

TESINA

MÀSTER EN GESTIÓ URBANÍSTICA

Resum de l'Informe de Pràctiques a EAUX architectes SL

Febrer 2006

Estudiant del Màster: **Francisco A. Paúl Betancourt**

Tutor de les Pràctiques: **Fsc. Xavier León i Mussons**
Director d'EAUX architectes SL

INDEX DEL CONTINGUT DE L'INFORME

1. INTRODUCCIÓ	4
1.1. ESTRUCTURA I ORGANITZACIÓ DEL DESPATX	4
1.2. TASQUES ASIGNADES.	4
2. PROJECTES DESENVOLUPATS	5
2.1. PLANEJAMENT	6
2.1.1. PROJECTES DE PLANEJAMENT GENERAL	6
2.1.2. PROJECTES DE PLANEJAMENT DERIVAT	16
2.1.3. PROJECTES ACTUALMENT EN REDACCIÓ	18
2.2. URBANITZACIÓ	20
2.2.1. PROJECTES D'URBANITZACIÓ	20
I. PROJECTES ACTUALMENT EN REDACCIÓ	22
2.3. GESTIÓ	23
2.3.1. PROJECTES DE GESTIÓ URBANÍSTICA	23
2.3.2. PROJECTES ACTUALMENT EN REDACCIÓ	31
3. GESTIÓ INTEGRAL DELS PROJECTES URBANÍSTICS	32
3.1. 2006 - APROVAT PROVISIONALMENT - PLA PARCIAL URBANÍSTIC SECTOR 07 "VILADECAVALLS CENTRE". VILADECAVALLS	32
3.1.1. PLANEJAMENT	33
3.1.2. URBANITZACIÓ	48
3.1.3. GESTIÓ	60
3.2. GESTIÓ INTEGRAL DEL PROJECTE	68
4. CONCLUSIONS I APRENENTATGE DEL PERIODE DE PRÀCTIQUES	70
ANNEXES	71
ANNEX 1. INFORMACIÓ GRÀFICA DELS PROJECTES DE PLANEJAMENT URBANÍSTIC	72
ANNEX 2. INFORMACIÓ GRÀFICA DELS PROJECTES D'URBANITZACIÓ	73
ANNEX 3. INFORMACIÓ GRÀFICA DELS PROJECTES DE GESTIÓ URBANÍSTICA	74
ANNEX 4. INFORMACIÓ GRÀFICA DEL PLA PARCIAL URBANÍSTIC SECTOR 07 "VILADECAVALLS CENTRE". VILADECAVALLS	75

INTRODUCCIÓ

El present informe intentarà resumir de la millor manera els aspectes més importants i significatius dels diferents projectes – Projectes de Planejament Urbanístic, Projectes d'Urbanització i Projectes de Gestió Urbanística – en els quals he tingut l'oportunitat de col·laborar durant el meu període de pràctiques en el despatx d'arquitectura i urbanisme **EAUX arquitectes SL**.

En compliment del que està previst a la Normativa Acadèmica del Màster en Gestió Urbanística referent a “les Tesines podran ser substituïdes per un període de pràctiques en centres de treball públics o privats, amb l'objectiu de completar la formació adquirida per l'alumne”, presento aquest informe en qualitat de Tesina del Màster en Gestió Urbanística.

ESTRUCTURA I ORGANITZACIÓ DEL DESPATX

Amb l'objectiu de potenciar la capacitat de treball dels diferents equips de professionals especialitzats, **EAUX** compte amb una estructura compartida que dona suport i coordina el treball dels equips. Això permet complementar els treballs d'edificació amb anàlisis estructurals i d'instal·lacions; i d'urbanisme amb estudis de tipus econòmic, d'enginyeria, d'urbanització i de gestió urbanística, tot organitzant equips de treball multidisciplinaris a mida d'oferir al client la gestió total o parcial dels projectes i realitzacions urbanístiques.

Es compta amb una oficina al carrer Casp, nº 39 de Barcelona, a on s'agrupen deu professionals entre els directors dels projectes, arquitectes i estudiants d'arquitectura, essent aquest el lloc de coordinació, on es disposa del suport informàtic i de material bàsic i suficient que permetrà l'adaptació a cadascun dels projectes.

TASQUES ASIGNADES.

En data 11 de juny de 2003, va començar la meua etapa laboral a **EAUX arquitectes SL**, incorporant-me com a Cap del Departament d'Urbanisme, amb un equip de treball amb tres col·laboradors més.

Com a cap d'urbanisme del despatx, la meua funció principal era la de crear un equip de treball estable i eficient per el desenvolupament de projectes urbanístics de qualsevol figura de planejament, d'urbanització i d'instruments de gestió.

Des de l'inici de la meua etapa laboral en aquest despatx, he participat directa i intensament en les tasques de redacció de figures de planejament general i planejament derivat, projectes d'urbanització i projectes de reparcel·lació. A vegades aquests projectes han format part del procés de desenvolupament integral d'un mateix sector de planejament derivat.

Es el cas, en particular del Pla Parcial sector 07 “Viladecavalls Centre” al terme municipal de Viladecavalls que he portat directament començant amb els estudis previs des de la meua incorporació a **EAUX**. Seguint amb la redacció del Pla Parcial Urbanístic, amb l'incorporació del projecte de les infraestructures bàsiques tal i com el disposava la Llei d'urbanisme de Catalunya 2/2002. També des d'un primer moment hem començat a analitzar i a definir el procés de reparcel·lació d'aquest sector.

La necessitat de gestionar aquesta multiplicitat de feines, de tipologies de projectes tots ells relacionats amb l'urbanisme – i evidentment amb el Màster en Gestió Urbanística que em vaig matricular el setembre de 2003 precisament amb la finalitat de reforçar el meus coneixements i tècniques en uns temes que fins aquest moment no havia tingut molt a prop – i la possibilitat de gestionar tots aquests projectes diferents però a la vegada relacionats entre ells i en un sol i únic sector han estat la base de l'aprenentatge que trec d'aquesta experiència professional que ara intentaré resumir.

PROJECTES DESENVOLUPATS

A partir d'aquí es pretén elaborar un llistat dels documents redactats, en *EAUX arquitectes SL*, en els que he col·laborat de forma intensa i decisiva en els últims dos anys i mig, amb una breu referència a mode de resum dels continguts de dits documents classificant-los per tipus o figura de projecte i ordenant-los en ordre cronològic segons el següent llistat:

PLANEJAMENT

Projectes de Planejament General

- 2003 - Resposta Positiva amb incorporació de l'al·legat al Planejament - Al·legació a la Revisió del POUM de Cardedeu al sector "Coll de Santa Maria". Cardedeu
- 2003 - Aprovació Definitiva – Modificació Puntual del PGM de Barcelona al sector "Masia Reixac". Montcada i Reixac
- 2004 - Aprovació Definitiva – Modificació Puntual del PGM de Barcelona al sector "Tennis Reixac". Text Refós. Montcada i Reixac
- 2004 - Aprovació Definitiva – Modificació Puntual del PGO d'Igualada i Pla Especial al sector "Can Salines". Text Refós. Igualada

Projectes de Planejament Derivat

- 2005 - Aprovació Definitiva - Pla Parcial Urbanístic sector 01 "Camí Vell de Vacarisses". Text Refós. Sant Miquel de Gonerres, Viladecavalls.
- 2005 - Avanç i Participació Pública (en Redacció per la seva Aprovació Inicial) - Pla de Millora Urbana sector Industrial "Can Cuiàs". Montcada i Reixac

Projectes actualment en redacció

- 2004 – Modificació Puntual del PGO de Lliça d'Amunt i Unitat d'Actuació XXIV sector "Fatjó". Lliça d'Amunt
- 2004 – Pla Parcial sector "Carrer Llobregat". Viladecavalls
- 2004 – Pla Especial d'Equipaments en Sòl No Urbanitzable al sector "Font Picant". Cabrera de Mar
- 2005 – Modificació Puntual del PGO de Viladecavalls i Pla Parcial sector Industrial "Pla i Turó de Can Mitjans". Viladecavalls
- 2005 – Al·legació a la Revisió del POUM de Sant Andreu de Llavaneres al sector "Garingol". Sant Andreu de Llavaneres

URBANITZACIÓ

Projectes d'Urbanització

- 2003 - Aprovat Definitivament - Projecte d'Urbanització del Pla Parcial sector Residencial II "Vinya del Pintor". Sant Llorenç d'Hortons
- 2004 - Aprovat Definitivament - Projecte d'Urbanització de la Zona Verda del Pla Parcial sector Residencial II "Vinya del Pintor". Sant Llorenç d'Hortons
- 2005 - Aprovat Definitivament - Legalització de les Obres d'Urbanització de l'entorn de la "Masia Reixac". Montcada i Reixac
- 2005 - Aprovat Definitivament - Projecte d'Urbanització del Pla Parcial Urbanístic sector 01 "Camí Vell de Vacarisses". Text Refós. Sant Miquel de Gonerres, Viladecavalls.

Projectes actualment en redacció

- 2005 - Projecte d'Urbanització Complementari de la Zona Verda del Pla Parcial Urbanístic "Camí Vell De Vacarisses". Sant Miquel de Gonerres. Viladecavalls.
- 2006 - Projecte d'Urbanització del Pla Parcial sector "Ampliació Can Corbera". Viladecavalls

GESTIÓ

Projectes de Gestió Urbanística

- 2004 - Aprovat - Projecte de Compensació de propietari únic del Pla Parcial sector Residencial II "Vinya del Pintor". Sant Llorenç d'Hortons
- 2005 - Aprovat - Projecte de Segregació i Agrupació de porció de finca afectada de servitud de pas entre les parcel·les 5 i 6 de l'ED del sector "Can Negre". Argentona
- 2005 - Aprovat – Projecte de Cessió de finca qualificada de Viari al sector "Masia Reixac". Montcada i Reixac
- 2005 - Aprovat - Projecte d'Intervenció Integral al "Barri de la Rodera" segons disposicions de la Llei de Barris. Sant Climent de Llobregat
- 2005 - Aprovat - Pla Local d'Habitatge al terme Municipal de Súria. Súria

Projectes actualment en redacció

- 2004 - Procés de Gestió Urbanística del Pla Parcial sector "Carrer Llobregat". Viladecavalls
- 2005 - Procés de Gestió Urbanística del Pla Parcial sector "Ampliació Can Corbera". Viladecavalls
- 2005 - Procés de Gestió Urbanística del Pla Parcial sector industrial "Pla i Turó de Can Mitjans". Viladecavalls
- 2005 – Projecte de Reparcel·lació Econòmica de la UA1 sector "Carrer Joan Duch Nord" del Pla Especial Monumental de les Esglésies de Sant Pere de Terrassa i el seu entorn. Terrassa
- 2005 – Projecte d'Intervenció Integral al "Barri de la Guardia" segons disposicions de la Llei de Barris. Sant Vicenç dels Horts
- 2006 - Aprovat - Pla Local d'Habitatge al terme Municipal de Santa Coloma de Gramanet. Santa Coloma de Gramanet

GESTIÓ INTEGRAL DELS PROJECTES URBANÍSTICS

El sector objecte del Pla Parcial Urbanístic que explicarem a continuació és el determinat pel vigent Pla General d'Ordenació de Viladecavalls, en concret el Sector P.P.7 anomenat de "Viladecavalls Centre".

Per a la redacció d'aquest Pla Parcial, particularment gran i complex, hem contactat amb la participació d'un equip multidisciplinari coordinat i dirigit en tot moment i directament per EAUX arquitectes SL, per Fsc. Xavier León i Mussons i Francisco Paúl Betancourt.

Gran part de la complexitat d'aquest Pla Parcial es plantejava en el Projecte d'Urbanització, es per això que hem contactat amb el suport d'una de les més importants empreses del camp de l'enginyeria en Catalunya com l'és EGI, Enginyeria i Gestió d'infraestructures SL, empresa dirigida, entre d'altres, per l'enginyer Manuel Herce Vallejo.

A més, en el camp de coneixement i la tècnica mediambiental hem contactat des de el primer moment amb l'assessoria permanent de EGAM, Enginyeria Estudis i Gestió Ambiental SL, sota la direcció del biòleg Joan Borell i Rusalleda.

Es per això, per ser un projecte emblemàtic en la seva complexitat, complexitat urbanística, de tècniques i coneixements urbanístics – de planejament, de traçat, d'ordenació, d'urbanització, de gestió i de dret urbanístic – però a la vagada també complex en temes específics d'enginyeria, del projecte d'urbanització, i en temes mediambientals. Es per aquesta complexitat, diem, i per tant per la necessitat intrínseca d'afrontar-lo amb el suport d'un equip multidisciplinari que hem triat aquest Projecte per explicar-ho amb més detall que els altres i potser també intentar a la vagada "dibuixar" el nostre molt personal concepte de "Gestió Integral dels Projectes Urbanístics".

2006 – APROVAT PROVISIONALMENT - PLA PARCIAL URBANÍSTIC SECTOR 07 “VILADCAVALLS CENTRE”. VILADCAVALLS

Localització i Estat Actual

El Pla Parcial està situat als voltants de Can Corbera, just al sud de l'autopista C-58 ara C-16; a ponent del Polígon Industrial Can Mitjans; Al nord del recent vial Sant Jordi que uneix l'autopista i la carretera de Terrassa a Manresa amb el centre de Viladecavalls, i també al nord del Institut d'educació; i al est de les edificacions residencials del actual casc urbà de Viladecavalls. De fet el sector "Viladecavalls Centre" és una ampliació de casc urbà de Viladecavalls i molt concretament de Can Millet.

Objectius del Pla Parcial

L'ajuntament de Viladecavalls, seguint el Pla General d'Ordenació Municipal vigent des de l'any 2002, té dos grans objectius clarament definits i que són els que varen motivar la necessitat de delimitar el sòl urbanitzable corresponent als terrenys del PP-7 "Viladecavalls Centre": El primer és el de connectar el casc urbà de Viladecavalls amb l'IES i alhora amb el polígon industrial de Can Mitjans i aquests amb l'estació de tren, tot fent una xarxa viària que alhora donés sortides alternatives al nucli urbà; el segon motiu, és el d'aconseguir un gran equipament de caràcter educatiu que completés les necessitats presents i futures i alhora poder complementar l'actual l'IES, situat a Can Mitjans.

GESTIÓ URBANÍSTICA

- **Objecte i descripció del projecte**

En aquest moment estem redactant el Projecte de Reparcel·lació del Pla Parcial sector "Viladecavalls Centre" al terme Municipal de Viladecavalls.

És l'objecte d'aquest projecte de reparcel·lació el de parcel·lar i adjudicar, als 11 propietaris adherits a la Junta de Compensació del sector, les finques resultants d'aprofitament privat, i a l'ajuntament de Viladecavalls, la cessió del 10% d'aprofitament mig i les finques de cessió de zones verdes, equipaments, vialitat i proteccions de rieres i torrents.

Es també l'objecte d'aquest Projecte de Reparcel·lació el de distribuir equitativament tots els costos de l'operació en funció de les adjudicacions de parcel·les atorgades a cadascun dels propietaris adherits a la Junta de Compensació

Tot es fa segons les determinacions del Pla Parcial d'Ordenació del sector "Viladecavalls Centre" de Viladecavalls.

- **Sistema de Gestió Urbanística**

El sistema de propietat existent fa necessari la constitució de la Junta de compensació i la redacció d'un Projecte de Compensació. D'altra banda, segon el senyalat en el Programa d'Actuació el Pla Parcial Urbanístic del sector PP7 "Viladecavalls Centre" s'executarà en un únic sector de planejament i es constitueix en un únic polígon d'actuació urbanística d'iniciativa privada.

El seu desenvolupament és pel Sistema de Reparcel·lació, segons la modalitat de Compensació Bàsica.

- **Propietats Inicials**

Entre les Propietats Inicials, a més de les 11 propietats afectades per el Pla Parcial que es detallen en la taula del costat, s'ha pres en comte també la part corresponent a cada propietari amb dret a la Reversió de l'Expropiació en favor de l'administració que en el seu dia es va fer per possibilitar la construcció de l'autopista C-16.

Aquest tràmit, que encara esta pendent, es va iniciar a l'hora de les negociacions i reunions portades a termes amb la Delegació del Govern a les Societats Concessionàries d'Autopistes de la Generalitat de Catalunya i amb la societat "AUTEMA, Autopistes Terrass-Manresa SA" (Societat Concessionària de l'autopista C-16 Montserrat) per les al·legacions a l'Aprovació Inicial del Pla Parcial. En aquestes reunions s'ha acceptat, "oficiosament", per part de l'administració la possibilitat d'aquesta Reversió.

- **Coeficients d'Homogeneïtzació / Principi d'Equidistribució de Carregues i Beneficis**

Degut al gran nombre tant de Tipologies Edificatòries o Zones (5 Tipologies més els locals Comercial en la planta baixa del bloc plurifamiliar) com de Propietaris amb Dret (11 Propietaris més el 10% d'aprofitament Mig de l'Ajuntament) en aquest Projecte de Reparcel·lació i amb la finalitat de garantir l'equidistribució de carregues i beneficis, tal i com el determina l'article 37 i l'article 111 del Text refós de la Llei 1/2005 d'urbanisme de Catalunya, s'ha hagut de procedir a homogeneïtzar els valors dels "productes" – l'aprofitament privat – de cadascuna de les zones mitjançant l'utilització de Coeficients d'Homogeneïtzació.

En primer lloc, s'ha d'aclarir que s'han utilitzat 2 tipus de Coeficients d'Homogeneïtzació:

- Uns, que anomenem Coeficients de Valor (CV), per homogeneïtzar el valor (benefici = valor de venda – cost /m2 de sostre) dels diferents productes immobiliaris (les 6 tipologies edificatòries).
- Uns altres, que anomenem Coeficients de Parcel·la (CP), per homogeneïtzar dins d'un mateix producte o tipologia edificatòria les diferències en quant a la dimensió de la parcel·la – específicament en el cas dels habitatges Unifamiliars aïllats aïllats "Clau 3vc/II" i dels habitatges Unifamiliars aïllats agrupats "Clau 3vc/III" que, a més de la parcel·la mínima, compten, en alguns cas (i es per això que han de ser homogeneïtzats), amb espais lliures comunitaris o mancomunats.

En el cas dels Coeficients de Valor (CV), en total s'ha hagut d'utilitzar tants coeficients com de tipologies tenim, es a dir: 6 coeficients.

S'ha partit del criteri que el coeficient 1,00 havia de ser aquella tipologia dominant o majoritària dins del sector en qüestió. I aquesta tipologia es la que correspon a la "Clau 3vc/III" d'habitatges Unifamiliars aïllats agrupats i d'alineació a vial obligatòria, amb 8 parcel·les i un total de 108 habitatges, el que significa més del 50% dels habitatges del sector.

Per la definició dels CV s'ha aplicat a cadascuna de les 6 tipologies el càlcul del valor del benefici com producte immobiliari, i s'ha comparat aquests valors entre ells, es a dir: s'ha analitzat detingudament el valor de venda de mercat menys el cost de construcció o producció de cadascun de les tipologies i s'ha posat en referència i en proporció als metres quadrats de sostre.

Aquest mètode comparatiu ha donat com resultat una escala de valors dels beneficis immobiliaris de cada producte (tipologia) en funció del metres quadrats de sostre que teníem que "equidistribuir".

De seguit s'ha assignat a cadascuns dels beneficis/m2st d'aquesta escala de valors un CV a partir del criteri, avanç explicat, que el coeficient 1,00 havia de ser la "Clau 3vc/III" d'habitatges Unifamiliars aïllats agrupats per ser la tipologia majoritària dins del sector.

Per altra banda, en el cas dels Coeficients de Parcel·la (CP), que únicament hem utilitzats per les tipologies Clau 3vc/II (apariats) i Clau 3vc/III (agrupats), hem hagut d'utilitzar 2 coeficients per les primeres i 3 per les últimes.

El criteri utilitzat ha estat que aquelles parcel·les que per l'ordenació estàvem afavorides per una augment en la dimensió de la parcel·la degut a l'incorporació d'espais lliures comunitaris o mancomunats teníem també en conseqüència un – no menyspreable – augment del valor de venda, i per tant en aquets casos havíem de corregir amb el CP el CV avanç concedit.

S'ha estimat aquesta menysvaloració en el ordre del 5% del valor del benefici.

Per últim s'ha de precisar que no s'han utilitzats coeficients d'ubicació o de localització principalment degut a 2 factors:

- Que al estar el sector rodejat de sòl urbà no es causen grans diferències de valor entre les diferents ubicació de les tipologies edificatòries del sector.
- Que en el cas en que es causessin algunes diferències apreciables de valor degut a aquest factor, el fet que en aquest Projecte de Reparcel·lació *"s'ha procurat que les parcel·les resultants que s'han adjudicat estiguin situades en un lloc proper al de les antigues propietats de les mateixes persones titulars"* amb estricta aplicació de l'article 120-apartat "c" "Criteris dels projectes de reparcel·lació" del Text refós de la Llei 1/2005 d'urbanisme de Catalunya.

• Unitats d'Aprofitament o Unitats de Valors

La ponderació de l'Aprofitament Urbanístic, tal i com s'ha detallat en l'apartat anterior, que segueix el disposat en l'article 37 "Regles ponderació de l'aprofitament urbanístic" del Text refós de la Llei 1/2005 d'Urbanisme de Catalunya, genera automàticament la noció d'Unitats d'Aprofitament o Unitats de Valors que no son un altra que l'aprofitament urbanístic – o sostre – ponderat en funció dels Coeficients d'homogeneïtzació aplicats segon el cas.

En aquest cas, l'aplicació dels Coeficients d'Homogeneïtzació avanç descrits – Coeficients de Valor (CV) i Coeficients de Parcel·la (CP) – ponderen el sostre de cadascuna de les zones o tipologies i el transformen en Unitats d'Aprofitament.

D'aquesta forma, el sostre total de 40.296,21m² ponderat per els coeficients d'homogeneïtzació CV i CP equival a 38887,8799 ua.

D'altra banda, s'ha determinat per anàlisi del mercat que el valor de cada Unitats d'Aprofitament – equivalent a 1,00m² de sostre de "Clau 3vc/III" – es de 550,00 euros. Aquest valor serà utilitzat a l'hora de les Indemnitzacions per excés o defecte d'adjudicació d'unitats d'aprofitament

- **Adjudicacions d'Unitats d'Aprofitament**

Com s'ha dit avanç, i segon el disposat en de l'article 120-apartat "c" "Criteris dels projectes de reparcel·lació" del Text refós de la Llei 1/2005 d'urbanisme de Catalunya, en aquest Projecte de Reparcel·lació *"s'ha procurat que les parcel·les resultants que s'han adjudicat estiguin situades en un lloc proper al de les antigues propietats de les mateixes persones titulars"*.

- **Altres expedients relacionats amb la Gestió del Pla Parcial**

La complexitat d'aquest projecte des de el punt de vista de la Gestió Urbanística està, no solament en el gran nombre de propietaris i de zones amb tipologies diferent, sinó també en la gran quantitat de projectes secundaris o derivats i/o a part del propi Projecte de Reparcel·lació que es relacionen entre ells, i fan que el procés de gestió del projecte sigui encara, si possible, més complex.

Ja hem en parlat avanç, a l'apartat de Propietats Inicials, de la necessitat – per poder redactar i acabar el Projecte de Reparcel·lació – o la possibilitat, en tot cas, per els propietaris amb dret a la reversió de redactar un Projecte (que de fet estem redactant en l'actualitat) de Reversió de l'Expropiació en favor de l'administració que en el seu dia es va fer per possibilitar la construcció de l'autopista C-16.

Només per citar 2 projectes més:

1. 2005 - Projecte de Segregació de finca amb referència cadastral: parcel·la 5 del polígon 18; finca registral: número 1678-n
2. 2005 – Ocupació Directa de Finca Qualificada pel Pla Parcial sector 07 "Viladecavalls Centre" d'Equipament Educatiu

GESTIÓ INTEGRAL DEL PROJECTE

- **Que entenem per Gestió Integral**

En el camp de l'Arquitectura i molt especialment en el de l'Urbanisme, en el que s'acostuma esser imprescindible la convergència de professionals de camps tan diferents com l'Enginyeria, el Dret, l'Economia, les Ciències Socials, la Geografia, la Biologia, l'Arquitectura i el propi Urbanisme, es de suma importància el dur a terme una gestió que integri – i es per això que l'anomenem Gestió Integral en tan és integradora de – les diferents tècniques i coneixements que puguin convergir en un determinat projecte o part d'aquest projecte.

L'Arquitecte entès sot aquest concepte es converteix en un veritable “director d'orquestra” que no pot i no ha de conformar-se amb dur a terme i en tot cas desenvolupar únicament una part del projecte – així sigui aquesta una de les parts més importants, al menys des d'el punt de vista morfològic i de la gestió urbanística –, delegant o subcontractant la resta a tants professionals o empreses como sigui necessari en funció de la complexitat del projecte.

El Projecte Urbanístic així entès, no troba la seva raó de ser únicament en la “forma” – capritxosa – justificada a posteriori per els diferents raonaments tècnics de l'equip multidisciplinari, sinó per el contrari és “la forma com a resultat del procés de la gestió integral” del treball de l'equip multidisciplinari i de les conclusions que d'aquest equip es derivin. El resultat del projecte, formal o no (depenent del cas, podríem trobar-nos amb el cas de projectes “aformals”, com és el cas d'una reparcel·lació econòmica), es vertebra en una “ordidura”, o trama, de raonaments previnents de diferents camps disciplinaris que es entrecreuen entre sí i amb el territori.

És important recalcar també, sota aquest raonament, que tot i que la complexitat del Projecte Urbanístic no meriti la concurrència d'altres professionals, les condicionants de tipus jurídic, enginyeril, arquitectònic mediambiental i en especial el de la gestió urbanística que possibilitarà la seva execució son elements que s'han de tenir molt i molt presents des de l'inici del desenvolupament del projecte amb la finalitat de integrar-los – una altre vegada: Gestió Integral – en el resultat final.

- **La Gestió Integral del Pla Parcial “Viladecavalls Centre”**

“Viladecavalls Centre” és un bon exemple d'aquesta forma d'entendre els projectes d'urbanisme, d'aquesta forma de gestionar-los, i això es principalment degut a la seva complexitat intrínseca: des de l'accidentada orografia fins a complexa gestió urbanística passant per les dificultats del planejament i evidentment del projecte d'urbanització.

No ha estat gens fàcil dur a terme aquest projecte – que de fet, encara no ha acabat – precisament degut a la quantitat de problemàtiques que s'han tingut que solucionar mitjançant negociacions diverses amb administracions, propietaris i fins i tot amb els col·laboradors de l'equip multidisciplinari, amb la redacció d'altres projectes subordinats o secundaris per tal d'aclarir o aprovar tràmits previs o en tot cas lligats d'alguna forma al projecte principal.

És així com s'ha tingut, des d'el començament del projecte, al bel mig dels estudis previs (setembre 2003), que convèncer a la Direcció General d'Urbanisme (DGU) de Barcelona de la Generalitat de Catalunya de qual era la millor forma de dur a terme i de replantejar el que el Pla General havia traçat com vial bàsic i estructurador del sector. Aquest vial era traçat per sobre un torrent (com tots el vials que es proposaven per el PGO per aquest sector avui totalment inadmissible per l'ACA), amb una pendent mitjana superior al dotze per cent avui totalment inadmissible sense gaires possibilitats d'enfrontar cap parcel·la, i travessant l'equipament existent cedit per l'INCASOL just per la seva zona més aprofitable, la més plana. Aquest vial es tenia que replantejar amb la condició que es respectès la necessitat de connectar el casc urbà de Viladecavalls amb l'IES i alhora amb el polígon industrial de Can Mitjans i aquests amb l'estació de tren, tot fent una xarxa viària que alhora donés sortides alternatives al nucli urbà.

A partir d'aquí, quan la DGU ens va acceptar la versió definitiva del replanteig que proposàvem pel viari que el PGO indicava com vial bàsic i estructurador del sector (i que com hem dit no es podia dur a terme), i fins a l'Aprovació Inicial del Pla Parcial en novembre de 2004, hem intentat que el Projecte incorporés d'una vegada els requisits bàsics – des d'el punt de vist mediambiental, del planejament, de les infraestructures bàsiques, de la gestió urbanística i de les obres d'urbanització i fins i tot de les obres d'edificació – que poguessin facilitar i, en tot cas, possibilitar el desenvolupament dels altres projectes, per els que també ens havien contractat (Pla Parcial, Projecte d'Urbanització, Projecte de Reparcel·lació i Direcció d'Obres d'Urbanització), i que segons la nostra forma de veure la Gestió dels Projectes sol es poden encarar amb eficàcia si des d'el planejament i l'ordenació (i tant de bo si en alguns casos fos des d'el Planejament General) ja es tenen en compte.

De fet els Projectes d'Urbanització i de Reparcel·lació es van començar a redactar simultàniament amb el Pla Parcial que els justifica, i la mateixa redacció del Pla Parcial ja partia amb criteris bàsics dels valors mediambientals del sector gràcies a l'Informe de Vegetació que varem demanar, al nostre equip d'assessors mediambientals, just avanç de començar a projectar.

Es d'aquesta forma, amb la redacció simultània dels diferents projectes, així les tramitacions i aprovacions siguin extemporànies, que aquests projectes es poden complementar i retro-alimentar entre ells mateixos.

Una vegada superada l'Aprovació Inicial, amb les definicions bàsiques d'eixos, de traçat, d'alineacions i rasants i de projectes d'infraestructures bàsiques varem delegar tota la responsabilitat del Projecte d'Urbanització en l'equip d'enginyers que han col·laborat amb nosaltres en aquest projecte.

Per poder acabar de definir les qüestions més complexes del projecte d'urbanització d'infraestructures bàsiques, del projecte desviament de la riera de Can Corbera i fins i tot de temes d'arbrat i de tractament de les rieres i dels espais lliures varem tenir amb els diferents equips assessors reunions particulars amb cadascun d'ells.

Així com varies reunions conjuntes de tot l'equip multidisciplinari amb la finalitat de discutir, posar en conjunció els diferents criteris i sobre tot concretar els temes dels projectes que ens afectaven a totes les parts: arquitectes, enginyers i biòlegs.

A l'Aprovació Inicial varem tenir dues al·legacions de departaments sectorials de la Generalitat (de l'Agència Catalana del l'Aigua i de la Delegació del Govern a les Societats Concessionàries d'Autopistes) que ja hem comentat més enrere.

Aquestes al·legacions van provocar la redacció, en resposta, de dos Informes Tècnics que no es van aprovar per aquestes "agències sectorials" sinó fins fa poc, desencallant d'aquesta forma la tramitació de l'Aprovació Provisional que es va dur a terme a principis de 2006.

En aquest moment estem a l'espera de la resolució d'Aprovació Provisional per part de l'Ajuntament de Viladecavalls per posteriorment dur a terme el tràmit d'Aprovació Definitiva del Pla Parcial per part de la Generalitat.

En aquest moment estem redactant el Projecte d'Urbanització Complementari que inclourà el Projecte d'Urbanització de les Zones Verdes i el Projecte de Restitució i Recuperació Mediambiental i Hidràulic de les Rieres del sector. Igualment estem acabant de redactar el Projecte de Reparcel·lació del Pla Parcial.

Si no es presenten imprevistos en les Aprovacions Provisional i Definitiva, creiem que podríem començar obres al quart trimestre de 2006.

CONCLUSIONS I APRENENTATGE DEL PERIODE DE PRÀCTIQUES

És precisament degut a aquesta gran diversitat de tipologies de projectes en el camp de l'Urbanisme (afegim-li a més a més els Projectes Bàsics y Executius d'edificació i les Direccions d'Obres) i a la complexitat intrínseca de cada un d'ells – com avanç l'hem mencionat i com s'ha pogut observar a lo llarg d'aquest informe – que estem en capacitat de realitzar a *EAUX arquitectes*, que sorgeix per a nosaltres la necessitat, i sobre tot, la possibilitat d'oferir als nostres clients l'avantatge de Gestionar Integralment la totalitat del projecte o projectes.

Això significa, per tant, per a nosaltres el compromís per i amb els nostres clients de gestionar no tant sol horitzontalment cada projecte sinó la possibilitat de gestionar-los verticalment entre ells – o entre las fases de cadascun d'ells.

Aquesta “filosofia projectual”, entesa com tal, és una de les nostres premisses: la Gestió Integral dels Projectes.

Personalment, crec que, a part de la possibilitat de posar en pràctica – en una gran quantitat i diversitat de projectes – els coneixements i les tècniques que he après a tot el llarg del Màster en Gestió Urbanística, la cosa més significativa per a la meva formació i creixement professional d'aquest llarg període de pràctiques a *EAUX arquitectes* ha estat aquesta forma o aquest modus operandi que permet conèixer però sobretot controlar una dimensió de l'urbanisme que no havia pogut tocar o treballar fins ara.

El gestionar integralment els projectes d'urbanisme – tots els temes que es puguin derivar de l'urbanisme, entès com un tot – ens permet, no solament treballar amb més informació i més coneixement de causa per poder projectar millor i amb més seny, sinó que sobretot ens permet allunyar-nos, als arquitectes, d'una visió ciclòpia i onanista de la professió, a vegades tan i tan exclusivament centrada en la forma o la morfotipologia de les coses, quan de veritat en els projectes existeixen molts més factors, i a vegades fins i tot més importants, a prendre en compte.

Creiem que gestionant els projectes de manera integral i integradora, amb la redacció a vegades simultània, almenys dels trets bàsics, dels projectes de planejament, d'urbanització i de reparcel·lació es poden complementar i retroalimentar entre ells mateixos.

Creiem, amb molta convicció, que si no es fa d'aquesta manera, amb una Gestió Integral del Projecte (o entre els projectes), i com dèiem avanç amb simultaneïtat, es pot correr el risc que els projectes que en ordre cronològic queden aigües avall – es a dir, que s'han de redactar després, perquè depenen d'un altre de grau superior que els justifica – poden quedar truncats o encotillats en normes o en formes que no li permetin desenvolupar-los amb eficàcia o amb la qualitat que es mereixen, a menys que tornin enrere i corregessin els errors o detalls formals que s'ho impedeixin.

En canvi si els projectes fossin redactats simultàniament o de manera integral i integradora – pensant en el tot, i no solament en aquella part – aquesta necessitat de tornar enrere per corregir o modificar el projecte de rang superior es podria haver evitat perquè hauria estat substituïda per el “*feed back*” entre els diferents projectes, entre els diferents camps del coneixement i de la tècnica