



**ANNEX 1**

**INFORME ARQUITECTÒNIC DE CAN SERRA**



**INFORME ARQUITECTÒNIC DE L'EDIFICI DE  
CAN SERRA A OLOT. LA GARROTXA.**

---

Antoni Batllori i Miquel, Arquitecte

Abril de 2.011

## **INFORME ARQUITECTÒNIC DE L'EDIFICI DE CAN SERRA A OLOT. LA GARROTXA.**

---

L'edifici de Can Serra, objecte del present informe, es troba situat al carrer del Roser, 20 d'Olot (UTM 7606203-7606204). Les edificacions, de diferents alçades i característiques, formen un conjunt al voltant d'un pati en forma de "U".

A través d'un pas en planta baixa des del carrer del Roser s'accedeix al pati central des d'on es distribueixen la resta d'accessos. Cada edificació té el seu accés independent tot i que n'hi ha algunes que estan comunicades entre elles. A falta de la realització de cates, i segons la inspecció visual realitzada, es pot dir que les construccions estan fetes de murs de càrrega de pedra o obra ceràmica i forjats de biguetes de fusta i revoltos ceràmics. Les cobertes són a dues aigües i acabades amb teula ceràmica. Les façanes estan arrebossades i pintades i les obertures són rectangulars i verticals sense seguir una estructura d'eixos concreta. Aquestes obertures queden emmarcades amb una pintura de color diferent que vol imitar un antic emmarcament de pedra.

### **Evolució del conjunt**

Les diferents edificacions semblen ser d'èpoques diferents. A l'annex fotogràfic queden diferenciades per cossos. Les edificacions que donen al carrer del Roser (cos 9) i a la cantonada que dona davant la Plaça de Braus (cossos 3, 4 i 5) apareixen com les més antigues amb la presència d'unes voltes de pedra tal com es veu a les fotografies. Segons ens expliquen els descendents del Propietari quan es va comprar el terreny aquestes zones ja estaven construïdes. El Propietari va ampliar i modificar les construccions existents per tal de fer un conjunt d'habitatges.

S'han trobat diferents expedients d'obres sobre actuacions realitzades en el conjunt que així ho corroboren.

- 1906. Permís per la reforma de la façana de la casa del carrer del Roser, 24 i casa veïna. 29 setembre 1906. Propietat: Rafael Serra. (Cos 9). En aquest expedient es descriu una remunta de l'edificació existent. La llinda de la porta del 1909 corrobora aquesta data de construcció.
- 1964. Formació de cobert dins del pati, annex a la casa del carrer del Roser, 20. 11 maig 1964. Propietat: Rafael i Isidre Serra. (Cos 6). L'expedient descriu la construcció d'un cobert es un espai deixat per dues edificacions (Cossos 7 i 5). Notar que els cossos 1 i 2 no estan encara construïts.

- 1965. Projecte de reforma de façana al carrer del Roser, 24. 15 març 1965. Propietat: Rafael i Isidre Serra. (Cos 9). En aquest projecte s'obren tres finestres sota les existents.

També s'han consultat plànols antics però resulta difícil determinar aquí l'evolució del conjunt dels edificis per la seva manca de definició.

- 1821. En aquest plànol a la parcel·la 12 on queda el conjunt objecte del present informe no es veu cap construcció. Tampoc hi ha encara cap referència a la plaça de Braus.
- 1874. En aquests dos plànols es veu una taca on es veu tota la parcel·la construïda. De tota manera la geometria no queda clara com per treure més informació d'aquesta documentació.
- 1881. En aquest plànol s'intueix una taca on es veu tota la parcel·la construïda.
- 1930. En aquest plànol es veu grafiada la línia de façana però no la construcció tot i que es defineix l'edificació veïna també catalogada.

### **Estat actual**

L'estat general de conservació de l'envolvent és correcte ja que s'han anat fent moltes obres de manteniment. L'acabat de les façanes està bé ja que s'han repintat totes recentment amb un mateix color i unificant l'estil amb el remat de les obertures abans esmentat que vol imitar un carreuat de pedra. La practica totalitat de les cobertes s'han refet mantenint únicament l'acabat de coberta de teula ceràmica i la geometria a dues aigües.

Tanmateix l'edifici no garanteix les condicions necessàries de seguretat, ni de salubritat ni d'habitabilitat. En el cas de la seguretat, els sostres presenten fletxes molt importants amb desnivells notables. L'edifici no compleix amb el mínim de normes higièniques ni d'habitabilitat que estableix la legislació vigent. Les instal·lacions resulten obsoletes i estan en desús per l'abandó dels habitatges.

### **Qualificació urbanística i catalogació del conjunt**

El 2003 es va donar al conjunt la qualificació urbanística de Sòl Urbà Consolidat com a Zona de Rehabilitació de l'estructura urbana i edificatòria (Clau 6.2) segons el POUM aprovat definitivament el 18/06/2003 i el seu Text Refós de data 25/09/2003. En el POUM el conjunt té la Fitxa 53 del Catàleg de Bens i Paisatges.

Segons es descriu a la fitxa del Catàleg, “són preceptives les actuacions de conservació i consolidació. Les obres de rehabilitació i/o reutilització mantindran les característiques tipològiques i compositives de les façanes dels edificis actuals. Es mantindrà la formalització arquitectònica així com els materials, textures i volums. Resten prohibides les obres d'addició.”

L'argumentació de la catalogació de les edificacions va ser el seu estil d'arquitectura popular rural com a part del conjunt en el Puig del Roser i la seva època de construcció dels segles XIX-XX.

A l'Article 3. Classificació dels Béns Protegits es fa referència la Edificis (E) de la següent forma: “Són els monuments i immobles amb valors arquitectònics, històrics o socials, que conserven total o parcialment la coherència unitària del projecte original malgrat les actuacions que al llarg del temps s'han efectuat sobre els mateixos. Per la seva singularitat, característiques, representativitat i per la seva coherència en el pensament arquitectònic que transmeten, pertanyen inequívocament al patrimoni cultural de la ciutat i són mereixedors d'una especial protecció. En altres casos, els béns estan lligats històricament a les activitats de l'entorn de la ciutat i mantenen els valors d'una arquitectura generalment popular i anònima, i són representatius de l'ocupació en el territori.”

El nivell de protecció de l'edifici és el “tipològic”. Aquest “és el que correspon als principals elements o trets característics dels béns catalogats que defineixen la seva estructura tipològica, així com els elements comuns (vestíbul, caixa d'escala, estructura, façana o altres). En aquests casos s'admeten actuacions de reforma, reutilització i rehabilitació que mantinguin les característiques que defineixen la seva estructura tipològica.” En aquest cas queden com a elements protegits el volum, la façana i la coberta.

### **Proposta de descatalogació**

El present informe vol demostrar que el conjunt de la finca no té els valors necessaris per la catalogació realitzada en el seu moment i per tant sol·licita la seva descatalogació. Es molt entenedor l'annex fotogràfic on es detalla tot el conjunt d'edificació.

- L'edifici no es considera com a exemple d'arquitectura popular ja que no presenta ni els valors arquitectònics ni els històrics que tenen aquest tipus d'edificacions. No té sentit el manteniment de la formalització arquitectònica dels materials i les textures. En quan a materials, a banda de les zones on hi ha les voltes i les arcades d'entrada de pedra més antigues (cossos 3 i 9), la resta són murs portants d'obra ceràmica de diferents característiques donades per l'època en la que s'han anat

construït. Les textures exteriors i interiors s'han anat perdent a causa de les constants actuacions de manteniment que s'han fet al llarg del temps. Per exemple en el cas de les façanes els morters actuals són de pòrtland i les pintures d'acabat modernes. Totes les façanes tenen el mateix tractament malgrat ser d'èpoques totalment diferents.

- D'altra banda el conjunt està format per un joc de volumetries nascudes al voltant d'un pati adaptades a la geometria del solar i a les necessitats de cada moment de la Propietat. Aquest no té una coherència unitària d'origen ja que ha anat creixent al cap del temps. Només s'han de veure els accessos. Alguns es fan directament de planta baixa. D'altres es fan des de dins dels habitatges i els altres des de l'exterior a través d'una tramada d'escala.
- D'altra banda tampoc es poden considerar les característiques tipològiques i compositives de les façanes dels edificis actuals donat el seu estat. Tot i sent de diferents èpoques no n'hi ha cap que tingui les obertures rígides per uns eixos clars. Tampoc segueixen unes proporcions definides i totes estan acabades amb uns remats pictòrics perimetrals que volen imitar un carreuat de pedra tot i sent de diferents èpoques. També estan revestides totes amb un morter de pòrtland i pintades del mateix color.
- El conjunt d'edificacions no té res de tradicional ni de tipològic si comparem amb els esquemes d'arquitectura tradicional de Josep Danés de la masia catalana. Aquí els cossos 8 i 9 tenen les mateixes característiques de coberta a dues aigües i resulten d'una modificació (cos 9) i d'una ampliació (cos 8). Els cossos tampoc segueixen la trama urbana de la resta del conjunt del Puig del Roser d'estructures de casa de poble com a edificacions estretes entre-mitgeres.

## **Conclusió**

La finca on s'emplaça l'edifici denominat Can Serra al carrer del Roser número 20 ha quedat classificat per al POUM aprovat definitivament en data de 25/09/2003 (DOG núm. 4061 de 2/02/2004) com a Sòl Urbà consolidat i se li otorga la qualificació urbanística de Zona de Rehabilitació d'Estructura Urbana i Edificatòria clau 6.2 per una tipologia d'edificació en creixement lineal en illa tancada.

Si l'edifici no estigués inclòs en el Catàleg de Bens i Paisatges del vigent POUM es regiria les seves condicions urbanístiques per els articles 202 al 209 del vigent POUM.

A l'article 206 Condicions d'Intervenció s'estableix com amb caràcter general la rehabilitació de les edificacions existents establint pel carrer del Roser una alçada màxima de PB+2 plantes en cas que l'edifici sigui de menor alçada. El POUM ja té com a pretensió la conservació de les edificacions del carrer del Roser i la seva rehabilitació.

La inclusió al catàleg de les edificacions de Can Serra crea una dificultat al Promotor en el desenvolupament de la rehabilitació ja que dificulta el seu tràmit administratiu i el frena en el moment de la seva compra o venda.

El tècnic que emet el present informe opina que la descatalogació de l'edifici de Can Serra acceleraria la rehabilitació de l'edifici al tenir menys traves en l'obtenció de la seva corresponent llicència arribant sempre a la mateixa finalitat que pretén el Catàleg que en resum és la rehabilitació de l'edifici i el seu ús com a habitatge.

La qualificació urbanística del POUM estableix suficients paràmetres urbanístics per a la conservació de l'edifici i la seva rehabilitació. En definitiva aquesta és la finalitat que es pretén a ser possible a curt plaç ja que el temps i el seu desús són factors que precipiten la seva ruïna que en realitat són les finalitats que pretenen evitar tant el POUM com el catàleg.



Barcelona, abril de 2.011

Antoni Batllori i Miquel

Arquitecte



**ANNEX 2**

**REPORTATGE FOTOGRÀFIC I DOCUMENTAL HISTÒRIC  
"CAN SERRA "**



**FOTOGRAFIA ANTIGA**



**ICC. FONTS CUYÀS. ANYS 1930-1950.**

FOTOS ENTORN PROPER



## FOTOS GENERALS









**COS 1**



**COS 2**



**COS 3**



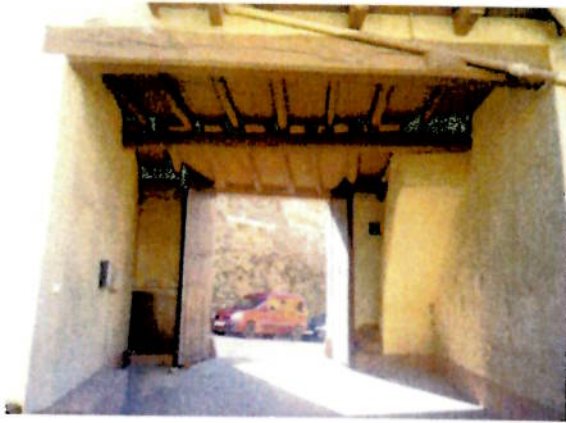




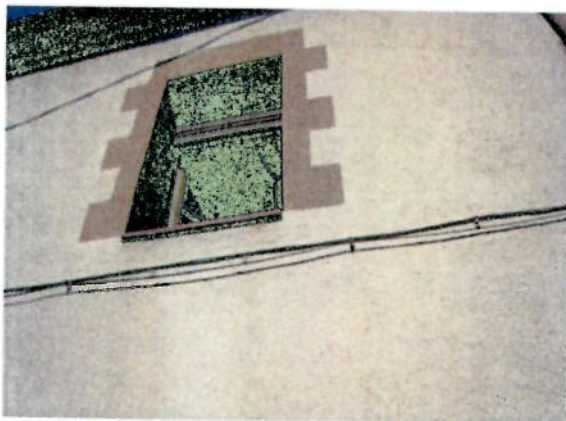


COS 4





COS 5





COS 6





COS 7

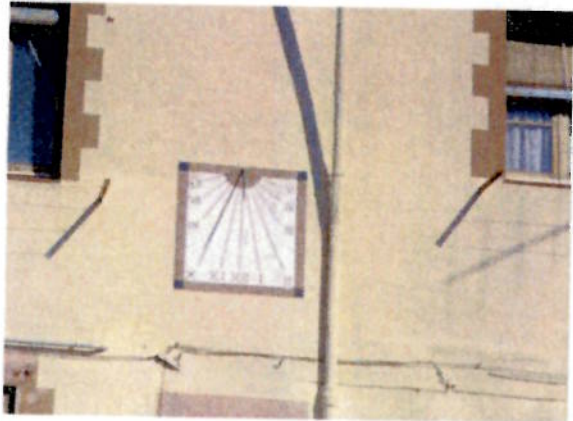


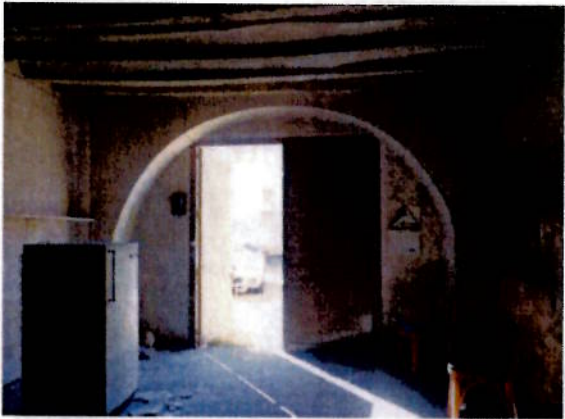
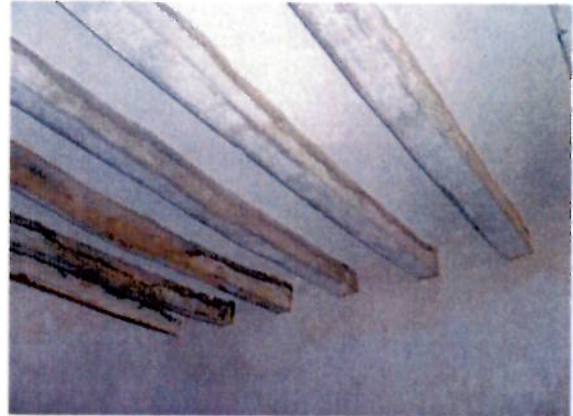
COS 8

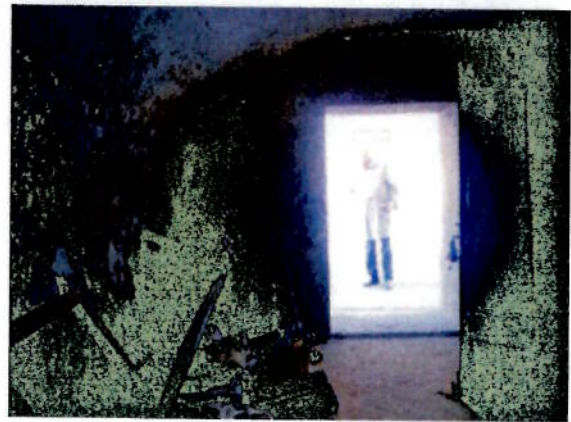


COS 9









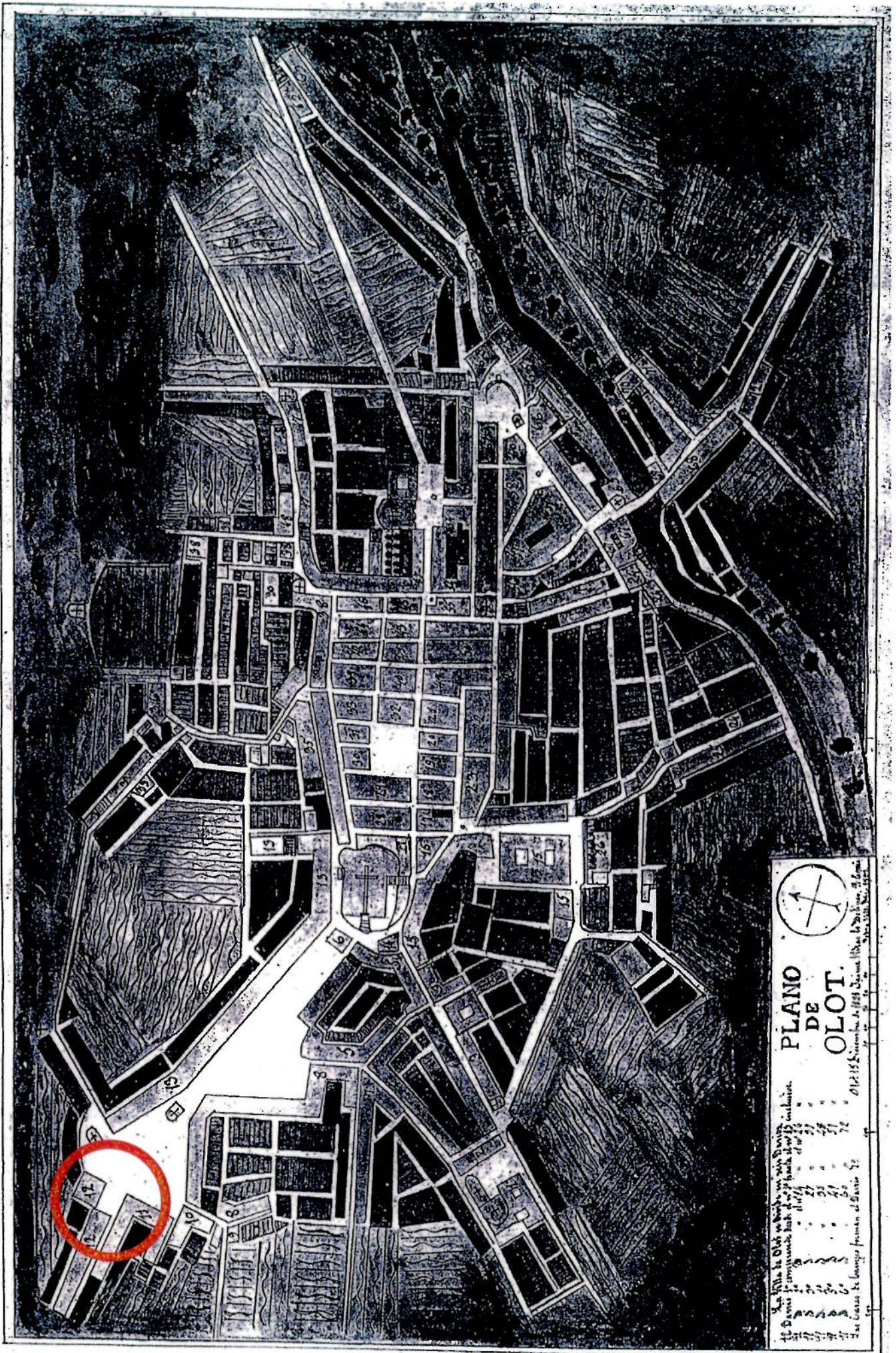
**PATI INTERIOR**





**1821.**

**En aquest plànol a la parcel·la 12 on queda el conjunt objecte del present informe no es veu cap construcció. Tampoc hi ha encara cap referència a la plaça de Braus.**



**PLANO  
DE  
OLOT.**

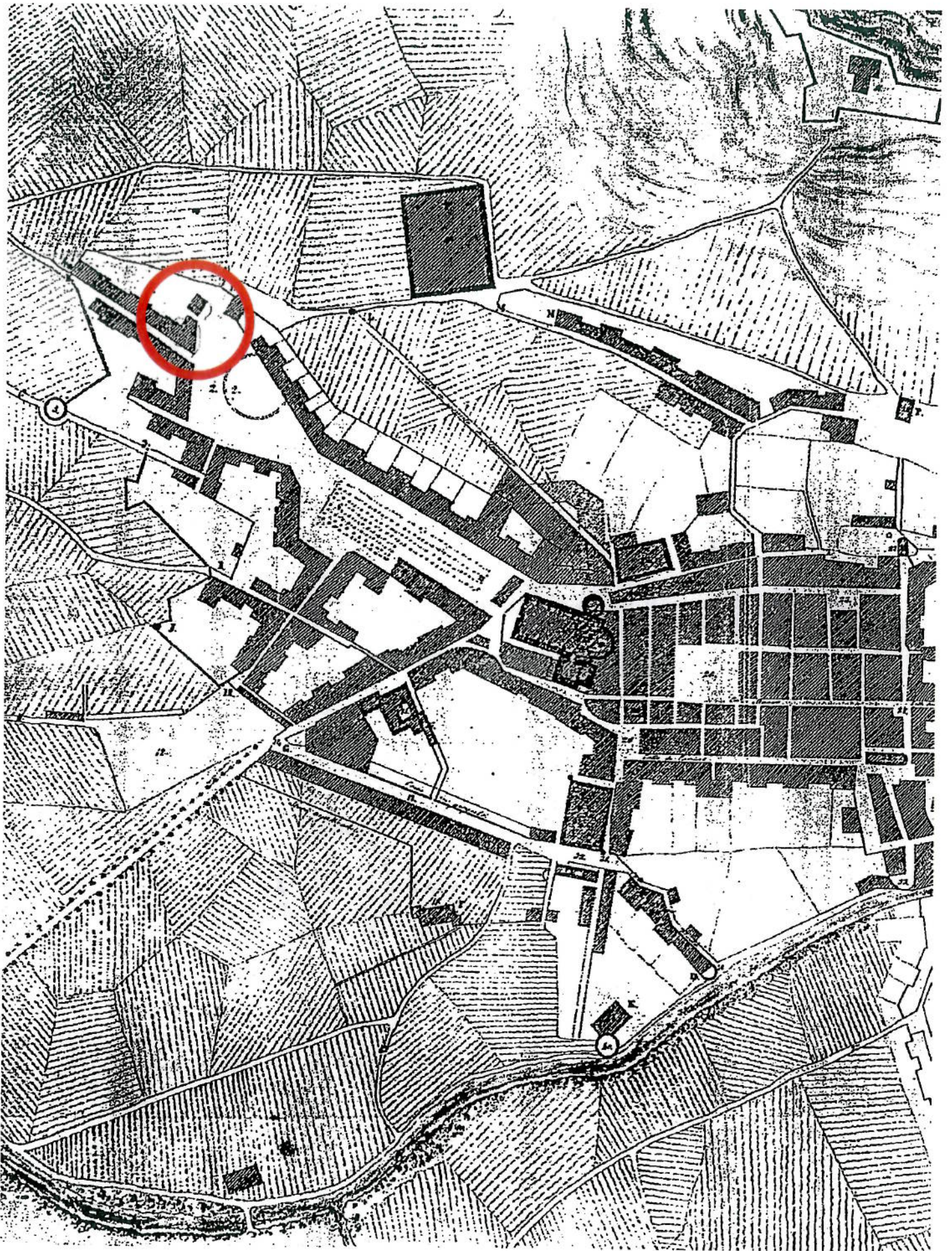
Des Villa de Olot se divide en dos barrios:  
 el Barrio de San Mateo, que es el antiguo  
 de San Mateo, y el Barrio de San Juan,  
 que es el antiguo de San Juan. El Barrio  
 de San Mateo se divide en 72 calles,  
 y el Barrio de San Juan en 56.  
 En Olot se forman el Barrio de  
 San Mateo y el Barrio de San Juan.



**1874.**

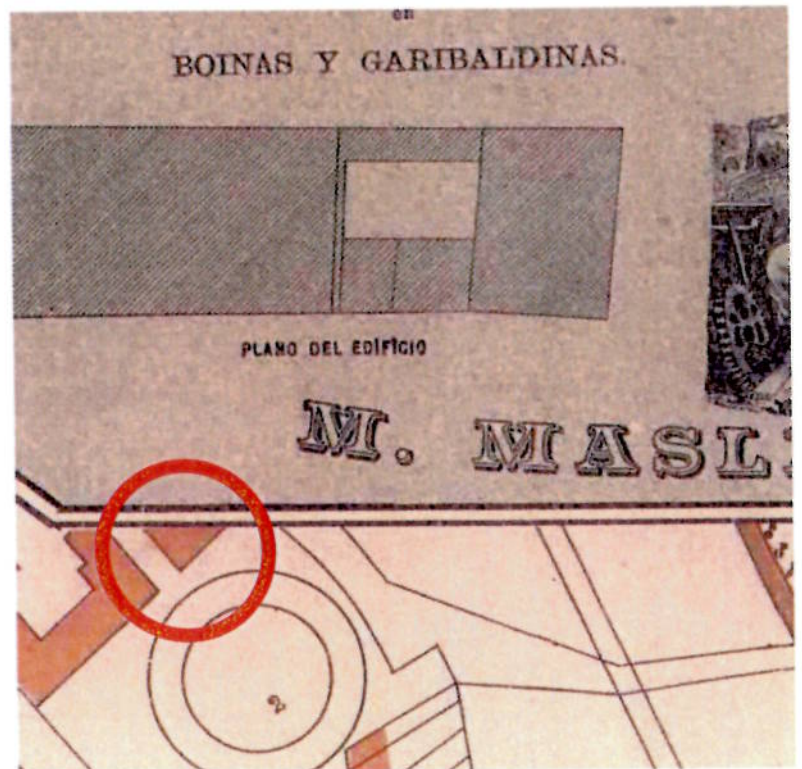
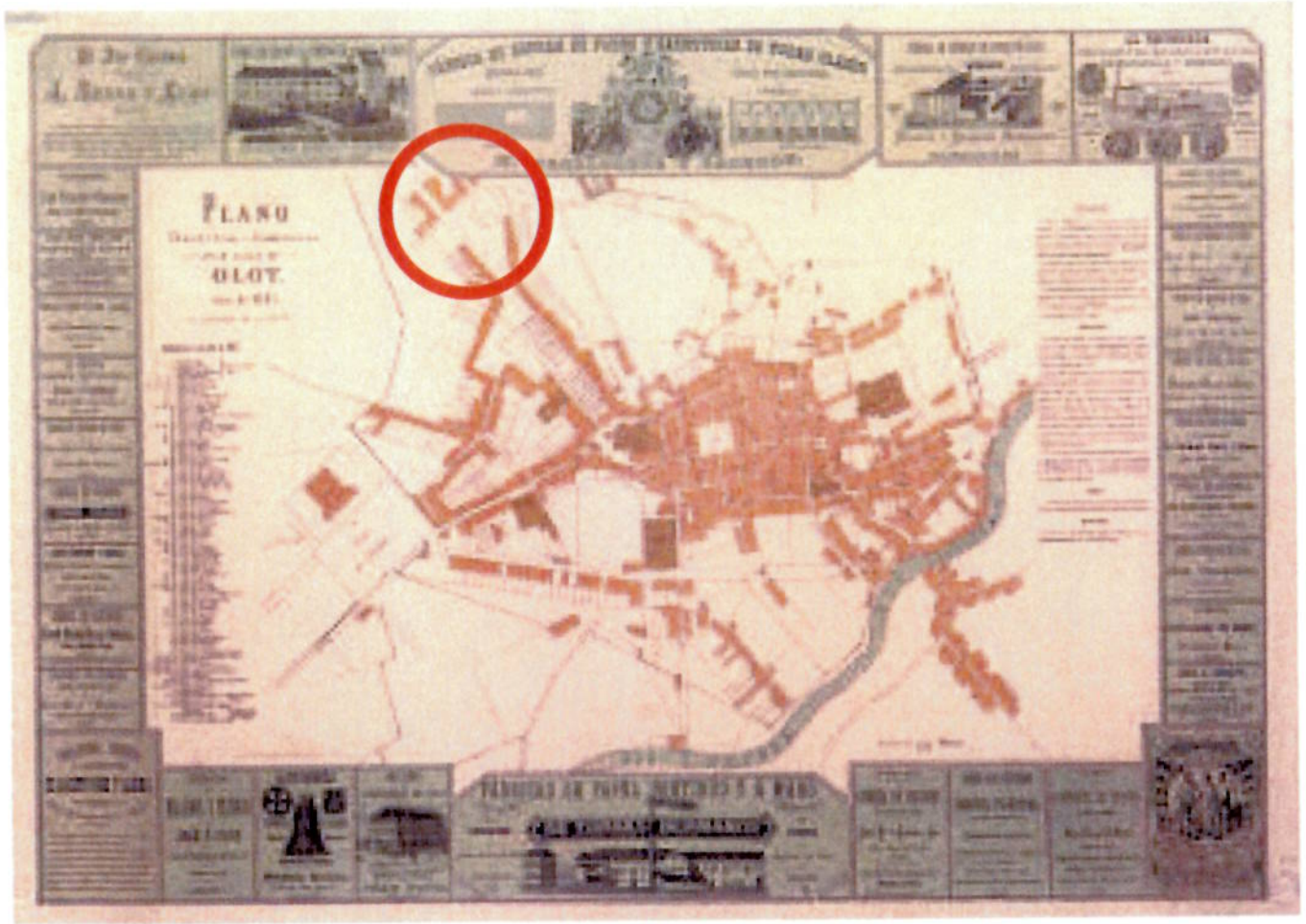
En aquests dos plànols es veu una taca on es veu tota la parcel·la construïda. De tota manera la geometria no queda clara com per treure més informació d'aquesta documentació.





**1881.**

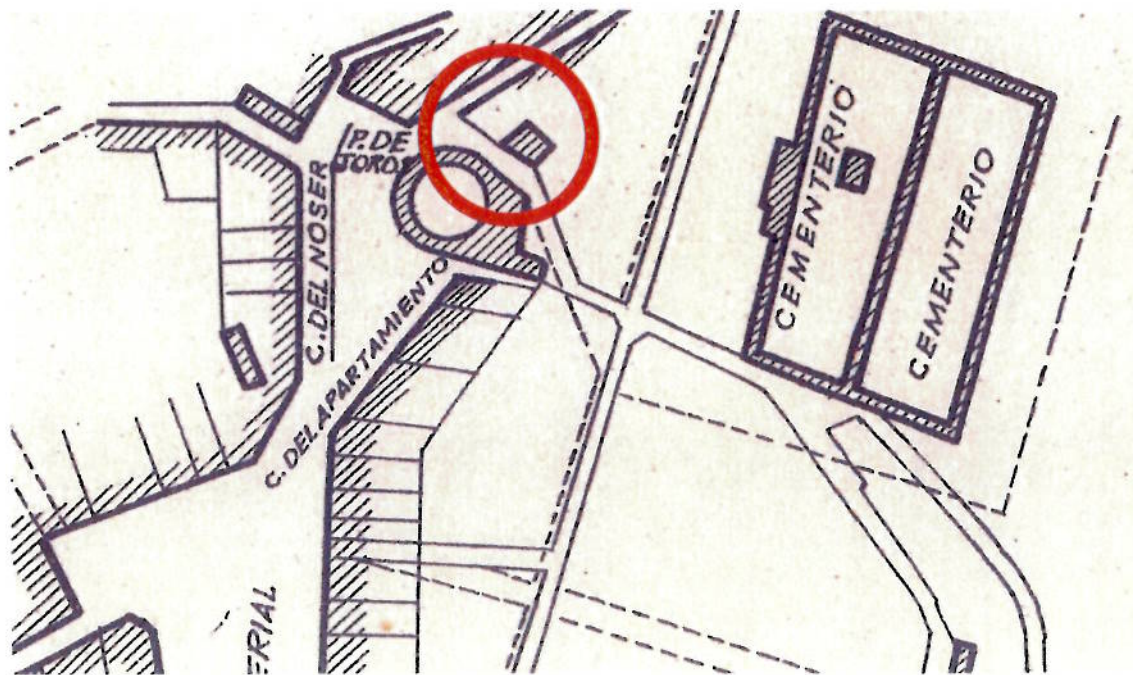
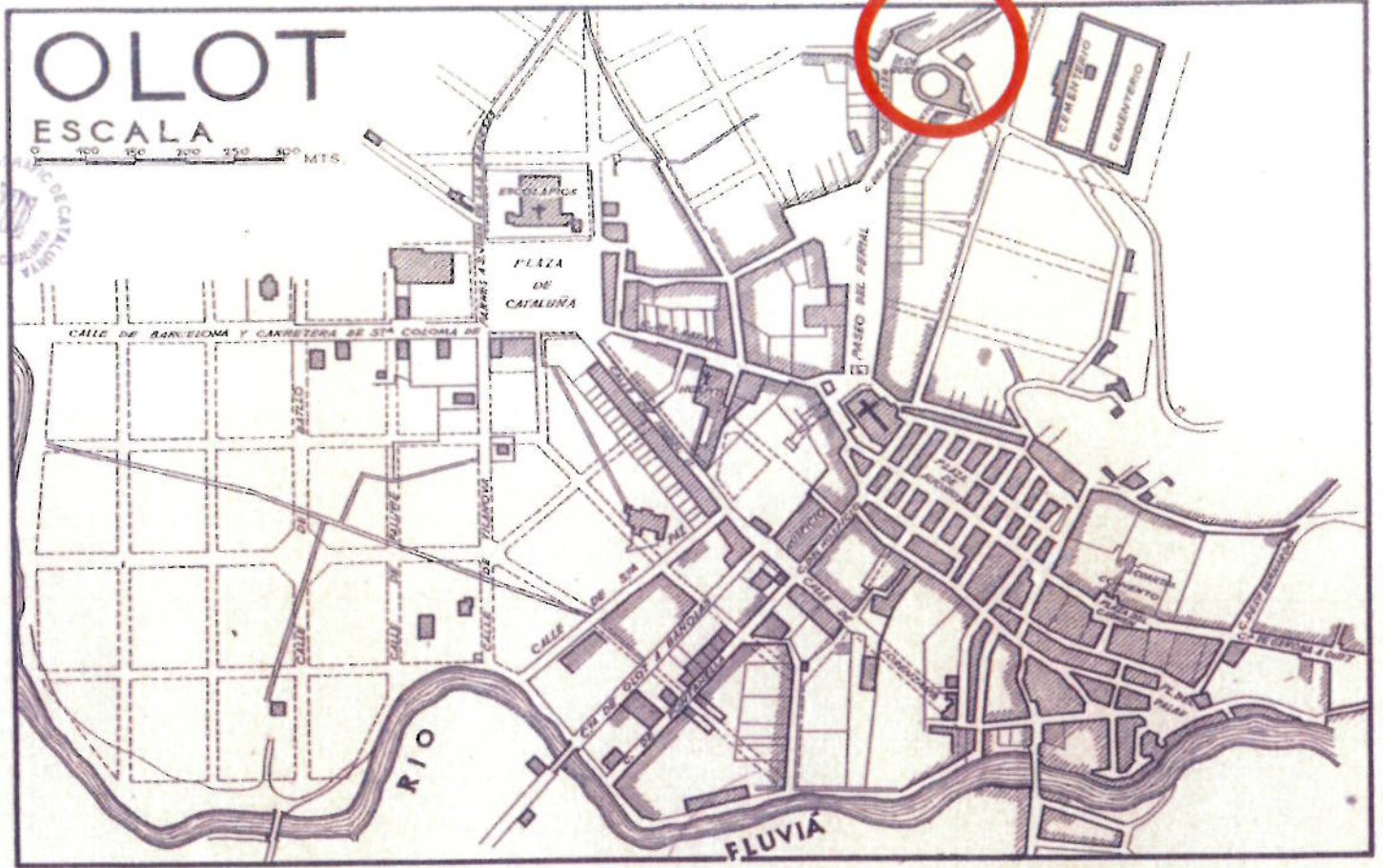
**En aquest plànol s'intueix una taca on es veu tota la parcel·la construïda.**



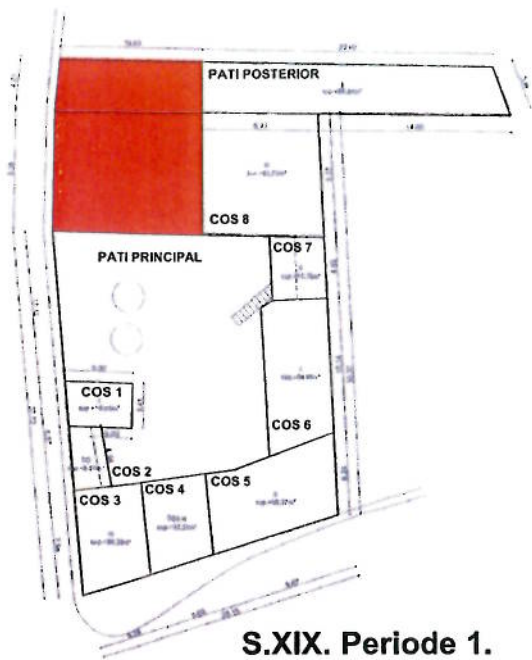
**1930.**

**En aquest plànol es veu grafiada la línia de façana però no la construcció tot i que es defineix l'edificació veïna també catalogada.**

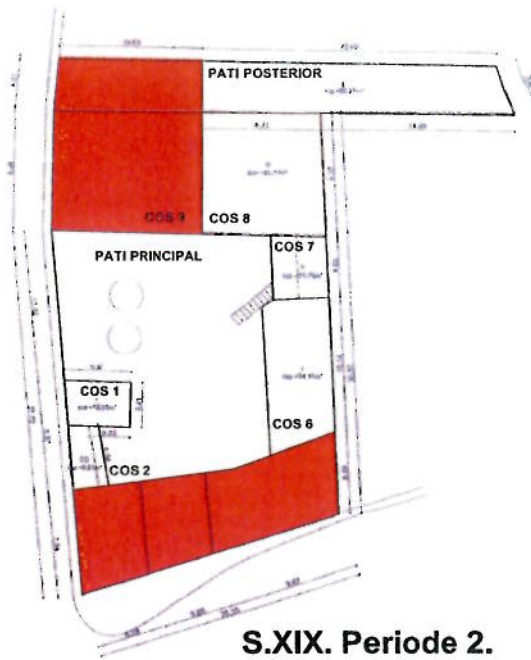




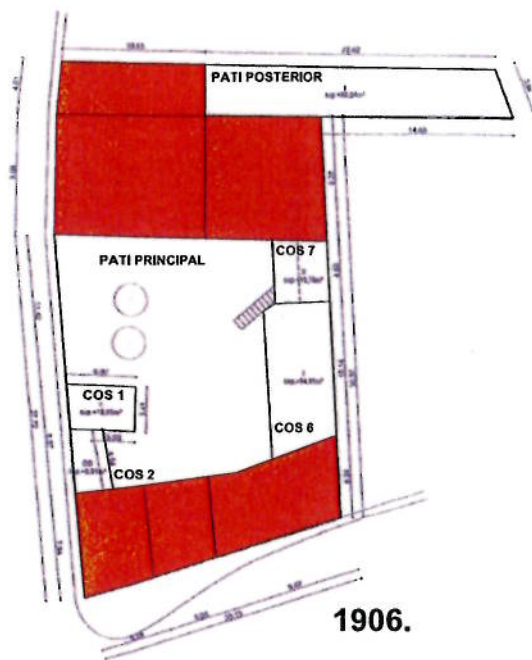
## **ANNEX 4 - HIPÒTESIS D'EVOLUCIÓ DE L'EDIFICI**



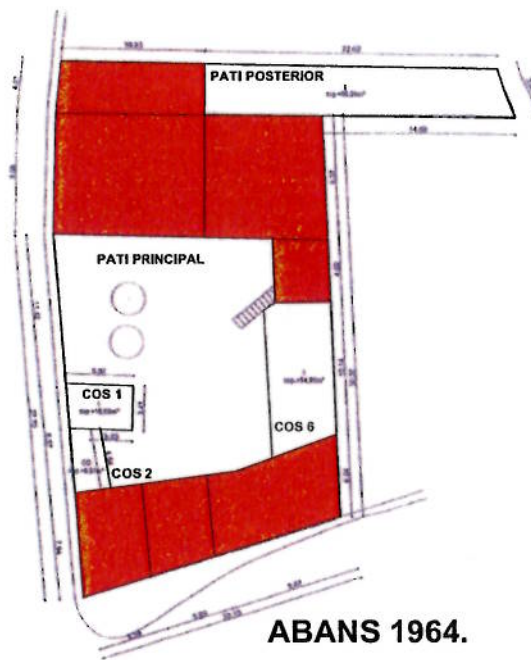
S.XIX. Periode 1.



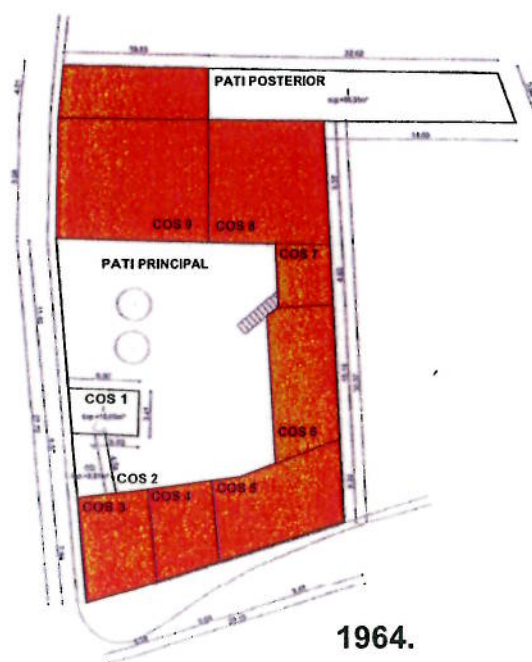
S.XIX. Periode 2.



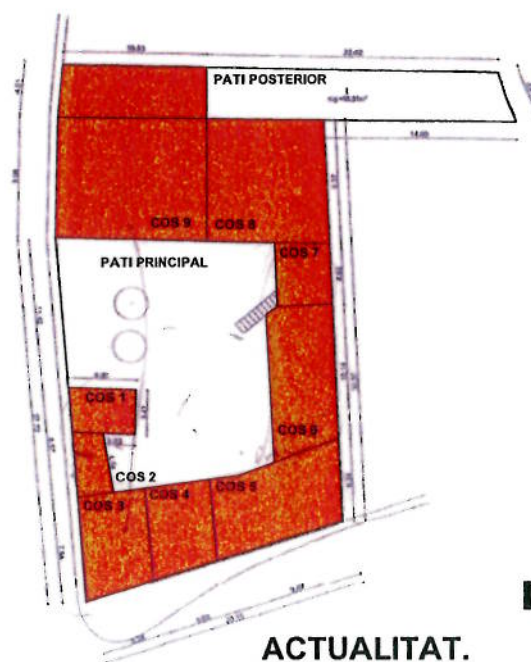
1906.



ABANS 1964.



1964.



ACTUALITAT.

**DESCRIPCIO  
DEL CREIXEMEN'  
DEL CONJUNT**