

La intervenció en la rehabilitació del teixit urbà

Pere Montañà i Josa*

La recuperació de l'espai col·lectiu en el teixit urbà consolidat, com el cas del centre de Terrassa i les eixamples que hi confronten comporta la necessitat d'intervenir en certs espais estratègicament situats i ja construïts però que,

per les seves característiques morfològiques, admeten operacions puntuals de renovació, que poden significar millores qualitatives en el teixit urbà, a partir de la dotació d'espais públics, aparcaments, nou sostre residencial i

comercial, amb efectes regeneradors en els espais pròxims i potenciadors del caràcter i abast del centre.

* Pere Montañà i Josa és arquitecte i director dels Serveis de Planejament de la Gerència Municipal d'Urbanisme de Terrassa.



Una de les quatre places del centre de la ciutat que seran remodelades: la plaça de la Creu Gran.

PILAR VILADEGUT

Amb aquest objectiu i atenent les condicions actuals de l'estructura urbana i el seu procés de formació, el Pla General d'Ordenació aprovat el 14 de març del 1983 ha seleccionat setze espais urbans als quals s'ha assignat la qualificació d'Àrees de Millora Urbana, que es caracteritzen fonamentalment pel fet d'estar situats al centre —o amb facilitat d'accés a partir dels eixos viaris que configuren l'estructura urbana; perquè tenen una dimensió que oscil·la entre 0,5 Ha. i 4 Ha. i perquè són solars vacants o estan ocupats per instal·lacions industrials obsoletes i disfuncionals per tant, són susceptibles de transformació d'ús a curt o a mitjà termini.

Pel que fa al desenvolupament urbanístic d'aquestes operacions de millora, el Pla General fixa el Pla Especial de Millora Urbana redactat per a cada sector i tramitat, en el seu contingut i efectes, de conformitat amb el que regula l'article 22 de la Llei del Sòl en re-

lació amb els Plans Especials i amb les determinacions concordants dels Reglaments de Planejament i Gestió.

Aquests Plans Especials, de promoció preferentment privada (encara que determinades operacions es poden tramitar partint de la iniciativa pública en funció de la magnitud o localització), han d'ajustar els criteris d'ordenació a les condicions següents.

a) Fixar les alineacions i rasants dels carrers necessaris a la mateixa ordenació i per completar els teixits urbans adjacents.

b) Reservar espais lliures per a places o dotacions públiques, destinant a aquests usos entre un 30 % i un 50 % de la superfície total del sector, segons la dimensió i les condicions.

c) Reordenar el volum edificable que resulta de l'aplicació d'un índex d'edificabilitat sectorial en l'àmbit del Pla Especial, situat entre 1,20 i 1,50 metres quadrats de sostre per metre quadrat de sòl.

d) Definir el sistema d'actuació que asseguri la distribució equitativa de càrregues i beneficis entre els propietaris de finques del sector.

Així doncs, i a tall d'exemple, de l'aplicació d'aquests criteris d'ordenació en el desenvolupament de l'Àrea de Millora Urbana núm. 13, Carrer de la Unió (Pla Especial de Millora Urbana aprovat inicialment el 28 de setembre de 1983 i actualment en tramitació), se'n desprenen els resultats següents:

Superfície total ordenada: 5.039 m²

Percentatge mínim de cessió de sòl:

30 %

Cessió de sòl proposada: 1.942,38 m²

Percentatge de cessió de sòl: 38,5 %

Índex màxim d'edificabilitat:

1,50 m²/m² (1,20 m²/m² de sostre

residencial i 0,30 m²/m² de sostre

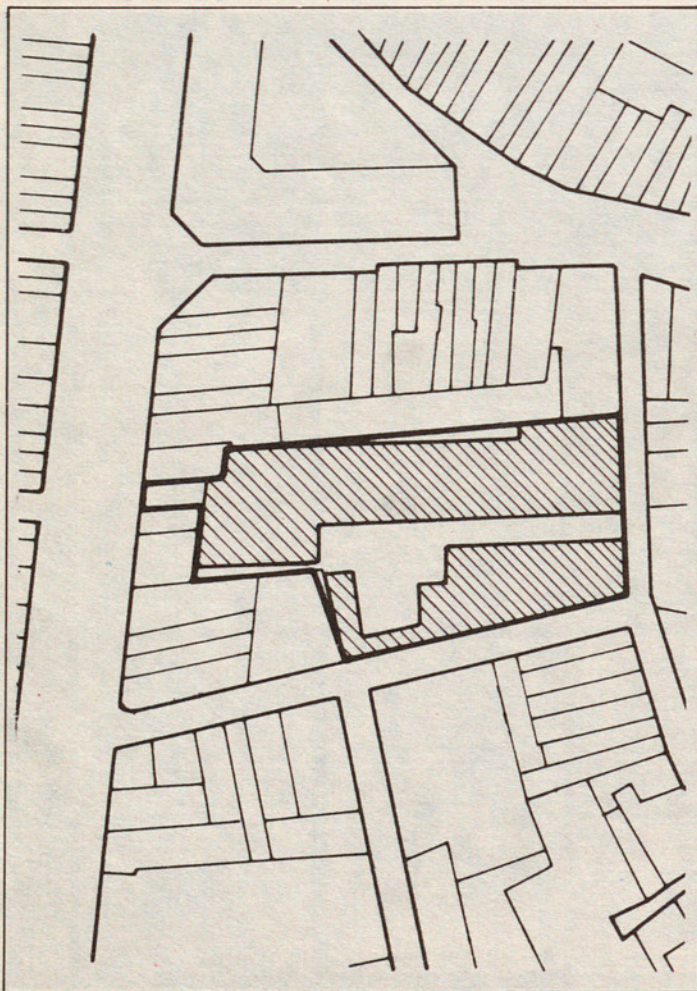
comercial) Sostre residencial proposat:

6.019,86 m²

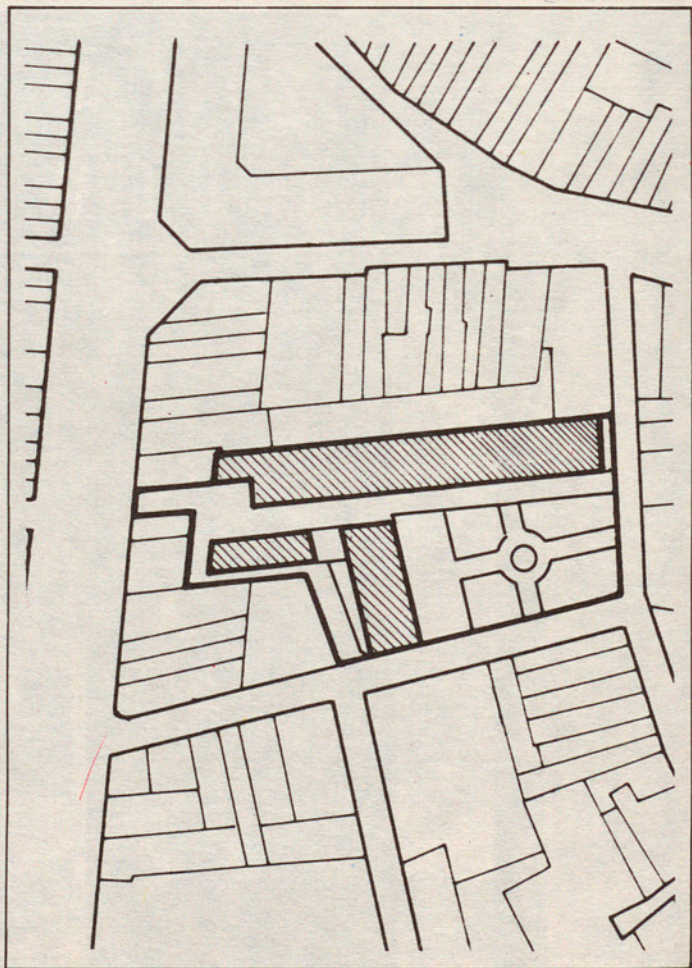
Nombre d'habitacles: 48

Sostre comercial proposat: 1.525,53

Destinació del sòl públic: Parc urbà.



A.M.U. Carrer Unió Estat actual.



A.M.U. Carrer Unió. Proposta d'ordenació del Pla Especial de Millora Urbana, actualment en tramitació.