

**MASTER UNIVERSITARIO EN GESTIÓN Y VALORACIÓN URBANA**

**RESUMEN PROYECTO DE TESIS**

Autor del Proyecto de Tesis: GEORGINA VÁZQUEZ UTZET, arquitecte

Director de la Tesis: JOSEP ROCA CLADERA

Título del Proyecto de tesis: **EL PROCÉS DE TRANSFORMACIÓ DEL SÒL: COSTOS I TEMPS**

**OBJECTIU:**

El projecte planteja realitzar un estudi exhaustiu per establir un protocol o guia del procés per la transformació del sòl rústic en sòl urbà, amb els seus costos i periodificació real. L'objectiu és trobar la periodificació tipus més habitual, així com les despeses necessàries perquè es produeixi la transformació del sòl.

**HIPOTESIS DE PARTIDA:**

Els factors determinants en la transformació del sòl són els costos i el temps.

L'objecte d'aquest treball és establir les despeses habituals en un procés de transformació, així com la seva periodificació.

A- DESPESES:

Les despeses més importants són les obres d'urbanització. La resta de despeses depenen principalment d'aquest valor.

Per tal de determinar les despeses d'urbanització gairebé no hi ha dades publicades que es vagin actualitzant. Només existeixen alguna revista especialitzada com Emedos que estableix preus per diferents seccions de vial, les bases de dades de l'ITEC, i les dades del COAC per calcular el pressupost de referència. Aquestes dades no són suficients ni prou representatives.

Es proposa un estudi de diverses operacions de transformació per tal de determinar les despeses mitjanes d'urbanització d'una transformació tenint en compte diverses tipologies. També s'estudiarà el % de zones verdes i vials dels sectors, per tal de determinar els percentatges reals més habituals. L'objecte és donar un preu per m2 d'àmbit de transformació en funció de la tipologia del sector i la seva qualitat.

D'altra banda es determinaran la resta de despeses necessàries per la transformació del sòl.

B- PERIODIFICACIÓ:

El procés de transformació es produeix a través del temps. La periodificació és determinant donat que petites modificacions en els terminis d'execució produeixen diferències abismals que condicionen la viabilitat o no d'un procés de transformació. Aquests estudi pretén determinar la periodificació més habitual.

S'estudiaran diversos processos de transformació per tal de determinar la durada més habitual de les diferents fases de transformació, tant en la fase de planejament com d'urbanització.

Respecte la fase de planejament es partirà dels terminis establerts per la Llei d'Urbanisme i es compararan amb els terminis reals dels diferents casos.

**METODOLOGIA DE TREBALL:**

Es plantegen dues tres fases de treball en l'estudi del procés de transformació:

1a fase: Planejament. Bases de dades de la Direcció General d'Urbanisme.

S'analitzaran diferents plans parcials de diferents tipologies en diferents poblacions. S'estudiarà les seves característiques i la seva tramitació.

2a fase: Urbanització. Diversos ajuntaments

S'analitzaran els projectes d'urbanització i la seva execució real, per tal de determinar el seu cost en funció de la tipologia i qualitat.

3a fase: Conclusions: S'analitzaran i compararan els diversos casos estudiats per tal d'extraure'n unes conclusions de costos (en diferents tipologies) i periodificació.