètics. Aquesta qualitat es va perdent progressivament en les diferents ampliacions posteriors fins al punt de ser elements distorsionadors dels valors de l'edifici. En aquest sentit podem considerar com excrescències la construcció sobre la terrassa del garatge que conforma l'habitatge unifamiliar així com els coberts de fibrociment.

Podem apreciar com es genera un gran llosat què, alhora que aixopluga les façanes crea una potent imatge d'edifici de muntanya mediterrània. Com és diferència la planta baixa de la resta amb un canvi de paraments -només recollit en el projecte-, una imposta que dóna la volta a l'edifici i el joc d'ombres que projecten els balcons per endreçar les obertures necessàriament diferents a causa del programa de l'establiment.

En el cas de les façanes principals l'organització dels balcons i la forma de les obertures dirigeixen l'atenció al centre de la composició alliberant de la mirada l'entrada a l'hotel que no es destaca de la resta obertures per les necessitats internes de l'edifici. Els paraments són de pedra de granit amb un aspecte aspre que se suavitzava en la façana arrebossada de l'eixida lateral més domèstica i acollidora que mira a la vall i a la qual, no per casualitat, s'abocaven les suites de l'hotel.



Postal amb vistes de l'interior on podem veure la profusió de decoració en parets i sostres així com espais atapeïts de mobiliari: En el darrer quart el "night club" sense tanta decoració ni els miralls que posteriorment es col·locaran en les columnes. Tot plegat devia contrastar de forma important si el comparem amb l'entorn rural que recull la imatge central.

Internament se cerca una distribució que permeti recorreguts còmodes, intuitius i de mínim trajecte. En planta baixa un ampli hall central fa de distribuïdor a les diferents peces, així com, al nucli de comunicació. Des d'aquest nucli s'arriba a les diferents plantes on es reparteix la circulació de forma simètrica, a banda i banda, a través d'un passadís en forma de C que desemboquen en una obertura a cada punta per il·luminar el recorregut. Totes les habitacions se situen perimetralment per ventilar directament a l'exterior amb les singulars persianes menorquines que faciliten el control lumínic. No podem passar per alt el característic color vermell de tota la fusteria de l'hotel, quelcom que devia cridar l'atenció de la gent.

Les modificacions en les distribucions i en els acabats que es van produir en les plantes d'habitacions va alterar totalment l'aspecte inicial. Si a això hi sumem l'inici de l'enderroc, dóna com a resultat una pèrdua total dels espais originals. Aquest circumstància ha estat recollit pel decret de declaració del Rosaleda com a monument, on es permet modificar les distribucions, i per tant, ens ajuda a introduir les necessitats demandades pel programa.

La retícula estructural permet espais amplis en planta baixa i una organització endreçada en plantes superiors. Els acabats interiors amb fals sostre, enuixats, i

motlures donen una imatge de luxe alhora que permeten el pas d'instal·lacions i la seva modificació.

Aquest conjunt de consideracions permet afirmar que, fora d'alguns canvis inapropiats, l'edifici presenta un alt grau de conveniència intrínseca entre les raons pràctiques i estètiques. Però és que, a més, la valoració que el públic fa de tot plegat se suma a aquesta valoració intrínseca i n'eleva en una gran mesura el valor estètic, independentment del pes específic que això aporta al valor d'identitat, com es veurà més endavant.

### **Valor urbanístic**

L'hotel Rosaleda se situa en un punt central d'Encamp, enfront de l'edifici administratiu del Comú, en quina façana es reflecteix. Dóna a l'avinguda principal de la població sobre un buit urbà ocupat actualment per zones enjardinades i aparcaments.

El POUP d'Encamp classifica el terreny, propietat del Govern, com Sòl Urbà No Consolidat en la unitat d'actuació SUNC-Rosaleda i el descriu com a subzona de protecció cultural (Clau 8b). La resta de la unitat, afecta altres propietaris i està qualificada de subzona d'edificació aïllada i/o agrupada. Entremig hi ha projectat un vial que connecta l'avinguda Copríncep Francès amb el carrer René Baulard, a l'altre costat del riu. Això implica que caldria desenvolupar un pla parcial per portar a terme un canvi d'ús de l'hotel, ja que, a més, l'edifici està fora d'ordenació per alineació a carrer pel fet que l'escala anterior ocupa la voravia. La redacció del pla parcial és una tramitació prèvia a l'aprovació de les obres. Donada la categoria de monument de l'hotel entenem que el més adient seria declarar les obres d'interès nacional.

El "decret dels criteris arquitectònics i urbanístics que han de regir les intervencions sobre l'hotel Rosaleda", com a bé d'interès cultural en la classificació de monument fixa una ordenació al seu voltant que allunya la futura edificació, l'esglaona i deixa espais lliures per millorar la seva contemplació. Amb la planificació proposada pels dos instruments comentats anteriorment, l'hotel sorgeix com un element urbà de gran rellevància que articularà aquesta zona d'Encamp.

### **Valor econòmic**

Prèviament a la declaració de bé d'interès cultural de l'hotel Rosaleda va haver-hi una sèrie d'informes que intentaven deduir si l'edifici, tancat des de mitjans de la dècada dels noranta, estava en ruïna segons la LGOTU (Joan Coll, 2003 i Enric Dilmé, 2003). Les valoracions de l'edifici com a simple immoble, a principi d'aquest segle, superava els 2,5 milions d'euros, sense tenir en compte el possible valor com a bé d'interès cultural.

La substitució d'aquest edifici per un altre de dimensions similars implicaria uns costos d'enderroc d'almanco la mateixa quantitat del seu valor de mercat. Tot plegat apunta que el seu valor actual, a banda del cultural, és suficient per a apostar per la seva conservació.

### **Valor ecològic**

Els residus derivats de l'enderroc d'un edifici d'uns 5.000 m<sup>2</sup> és considerable. A aquests caldria sumar els produïts per la construcció d'un nou edifici que substituiria a l'existent, i que sempre són superiors a la rehabilitació de l'actual. La petjada ecològica seria, per tant, important. De fet, avui en dia, i com comenta Oriol Bohigas (2012), el simple enderroc, en si mateix, és un malbaratament d'energia sense cap compensació directa o indirecta.

Per altra banda tenim els problemes dels productes tòxics que conté l'edifici, que és un tema latent pendent de resoldre que, fins i tot, en el cas del comentat enderroc hagués calgut abordar. És per tant un tema que la present restauració ha de solucionar definitivament

### **3.3.2. Valors significatius.**

#### **Valor de vetustat**

En els anys quaranta la construcció de l'hotel Rosaleda va ser rebut com un exemple de modernitat a nivell nacional. Es valorava l'aspecte novell tant a nivell arquitectònic com tecnològic. Amb el pas del temps i la introducció a Andorra del formigó armat i les formes de l'estil internacional, l'hotel va passar a tenir un regust vetust. La composició classicista, el toc mediterrani, els emmarcats amb carreus i els paraments de pedra són actualment valorats com a exemples d'aquella arquitectura culta i urbana que s'ha denominat "arquitectura del granit".

El valor de vetustat s'imposa avui en dia al de novetat per la qual cosa no seria comprensible cap intervenció que introduís un aspecte d'actualitat a l'edifici existent. Per la mateixa raó els volums necessaris per complir el programa, substitució de les excrescències de les darreres ampliacions, no poden ser un remake de l'existent.

#### **Valor icònic**

Edifici de gran presència, el seu volum és una referència urbana que fa de frontissa entre la trama del nucli antic i l'eixample de llevant d'Encamp. Tot i que hi ha edificis entre mitgeres de la mateixa tendència que també es bastiren en obrir la carretera general -com la casa Orós- no tenen ni les dimensions, ni la subtilesa, ni les perspectives de l'hotel Rosaleda. Per tot plegat continua essent un potent signe tant en el medi físic i com en el social en el qual s'inscriu.

#### **Valor d'identitat**

L'escriptor Lluís Capdevila Vilallonga (1895-1980) conegut per ser autor, conjuntament amb Víctor Mora i Alzinelles, de la popular sarsuela "Cançó d'amor i de guerra" (1926) descansava a Andorra de la seva activitat com a professor de literatura a la Universitat de Poitiers. En el "Llibre d'Andorra" de 1958 comenta les seves impressions sobre el país i al parlar d'Encamp comenta:

*La gran atracció d'Encamp la constitueix l'Hotel Rosaleda, a l'entrada del poble. L'Hotel Rosaleda és tan luxós, tan confortable, com el Maurice parisenc, el Negresco a Niça o el Martinez a Cannes. Paraula. Els pobladors d'Encamp, malgrat que la majoria no poden freqüentar-lo, se'n senten orgullosos.*

No és d'estranyar aquest sentiment d'orgull local a la vista dels il·lustres hostes que any rere any ocupaven les seves instal·lacions, tal com s'ha vist a l'apartat dedicat a la seva caracterització. La declaració d'interès cultural de l'hotel amb el llarg procés per obtenir-te la titularitat pública va revifar l'estima de les noves generacions per l'establiment essent vindicat per totes les opcions polítiques que l'han volgut reobrir i posar-lo al servei del ciutadans.





Un exemple més d'una postal, de mitjan segle XX, que al mostrar la parròquia d'Encamp als visitants es procura incloure l'hotel Rosaleda, en primer pla, i Ràdio Andorra, al fons. Tots dos són símbols dels canvis cap a la modernitat que anhelava Andorra. També, entremig i per no perdre les arrels, es recull el campanar romànic de Santa Eulàlia.

### 3.3.3. Valors documentals

#### Valor arquitectònic històric

La irrupció del formigó armat i els models arquitectònics de l'estil internacional a mitjans del segle passat a Andorra van deixar l'hotel Rosaleda com un dels darrers exemples de la construcció tradicional de parets de càrrega i forjats unidireccionals de bigueta de ferro o fusta.

La rapidesa de construcció i la llibertat de composició dels nous materials eren perfectes per l'expansió urbana dels anys seixanta. Es demana quantitat sense que fos necessària la qualitat, quelcom impensable en aquella arquitectura d'arrel classicista coneguda com a "arquitectura de granit".

En el cas del Rosaleda -ampliacions a part- la resolució del conjunt i dels detalls, la concepció estructural i constructiva, els acabats i ornaments estan pensats per atendre les necessitats funcionals d'un edifici hotel·ler de gran luxe amb clara voluntat compositiva. Aquesta necessitat de conveniència estètica és una qualitat que sobresurt del teixit construït que l'envolta i que, si sorprenia els que el van veure aixecar-se, desperta l'admiració dels observadors actuals.

#### Valor històric

Més enllà de la importància en la història general del país, l'edifici és un exemple qualificat de la cultura material de l'època. Començant pel treball dels picapedrers. La resolució dels paraments i, sobretot, de les obertures és remarcable. Es diferencia d'altres treballs d'aquest tipus on es van experimentar els aparells a trencajunts, en rusc o encoixinat. Cada obra de l'"arquitectura del granit" és única per la capacitat dels picapedrers per imaginar nous acabats en els paraments.

El mateix podem dir de la feina de la resta dels rams d'obra. Són remarcables les àmplies voltes dels garatges que ja no queden al país. Els treballs de guix remarcant la importància de les estances amb diferents sostres a través de motlures més o menys treballades. El ferro fos apareix en planta baixa en reixes i llums de gran complexitat que remarquen la fermesa, seguretat i classe de l'hotel.

Tot plegat no seria possible sense les directrius de l'arquitecte. El rerefons noucentista del projecte i els tocs mediterranis són també petjades històriques d'una forma de fer que tocava a la seva fi.



Fotografia del *hall* al centre de l'hotel. Podem veure, al fons, l'escala amb la barana d'obra i el passamà superior actualment desaparegut.

### Valor antropològic

El Rosaleda ens serveix per percebre l'estructura de la societat, les seves relacions i els canvis que experimenta a mitjans de segle a través d'una activitat emergent com era el turisme. En aquell moment el turisme va començar a experimentar una transformació progressiva des d'una activitat minoritària a una massiva. La concepció i organització de l'hotel responia a aquella activitat lúdica de les classes dirigents on es classificava la gent. Les habitacions més luxoses –tipus suites- a l'interior amb vista a l'eixida lateral, ja que se cercava el descans i la tranquil·litat. Les cambres més senzilles, que compartien bany, se situaven en el perímetre donant a la carretera i riu. Els empleats és col·locaven al subsòl en espais reduïts sense quasi ventilació. El concepte de luxe de l'època és un altre aspecte que queda recollit en les parets de l'establiment. La proliferació de motlures de guix, parets empaperades, daurats, etc. pot ser quelcom embafador per a un observador contemporani però devia omplir de satisfacció a l'usuari exigent de mitjan segle XX i no diguem, dels andorrans acostumats a les estretors de la vida de muntanya. Aquest és, doncs, un aspecte a conservar tal com ja apunta el decret de protecció de l'edifici.

Un altre aspecte interessant i que encara podem resseguir amb les restes que queden són les tècniques i procediments d'elaboració dels aliments. A banda d'alguna maquinària que ha quedat en la zona de la cuina és de destacar el forn de pa del soterrani que resta quasi intacte. El fet de tenir pa i pastes acabades de fer devia ser mostra de sofisticació i per tant, com a hotel d'alta gama no podia prescindir d'aquest servei. De fet, el forn, no només cobria la demanda de l'hotel sinó que, un cop acabada la fornada per l'establiment, seguia treballant per servir pa a la resta del poble. La intervenció haurà de fer l'esforç d'integrar els elements destacats d'aquests aparells industrials.

#### 4. PROPOSTA GENERAL

Tal com es comentava en les bases del concurs del present projecte les demandes d'espais supera les superfícies útils de l'edifici. Les propostes de distribució orientatives dels tècnics de patrimoni cultural ja preveïen un augment de la superfície edificada sobre la terrassa per tal que minimitzar aquesta diferència.

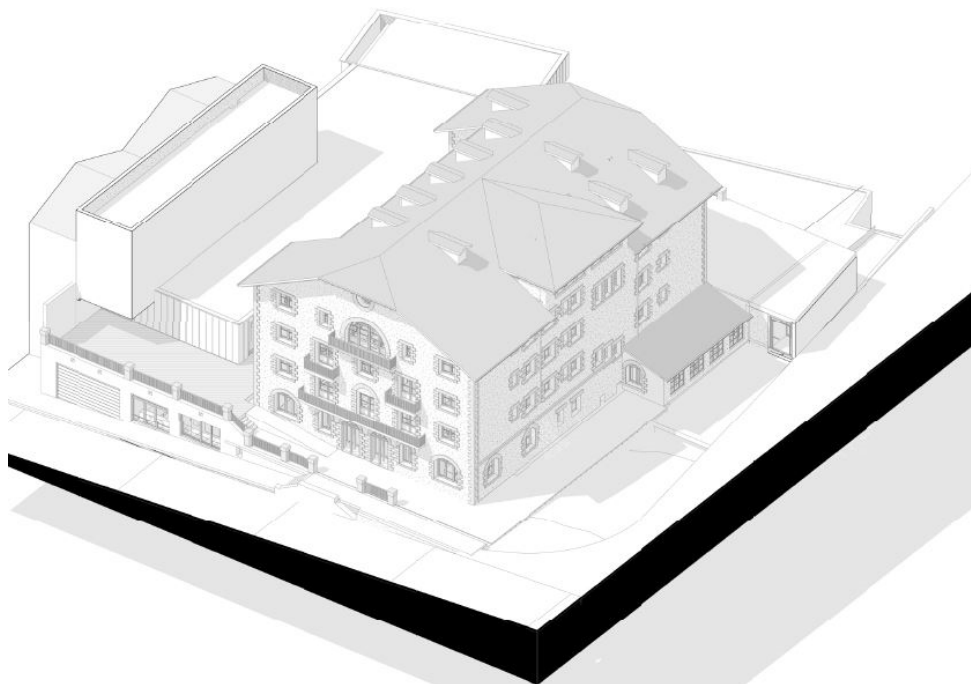
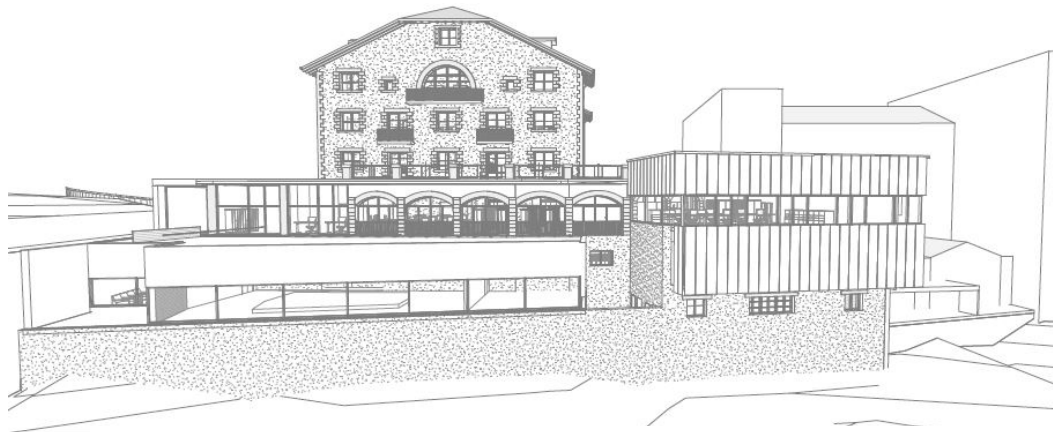
Un cop hem entrat a estudiar a fons les necessitats dels diferents departaments ens hem adonat que ni tan sols amb l'ampliació proposada es cobrien les demandes d'espais. Després de diverses reunions amb tècnics de cultura i d'ordenament territorial es va entendre que es podia deixar per una segona fase: la sala de l'Escena Nacional (ENA) i el cobert de la parcel·la posterior costat ponent.

En el cas de la ENA la demanda era d'un espai amb entrada pública independent i accessible fora de l'horari d'obertura al públic de l'administració, és a dir, quelcom diferenciat de la resta de necessitats. Aquesta particularitat ens ha portat a proposar la seva construcció en una segona fase i en el jardí posterior de l'hotel. L'accés es faria pel lateral de la façana llevant on desapareix un volum que servia de cambra per les instal·lacions de la zona d'esbarjo i piscina. Aquest volum està afectat per la vialitat futura del POUP d'Encamp i no forma part de la protecció del BIC, per la qual cosa, es va consensuar la seva eliminació amb els tècnics d'ordenament territorial.

Pel que fa al cobert lateral a la cantonada nord-oest entenem que és un espai aprofitable que sempre es podrà cobrir per emmagatzemar peces que puguin estar a l'exterior. En el seu moment, quan es vulgui fer aquesta construcció, caldrà aclarir les servituds que hi puguin haver de l'immoble veí.

Finalment, donat que s'està parlant d'un equipament on la part d'arxius i magatzem és molt important es projecta un volum sobre la mitgera de l'edifici d'habitatges de ponent seguint el decret que estableix els criteris arquitectònics i urbanístics que han de regir les intervencions sobre l'hotel Rosaleda. El decret proposava un volum en la mitgera per tal d'amargar-la i millorar l'espai de la terrassa. Si a això, sumem la necessitat futura d'ampliacions, el projecte general contempla aquest edifici i, per tant, la primera fase es bastirà pensant en una futura remunta.





Vistes des de l'Avinguda Copríncep Francès, des de carrer René Baulard i, finalment, una vista aèria del projecte general. Podem veure el volum de cinc plantes adossat a la mitgera de l'edifici de vivendes del costat ponent, com a ampliació futura dels arxius. L'ampliació posterior sobre el jardí de l'hotel com a seu de l'ENA amb entrada independent i sense tocar l'hotel i, el cobert en el peça de solar del costat de ponent.



Totes aquestes demandes han estat projectades i calculades, tant en l'àmbit estructural com de demandes energètiques, perquè la realització de la fase 1 permeti les ampliacions esmentades amb facilitat. Les superfícies de les diferents fases són:

<b>FASE 1</b>	<b>EXISTENT</b>	<b>AMPLIACIÓ</b>
Superfícies	5.074,63 m <sup>2</sup>	203,00 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>		<b>5.277,63 m<sup>2</sup></b>

#### **FASE 2 AMPLIACIÓ**

Ampliació ENA	290,04 m <sup>2</sup>
Ampliació arxius	338,73 m <sup>2</sup>
Ampliació cobert	66,09 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>694,86 m<sup>2</sup></b>

<b>FASE I</b>	<b>5.277,63 m<sup>2</sup></b>
<b>FASE 2</b>	<b>694,86 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL</b>	<b>5.972,9 m<sup>2</sup></b>

## **5. PROJECTE FASE 1**

Tal com acabem d'explicar el projecte executiu se centra en la restauració de l'hotel Rosaleda, la substitució de l'habitatge unifamiliar de la cantonada nord-oest per una nova edificació, que s'amplia sobre el garatge, i la planta baixa del volum que tancarà la mitgera en un futur.

### **-RESTAURACIÓ DE L'EDIFICI**

De l'anàlisi del valors de l'edifici es veu necessari:

**A nivell exterior.-** L'envolupant de l'edifici central es va tractar en la darrera intervenció quedant pendent:

- Els tancaments amb finestres i porticons exteriors (quan hi eren) de totes les obertures. Per fer aquesta feina s'ha estudiat les mostres que quedaven de la fusteria i s'ha cercat un model el més a prop possible a l'inicial però, complint amb les exigències energètiques actuals.
- Es completen les reixes de la façana principal en planta baixa segons els models originals. Per qüestions de seguretat es proposen noves reixes en les obertures de la planta baixa de les façanes laterals de disseny diferenciat per no introduir confusions en la datació d'aquestes.
- Es restitueix la pavimentació de la terrassa de l'eixida seguint l'original.
- Es proposa un enllumenat monumental que realci els valors de l'edifici i permeti diferents nivells d'ús (ordinari, festiu, etc.).

Ara bé, allà on calia reflexionar a nivell de restauració era en els annexos que envolten l'hotel. De l'estudi dels valors de l'edifici es desprèn que cal:

- Recuperar la terrassa del primer pis que es va generar sobre l'ampliació posterior de la sala d'estar. Aquesta actuació implica treure la coberta de xapes de fibrociment, completar la barana i refer el paviment com el de l'eixida lateral de l'hotel (amb els corresponents treballs d'impermeabilització, aïllament tèrmic i conducció d'aigua).

- Recuperació del volum de l'ampliació posterior de la cuina. Això implica restituir el revestiment de pedra que s'havia perdut en el pany inferior de la façana nord i refer la coberta plana. Aquesta coberta plana no serà accessible al públic tal com no ho era en l'origen.

Tampoc es variarà ni la forma ni les dimensions de les obertures, continuant amb la diferència que presenten respecte a les de la sala d'estar contigua. L'acabat de la coberta serà amb llosa de pissarra. D'aquesta manera es manté la lectura de les fases constructives i dels dos usos inicials.

- Refer l'acabat arrebossat amb imitació de carreus de la façana llevant de la primera ampliació de la cuina.

**-A nivell interior.-** L'actuació cerca compaginar les necessitats funcionals amb la preservació dels valors de l'hotel. En aquesta línia es conserva el nucli de comunicació i de serveis sanitaris originals amb les adaptacions necessàries a les exigències del programa.

Així l'escala existent es restaura i l'ascensor s'amplia generant un cancell nou per qüestions de seguretat en cada planta pis. A continuació se situa els serveis sanitaris.

Per establir una circulació compressible i fàcil es crea un nou nucli de comunicació que se situa simètricament al vell però a l'extrem oposat, en la mitgera del garatge. D'aquesta manera es millora els problemes de circulació interna i s'augmenta la seguretat contra el foc, alhora que es dona servei als espais. Aquest nucli queda en la zona de l'edifici on es preveu una ampliació futura.

Els diferents nivells de forjats de les plantes soterrànies se superen a través de la substitució d'algun tram (bàsicament en la zona posterior del garatge) i la introducció de rampes situades en zones de pas. Les cambres d'instal·lacions existents també serveixen per ubicar part de les noves. Donat que en el soterrani allotja arxius i magatzems es procedirà a dobla terres, sostres i parets per generar una segona capa que assegurí una bona protecció contra l'aigua.

Pel que fa acabats hi ha una diferència evident entre la planta baixa i la resta. La planta principal és la que concentra major valor històric i significatiu i que, a més, conserva una major fidelitat a l'original. La intervenció procura restituir la quadricula estructural amb tots els seus relleus i decoracions aparents.

Donat que les divisions interiors que donen a la façana principal han desaparegut s'adapta la nova distribució a l'espai que ha quedat lliure tot conservant sostres i motllures com recordatori dels espais anteriors. La planta soterrània -1 conserva la retícula estructural tant de pilars com de murs de càrrega. Es conserva els relleus de la sala de festa i el forn de pa. El soterrani -2 queda lligat amb el pis superior a través de l'ampliació cap al nou nucli de comunicació.

Per la seva banda, en les plantes d'habitacions (plantes 1, 2 i 3) i la planta sota coberta es procedirà a treure les poques divisions que queden dempeus així com el paviment per tal de reforçar la planta amb plafons de fusta laminada.

La deficiència estructural dels elements horitzontals amb guerxament generalitzat dels forjats s'ha pensat resoldre amb la superposició elements modulars del mateix material que l'existent, descarregant així les bigues actuals.

Aquesta solució simplifica la intervenció, redueix al mínim la substitució de les bigues a aquella molt malmeses. És neta i reversible en ser construcció seca que opera per

simple suport. Totes les instal·lacions aniran amagades entre els falsos sostres i els doblats de paret que tancaran l'espai interior.

#### **-SUBSTITUCIÓ DE LA VIVENDA UNIFAMILIAR**

La vivenda unifamiliar se situa en la cantonada nord-oest del garatge sobre la terrassa del mateix. Es tracta d'una edificació d'una sola planta de poca qualitat constructiva i, encara menys, arquitectònica que no té res a veure amb l'hotel.

Coberta amb xapes de fibrociment presenta un alçat revestit de pedra i unes façanes posteriors semi acabades. Interiorment absorbeix les obertures amb arcs rebaixats de l'ampliació de la sala d'estar de l'hotel.

El nostre projecte proposa eliminar tota aquesta edificació i substituir-la per una construcció neta, cúbica, que s'estira sobre el pati. Es tracta d'un volum pur i minimalista que no vol competir amb l'hotel ni s'agafa al cos central. A més, es vol recuperar la sensació de zona porxada que sempre va tenir la terrassa del garatge.

Per aquest motiu l'edifici es cobreix amb una coberta planta que es tanca lateralment amb una paret de vidre talment com si fos un simple aixopluc.

Per accentuar aquesta sensació de lleugeresa el volum es tancarà amb un parament lleuger que, a més, no tocarà a terra. La ingravidesa s'accentuarà amb una línia de llum que recorrerà tot el perímetre.

Aquesta edificació connecta amb les plantes inferiors pel nou nucli de comunicació vertical de la mitgera de ponent el mateix que unirà les plantes del nou volum que tancarà en el futur el pany de paret de l'immoble veí.

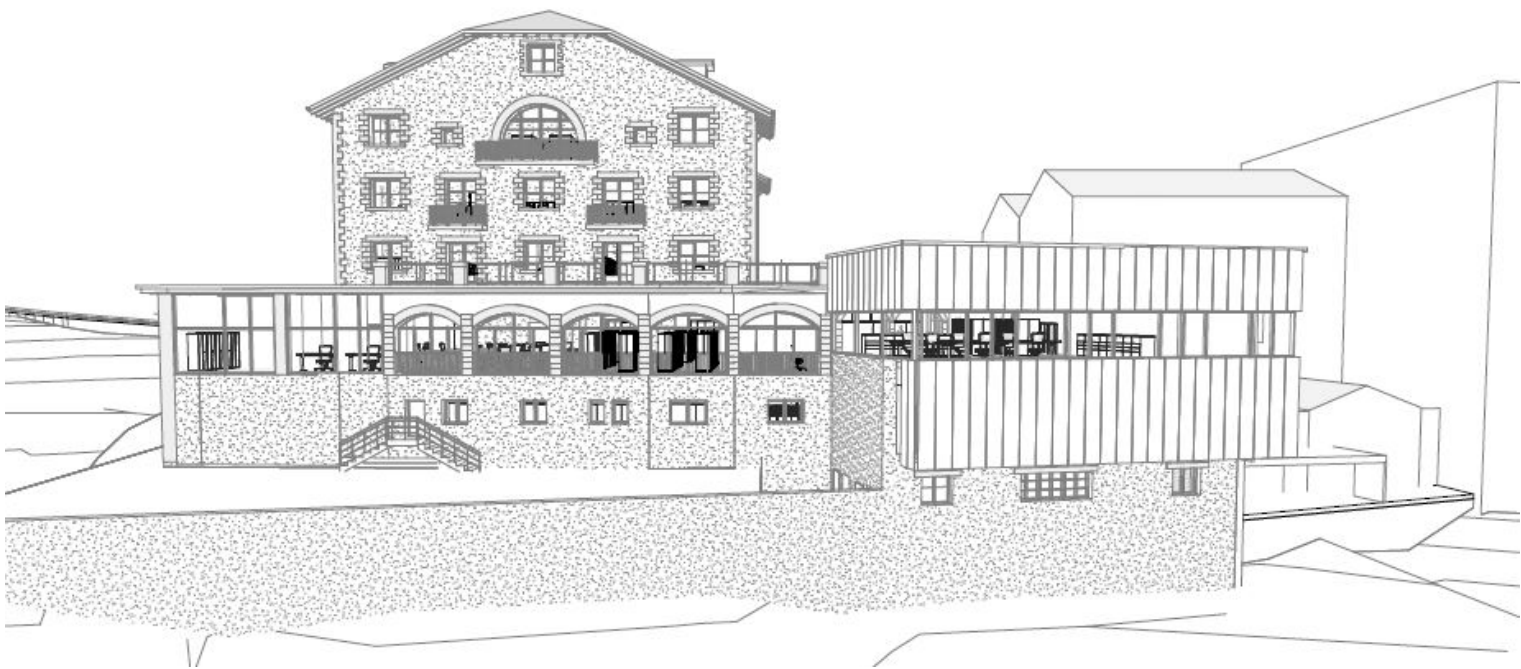
#### **-PLANTA BAIXA DEL NOU VOLUM DE LA MITGERA**

Tal com acabem de comentar es proposa un últim volum en la mitgera de l'edifici de vivendes del costat de ponent. Aquest volum vol acabar l'espai del pati amb un altre element cúbic que es combini amb la resta de l'ampliació.

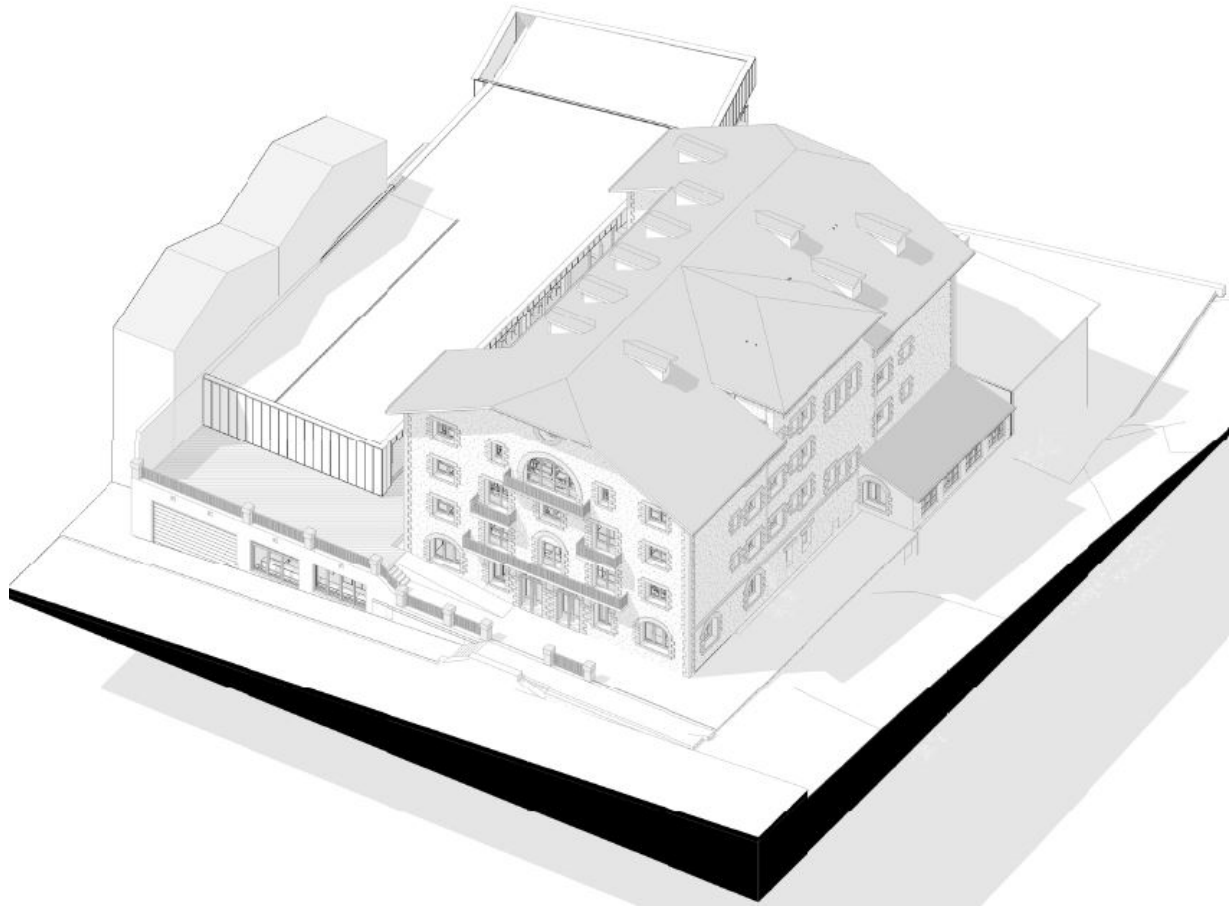
Seguint les indicacions del decret que recull els criteris que han de regir la intervenció en l'hotel Rosaleda aquest volum tindrà 5 m d'amplada i tota la llargada de la mitgera. Està pensat amb acabats similars amb el de la part porxada descrita en el punt anterior.

En aquesta primera fase de la restauració de l'hotel només es construirà la planta baixa, tot i que quedarà preparada per poder augmentar en alçada fins a tancar totalment l'edifici veí. Aquesta planta s'alinea amb la construcció porxada i, com va l'estança destinada a arxius, quedarà totalment tancada.

El futur volum superior està pensat sobrevolant la planta baixa fins a la cantonada de l'edifici veí per generar un espai d'ombres.







Les mateixes vistes que hem reproduït més amunt des de l'Avinguda Copríncep Francès, des de carrer René Baulard i, finalment, una vista aèria del projecte de la fase 1 sense les ampliacions de l'ENA, arxius de mitgera i cobert posterior

Andorra la Vella, el dia de la Verge del Pilar del 2015

Eric Dilmé

Xavier Orteu

Jordi Vidal