



EXERCICI PRÀCTIC

convocatòria PAMO - arquitecte a 05/07

L'Ajuntament de Sant Pere de Pocapena (3.000 habitants) vol realitzar una promoció d'habitatges tutelats per a gent gran i una escola bressol de titularitat municipal, en una parcel·la de topografia plana propietat de l'ajuntament qualificada d'equipament, provinent de cessió urbanística obligatòria i gratuïta, amb les següents característiques físiques (veure gràfic adjunt 1:500) i urbanístiques:

PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA

Aprovació definitiva: 23.06.99

Des de la seva aprovació definitiva, no s'ha tramitat cap modificació puntual

Estat parcel·la: totalment urbanitzada

Qualificació Urbanística: Equipament (clau EQ)

Superfície parcel·la: 2200 m².

Edificabilitat: 1m² sòl / 1 m² str

Ordenació: Aïllada

Separació límits: 2 mts.

Alçada Regulador Màxima: 9,5 mts.

Nombre màxim de plantes: PB+2

ORDENACIÓ ENTORN:

Alineació de vial

Alçada Regulador Màxima: 9,5 mts.

Nombre màxim de plantes: PB+2

El Pla Local d'Habitatge contempla un escenari imminent d'envelliment de la població i una demanda d'habitatge assequible per aquest col·lectiu de 18 habitatges. L'ajuntament creu necessari que la promoció inclogui un seguit de serveis vinculats als habitatges –estimats en uns 500 m². construïts-, ja que el municipi no disposa de serveis assistencials per aquest col·lectiu. Alhora, vista la capacitat edificatòria de la parcel·la originària, es planteja l'execució d'una Escola Bressol de 6 aules o grups, de superfície construïda aproximada de 400 m².

L'ajuntament no disposa de mitjans propis per portar a terme l'operació, i voldria trobar alternatives per tal de que fossin altres operadors qui es fessin càrrec del seu desenvolupament i, si és possible, de la gestió.

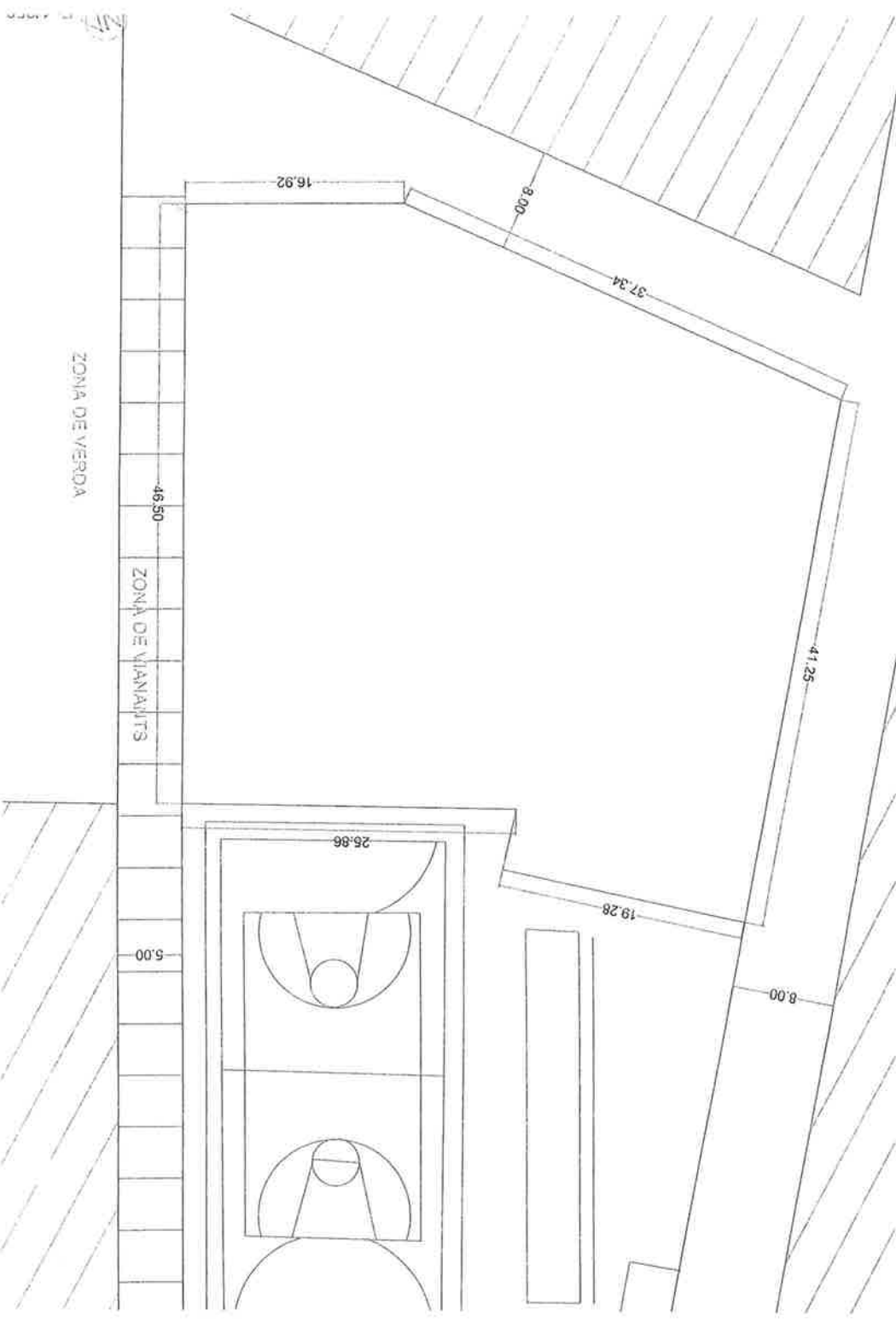
En una primera estimació econòmica, s'entén que el desenvolupament i la gestió de la promoció d'habitatge per un termini de 25 anys pot generar un benefici equivalent al cost de construcció de l'escola bressol. Per contra, l'explotació d'aquesta escola no genera cap excedent previsible.

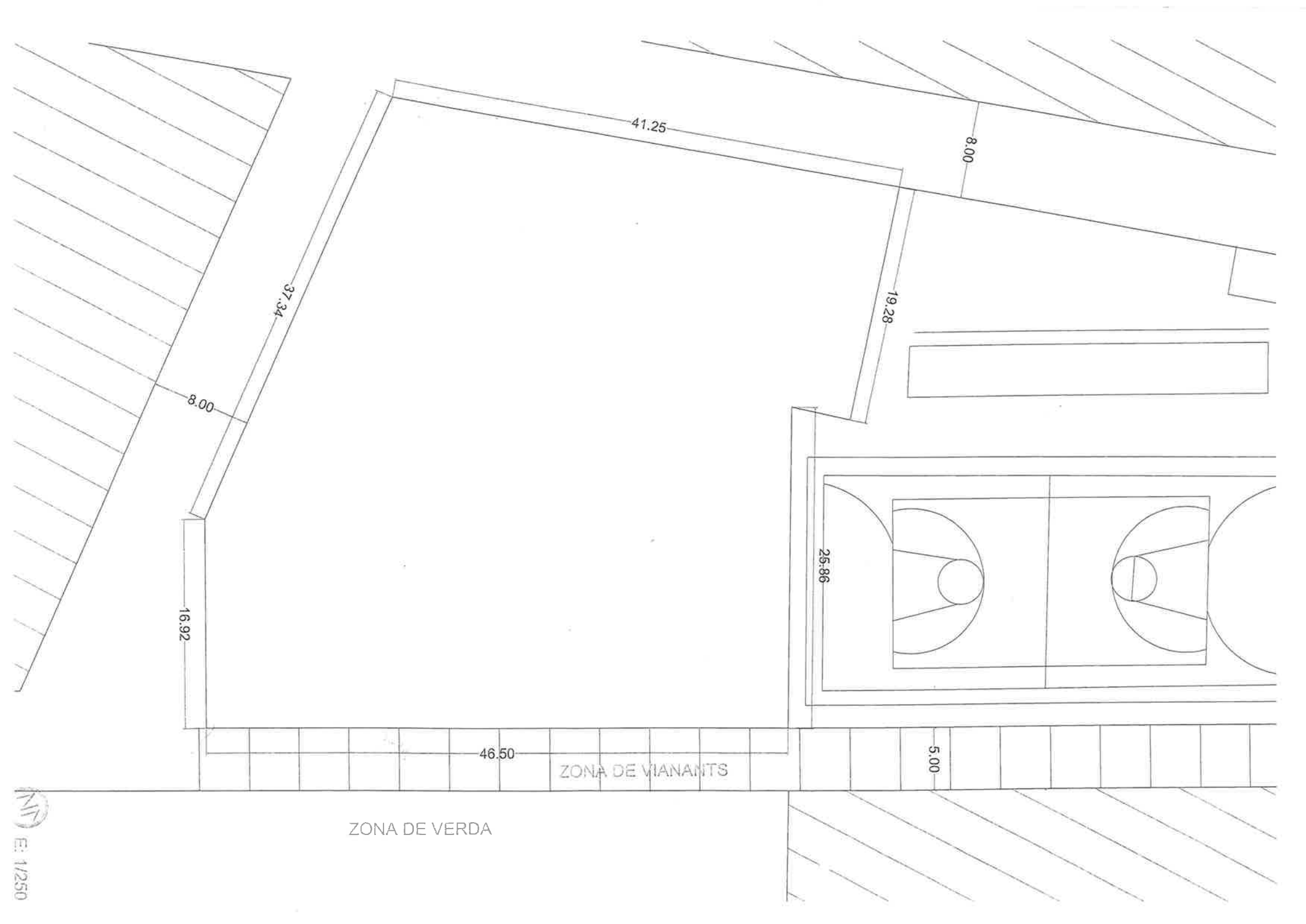


L'ajuntament s'adreça a la Diputació de Barcelona per tal de que l'assessori i orienti en el desenvolupament d'aquest projecte; específicament, cal donar resposta als següents aspectes:

- 1. Descriure la seqüència d' actuacions a portar a terme des d'ara fins l'entrada en funcionament d'aquests equipaments, identificant les etapes i processos a activar, i els aspectes principals a valorar per a la presa de decisions.**
- 2. Descriure els criteris o paràmetres per a la definició dels trets fonaments de l'edificació: dimensionat, criteris funcionals, implantació, tipologia, etc., i determinar aquells que es considera que haurien de ser vinculants per als operadors externs que desenvolupin l'operació.**
- 3. Descriure el contingut i la tramitació de les actuacions urbanístiques que cal portar a terme per fer viable el desenvolupament de l'operació.**
- 4. Descriure les opcions per a l'adjudicació, total o parcial, de l'operació a tercers, concretant les formes del negoci jurídic a portar a terme, així com les condicions fonamentals d'aquest negoci. L'ajuntament tindria interès en que el desenvolupament de l'operació li permetés finançament adicional per afrontar la urbanització de la zona verda adjunta i la compra de tres vehicles per a la policia local.**

L'exercici no conté un plantejament únic viable, i per tant, poden fer-se reflexions d'orientació diversa o plantejar hipòtesis o solucions alternatives.





ZONA DE VERDA

ZONA DE VIANANTS