

MANUEL GIRALT I CLAUSELLS

JORDI ROSENT I ALBIOL

arquitectes

Col·laboradors:

Emili Amat i Pérez, advocat

Josep Figuerola i Albornà, arquitecte

Mateu Tersol i Andols, enginyer C.C. i P.

Ajuntament de Sant Vicenç de Torelló



PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DE BORGONYÀ

Document per a la segona Aprovació Inicial

MEMÒRIA D'ORDENACIÓ

Sant Vicenç de Torelló, novembre de 2024

Índex:

- 1.Proposta d'Ordenació
- 2.Regulació
3. Quadre resum de superfícies

1. PROPOSTA D'ORDENACIÓ

La Declaració del Conjunt de la Colònia Borgonyà com a Bé Cultural d'Interès Nacional (BCIN, conjunt històric) indica clarament que se li ha donat aquest nivell de protecció, el màxim al nostre país, precisament perquè en aquest indret es mantenen les característiques espacials i formals i els usos que s'hi donen des del seu naixement a finals del segle XIX. S'hi han mantingut malgrat els anys passats i les modificacions, poques, que s'hi han portat a terme.

Un dels objectius de la declaració és, precisament, la preservació d'aquestes característiques. Característiques, com queda palès a la documentació històrica presentada a la Memòria d'Informació d'aquest Pla Especial, que tot i ser les mateixes que trobem en altres Colònies (la separació entre els espais productius i els residencials, l'aparició d'edificis d'equipaments com l'església, la cooperativa o el teatre, els espais per a l'esport i el lleure, ...) són formalment diferents al tractar-se d'una "fundació" escocesa. Així les solucions arquitectòniques i formals dels edificis, tant industrials com residencials, l'adaptació al terreny o les zones enjardinades, demostren el seu origen.

La proposta d'ordenació proposada té, com a objectiu principal, el manteniment d'aquestes característiques, amb la possibilitat de mantenir i actualitzar, tant les activitats productives com les residencials i de serveis.

La separació física entre l'espai fabril i el residencial (una carretera i una via de ferrocarril, i aquesta, sobre un talús), el caràcter reclòs de l'espai residencial (amagat darrera del talús i limitat pels pendents de la muntanya, amb l'excepció dels "xalets del enginyers" i les cases del carrer Canal) i les característiques dels edificis, faciliten el plantejament per assolir aquells objectius.

Així, tal i com podem veure als plànols O.01. Classificació del Sòl i O.02. Regulació del Sòl Urbà (Consolidat) en aquest Pla Especial ES MANTÉ l'ordenació global existent, tant en el Conjunt com a l'Entorn.

L'àmbit del Pla Especial, coincidint amb el de l'Entorn de Protecció fixat per la Declaració de BCIN (conjunt) fa que, a grans trets, es defineixi un gran espai de **SÒL NO URBANITZABLE** que envolta el SÒL URBÀ en el que es localitzen els espais fabrils i residencial, separats per una franja de SISTEMES (carretera i ferrocarril). El terreny escarpat, en aquest cas pertanyent al municipi d'Orís, que trobem sobre la riba dreta del riu Ter fa de límit Oest i Sud. En l'àmbit d'aquest Sòl No Urbanitzable hi trobem les construccions del Cementiri i de la masia de Can Tomàs. La resta són qualificacions de protecció paisatgística excepte l'espai del Cementiri (que és un Equipament) i la masia de Can Tomàs (edifici en sòl no urbanitzable destinat a Residència-Casa de Pagès, activitat que es permet mantenir ja que es considera compatible amb les intencions de protecció d'aquesta Pla Especial).

El sòl qualificat com a **SISTEMES** està format, a grosso modo, per dues franges. Per un costat una àmplia franja, abasta la carretera BV-5626 i la línia del ferrocarril de Barcelona a Puigcerdà (ambdues amb les seves franges de servitud) i que pràcticament talla en dos el Sòl Urbà

Consolidat, i per l'altra la gran franja del riu Ter que, com hem dit, senyala el límit Oest i Sud del Pla Especial. En aquestes franges de Sistemes només hi trobem les construccions associades al ferrocarril (andanes, cobert de protecció dels viatgers, espais de les instal·lacions i el pas de vianants sota la via) i, aquestes protegides, de la RESCLOSA, sobre el Ter, i la CASA DE COMPORTES, entre aquest i el CANAL.

Finalment el **SÒL URBÀ CONSOLIDAT** abasta els dos grans espais que defineixen Borgonyà des del seu naixement: el nucli fabril i el nucli residencial.

Al primer (veure plànols i normativa) es manté estrictament l'ordenació, a banda i banda del canal, amb els edificis aïllats que es vol continuïn dedicats a la producció, els de propietat privada, i a equipaments (aquí sí es dona un canvi d'ús) els de propietat municipal. El Pla Especial planteja la necessitat d'urbanitzar els espais que no ho estan i de mantenir el "by pas" del canal i la servitud de pas necessari per al seu manteniment. Com a modificació introduïda a la documentació de la 1a aprovació provisional del 2017 hem d'esmentar la decisió de mantenir les anomenades "Cases del c. del Ter" Veure fitxa núm. 14) i proposar la seva rehabilitació, destinant-les equipament sense ús definit.

Degut a la seva condició d'elements que formen part d'un BCIN (conjunt) les Normes Urbanístiques i Arquitectòniques, conjuntament amb les fitxes corresponents, fixen les condicions per actuar-hi de manera que es puguin actualitzar els sistemes i processos productius mantenint les característiques formals dels edificis.

Al segon nucli, el residencial, també es manté l'ordenació històrica amb el primitiu nucli de carrers formats als dos costats per cases adossades (Paisley, Escòcia i Coats) més el carrer Borgonyà, ubicats a la zona més plana del terreny, els posteriors creixements, també amb cases adossades però en terrenys més pendents, carrers Borgonyà i Catalunya i els blocs aïllats dels carrers Barcelona i Girona. Aquesta ordenació es completa amb els edificis aïllats de l'antic Convent-escola de les monges (al final del carrer Barcelona), el significatiu Xalet número 6 o de l'Administrador (recordem que Borgonyà no té "casa de l'Amo"), el Xalet número 8, l'edifici del Teatre, la Casa-Cuna i l'Església-Rectoria. Completen l'ordenació l'antiga Escola (ara habitatges) situada al final del carrer Girona, un xalet i un bloc situats darrera l'església i les construccions destinades a acollir garatges.

Tots els edificis connectats per les característiques obres d'urbanització (carrers, escales, murs de contenció, recs de desguàs, ...) i, paisatgísticament molt importants, els espais enjardinats de diferents característiques (arbres de diferents dimensions i espècies, jardineria varia, ...).

El Sòl Urbà Consolidat es completa amb el grup dels antics "xalets del enginyers" (abans unifamiliars i ara bifamiliars) més l'anomenat Xalet nº 1, contemporani, situats tots ells entre la carretera i la via del tren, i els habitatges (aparellats i amb un important espai lliure al seu darrera) del carrer Canal (abans Canal Terrace) que, darrerament, han anat incorporant un cos de garatge omplint l'espai inicialment buit entre els edificis aparellats.

Finalment un important espai, el del Camp de Futbol (on trobem l'interessant edifici dels vestidors i una guingueta, "xiringuito") situat en **Sòl Urbà consolidat**, però en zona inundable, completen la descripció de l'Ordenació.

1. REGULACIÓ

Amb els antecedents històrics i el objectius explicats als apartats de la Memòria d'Informació s'ha elaborat la proposta d'Ordenació global del "territori de Borgonyà", l'antiga colònia tèxtil "dels escocesos" i el del territori més immediat. Complint, així el què determina la Declaració de Borgonyà com a Bé Cultural d'Interès Nacional (conjunt).

Ordenació que s'expressa a continuació i que ha quedat grafiada a la col·lecció de plànols encapçalats per la lletra O.

En totes les disposicions d'aquest Pla Especial que s'indiquen a continuació, tant als plànols com a la Normativa es concreten, però no es modifiquen, les disposicions del POUM aprovat definitivament el 2021.

Així al plànol **O-1 CLASSIFICACIÓ DEL SÒL**, a escala 1/2.000 es grafien les classificacions urbanístiques dins la delimitació de l'ENTORN DE PROTECCIÓ: Sòl Urbà consolidat per a tot l'espai del Conjunt protegit (habitatges i equipaments de la zona residencial, naus industrials i el camp de futbol) i No Urbanitzable la resta.

En **SÒL NO URBANITZABLE** es delimiten la RESCLOSA, la CASA DE COMPORTES i el CANAL (des del seu inici fins a tocar les cases del carrer Canal, on comença la delimitació del Sòl Urbà, i des d'aquest, a tocar de la nau de Quadpack Wood, fins el riu Ter), tots ells **Serveis Tècnics en no urbanitzable ST9**), CAN TOMÀS DE PAGÉS (reconegut com a edifici residencial en sòl no urbanitzable, amb la seva edificabilitat congelada com s'indica a la Normativa), el CEMENTIRI (reconegut com a **Equipament Funerari, SE6**) i s'ha remarcat el recorregut del CAMÍ D'ACCÉS AL CEMENTIRI (vial, però reconegut i protegit pel seu alt valor paisatgístic). Es delimita, també, el **SISTEMA HIDROLÒGIC (SH)** en els terrenys propers al riu Ter i que estan dins zones inundables i el **SISTEMA FERROVIARI (SF)** en el que es delimiten la Zona de Domini, la Zona de Protecció i el Límit d'Edificació seguint les determinacions del POUM abans esmentat. A Nord del Sòl Urbà de les cases del carrer Barcelona es delimita una zona d'**HORTS (VH)**.

A les Normes Urbanístiques que formen part d'aquest Pla Especial, es presenta la regulació de tot el què s'ha dit tant a nivell urbanístic com de regulació patrimonial.

Al plànol **O-2 REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ CONSOLIDAT**, a escala 1/1.000, es regula el territori del Conjunt Protegit a partir de la combinació de les següents zones i sistemes:

Teixit Urbà a Protegir (BCIN), amb les següents zones i sistemes, amb les mateixes denominacions que dona el POUM aprovat definitivament:

Cases en Filera	M2-F (BCIN)	
Blocs Aïllats	M2-B (BCIN)	
Cases Unifamiliars.....	M2-U (BCIN)	
Indústries Aïllades, Regulació específica	AIL	
Indústries Adossades, de nova creació.....	AIL	
Edificacions auxiliars, Garatges.....	A2	
Horts	VH	
Verd Públic.....	SV3	
Edificació catalogada sense ús.....	Xemeneia, Lavabos obrers, Cobert placeta	
Equipament socio-cultural.....	SE3	
Equipament Esportiu	SE6	
Equipament Religiós	SE8	
Equipament sense ús específic	SE9	
Sistema ferroviari	SVF	(zona de domini, zona de protecció, límit de l'edificació (*))
Sistemes Tècnics, Aigua	ST1	
Sistemes Tècnics, Gas Lìquat	ST2	
Sistemes Tècnics, Canal i Comportes.....	ST3	
Altres Serveis Tècnics.....	ST	

(*) a remarcar que la carretera BV-5626 queda inclosa en la zona de protecció del sistema ferroviari)

Com es pot veure la regulació tendeix a mantenir l'ordenació actual, i per tant complir les intencions de la Declaració de Borgonyà com a Bé Cultural d'Interès Nacional com a conjunt. La Normativa que regula aquestes zones i sistemes ajuda a complir aquest objectiu.

El plànol **O-3 CATÀLEG 1-70** (Emplaçament dels elements regulats per fitxes) a escala 1:2.000 localitza uns documents importants dins els mecanismes de regulació d'aquest Pla Especial com són les **FITXES** elaborades per a cadascun dels edificis que passen a tenir capacitat d'ordenació. En aquestes fitxes, a més a més de recollir les dades pròpies de l'edifici, la seva història i documents gràfics d'estat actual, indiquen, a l'apartat corresponent les actuacions que es poden fer i els usos als que es poden destinar cada un dels edificis catalogats. Com es defineix a la normativa, els nivells de protecció individual són els següents: Bé Cultural d'Interès Local (BCIL), Bé de Protecció Urbanística (BPU), Bé d'Interès Documental (BID). També s'hi indiquen els **ELEMENTS URBANS (EU)**, els **ELEMENTS DE PROTECCIÓ CONTRA EL FOC (EPCF)** que ha semblat interessant protegir al ser molts significatius i definidors de la Colònia i han quedat recollits en una mateixa fitxa i, també per tal que quedi totalment clara la regulació, s'hi indiquen els **ELEMENTS SENSE PROTECCIÓ (ESP)**. La regulació de les actuacions a realitzar en aquests elements també queda especificada a les Normes Urbanístiques.

La sèrie de plànols **O-4 HABITATGES EN FILERA I APARELLATS** a escala 1:200 regulen els següents grups d'habitatges, seguint el mateix ordre dels plànols d'informació (recordem que s'ha modificat la identificació de plànols en relació a la 1a aprovació inicial substituint les lletres

per números):

- O-04-1:Habitatges en filera, C. Borgonyà 1-10 (esc. 1/200)
- O-04-2:Habitatges en filera, C. Paisley, senars (esc.1/200)
- O-04-3:Habitatges en filera, C. Paisley, parells (esc.1/200)
- O-04-4:Habitatges en filera, C. Escòcia, senars (esc. 1/200)
- O-04-5:Habitatges en filera, C. Escòcia, parells (esc.1/200)
- O-04-6:Habitatges en filera, C. Coats, senars (esc. 1/200)
- O-04-7:Habitatges en filera, C. Coats, parells (esc. 1/200)
- O-04-8:Habitatges en filera, C. Fabra (esc. 1/200)
- O-04-9:Habitatges en filera , C. Catalunya (esc. 1/200)
- O-04-10:Habitatges en filera, aparellats, C. Canal (esc. 1/200)

En aquests plànols, que abasten les edificacions residencials més antigues de la Colònia, es defineixen les ocupacions en planta (es manté la dels edificis principals, que responen majoritàriament a les ocupacions històriques), les actuacions possibles en façanes (donades les dimensions dels habitatges i l'experiència de les transformacions sofertes al llarg dels anys) es permet la creació de mansardes alineades a façana (solució majoritàriament aplicada i que formalment sembla més indicada) i l'ordenació dels patis posteriors on es senyalen en vermell els elements que, a llarga termini, s'hauran de desmuntar). La seva regulació es complerta amb les disposicions que figuren també a la corresponent FITXA.

Per part de l'equip redactor s'ha fet un esforç per conèixer el millor possible la realitat dels edificis i patis de Borgonyà, única manera de poder fer una anàlisi i la conseqüent proposta de com s'ha d'actuar a partir d'ara. Per això, a part de documentar-ho sobre el terrenys, es va insistir molt en la necessitat que les explicacions i exposicions públiques servissin perquè els habitants expliquessin la situació real de les seves propietats, i les situacions grafiades als plànols d'Informació recullen les indicacions que se'ns van donar i algunes de les determinacions dels plànols d'Ordenació també.

Com, per exemple, la proposta per a la parcel·la 10 del carrer Borgonyà (veure plànol O-01-1), que recull la informació, i petició, feta per la Sra. Carme Cunill Traveria i presentada a partir de la informació oberta als residents de la Colònia durant l'estiu del 2017 o les actualitzacions de límits cadastrals a partir de documentació presentada a les al·legacions.

Pel que respecta a les **FITXES** aquestes es van corregir recollint les modificacions demanades a l'informe del Servei Territorial de Cultura de la Catalunya Central de 24 de novembre de 2017. El redactat aprovat pel Consell Comarcal en la declaració de BCIL's ja recull aquestes modificacions

S'adjunta un document annex que recull les informacions històriques i les recollides durant l'elaboració d'aquest PEU que han servit per reflexionar sobre la ocupació dels patis dels habitatges en filera.

3. QUADRE RESUM DE SUPERFÍCIES

SUPERFÍCIES EN TERME DE SANT VICENÇ DE TORELLÓ

SH: Sistema hidrogràfic:	153.671,34 m2
SVF: Sistema ferroviari, zona de domini:	8.517,36 m2
ST9: Serveis tècnics – resclosa casa de comportes i canal	2.175,01 m2
SE6: Equipament funerari	1.403,73 m2
VH: Horts	15.308,22 m2
Sòl no urbanitzable:	226.294,58 m2
(1) TOTAL SÒL NO URBANITZABLE	407.370,24 m2

SUPERFÍCIES EN SOL URBÀ

M2-F: Teixit urbà a protegir (BCIN) - cases en filera	11.050,78 m2
M2-C: Teixit urbà a protegir (BCIN) - comercial	222,30 m2
M2-B: Teixit urbà a protegir (BCIN) - blocs aïllats	10.511,05 m2
M2-U: Teixit urbà a protegir (BCIN) - cases unifamiliars	7.214,40 m2
A1Le: Indústria aïllada amb reglamentació específica	41.701,33 m2
A1La: Indústria adossada de nova creació	1.975,92 m2
A2: Edificacions auxiliars - garatges	1.628,01 m2
VH: Horts	3.848,23 m2
SV3: Verd públic:	30.741,65 m2
Edificacions catalogades sense ús	141,12 m2
SE3: Equipament socio-cultural	1.825,36 m2
SE7: Equipament esportiu	13.125,41 m2
SE8: Equipament religiós	335,84 m2
SE9: Equipament sense ús específic	2.878,58 m2
SVF: Sistema ferroviari – zona de domini	10.790,14 m2
ST1: Serveis tècnics - aigua	205,94 m2
ST3: Serveis tècnics - electricitat – transformadors	82,39 m2
ST4: Serveis tècnics - gas líquat	236,30 m2
ST9: Serveis tècnics - canal i comportes	8.021,12 m2
ST: Altres serveis tècnics	297,86 m2
Viari	44.815,25 m2
(2) TOTAL SÒL URBÀ	191.477,86 m2

(A) TOTAL SUPERFÍCIE EN TERME DE ST. VICENÇ DE TORELLÓ (1+2) 598.848,10 m2

SUPERFÍCIES EN TERME D'ORÍS

SH:	Sistema hidrogràfic:	82.110,62 m2
ST9:	Serveis tècnics – resclosa casa de comportes i canal	690,15 m2
(B)	TOTAL SÒL NO URBÀNITZABLE	82.800,77 m2
	TOTAL ÀMBIT PLA ESPECIAL (A+B)	681.648,87 m2

Sant Vicenç de Torelló, novembre del 2024

M. Giralt i Clausells

J. Rogent i Albiol

arquitectes

Emili Amat i Pérez, advocat

Josep Figuerola i Albornà, arquitecte

Mateu Tersol i Andols, enginyer C. C. i P.

Col·laboradors

Ajuntament de Sant Vicenç de Torelló

MANUEL GIRALT I CLAUSELLS

JORDI ROSENT I ALBIOL

arquitectes

Col·laboradors:

Emili Amat i Pérez, advocat

Josep Figuerola i Albornà, arquitecte

Mateu Tersol i Andols, enginyer C.C. i P.



PLA ESPECIAL URBANÍSTIC DE BORGONYÀ

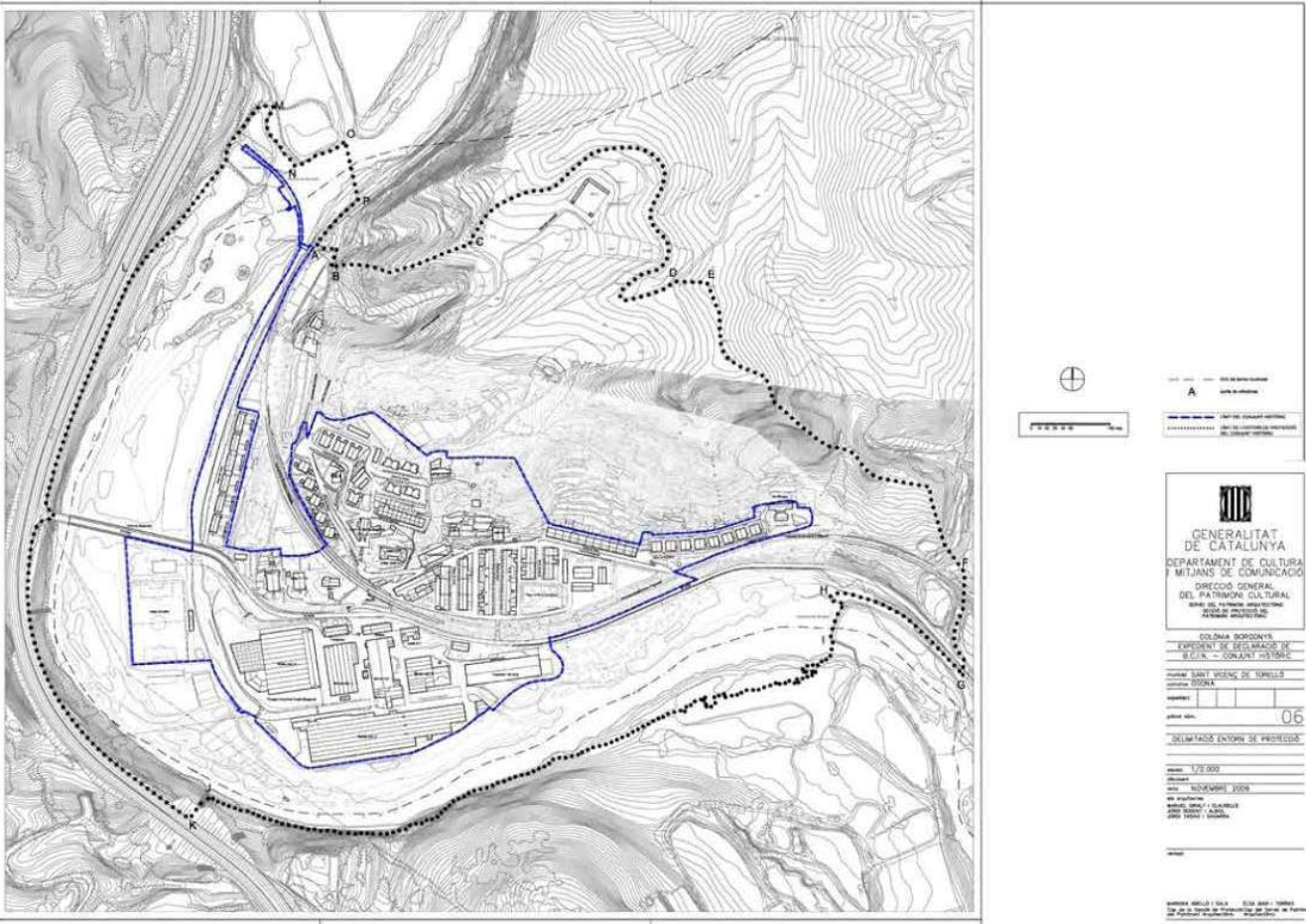
Document per a la segona Aprovació Inicial

ANNEX A LA MEMÒRIA D'ORDENACIÓ

Sant Vicenç de Torelló, setembre de 2024

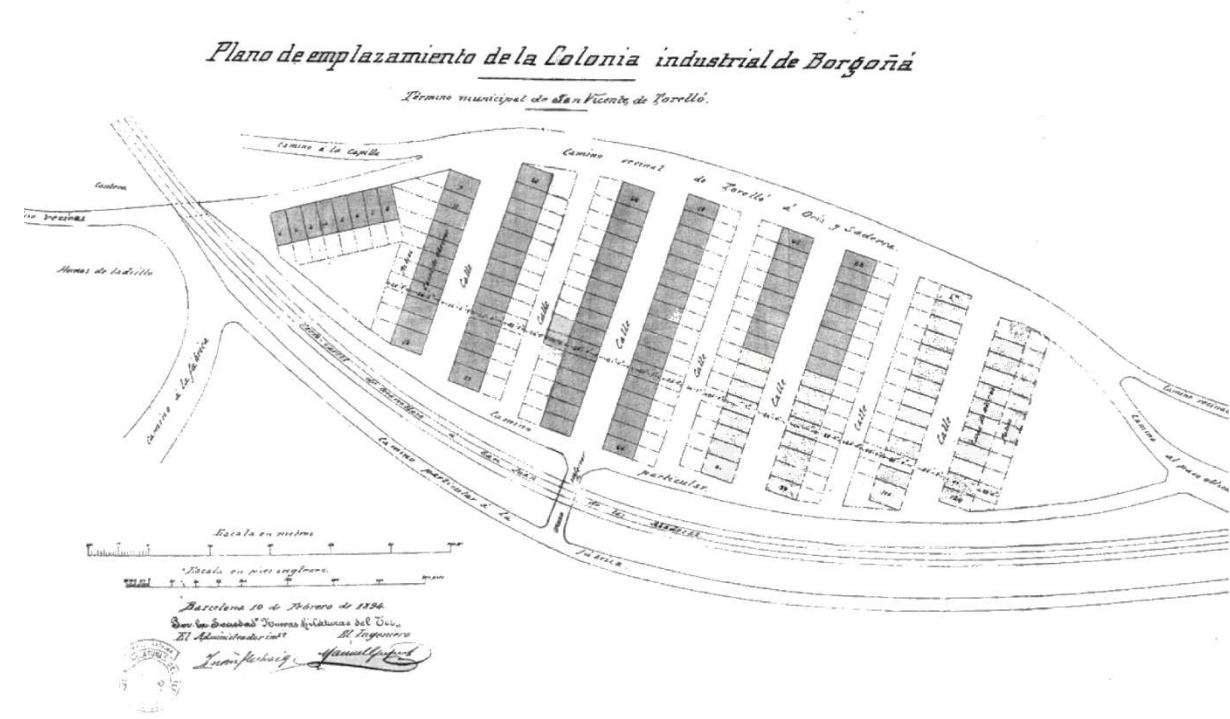
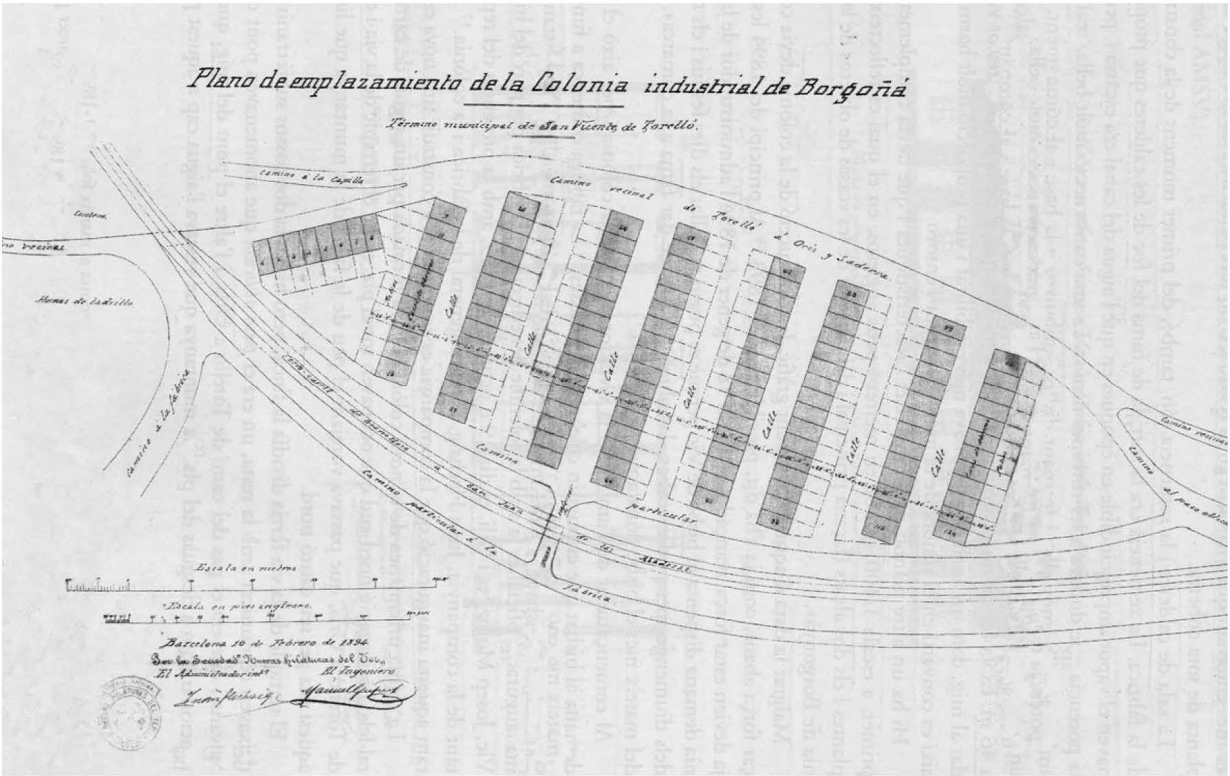
Consideracions sobre els habitatges en filera a la Colònia Borgonyà, al terme municipal de Sant Vicenç de Torelló (Document relacionat amb el Pla Especial Urbanístic de Borgonyà, setembre de 2024)

1. Aquests edificis conformen els carrers de Borgonyà, Paisley, Escòcia, Coats, Fabra i Catalunya del nucli més antic de la Colònia Borgonyà declarada, l'any 2013, Bé Cultural d'Interès Nacional (conjunt Històric).



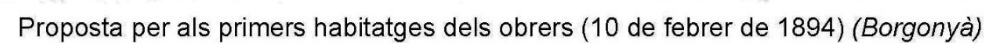
Imatge 1: Borgonyà, BCIN, i el seu entorn.

Els quatre primers carrers formen el nucli inicial dels habitatges de la Colònia i foren aixecats a partir del 1894 segons plànol de l'enginyer Manuel Gispert de data 10 de febrer del 1894. Hem de fer notar que una part de l'actual carrer Coats i l'assenyalat com a carrer Fergusheye no es van arribar a construir mai.



Imatges 2 i 3: planta general proposada i executada.

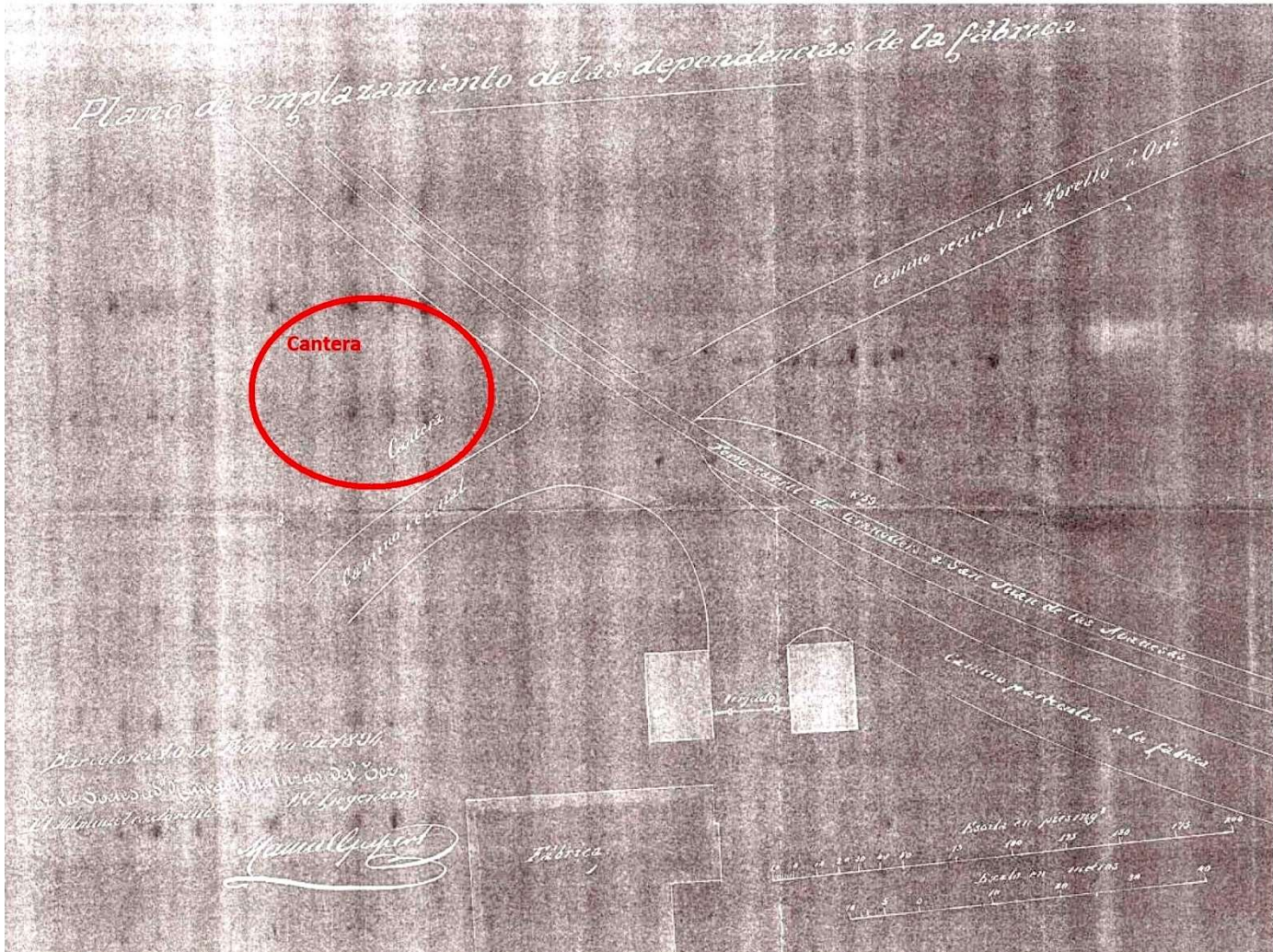
Responent al projecte del mateix Manuel Gispert els habitatges formen fileres entre mitgeres amb un cos edificat alineat al carrer i un pati posterior, inicialment lliure (només amb el cos de la comuna adossat a la façana posterior



Recalquem que als plànols l'escala figura en “pies angleses” i “en metres”. Aquest edificis, com els seus contemporanis de la part industrial, va ser bastits amb pedra i maons, materials extreta de les immediacions dels terrenys que ocupen.

Imatge 4: façanes (principal i posterior) i planta general filera d'habitatges

Com es pot veure a la imatge 5 els habitatges son de petites dimensions, uns 51,8 m2 en el cas del carrer Escòcia (un gran avenç per al moment però insuficients per als programes funcionals posteriors) i estan formats per una entrada-menjador-estar, una cuina (amb sortida directa al pati) i tres dormitoris (dos ventilant a façanes principal i posterior i un sense ventilació). Com hem dit, al pati i adossat a la façana de la cuina, hi ha la comuna)



Imatge 6: Ubicació de la “cantera”

La pedra per la construcció dels edificis s’extreu dels mateixos terrenys de la fàbrica sense tenir en compte la poca qualitat d’aquesta (margues) el que explica els problemes apareguts a les façanes dels edificis d’habitatges construïts a la primera tongada.

No s’han localitzat les ubicacions de “las bòbilas” per a les que també es demanà permís. Hem de dir que les mides del totxos no responen a les dimensions usals a Catalunya i, entenem, deuen respondre a mides angleses.



Imatge 7: noti’s el sostre amb volta a la casa del c. Escòcia, 19

En el conjunt de carrers hi trobem dues solucions de sostre dels habitatges: volta en uns cassos i celràs en uns altres, que separen físicament l’espai habitable inicial d’una gran cambra d’aire sota la teulada, comuna a totes les edificacions.

Les cases dels carrers Fabra (dècada del 1920) i Catalunya (denominada també “Catalunya Terrace” al moment de la seva construcció a la dècada del 1930) es varen edificar seguint mides i disposicions similars (arribant als 59.67 m2 de superfície útil al c. Catalunya).

Les reduïdes dimensions de l’habitatge van portar a que poc a poc els patis s’anessin ocupant amb cossos destinats a usos diferents (des d’ampliar l’espai de la comuna per fer-hi una cambra de bany) a trasters ... i a garatges quan arribà l’ús generalitzat dels automòbils. La manca de control sobre la situació, les mides, els pendents, els materials i les solucions constructives han portat a la diversitat de models i situacions que es recullen als plànols de Estat Actual (sèrie I-08-) que formen part de la documentació del PEU de Borgonyà i a les imatges números 8 i 9.

CARRER	Nº FITXA BCIL	TIPUS Habitatge	amplada mitjana parcel·les	ample parcel·la tester	fondària ocupada	sup construïda mitjana	sup ÚTIL mitjana (-10 -15%)		fondària pati	sup pati	sup de pati edificable (restar 9m2)	% pati ocupable	nova sup construïda total	% increment edificabilitat		amplada parcel·la menor	sup construïda parc. menor	sup útil menor (-10%)	sup pati	sup de pati edificable (restar 9m2)	nova sup construïda total
carrer BORGONYÀ	34	Filera	5,10	1 parcel·la doble 8m	11,50	58,65	52,79		6,00	30,60	21,60	70,59	80,25	36,83		5,00	57,50	51,75	30,00	21,00	78,50
carrer COATS filera-senars	37	Filera	5,00	5,30	11,35	56,75	51,08		6,30	31,50	22,50	71,43	79,25	39,65		4,90	55,62	50,05	30,87	21,87	77,49
carrer COATS filera-parells	38	Filera	5,00	5,25	11,25	56,25	50,63		5,90	29,50	20,50	69,49	76,75	36,44		4,93	55,46	49,92	29,09	20,09	75,55
carrer ESCÒCIA filera-senars	39	Filera	5,17	5,50	11,14	57,59	51,83		7,35	38,00	29,00	76,32	86,59	50,35		5,12	57,04	51,33	37,63	28,63	85,67
carrer ESCÒCIA filera-parells	40	Filera	5,19	5,42	11,08	57,51	51,75		7,63	39,60	30,60	77,27	88,10	53,21		5,08	56,29	50,66	38,76	29,76	86,05
carrer PAISLEY filera-senars	42	Filera	5,00	5,50	11,54	57,70	51,93		5,90	29,50	20,50	69,49	78,20	35,53		4,90	56,55	50,89	28,91	19,91	76,46
carrer PAISLEY filera-parells	43	Filera	5,05	5,46	11,09	56,00	50,40		5,75	29,04	20,04	69,01	76,04	35,78		4,95	54,90	49,41	28,46	19,46	74,36
carrer CATALUNYA	36	Filera	6,00	parcel·la 13m d'ampla	11,05	66,3	59,67		5,50	33,00	24,00	72,73	90,30	36,20		5,94	65,64	59,07	32,67	23,67	89,31
carrer FABRA	41	Filera	5,06	5,50	11,05	55,91	50,32		5,58	28,23	19,23	68,12	75,15	34,40		4,88	53,92	48,53	27,23	18,23	72,15
carrer del CANAL	35	Aparellades	10,60	totes testeres	9,00	95,4	81,09		12,00	127,20											

Quadre resum que recull la superfície habitable inicial dels habitatges de la colònia (la útil, la construïda, i la dels patis) així com la fondària, la ocupada i la del pati, per fileres. La dels patis ha estat ocupada, sovint en la totalitat, per habitatges que l'han incorporada. I la resta la podran incorporar segons el POUM..

També recull quin increment o quin tant per cent de superfície habitable guanyen en el cas que hagin de deixar un pati mínim de 9m² segons el CTE i Habitabilitat.

Les amplades de les parcel·les no son uniformes. El quadre valora, en metres i en tant per cent, els increments de superfície de les parcel·les de cada filera que incorporen el pati. Es comprova el cas d'una parcel·la que tingui una amplada mitjana i el de la parcel·la més estreta de cada filera.



Imatges 8 i 9.



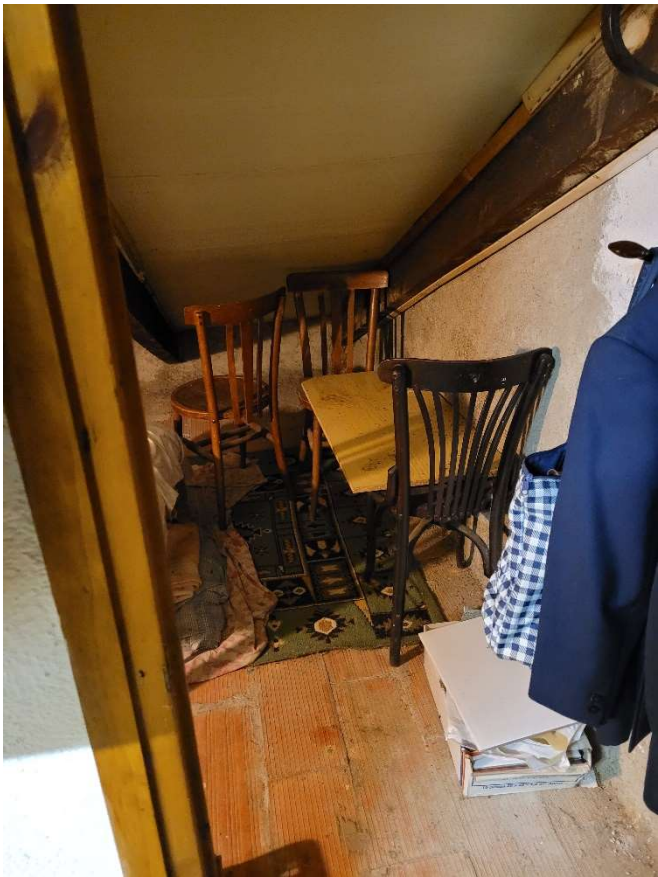
Imatge 10

També, l'interior dels habitatges es remodela i es crea una “primera planta”, només útil en part degut als pendents de la teulada, però important per a millorar les condicions d'habitabilitat de l'habitatge en sí. Apareix així un element que canviarà notablement la imatge dels carrers de la colònia però que conforma, degut al temps transcorregut, el seu paisatge actual: les mansardes. Com en cas dels patis, la manca de control sobre la situació, les mides, els pendents, els materials i les solucions constructives han portat a la diversitat de models i situacions que es recullen als plànols de Estat Actual (sèrie I-08-) que formen part de la documentació del PEU de Borgonyà i a les imatges 10 i 11 que es reproduïxen aquí..



Imatge 11

Durant l’elaboració del PEU de Borgonyà s’han pogut visitar alguns interiors i disposat d’algun projecte de rehabilitació i s’han pogut veure diferents solucions de noves distribucions que han permès plantejar les directrius d’intervenció en aquest tipus d’edificis que proposa el PEU a la seva normativa. (↓imatges 12-15).



Imatges 16 i 17: La casa del c. Escòcia nº19 manté quasi intacte la seva distribució original i el seu interior es accessible durant les visites organitzades pel Museu del Ter. Com es pot veure a la imatge 7 i a les següents.

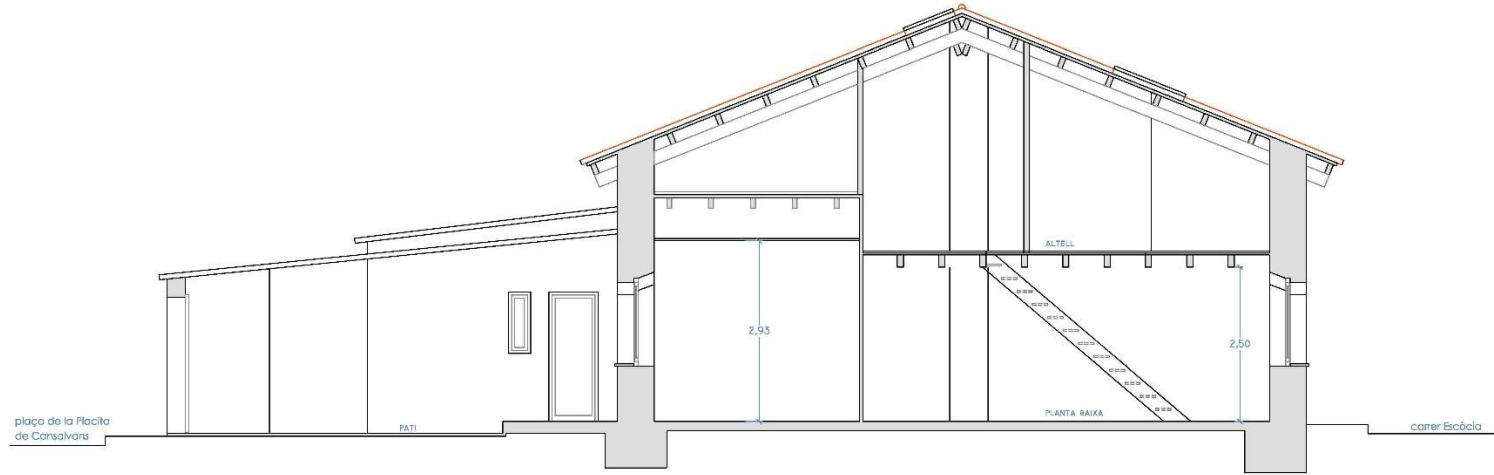


Generalitat de Catalunya
Departament de Cultura
i Mitjans de Comunicació
Direcció General del Patrimoni Cultural
Servei de Patrimoni Arquitectònic

24	HABITATGES CARRER ESCÒCIA	
TIPUS VIA carrer	ADREÇA ESCÒCIA	NÚMERO 1 al 32
CRONOLOGIA 1895		
ESTIL ECLECTICISTA		
NIVELL B*		
PROTECCIÓ EXISTENT ---		
TIPUS DE BÉ CONJUNTS RESIDENCIALS		
Interior d'una de les primeres cases de la colònia		
24_3.jpg		



Imatges 18-21: També s'han pogut consultar documentació administrativa d'algunes propostes de rehabilitació interior com la de les imatges 18 en aquests cas la il·luminació i ventilació de la planta sotacoberta es planteja amb finestres *Velux*.



SECCIÓ



5 - Estructura coberta de la façana principal



15 - Pati posterior, des de l'interior, porta sortida a la Plaça



6 - Estructura coberta de la façana posterior



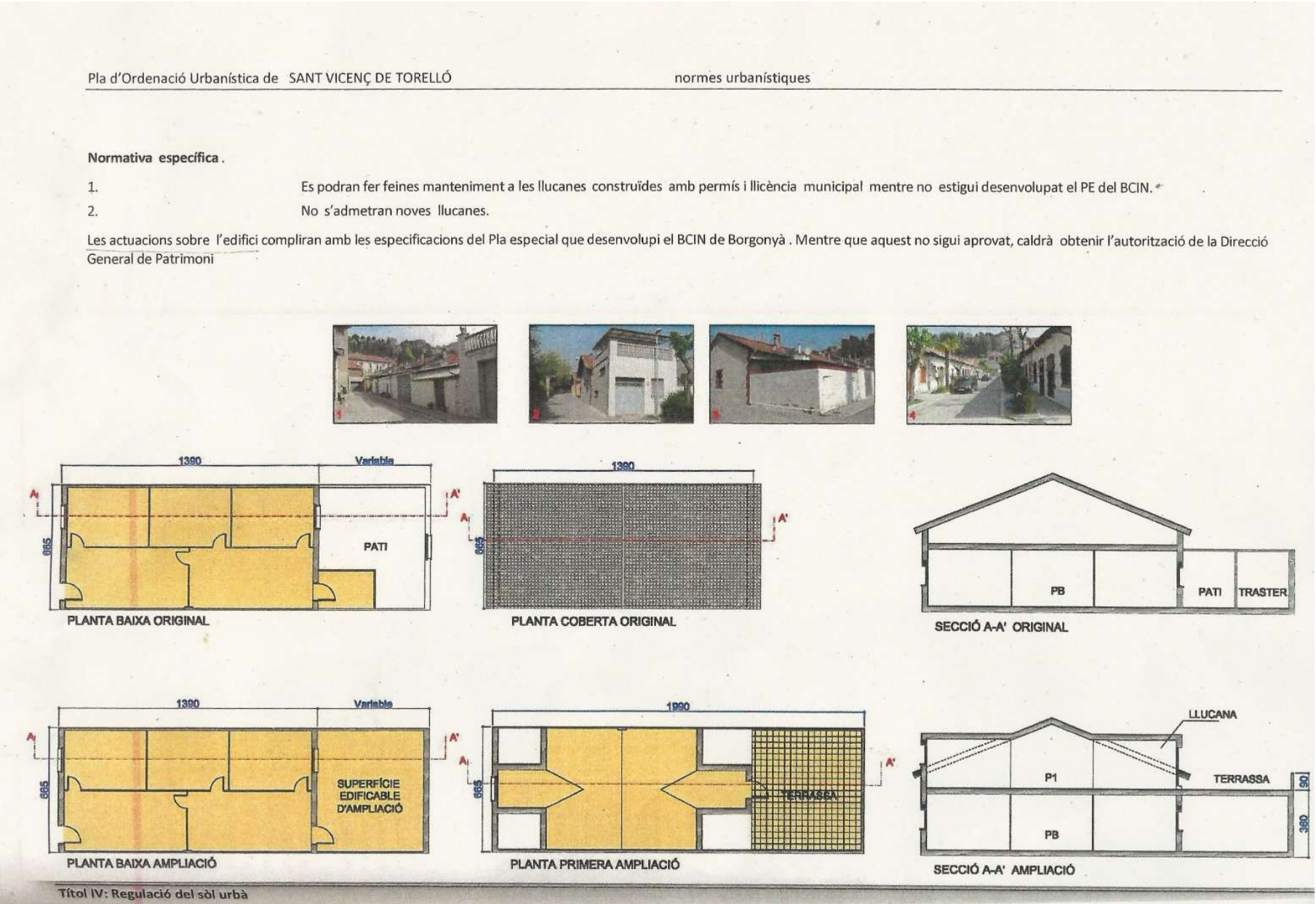
16 - Façana Posterior - Pati posterior, des de l'interior



PLANTA BAIXA
Sup. reformada 31,35 m2

PLANTA SOTA COBERTA

PLANTA COBERTA

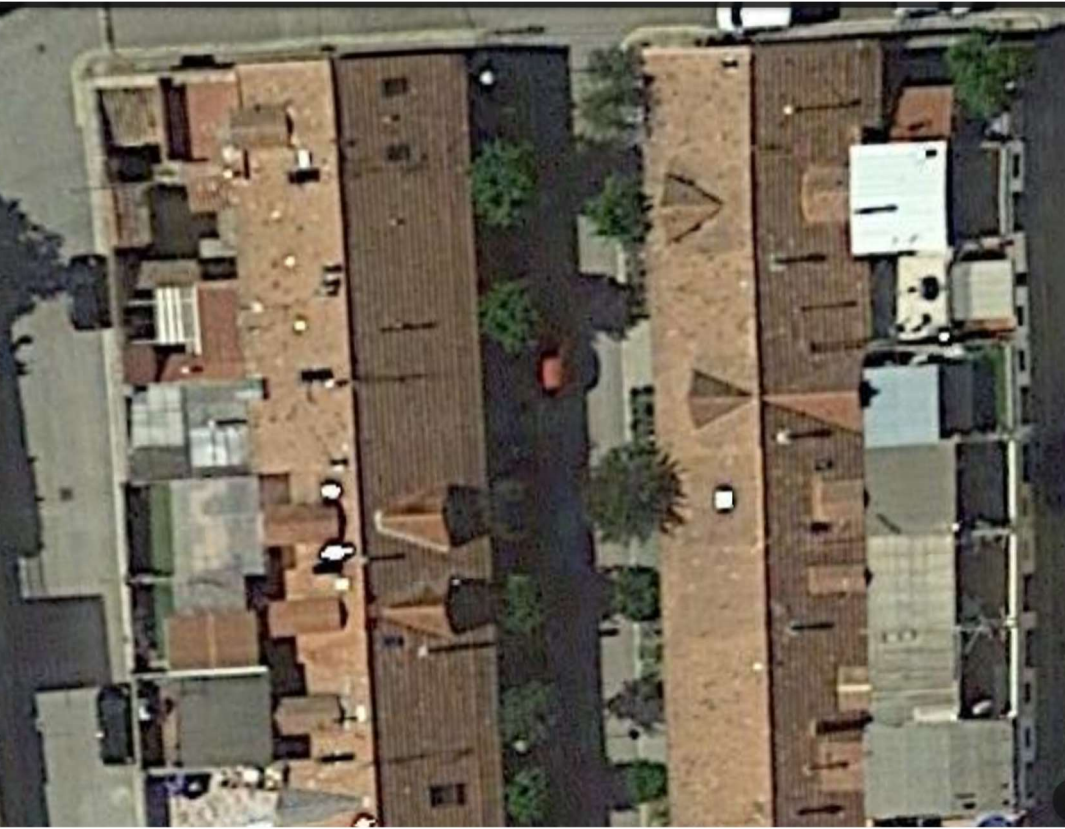


Imatge 22: El PEU s'ha treballat i, en part, tramitat paral·lelament a la de POUM de Sant Vicenç de Torelló (aprovat definitivament el 2021) i aquest document, conscient de la problemàtica que estem tractant i remetent-se al que pugui definir el PEU en tràmit, fixa una ocupació del 100% dels patis i la solució volumètrica de la figura següent:

Imatges 23 i 24: expliquen l'estat actual d'algunes cobertes al carrer Catalunya i al carrer Escòcia (estat general de les cobertes recollit als plànols de la sèrie I-08 i O-04

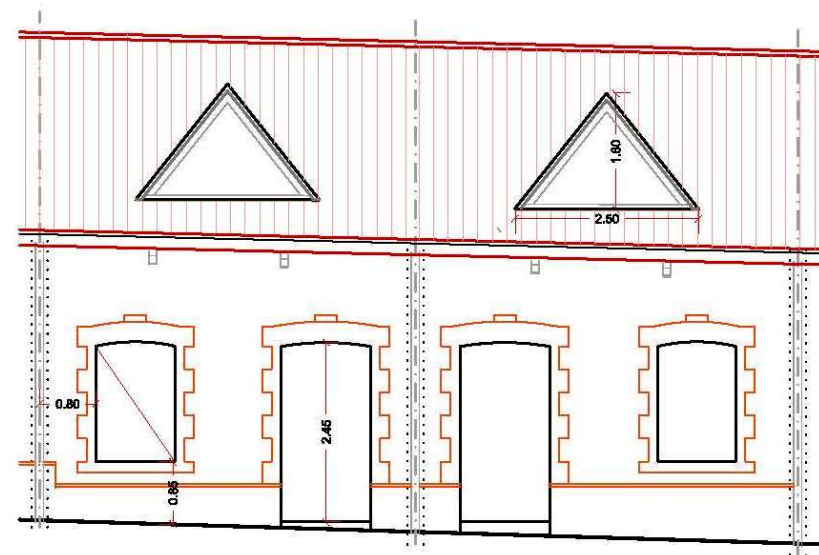


Imatge 23: carrer Catalunya.

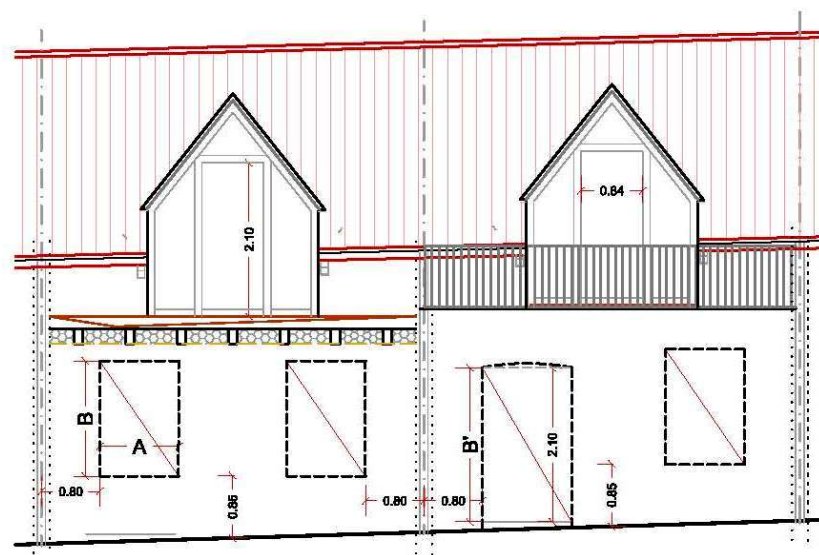


Imatge 24: carrer Escòcia, parcial.

Imatges 25 i 26: Amb tota aquesta documentació i entrevistes amb habitants de la colònia s'ha fet la següent proposta que quedarà recollida a les normes del Pla Especial.

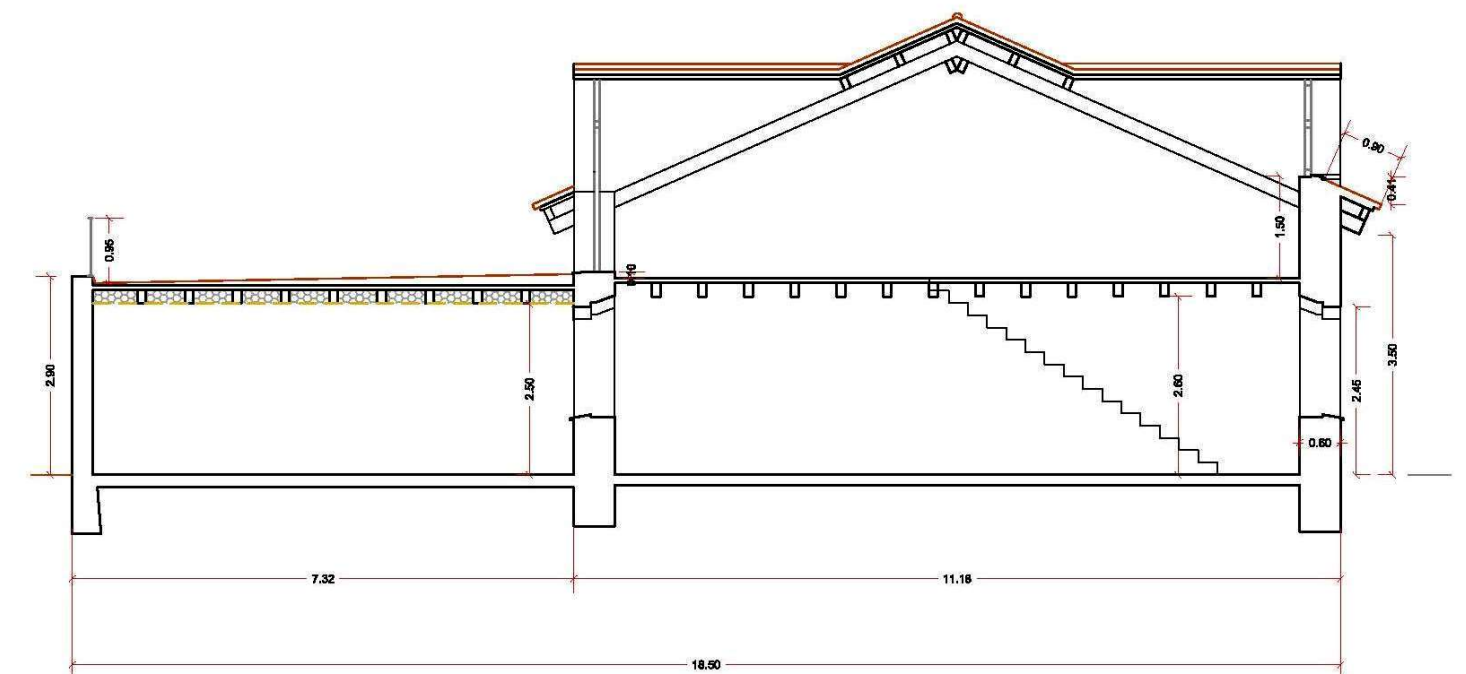
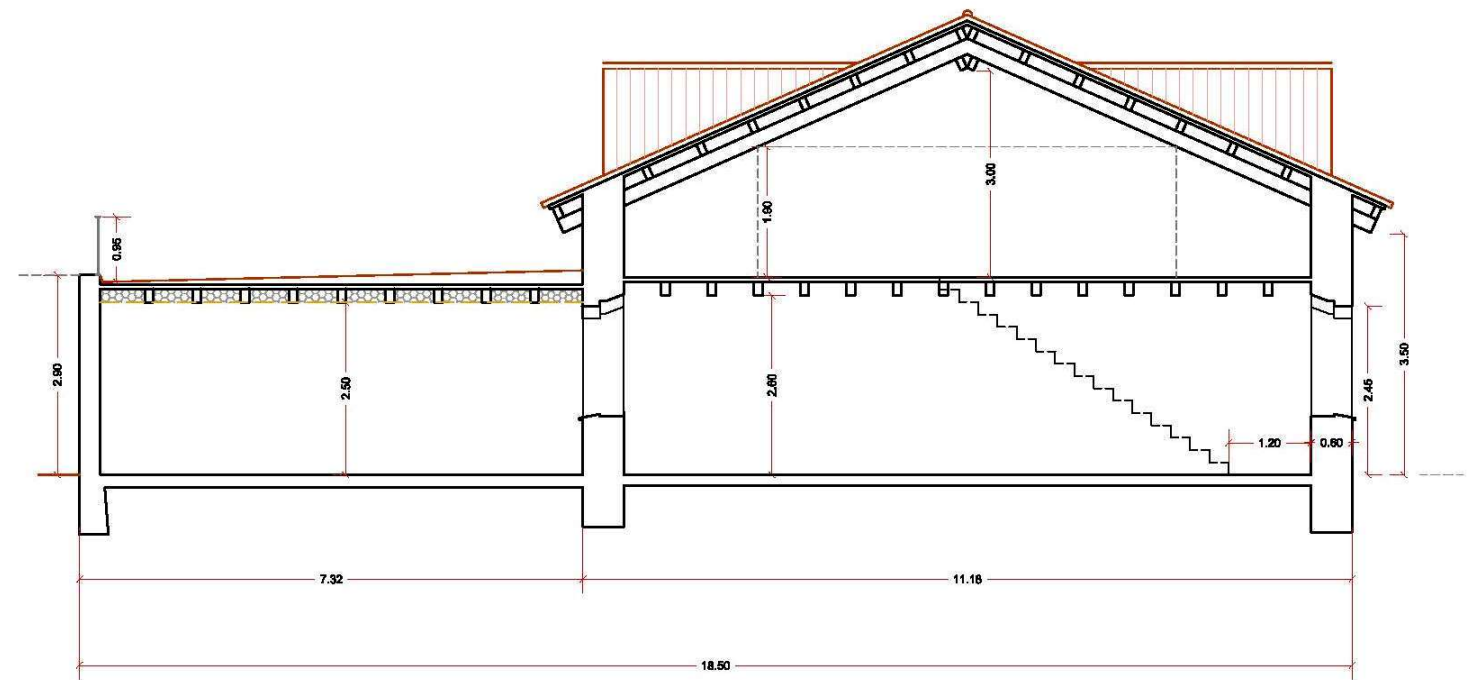


CARRER PRINCIPAL



Proporció finestres $B = A * 1,45$
Proporció portals $B' = A * 1,75$

CARRER POSTERIOR



Ocupació dels patis de les fileres d'habitatges.

Els habitatges del carrer del Canal tenen unes dimensions més generoses que fan innecessari d'ocupar la superfície del pati per necessitats d'ampliació (almenys en un percentatge elevat).

Als carrers Catalunya i Fabra la ocupació dels patis amb una construcció demana solucions diferents a la resta, adaptades a la topografia ascendent i a l'absència d'un carrer posterior.

Dimensions del volum construït i dels patis, als carrers Borgonyà, Coats, Escòcia i Paisley.

Cal fer notar que la fondària dels patis d'aquestes parcel·les té una dimensió aproximada a la meitat del cos edificat, i al carrer Escòcia un poc (1m) més. Concretant:

Amplada de les parcel·les 5,00 a 5,20m

Fondària de parcel·la edificada 11,10 a 11,50m > Resulta una superfície útil de 50,10 a 52,80m²

Fondària de parcel·la lliure 5,90 a 7,60m > Resulta una **superfície ocupable de 29 a 39m²**

Usos admesos: les construccions que ocupin els patis seran per l'**ampliació** del mateix habitatge i activitats complementaries i compatibles amb aquest. No s'admet l'ús d'aparcament.

Normativa d'habitabilitat. Tot i que el POUM permet la ocupació total, aquesta no pot anar en detriment de les condicions d'habitabilitat de l'habitatge.

Les condicions mínimes d'habitabilitat estan regulades per el **decret 141/2012**. Les condicions de l'habitatge existent s'estableixen a l'**Annex 2** (habitatges anteriors al 1984) . Les condicions de l'ampliació i les d'aquesta respecte a l'habitatge existent han de complir l'**Annex 1** (nova construcció).

ANNEX 1. Apartat 1 Definicions. Llums directes: en els espais d'ús comú (excepte cuines) i les habitacions (dormitoris), qualsevol punt **de la seva obertura obligatòria a l'exterior** ha de tenir la visió dins d'un angle de 90º la bisectriu del qual sigui perpendicular a la façana, d'un segment horitzontal de 3m situat paral·lelament a la façana a una distància de 3m.

Apartat 2. 5.1 Patis de ventilació Els patis en planta permetran la inscripció d'un cercle de 3m de diàmetre quan ventilin habitacions , i de 2,5 de diàmetre quan ventilin cuines, banys o escales, i les superfícies mínimes seran respectivament de 9m² i 6m².

Regim de protecció de la construcció preexistent.

La protecció BCIL, inclou les façanes, la del carrer i la que dona al pati posterior, incloent la construcció original: en futures obres i intervencions s'haurà de mantenir almenys el mur de maçoneria i les dues obertures amb l'emmarcament d'obra de maó.

Quan una nova construcció en el pati s'executi separada al carrer posterior s'haurà de mantenir la tanca original.

Possibilitats d'ocupació.

Als croquis de la pàgina següent esbossem possibilitats d'ocupació del pati d'acord amb aquests condicionants, deixant un espai lliure mínim.

Les proves s'han fet sobre la planta de les **parcel·les més desfavorables**, les que tenen la menor **fondària** de pati (fa 5,75m) i es correspon amb la filera dels números parells del c. Paisley.



Façana d'una casa del c. Paisley
(costat nombres parells)

E. 1:100

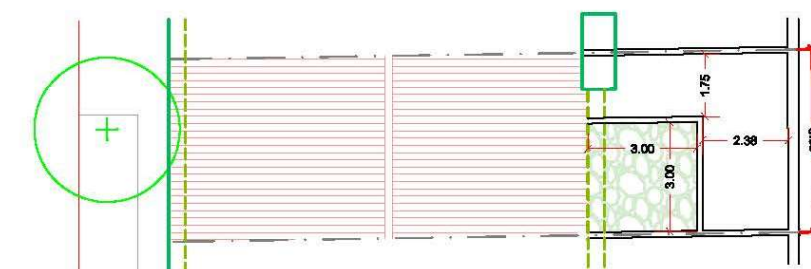
A la resta de fileres la **profunditat** del pati és una mica més gran:
Paisley-senars i Coats-parells **15cm** més,
c. Borgonyà **25cm** més,
c. Coats-senars **45cm** més,
c. Escòcia **1,5m** més.

Croquis en planta de la mateixa parcel·la E. 1:200

Pati de 3x3m que permet ventilar un espai comú o una habitació de l'habitatge preexistent.

Permet guanyar una superfície útil de 16,9m²

L'estança té una amplada molt justa 2,38m.



Pati de 3x2,5m que permet ventilar una cuina o un espai auxiliar de l'habitatge preexistent.

Permet guanyar una superfície útil de 18,5m²

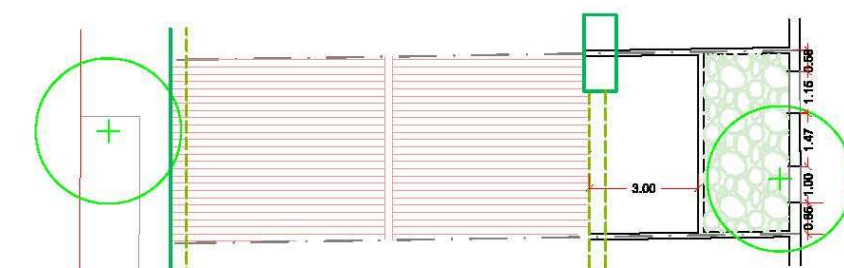
L'estança té una amplada de 2,88m.

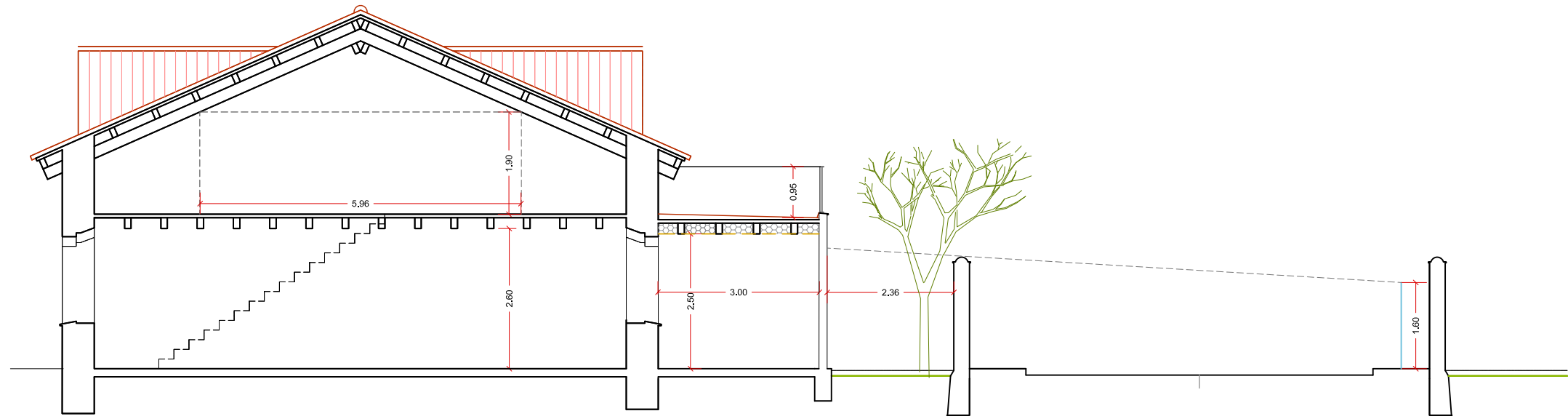


El pati es disposa arran de la tanca del carrer posterior. Permet ampliar l'espai d'estances preexistents però no disposar d'una estança més.

Allargant 3m es guanyen 14,7m² útils.

Les obertures fetes a la tanca han reproduït l'amplada de les de la façana.





Secció de l'habitatge, en el cas d'una ampliació de 3m, (ocupació del 60% del pati) i el carrer posterior. Escala 1:100

