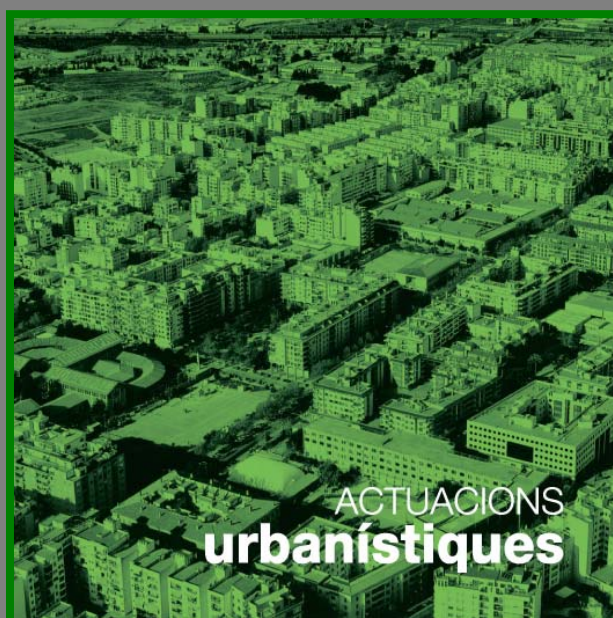


PROGRAMA D'HABITATGE

PLA DE REHABILITACIÓ INTEGRAL CAMP REDÓ



Departament Tècnic
2009-2020



Unión Europea

Fondo Europeo de
Desarrollo Regional




Govern
de les Illes Balears

Ajuntament  de Palma

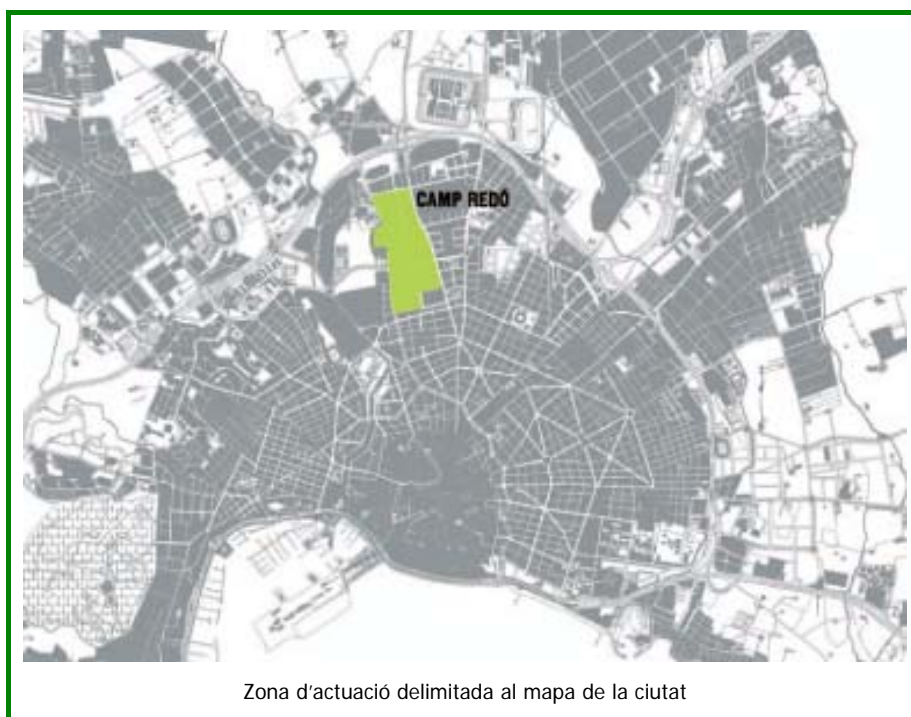

RIBA
REHABILITACIÓ
INTEGRAL
BARRIS

1) INDEX

1) INDEX.....	2
2) INTRODUCCIÓ.....	3
2.1 Origen i evolució històrica i arquitectònica del urbanisme de la zona d'actuació.....	3
2.2 Descripció de la zona de intervenció: El Barri de Camp Redó	6
3) ANÁLISIS DEL MEDIAMBIENT URBÀ DE LA ZONA D'INTERVENCIÓ	8
3.1. Esquema DAFO de la Zona de Intervenció	9
4) PROGRAMA D'HABITATGE	10
4.1. Meta i Objectius.	10
4.2. Organització.....	11
4.3. Metodología.	14
5) DESPLEGAMENT DEL PROGRAMA	15
LÍNIAS DE INTERVENCIÓN DEL PROGRAMA.....	16
6) DURADA DEL PROGRAMA	18
7) RECURS HUMÀ.....	19
8) PRESSUPOST	20
8.1 Pressupost general	20
8.2 Desglosament per anys.....	20
8.3 Finançament del programa	21

2) INTRODUCCIÓ

2.1 ORIGEN I EVOLUCIÓ HISTÒRICA I ARQUITECTÒNICA DEL URBANISME DE LA ZONA D'ACTUACIÓ.

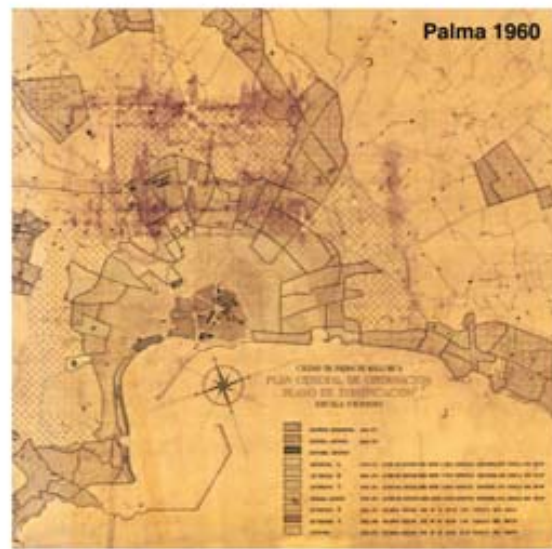


Veurem a continuació com la formació del que coneixem avui dia com barri de Camp Redó i concretament la zona denominada popularment "Corea" ha estat fruit d'un desenvolupament urbanístic amb una trajectòria històrica continuada i paral·lela al desenvolupament del conjunt de la ciutat de Palma durant els segles XIX i XX.

Amb la iniciativa de demolició de les murades a la fi del segle XIX, seguint els corrents del urbanisme higienista i del progrés econòmic, es proposen diferents projectes d'eixample, entre els quals destaca el Pla Calvet de 1901 el qual planteja un traçat estructural amb base organitzativa radial de la ciutat per a afavorir la comunicació dels nuclis perifèrics amb el centre de la ciutat.

Posteriorment, coincidint amb els moments de l'algida producció industrial i els moviments migratoris cap a la ciutat, es proposa el nou Pla de Alomar de 1943, adjudicat mitjançant concurs, el qual contempla la reforma interior del nucli antic així com una nova corona d'extensió de l'eixample de la ciutat acollint els nous creixements perifèrics de la ciutat.

En aquesta època és on apareixen els primers traços de la zona que s'està estudiant. Les modificacions municipals puntuals del traçat i l'aparició del Pla Ribas Piera de 1963 que planteja, entre altres actuacions, la densificació de l'eixample en general a causa de les fortes migracions procedents de la península, fa que el barri de Camp Redó es consolidi com ho coneixem en l'actualitat.



El conjunt d'habitatges del Generalísimo Franco anomenats popularment "Corea" és projecte de l'Obra Sindical del Hogar sota el Decret llei del 29 de maig de 1954 en què s'aprova el denominat Pla sindical de l'habitatge per als anys 1954-55 amb l'objectiu de construir un total de 55.000 habitatges a tot Espanya. En aquest marc i a l'empara del Institut Nacional de l'Habitatge i de l'Obra Sindical del Hogar es construeix aquest primer grup d'habitatges, un projecte pioner a Mallorca de 568 habitatges, obra de l'arquitecte Antoni Roca Cabanellas, que era fill del destacat arquitecte mallorquí Francesc Roca Simó, autor de les cases modernistes Casasayas de la plaça del Mercat. Antoni Roca ocupà a Mallorca el càrrec d'arquitecte de l'Obra Sindical del Hogar i realitza la majoria dels habitatges protegits, entre els quals destaquen els de Joan Maragall, de Verge de Lluç, el Grup Verge del Carme a Maó i el Grup de Santa Margarida a Eivissa. Entre els seus projectes més importants es poden esmentar la Delegació de Sindicats a Palma, l'antic col·legi de La Salle (actualment els jutjats de les Avingudes), la reforma de Can Berga per al palau de l'Audiència, la casa per a Jaume Jaume (conegut com a edifici Iberia), la residència Juan Yagüe a Can Picafort i la casa de Francesc Albertí. El 1957 és nomenat arquitecte de l'Obra Sindical del Hogar a Madrid, ciutat on treballa al costat de notables arquitectes com Rafael Aburto en el grup d'habitatges de Gran San Blas, parcel·la D (1958).



Grup "Generalísimo Franco", 568 habitatges, Palma
Revista de la Obra Sindical del Hogar y Arquitectura, 1955

2.2 DESCRIPCIÓ DE LA ZONA DE INTERVENCIÓ: EL BARRI DE CAMP REDÓ



Un carrer del Camp Redó

El barri de Camp Redó es caracteritza per ser una àrea unificada, amb un caràcter d'espais continus, que disposa d'una massa crítica de població que sofreix un seguit de problemàtiques de diversa índole: econòmica, social, urbanística i ambiental.

Aquestes dificultats han donat lloc a una situació de degradació a la zona que la converteixen en una de les més desfavorides de la ciutat de Palma, fet que demanda una intervenció intensa de regeneració urbana al marc d'una estratègia més àmplia de desenvolupament urbà sostenible.

Més concretament, l'àrea d'intervenció es correspon amb una zona de la perifèria o de l'extraradi de la ciutat. Sorgeix a partir de 1960 conseqüència del gran augment demogràfic de la ciutat i es caracteritza per un manca de recursos i edificacions de baixa qualitat.

En particular, la zona delimitada pels carrers de General Riera i de Cotlliure, amb la prolongació al carrer Soldado Soberats Antolí fins a la cruïlla amb Guillem Sureda Meléndez, està exposada a nombrosos i greus desafiaments socials i econòmics, com problemes d'atur i exclusió social, delinqüència, congestió urbana, degradació ambiental, pobresa i abandó. La situació en la que es troba és tan greu que, als darrers anys, s'està produint un efecte d'expansió que fa que el risc de vulnerabilitat s'eixampli fins a la carretera de Valldemossa.

D'aquesta manera, la demarcació total de l'espai d'intervenció està bordejat pels carrers de General riera, Valldemossa, Sant Vicenç de Paül i Guillem Sureda Meléndez fins a la plaça París, com principal enllaç o node de comunicació de la zona amb el centre de la ciutat. En total ocupa una extensió de 0,36Km² i hi resideixen 13.522 persones¹, és a dir, el 3,3% del total de la població de ciutat.

Cal destacar que una de les zones més deteriorades i segregades del barri, en la que els problemes es manifesten amb major virulència, és la que inclou els habitatges de la zona "Generalísimo Franco". Els darrers estudis la defineixen com "una àrea urbana en situació d'alta degradació, en la que el conjunt de processos i fenòmens urbanístics, socials i comunitaris es retroalimenten entre sí per generar una dinàmica molt negativa que pareix no tenir final". Tant

¹ Dades del padró municipal de 2006.

és així que es conclou afirmant que "la intervenció pública no tan sols està justificada; és imprescindible per garantir els drets dels veïns a unes mínimes condicions de vida i per posar fre i corregir després la dinàmica de degradació"².

L'amenaça o "risc d'agressió" directa que exerceix aquesta zona al seu voltant és molt elevat, més encara al context amb que caracteritza al conjunt de la zona: deficient qualitat de l'entorn urbà, aïllament urbanístic, baix nivell cultural, atur i feina de poca qualitat i baixa qualificació i habitatges deficients i amb males condicions d'habitabilitat.

Finalment, destaquem l'alta densitat de població que presenta la zona, una de les majors de tota la ciutat. Els 413 habitants empadronats per hectàrea componen una exagerada densitat de població que resulta poc compatible amb uns estàndards acceptables de qualitat de vida.

² Diagnosi, Criteris i Propostes d'Intervenció en el Barri de Camp Redó (Zona ARE 46-01) de Palma (març de 2007)

3) ANÀLISI DEL MEDIAMBIENT URBÀ DE LA ZONA D'INTERVENCIÓ

3.1. ESQUEMA DAFO DE LA ZONA DE INTERVENCIÓ

A partir dels resultats dels indicadors presentats per al diagnòstic de la Zona d'Actuació, es pot confeccionar un esquema de les principals Debilitats, Fortaleses, Oportunitats i Amenaces (DAFO) del barri de Camp Redó.

Aquest esquema DAFO sintetitza els factors positius a impulsar, així com els de caràcter negatiu que han de superar-se, per a fomentar un desenvolupament urbà sostenible en la zona d'intervenció del projecte i en tot el municipi de Palma. Així mateix, constitueix també el referent fonamental a tenir en compte per a la definició dels objectius i prioritats del projecte, l'estratègia per a arribar-los a i, conseqüentment, les mesures per a la seva execució efectiva.

Per això, l'anàlisi DAFO s'ha organitzat entorn de tres grans àmbits: territori i medi ambient urbà, teixit econòmic i activitat empresarial i cohesió i inclusió social de la Zona d'Actuació, segons les prioritats indicades per a la Iniciativa Urbana 2007-2013:

Debilitats	Amenaces
<ul style="list-style-type: none"> - Desenvolupament urbanístic poc apropiat per a augmentar la qualitat de vida dels residents de la zona, amb una alta densitat de població. - Existència de nuclis de infra habitatge, amb molt dolentes condicions de conservació i habitabilitat. - Presència d'espais públics residuals amb abocadors incontrolats, deguts a conductes incíviques, i que deterioreni el paisatge urbà. 	<ul style="list-style-type: none"> - Imatge suburbana, desmembrada i greument degradada de la zona d'actuació per a la resta de la ciutat. - Escassa capacitat econòmica dels propietaris o inquilins dels habitatges en pitjors condicions per a escometre les reformes necessàries, tant dels habitatges como dels espais lliures entre blocs. - Desvinculació física del barri amb el seu entorn més pròxim, el que suposa, a més, un element clar d'inseguretat ciutadana. -Alta densitat de població.
Fortaleses	Oportunitats
<ul style="list-style-type: none"> - Situació destacada en l'àrea urbana com espai estructurant del territori. - Compromís institucional i interès real per assolir la regeneració urbana de la zona. - Pas per la zona d'un important corredor de comunicació de la ciutat, com és el carrer del General Riera. - Aposta pública per la creació del eix cívic del carrer Cotlliure i zones annexes. 	<ul style="list-style-type: none"> - Possibilitat d'assolir consensos i pactes entre institucions per a arribar a els objectius de regeneració. - Millora dels mecanismes de participació ciutadana i de la seva incidència en la presa de decisions. - Permeabilitat de part de les àrees més desfavorides de la zona d'intervenció. - Possibilitat de baixar la densitat d'habitatge (habitatges/hectàrea) - Millorar les condicions de vida dels habitatges dels residents a Corea , en quant a proporcionar-los habitatges dignes i adequats a les necessitats y estàndards de qualitat actuals. -Millora urbana de la zona.

4) PROGRAMA D'HABITATGE

4.1. META I OBJECTIUS.

La **meta** fonamental que orienta la nostra estratègia es:

La regeneració urbana de la zona de Corea a través d'una rehabilitació arquitectònica dels blocs d'habitatge.

Objectius:

1. **Rehabilitar dos blocs de habitatges per any, reallotjant durant el període d'obres als residents legals d'aquests blocs.**
2. **Regeneració urbana de la zona , dotant-la de nous equipaments i infraestructura (zones verdes, aparcament subterrani...).**
3. **Recuperar per a la ciutat d'una zona urbana degradada avui en dia.**
4. **Facilitar l'accés als nous habitatges renovats, als antics propietaris el desig dels quals era el de romandre en el barri.**
5. **Crear línies d' actuació dirigides a facilitar la sortida de les famílies que no vulguin quedar al barri.**
6. **Implicar als veïnats del barri de Camp Redó en tot el procés de rehabilitació.**

Objectiu final:

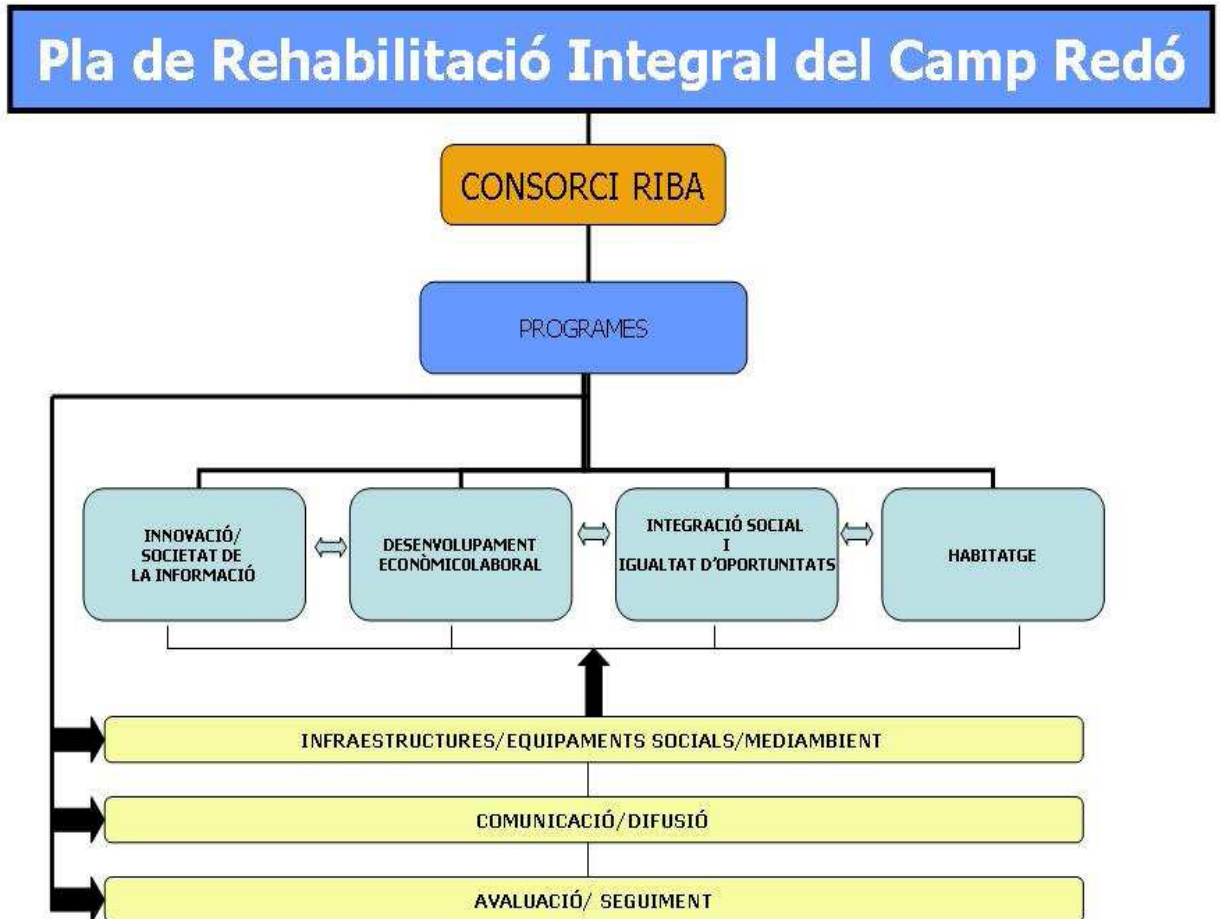
El Programa d'habitatge comparteix el mateix objectiu FINAL que la resta de programes plantejats .

REGENERAR SOCIECONÒMICAMENT LA ZONA:

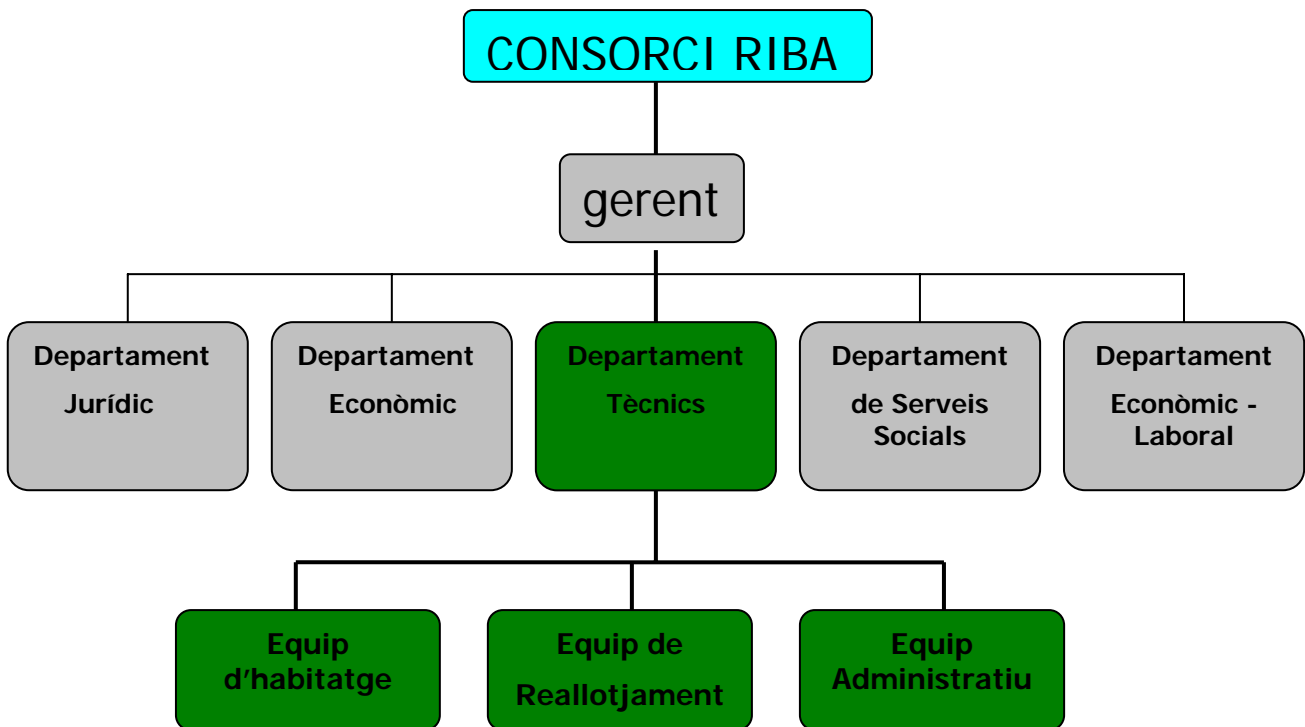
Recuperació integral de la zona per provocar un canvi de tendència i que es converteixi en un focus dinamitzador de la ciutat i contribueixi al desenvolupament urbà i de la ciutat des del punt de vista social, econòmic, urbanístic i mediambiental : el "NOU CAMP REDÓ".

4.2. ORGANITZACIÓ.

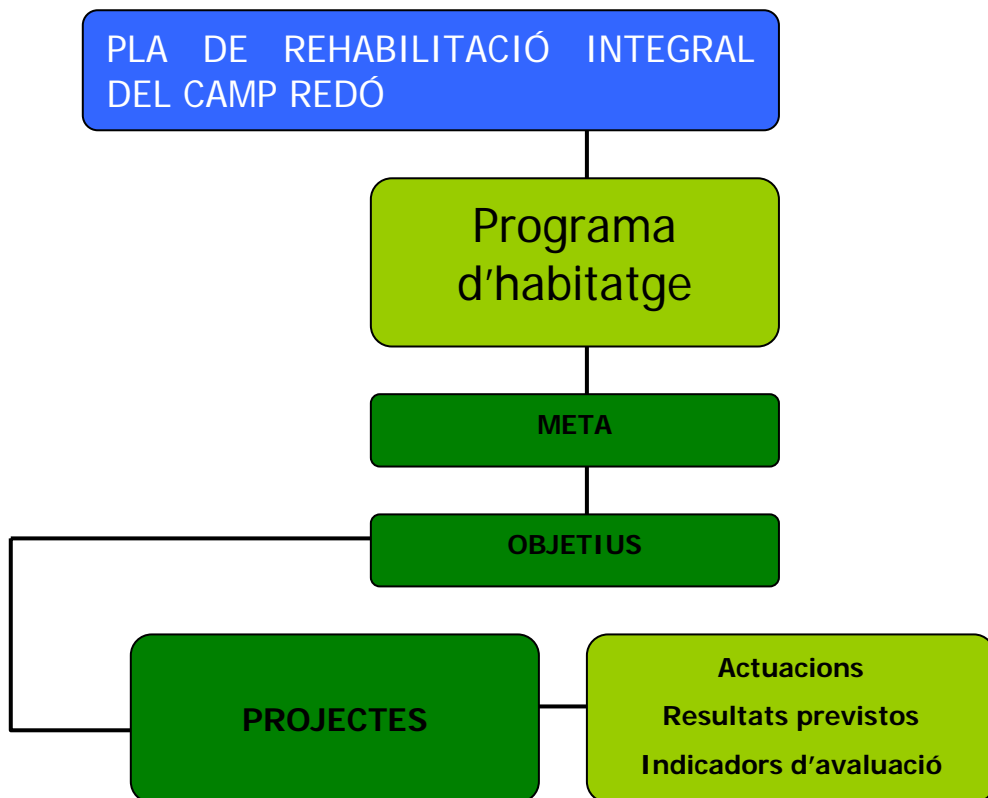
La gestió del Pla de Rehabilitació Integral del Camp Redó correspon al Consorci RIBA:
Esquema d'organització:



Serà de responsabilitat del **Departament Tècnic** del Consorci Riba la **gestió** del Programa D'Habitatge, amb el següent organigrama:

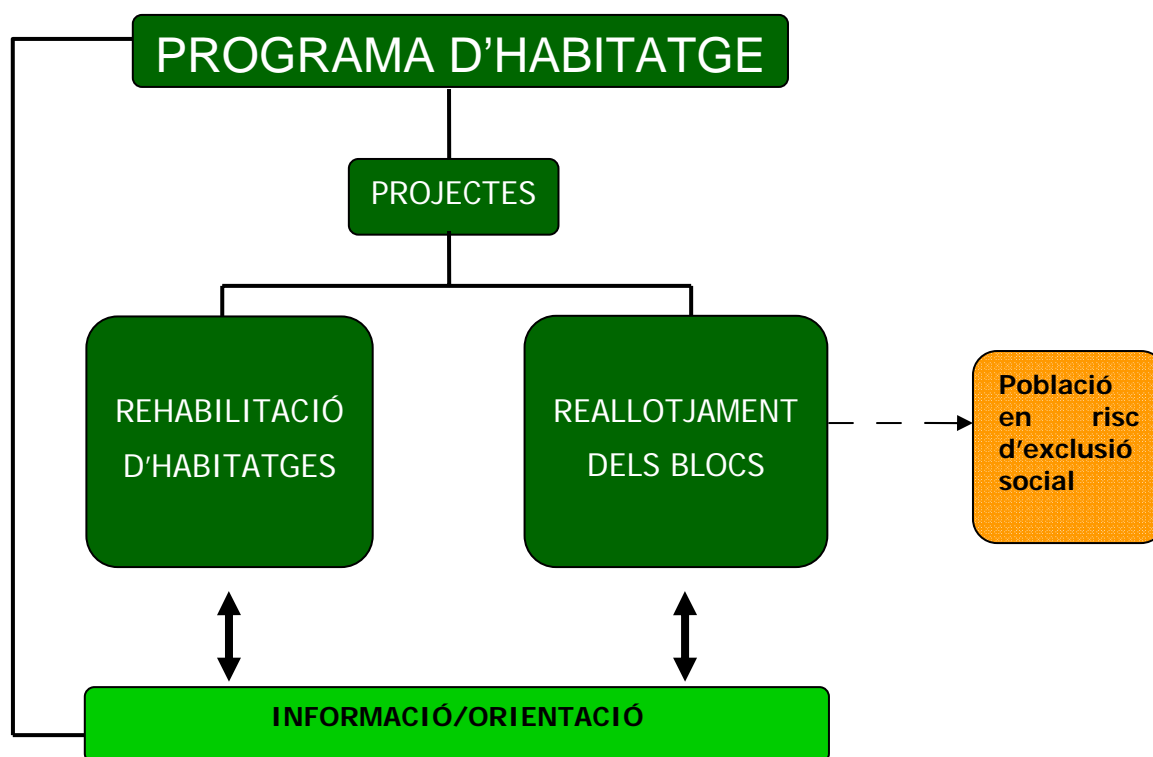


I amb el següent procediment d'organització de la tasca:



4.3. METODOLOGIA.

Per treballar aquests objectius hem organitzat la tasca a desenvolupar emmarcada en els següents **PROJECTES** :



Cada un dels Projectes recull les actuacions possibles a realitzar i els resultats previstos, així com els indicadors d'avaluació.

- **L'estratègia fonamental** al llarg de tot el desenvolupament de la nostra intervenció és :

Ambdós Projectes es relacionen, complementen, coordinen i es nodreixen entre ells mateixos i amb la resta de programes.

5) DESPLEGAMENT DEL PROGRAMA

Per a poder desenvolupar el Programa d'habitatge i poder assolir els objectius/metes proposats es plantegen dues grans línies d'actuació sobre les que giraran la resta de intervencions, aquestes actuacions podran ser complementades per altres, a mida que es vagi desenvolupant el programa y sorgint nous requeriments y necessitats a les que donar resposta.

Aquestes línies d'actuació se desenvoluparan en projectes , no tancats en sí mateixos , si no que interactuaran con altres projectes pertanyents a altres programes (Socials, econòmics...) , donant una resposta global i integral a la intervenció en la barriada.

LÍNIES DE INTERVENCIÓ DEL PROGRAMA

REHABILITACIÓ D'HABITATGES	
Objectius	Descripció
<ul style="list-style-type: none"> ○ Regeneració urbana i arquitectònica del barri del Camp Redó. ○ Rehabilitar i no tomar. ○ Disminuir la densitat de població a la zona de les vivendes de "Corea" ○ Recuperació dels espais lliures privats per a la ciutat i creació de nous. ○ Millorar la qualitat dels habitatges dels blocs. ○ Eliminació de les il·legalitats urbanístiques i arquitectòniques. ○ Creació d'habitatges adaptades per a gent gran i gent jove 	<p>A través de la rehabilitació del barri es pretén una regeneració, no només urbana, sinó també social, ja que es vol millorar la qualitat de vida de la població de "Corea", de la mateixa manera que es recupera per a la ciutat, una zona que està completament deteriorada, degradada i oblidada.</p> <p>Se pretén que es produeixi una rehabilitació dels blocs de vivendes, sempre que l'estat de l'estructura dels edificis ho permeti, produint-se la substitució de les edificacions únicament en aquells casos en que no sigui possible o aconsellable l'actuació de rehabilitació.</p> <p>Amb la rehabilitació dels blocs residencials es reduirà el nombre d'habitatges que pertanyen a cada bloc amb els objectius de disminuir el nombre d'habitatges existents i millorar la qualitat de vida que ofereix el barri.</p> <p>El nombre d'habitatges per bloc passarà de 24 a 19, amb una reducció total de 165 habitatges de les 568 existents a l'actualitat.</p> <p>Un aspecte fonamental de la rehabilitació és la recuperació dels espais lliures entre blocs, elements essencials per a l'enteniment de l'espai urbà del conjunt i formador del caràcter o del record col·lectiu dels habitatges de "Corea", avui en dia completament abandonats i degradats. Amb aquesta intervenció es recuperaran per a la ciutat aquests espais passant a ser públics.</p>
Destinatari	<p>Els nous habitatges estaran adequats a la normativa vigent i als <i>ràtios</i> de qualitat actuals, millorant d'aquesta manera la qualitat de vida dels residents.</p> <p>Amb la intervenció es pretén eradicar tot tipus d'irregularitats i il·legalitats, ja siguin urbanístiques, arquitectòniques o socials (ocupació de l'habitatge, casetes adossades, conflictes cívics...).</p> <p>Dins de la rehabilitació de blocs se'n realitzaran 4 adaptats per a les persones majors i joves.</p>
Població resident dels blocs de vivendes de "corea"	

REALLOTJAMENT DELS BLOCS	
Objectius	Descripció
<ul style="list-style-type: none"> ○ Reallotjar a la població afectada per a la rehabilitació dels blocs de les vivendes de "Corea" ○ Informar de les diverses opcions a les que es poden acollir les famílies afectades. ○ Gestionar les negociacions de reallotjament, tenint en compte el perfil de la famílies, les seves condicions socials i econòmiques. ○ Coordinar el seguiment de les famílies i les seves problemàtiques durant i després del reallotjament amb els diferents serveis socials, tant els presents al Pla Integral com als de caire municipal. 	<p>Les actuacions urbanístiques afecten especialment a les persones que hi viuen i al seu dret a ser reallotjades. El dret al reallotjament es defineix com aquell que correspon als ocupants legals de l'habitatge, és a dir, aquells que tenen un document que justifiqui la seva residència a la habitatge (propietaris, llogaters o titulars d'altres drets d'ús) i que, com a conseqüència d'una determinada actuació urbanística, es veuen obligats a desallotjar l'habitatge.</p> <p>Les famílies a reallotjar seran informades de tot el procés en el que es veuran implicats i de les diferents opcions de reallotjament que disposen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Quedar-se al barri</u>: En aquest cas, l'Ajuntament els hi facilitarà l'opció d'anar a un "pis pont" durant el temps que durin les obres del bloc. - <u>Anar-se'n a un altre barri</u>. Les famílies que desitgen sortir del barri tindran l'opció de permutar el seu habitatge per una altre de propietat de l'Ajuntament (pagant diferència de preu en el cas de que la nova habitatge tingui més m2) - <u>Vendre</u>. L'Ajuntament de Palma podrà comprar, als propietaris de habitatge del barri de Camp Redó (preferentment a les vivendes de "Corea"), aquells habitatges que estan en venda i que de manera voluntària volen realitzar l'operació de compra-venda amb l'Ajuntament, Consorci RIBA o qualsevol altre entitat municipal amb capacitat per adquirir patrimoni. - <u>Anar a un altre habitatge en règim de lloguer</u>. L'Ajuntament de Palma, a través del Patronat de l'Habitatge o del programa de Palma Habitada, posarà a disposició de les famílies que compleixin els requisits establerts, habitatges en lloguer.
Destinatari	
Població resident dels blocs de vivendes de "corea"	<p>Es tindran en compte els aspectes socials, econòmics i/o de problemàtica familiar alhora de negociar amb cada una de les famílies.</p> <p>En totes les fases de negociació i/o reallotjament, les famílies seran informades i acompanyades, fomentant un vincle directe i de confiança amb cada una d'elles. A més, es coordinarà el seguiment de tot el procés de reallotjament amb els serveis socials, tant els del Consorci com els d'àmbit municipal.</p>

6) DURADA DEL PROGRAMA

La duració del programa es estimativa , y dependrà en gran mesura de l'èxit dels projectes, tant si estan vinculats al programa de vivenda com d'altres vinculats a altres programes , como és el social.

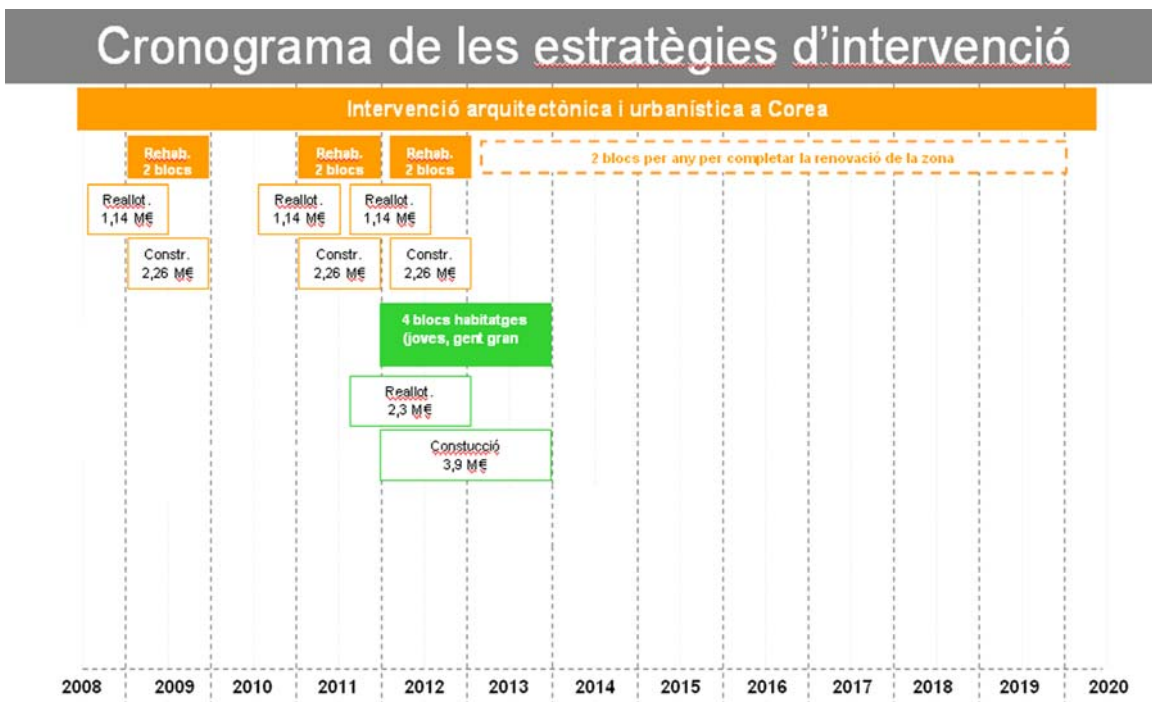
Els blocs de Corea estan formats per 26 blocs tipus d'us exclusivament residencial obert repartits en 6 illetes, creuats per dos carrers públics i 4 passatges privats amb espai lliure entre ells, sumant un total de 568 habitatges.

Es té previst executar dos blocs d'habitatges per any començant pels blocs XI i XII que pertanyen a la illeta C, per a passar immediatament a la illeta D on es rehabilitaran els blocs amb vivendes adaptades per a majors i joves.

Els blocs VIII i XIII seran enderrocats el 2010 per a poder executar un aparcament soterrat i un espai lliure públic.

La resta de blocs es rehabilitaran de forma progressiva amb els mateixos criteris que els dos primers blocs.

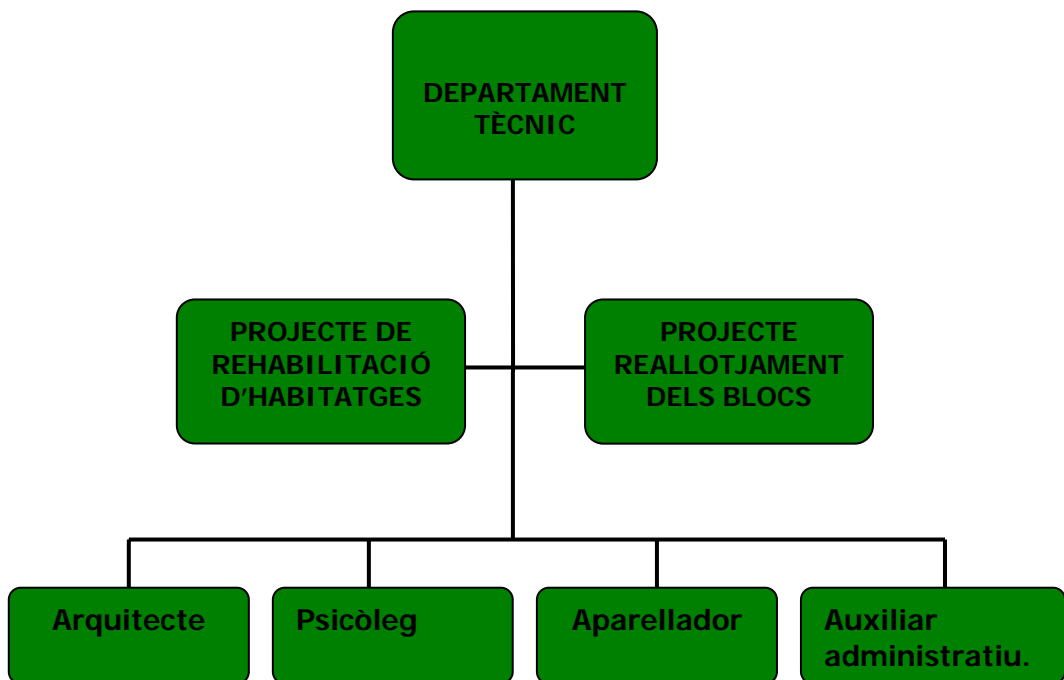
El període previst de duració del programa serà de 2009 a 2020.



7) RECURS HUMÀ

La proposta que fem de recurs humà, s'hauria de fer efectiva entre 2009 i 2020.
Els mitjans humans del departament tècnic, estaran formats per:

- 2 Titulats Superiors formats per un Arquitecte i un Psicòleg.
- 1 Titulat Mig: Aparellador.
- 1 Auxiliar administratiu.



8) PRESSUPOST

El pressupost del Programa **és indicatiu, no vinculant**. Donat el sistema organitzatiu del Consorci RIBA, a on els pressuposts s'aproven amb caràcter anual i en base a projectes aprovats per Junta Rectora, no podem establir un pressupost definitiu per al Programa. Tot i això, aquest pressupost dóna una idea inicial de les despeses que suposa desenvolupar el present programa.

8.1 PRESSUPOST GENERAL

	Projecte	Duració	Inversió	Honoraris
HABITATGE	Rehabilitació blocs	2009-2020	16.060.200,00	1.284.816,00
	Reallotjament blocs	2009-2020	9.713.919,00	
	Reallotjament blocs equipaments	2010-2012	2.285.628,00	
	Personal 2009-2010	2009	96.697,80	
	Personal 2009-2011	2010	105.987,56	
	Personal 2011-2013	2011-2013	498.161,99	
	Personal 2014-2020	2014-2020	996.323,97	
				1.284.816,00
				29.756.918,32

8.2 DESGLOSSAMENT PER ANYS

PLAN DE LA VIVIENDA 2009-2012							
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014-2020
Equip de persones	-	96.697,80 €	105.987,56 €	166.054,00 €	166.054,00 €	166.054,00 €	996.323,97 €
Inversió	-	1.879.814,73 €	3.546.490,73 €	4.283.491,45 €	4.283.491,45 €	3.521.615,45 €	11.829.659,18 €
TOTAL	0,00 €	1.976.512,53 €	3.652.478,29 €	4.449.545,45 €	4.449.545,45 €	3.687.669,45 €	12.825.983,15 €

8.3 FINANÇAMENT DEL PROGRAMA

El present Programa està emmarcat dins el Pla de Rehabilitació Integral de Camp Redó.

Se espera que part de la financiació del programa la realitzi el Ministeri del la Vivienda, a través de la figura del ARU (Àrea de Renovació Urbana), per el qual s'ha demanat la seva aprovació al Ministeri a través de la Comunitat Autònoma.

La figura del ARU recull les condicions bàsiques de la financiació, per aquelles intervencions en las que no solament es precisa de la rehabilitació de les vivendes i edificis , si no també de intervencions de demolició i /o substitució sobre el que no son possibles o aconsellables les intervencions de rehabilitació.

Aquesta financiació estaria emmarcada dins del Plan Estatal de la Vivienda 2009-2012.