

BARRIADA DE PERE GARAU (PALMA)

PRIMERA INTERVENCIÓ DE LA LLEI DE BARRIS

(2)

La barriada de Pere Garau ha sofert en els darrers temps una degradació urbana i social i l'aparició de certs problemes en el seu context urbà. La reforma d'aquesta zona de Palma es pot considerar un model de la Llei de Barris del Govern Balear, doncs és la primera intervenció emmarcada dins aquesta llei.

A continuació oferim el segon d'un conjunt de dossiers dedicats a la reforma d'aquesta barriada, que inclou els objectius i les actuacions municipals d'aquesta reforma integral de la barriada.

OBJECTIUS I CONTINGUTS

DEL PLEC DE CONDICIONS PER AL CONCURS DE IDEES AMB INTERVENCIÓ DE JURAT PER A LA REDACCIÓ DEL PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL BARRI PERE GARAU. PALMA.

1. ENTITAT CONVOCANT

Convoca el concurs la Conselleria d'Habitatge i Obres Públiques del Govern Balear i l'Ajuntament de Palma en base al "Conveni de col·laboració entre l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears i l'Ajuntament de Palma per a la redacció del Pla Especial de Reforma Interior del barri de Pere Garau en el terme municipal de Palma"

2. SUPORT TÈCNIC A L'ENTITAT CONVOCANT

L'entitat convocant comptarà amb el suport del Col·legi Oficial d'Arquitectes per als aspectes tècnics.

3. OBJECTE DEL CONCURS

L'objecte del present plec és la regulació de les condicions per part de l'entitat convocant, per desenvolupar el concurs obert a nivell d'idees i de fase única per a la redacció del PERI de PERE GARAU, la delimitació del qual està en la documentació lliurada.

L'Ajuntament de Palma i la Conselleria d'Habitatge i Obres Públiques tenen entre els seus objectius prioritaris la revitalització del barri i de la seva activitat econòmica i social. Resulta necessari dur a terme una actuació integral de reforma en aquest entorn degut a que és una de les zones de major densitat poblacional de la ciutat i té un intens tràfic rodat en una de les trames de l'eixample més denses.

4. FINALITATS

Les intervencions proposades pels concursants tindran les finalitats següents:

- **Rehabilitació, reconstrucció i reestructuració del barri:**
 - a) Proposta de creació de l'eix cívic Pere Garau, des de les avingudes fins a la seva confluència amb el carrer dels Reis Catòlics.
 - b) Reordenació urbana.
 - c) Creació de noves zones d'aparcament.
 - d) Millora del sistema de transport públic al barri.
 - e) Operacions d'esponjament per tal de crear noves zones verdes públiques i privades fins i tot en els interiors de les illetes.
- **Rehabilitació d'edificis:**
 - a) Impuls de la rehabilitació d'habitatges amb criteris de sostenibilitat i eficiència energètica.
 - b) Control d'habitabilitat o accessibilitat en el parc d'habitatges existents.
 - c) Rehabilitació de façanes per millorar el paisatge urbà.
- **Adequació dels serveis d'interès públic i social a les necessitats actuals del barri.**
- **Manteniment dels trets d'identitat que caracteritzen el barri i que li atorguen una personalitat pròpia dins el conjunt de la ciutat.**
- **El pla proposarà, si escau, la catalogació del patrimoni cultural o històric de la zona que es detecti a través dels estudis que es duquin a terme.**

L'objecte del Concurs d'idees previ a l'encàrrec del Pla especial de reforma interior (PERI) del sector pot ajudar en dos sentits:

- a) en la selecció de l'equip redactor amb el perfil adequat per a afrontar els temes a resoldre; i**
- b) en la recepció d'idees noves per a la ordenació urbanística o per a projectes o accions específiques.**

En la documentació complementària al Plec de Condicions se inclou un diagnòstic preliminar i una relació dels objectius urbanístics que el planejament especial haurà de contenir.

5. ÀMBIT

El Pla Especial de Reforma Interior ha de definir la ordenació urbanística de l'àmbit delimitat pels carrers Aragó, José Darder, Reis Catòlics i Manacor, a Palma de Mallorca.

L'àmbit per a la redacció del PERI no apareix delimitat en el planejament general vigent. Es tracta d'un àmbit proposat des del concurs, sobre el que es poden fer les següents consideracions:

- a) La delimitació és coherent amb la història de la ciutat i amb l'estructura de l'Eixample, i estableix uns límits ben definits per les avingudes de contorn. El límit exterior és coincident amb el primer projecte d'Eixample de Bernat Calvet (1901).**
- b) El sector, delimitat pels carrers Aragó, José Darder, Reis Catòlics i Manacor, té la suficient extensió superficial i entitat demogràfica (68,20 ha., amb una població de 26.911 habitants i una densitat de 395 hab/ha.) com per a poder proposar solucions urbanístiques als problemes d'ordenació, reserves de sòl i regulació urbanística plantejats.**
- c) La delimitació coincident amb avingudes o carrers importants facilita la coherència del sector i fomenta la consideració de la seva relació amb els sectors o barris veïns.**
- d) Es tracta d'un àmbit molt consolidat per l'edificació, majoritàriament de caràcter residencial, el que dificulta les opcions de localització d'equipaments o espais lliures de certa importància, obligant a considerar àmbits més amplis de la ciutat a efectes de la seva pròpia funcionalitat.**

- e) Es tracta d'un àmbit que no ha desenvolupat suficientment la seva personalitat potencial –tot i la existència d'alguns elements d'identificació, especialment el mercat que li dona el nom.**
- f) La delimitació reflexa prou bé el sector on se situen els problemes socio-econòmics i urbanístics indicats en el diagnòstic preliminar, sense que aquests siguin exclusius del sector Pere Garau.**
- g) A efectes del concurs, i també del planejament especial, l'àmbit es considera l'adequat tant per a l'elaboració dels estudis necessaris com de les propostes de planejament, si bé es recomana emmarcar uns i altres en una visió més ampla de l'Eixample de Palma i del conjunt de la ciutat.**

Es tindrà en consideració que en l'àmbit del concurs està inclòs un dels sis eixos cívics del Model de Ciutat proposat des de l'Ajuntament de Palma, es tracta de l'eix cívic de Pere Garau amb una longitud de 1.065 m., en la documentació que es lliura als concursants està inclosa una breu descripció del Model de Ciutat de Palma.

1. DIAGNÒSTIC URBANÍSTIC PRELIMINAR

A partir de la informació urbanística, demogràfica, social i econòmica disponible, dels informes previs elaborats per diferents professionals, i de la observació directa a partir de les entrevistes i visites realitzades al barri, és possible realitzar un diagnòstic preliminar dels problemes i demandes principals existents. El Pla especial de reforma interior haurà de verificar aquesta informació i diagnòstic i delimitar amb major precisió els problemes a afrontar.

Un diagnòstic urbanístic preliminar del sector quedaria definit pels següents aspectes característics:

1. INTEGRACIÓ URBANA

- 1.1. El sector objecte del Concurs correspon a un segment de l'eixample de la ciutat i queda perfectament delimitat pels carrers Aragó, José Darder, Reis Catòlics i Manacor. L'amplada d'aquests carrers limítrofs permet identificar l'àmbit amb claredat, tot i la perfecta continuïtat física amb els altres barris veïns, que queda també de manifest en la continuïtat dels carrers interiors. El mercat de Pere Garau, situat en la plaça central, constitueix la referència principal i el punt d'encontre més important del conjunt de barris que formen el sector.**

- 1.2. Tot i la continuïtat física de la majoria dels carrers i el bon assemblatge amb els barris veïns, la manca de jerarquització i especialització dels diferents eixos no permet visualitzar clarament els itineraris i dificulta la orientació en el interior del sector.**

- 1.3. No existeixen eixos diferenciats i identificables per vianants o per a bicicletes i el transport públic, en particular, tampoc segueix uns itineraris fàcils de reconèixer.**

2. ASPECTES SOCIO-DEMOGRÀFICS

- 2.1. El sector, amb una extensió superficial de 68,20 ha. i una població de 26.911 habitants, té una densitat de 395 hab/ha., la més alta en tot Palma. Aquest índex no seria especialment preocupant si no fos perquè és el resultat de la densificació produïda per agregació de parcel·les i canvi tipològic (procés que encara té recorregut) i perquè es combina amb una alta compacitat i ocupació de sòl pel teixit residencial, deixant molt poques oportunitats per a les dotacions i espais lliures locals que corresponen a la densitat potencial.**
- 2.2. La evolució socio-demogràfica del sector en els darrers decennis (a partir de la dècada dels anys setanta) s'ha caracteritzat per la continua afluència de població immigrant (principalment llatinoamericana i magrebí i, més tard, xinesa), que ha anat desplaçant a la població resident tradicional, constituïda bàsicament per treballadors vinguts de diferents parts de l'illa.**
- 2.3. La incorporació d'una part d'aquesta població immigrant sobrevinguda, que arriba avui a representar un 31,30% de la població total, un percentatge més alt que el de la mitjana de la ciutat de Palma (que, això no obstant, supera el 23% segons xifres publicades al Diari de Mallorca el dia 20 de maig de 2008), no s'ha produït sense conflictes de tot tipus, especialment per la proliferació dels anomenats "pisos-patera" (habitatges amb sobreocupació), amb la conseqüent degradació del parc d'habitatges edificat.**
- 2.4. La manca d'espais d'encontre per activitats socials, culturals, esportives o lúdiques entre les comunitats de diferent origen i condició no afavoreix la interacció entre les persones. La conseqüència és l'enclavament espacial dels diferents grups i l'aïllament social.**
- 2.5. Les dificultats d'integració socio-cultural d'una part de la població sobrevinguda s'ha traduït en conflictes de diferent naturalesa i importància, creant la percepció d'una minva progressiva de la seguretat ciutadana, de moment localitzada en determinats espais i segments temporals.**

3. ACTIVITAT ECONÒMICA

- 3.1. El desplaçament de la població tradicional i la degradació progressiva del teixit edificat han afectat de forma important al petit i mitjà comerç dels barris, que ha estat també desplaçat per altres formes comercials més directament lligades als diferents grups d'immigrants. Una part del comerç tradicional ha anat desapareixent. Aquest és un procés que ha estat també propiciat per la política de tràfic (canvi de sentit de molts carrers que han dificultat l'accés al sector), pel dèficit d'aparcaments públics de superfície i de rotació i per la pèrdua general d'imatge.**
- 3.2. D'alta banda, es tracta d'un sector d'ús residencial quasi exclusiu. La proporció d'oficines, tallers, i locals destinats a activitats econòmiques en general és extremadament baixa, tot i la relativa centralitat urbana. La presència d'uns grans magatzems i edificis d'oficines en els trams de les avingudes més propers ha tingut efectes limitats únicament a les illes de cases més properes.**

4. ORDENACIÓ URBANÍSTICA

- 4.1. La ordenació urbanística actual té el seu origen en la construcció de l'eixample de Palma. Els diferents barris que componen el sector han sofert un procés de densificació progressiva sobre la base del traçat inicial de carrers i avingudes. L'actual nivell d'ocupació i intensitat residencial demana, però, una major jerarquització i estructuració de l'espai públic. Cal repensar la ordenació urbana del sector des d'una perspectiva global, introduint elements d'articulació dels espais i les activitats.**
- 4.2. En aquest sentit, al problema del dèficit d'equipaments local se suma la carència de reserves de sòl amb aquest destí específic. El planejament general vigent no va identificar els espais necessaris i no va preveure, per tant, la solució a la satisfacció de les necessitats de dotació (especialment les de proximitat: docent, assistencial, social i cultural) adequada a la quantitat edificada.**

- 4.3. En el mateix ordre de consideracions, els espais lliures existents són clarament insuficients. La compacitat de la trama urbana i el nivell d'ocupació dels solars és el resultat de la manca de previsió en els successius documents de planejament general.**

5. REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

- 5.1. Cal regular de forma expressa les demolicions i la substitució d'edificis existents, especialment pel que es refereix als construïts d'acord amb la tipologia arquitectònica original i a aquells altres amb valors arquitectònics, històrics, culturals i paisatgístics.**
- 5.2. Així mateix, els paràmetres per a l'edificació han de ser reformulats sobre la base de l'estat actual, resultat de l'aplicació d'ordenances edificatòries de diversos moments, el que ha donat un paisatge d'edificis de característiques molt diverses (alçades, densitats, tipologia). Cal assegurar les condicions d'habitabilitat del parc existent. Cal impulsar especialment la rehabilitació dels edificis d'habitatges amb criteris de sostenibilitat i eficiència energètica.**
- 5.3. En especial, és necessari considerar la potencialitat dels patis d'illa, ja sigui per a situar-hi usos col·lectius, ja sigui en la seva funció de millora de les condicions d'habitabilitat dels barris. Un estudi previ detallat i precís dels usos i edificacions existents pot ser una bona base de partida.**
- 5.4. Un altre aspecte important poc regulat és la regulació de la composició arquitectònica dels edificis, en tot allò que es refereix a les façanes, principal i la façana al pati d'illa, materials i colors, balcons, terrasses i tribunes, parets mitgeres, garatges, etc.**
- 5.5. Finalment, els elements arquitectònics en els edificis que també condicionen la percepció del paisatge urbà, precisen d'una ordenança específica: rètols, antenes, instal·lacions en façana, tendals, baixants i demés elements afegits.**

6. IDENTITAT URBANA

- 6.1. El manteniment, o la recuperació, de la identitat urbana del sector depèn, en bona part, de la capacitat per a identificar els elements constituents d'aquesta identitat i per a promoure polítiques de preservació o de posta al dia dels mateixos. Alguns d'aquests elements tenen una forta component urbanística (per exemple, alguns espais públics representatius) o arquitectònica (per exemple, la posició i funció urbana del mercat)**

- 6.2. Un factor fortament rellevant en la perspectiva del manteniment i la recuperació de la identitat urbana és la conservació i posta al dia del patrimoni històric-arquitectònic. Està per fer l'estudi de base, individualitzat, dels edificis i elements que han de formar el catàleg i que han de ser objecte de protecció específica.**

- 6.3. Un altre element que pot ajudar a enfortir la identitat urbana és la vegetació: l'arbrat dels carrers, els jardins públics, els jardins privats i demés espais. No existeixen mesures o programes específics al respecte.**

2. OBJECTIUS URBANÍSTICS

A partir del diagnòstic urbanístic resumit en l'apartat anterior és possible establir uns objectius urbanístics, també preliminars però suficients com per a orientar els treballs dels equips que participin en el concurs i per a definir unes directrius de planejament.

Per a la formulació dels objectius se segueix l'ordre dels apartats i subapartats del diagnòstic, de tal forma que sigui possible relacionar les problemàtiques existents i la direcció de les accions a emprendre per a la seva resolució.

1. INTEGRACIÓ URBANA

- **Mantenir i reforçar les referències i els punts d'encontre principals del sector i facilitar la fluïdesa de les relacions amb la resta de la ciutat.**
- **Introduir un bon esquema de jerarquitzaçió i especialització dels carrers i espais públics, per tal de facilitar la identificació dels itineraris i la orientació en l'interior del sector.**
- **Concretar els traçats i urbanització dels eixos de vianants, dels eixos per les bicicletes i dels itineraris pel transport públic de superfície.**

2. ASPECTES SOCIO-DEMOGRÀFICS

- **Regular adequadament les densitats de població a nivell de sector, barri i parcel·la, així com els índexs d'ocupació dels habitatges.**
- **Fomentar la integració entre els diferents grups poblacionals, mitjançant la interacció a través de programes culturals i socioeconòmics.**
- **Incorporar un estudi detallat de la situació del parc edificat i afrontar els problemes derivats de les patologies, deficiències o mancances en la construcció, els serveis i les instal·lacions.**
- **Definir els nous espais d'encontre per activitats socials, culturals, esportives i lúdiques que poden evitar l'aïllament social de comunitats de diferent origen o condició.**
- **Contribuir a augmentar la seguretat ciutadana i la percepció de seguretat ciutadana en el conjunt dels espais públics dels barris.**

3. ACTIVITAT ECONÒMICA

- **Incorporar un estudi específic i un diagnòstic de la evolució del petit comerç i de la seva situació actual, identificant els factors que han propiciat la progressiva disminució del comerç tradicional**
- **Incorporar un estudi específic i un diagnòstic de la evolució dels usos i de la seva situació actual, i definir el pla d'usos (zonificació, usos de les plantes baixes, usos dels interiors d'illa, usos dels espais i equipaments públics).**

4. ORDENACIÓ URBANÍSTICA

- **Concretar la secció, urbanització, usos, arbrat, situació de l'aparcament de superfície i soterrat, circulació rodada i de vianants i demés característiques de l'eix cívic i la seva relació amb la resta dels espais públics del sector.**
- **Establir les reserves de sòl necessàries per a assegurar el nivell d'equipaments comunitaris i dotacions locals que correspon a les necessitats de la població resident en el sector.**
- **Establir les reserves de sòl necessàries per a assegurar el nivell d'espais lliures que correspon a les necessitats de la població resident en el sector.**

5. REGULACIÓ DE L'EDIFICACIÓ

- Regular normativament els processos de demolició i substitució d'edificis d'acord amb les característiques tipològiques i valors a preservar en cada cas.
- Definir les normes i ordenances reguladores de l'edificació específiques per al sector, assegurant les condicions d'habitabilitat del parc existent, i posant especial èmfasi en la rehabilitació dels habitatges
- Establir el pla d'usos del sector i la seva regulació específica, amb especial atenció a les potencialitats dels patis d'illa.
- Definir les ordenances reguladores de la composició arquitectònica dels edificis.
- Definir les ordenances reguladores del paisatge urbà en relació als rètols, antenes, instal·lacions, tendals i demés elements amb incidència en el mateix.

6. IDENTITAT URBANA

- Identificar i establir els mecanismes de preservació dels edificis, espais i elements configuradors de la identitat urbana del sector
- Incloure l'inventariï descriptiu, l'anàlisi i la regulació corresponent al catàleg del patrimoni històric-arquitectònic del sector.
- Incloure l'inventariï dels elements vegetals existents en el sector, les mesures per a la seva preservació o substitució i per al foment de la revegetació dels espais públics.

L'Avanç de Pla ha de contenir:

a) Els estudis i treballs previs corresponents, al menys, a:

- **Demografia:** evolució de la població, piràmide d'edats, origen, data d'arribada al barri des del lloc d'origen, estat civil i composició familiar, etc, amb detall mínim a nivell de barri.
 - **Sociologia:** perfil socio-econòmic i cultural de la població, població activa, ocupació, atur, nivell de renda familiar, característiques i demandes dels grups ètnics, associacionisme, conflictivitat veïnal, victimisme, delinqüència i seguretat urbana, etc, amb nivell suficient de detall.
 - **Economia:** impostos a la propietat i altres directes i indirectes, inversió municipal, inversió privada, evolució al llarg dels darrers quinquennis, evolució i perspectives de les activitats econòmiques en el sector, elements de formació de valor.
 - **Estat actual del parc edificat:** antiguitat, nombre d'edificis, nombre d'habitatges, nivell d'ocupació dels habitatges, patologies i deficiències constructives i de serveis comuns, accessibilitat als habitatges i ascensors, adaptació a minusvàlids, estat de cuines i banys en els habitatges, etc.
 - **Usos del sòl, usos en els patis de les illetes i usos de les plantes baixes dels edificis.** Edificis d'ús no residencial.
 - **Estudi específic de l'estat del comerç i la seva evolució al llarg dels darrers quinquennis.**
 - **Patrimoni històric-arquitectònic i cultural.** Elements de referència que defineixen la identitat del sector
 - **Estat detallat dels equipaments i dotacions col.lectives existents i previstos**
 - **Estat detallat dels espais lliures existents i previstes.**
 - **Estat detallat de l'arbrat i jardineria.**
 - **Estat detallat de l'espai públic:** paviments, il.luminació, mobiliari urbà, senyalització, plants i secció dels carrers.
 - **Mobilitat i transport públic.**
 - **Aparcament:** públic i privat, soterrat i de superfície.
 - **Estat de les xarxes de serveis**
 - **Sistema de recollida d'escombreries**
 - **Avaluació del manteniment de l'espai públic**
- b) Avaluació de la realitat ambiental del sector i de l'estat de compliment de les disposicions en matèria de medi ambient**
- c) Diagnòstic sobre la situació social, ambiental i urbanística del sector Pere Grau, suficient per a calibrar i valorar la problemàtica existent.**

- d) Objectius urbanístics generals per al sector i objectius específics per temes i per a cada un dels barris.**
- e) Encaix urbà del sector: integració en els sistemes generals de vialitat, mobilitat i transport públic, participació en el sistema d'equipaments i espais lliures de caràcter general, continuïtat urbana, zonificació i regulació dels usos i l'edificació. Escales 1:5.000 i 1:2.000**
- f) Ordenació general: proposta relativa al sistema viari, mobilitat i transport públic, proposta relativa a l'aparcament públic soterrat i de superfície, proposta relativa a l'eix cívic Nuredduna, proposta de zonificació i regulació dels usos i les edificacions, proposta de localització dels equipaments i espais lliures. Escales 1:1.000 i 1:500**
- g) Actuacions proposades: selecció i justificació de les actuacions estratègiques, estudi d'alternatives de projecte, definició preliminar de l'avantprojecte, primera avaluació econòmica. Escales 1:500 i 1:100.**

ACTUACIONS CONJUNTURALS A LA BARRIADA DE PERE GARAU

- **IDEA CENTRAL: “Governar per als barris amb l'objectiu de corregir els desequilibris i millorar la qualitat de vida de la gent”.**
- L'experiència de Pere Garau servirà **per exportar-la a altres barriades** de l'Eixample que tenen problemes similars.
- No s'ha **volgut esperar** al PERI.
- S'ha començat a **actuar des del primer moment**.

- **S'ha fet una diagnosi prèvia de la situació de la barriada:**
- Més poblat de Palma (27.000 habitants).
- Més densament poblat (400 habitants per Ha).
- Gran proporció de població immigrant (31,30%) que ha desplaçat part de la població originària:
 - ✓ Manca d'equipaments, serveis, i espais públics.
 - ✓ Pisos pastera
 - ✓ Problemes de mobilitat/aparcament.
 - ✓ Declivi comerç tradicional/competència nous comerços immigrants.
 - ✓ Necessitat de fomentar la convivència entre autòctons i nousvinguts
 - ✓ Patrimoni que mereix preservació.

- **Algunes actuacions realitzades fins al moment:**
- S'han retirat 30 cotxes abandonats al carrer.
- S'ha creat zona blava als carrers més saturats, la del mercat podrà ser utilitzada pels residents.
- S'ha planificat la creació d'un carril bici, que farà part del que circumval·la l'Eixample entre el moll i el Portitxol. En aquest moment s'està informant als veïns que li donen suport.
- S'han creat pàrquings per a motos.
- Policia de barri localitzable al mercat de Pere Garau en un lloc fixo unes hores a la setmana (experiència pilot).
- Abans que no acabi l'any s'hauran instal·lat càmeres de videovigilància a l'exterior del mercat.
- Campanyes d'intensitat policial, que permeten, a més derivar informació a altres àrees.
- Pla d'Esponjament del mercat exterior, les paradetes. S'augmenta la superfície destinada a tal finalitat.
- Inspecció de comerços. Incautació de productes que no complien la normativa.
- Festa intercultural del mes de juny, amb participació de totes les entitats i associacions del barri.
- Implantació d'una escola d'estiu. Implica tres escoles i tres AMIPAS. Jafuda, San Canals i Santa Isabel. Juliol-Agost. Servei matiner i de menjador.
- El col·legi Jafuda Cresques serà pioner en el programa Escoles Obertes. El curs que ve comença. Servei Èxit amb un orientador i tres mestres. Classes de reforç

escolar. Aula d'estudi amb un monitor fixo tres hores cada dia. Figura del dinamitzador per treballar la relació escola i entorn.

- Creació del Primer Consell de Barri de la Ciutat.
- Cerca de local per instal·lar la UIAP del barri. Aquesta setmana s'ha publicat al BOIB el concurs per a l'adjudicació. Totes les tramitacions administratives es podran dur a terme des del barri.
- Projecte d'Eix Cívic de Pere Garau que s'inclou al PERI.
- Tot i que no sigui de competència municipal, s'ha d'agrair al Govern l'ampliació del Centre de Salut.