

FORMACIÓN DE LA TRAMA URBANA Y TRANSFORMACIONES SOCIODEMOGRÁFICAS RECIENTES EN LA CIUDAD DE PALMA DE MALLORCA (1960-2001)*

J.M. González Pérez

Departament de Ciències de la Terra, Universitat de les Illes Balears, (Edificio Guillem Colom. Campus universitario. Cra. de Valldemossa, km. 7,5. 07071 Palma).
Correo electrónico: jesus.gonzalez@uib.es

Resumen: Las consecuencias territoriales del desarrollismo y de la intensificación del fenómeno turístico en las Islas Baleares desde mediados del pasado siglo han afectado igualmente a la composición social y demográfica de la ciudad primada del sistema balear, Palma de Mallorca. En este ensayo se busca explicar la actual estructura urbana de Palma a través de sus orígenes y transformaciones históricas para, a continuación, comprobar la evolución en la ciudad interior a consecuencia de los cambios socioterritoriales de la última mitad del siglo XX y de la actual dinámica demográfica intraurbana tendentes a recuperar la ciudad heredada.

Palabras Clave: casco histórico, ensanche, inmigración, envejecimiento, rehabilitación integral.

Abstract: The territorial consequences of the development and the intensification of the tourist phenomenon in the Balears Islands from the last half of the past century have affected the social and demographic composition of the main city of the Balearic system, Palma de Mallorca. In this paper, we investigate the present urban structure of Palma through its origins and its historical transformations. From this analysis we will, next, focus on the verification of the evolution in the inner city, as a consequence of the social and territorial changes of last half of XX century, as well as the present intra-urban behaviors aimed at recovering the inherited city.

Key words: historical center, enlargement, immigration, ageing, integral rehabilitation.

* Recibido: 16-7-2001. Aceptado: 17-10-2001

1. Introducción

Numerosos trabajos e investigaciones científicas citan la década de 1950 como el inicio del despegue económico, urbanístico y especulativo en las Islas Baleares (Rullán, 1999). En la base de este peculiar desarrollismo se sitúa el proceso de "turistización" que, con el impulso necesario aportado por el Plan de Estabilización Nacional de 1959, contribuye a modelar los territorios isleños hasta convertir a la Comunidad Autónoma en uno de los principales focos de atracción turística de Europa a costa de dificultar la conservación de las áreas naturales protegidas, sobresaturar un territorio extremadamente frágil, degradar determinados espacios urbanos ajenos al atractivo turístico heliotrópico o imponer una política inmobiliaria que ha evolucionado hacia la confirmación de una peligrosa segregación espacial y social.

De la misma manera, las transformaciones que han sufrido las islas en los últimos cincuenta años han sido el tema central de numerosos e interesantes trabajos (Rullán *et al.*, 1998). No obstante, ¿qué ha sucedido en la ciudad de Palma? En estas cinco décadas el municipio de la capital balear ha pasado de 133.397 habitantes (1950) a 349.691 en enero de 2001. En las siguientes páginas, tras una explicación sobre el origen y formación de la trama urbana, trataremos de desvelar algunas de las modificaciones sociodemográficas más importantes que han sufrido los barrios de la capital autonómica, desde el impacto demográfico de las diferentes fases inmigratorias hasta el posible efecto de la gentrificación en el casco histórico, apoyado en una ambiciosa pero no menos polémica política de rehabilitación integral.

2. Configuración de la forma urbana y evolución demográfica hasta 1960

Básicamente, la estructura actual de la ciudad de Palma es la suma de dos grandes piezas urbanas: el casco histórico de origen medieval y el ensanche de población planificado por Bernat Calvet (1901). Las transformaciones en la morfología urbana desde mediados del siglo XIX muestran, por un lado, su adaptación a los cambios demográficos, económicos y urbanísticos. Y, por otro, la evolución del pensamiento conservacionista y la progresiva incorporación de nuevas áreas susceptibles de ser protegidas como símbolo de las altas cotas de calidad de vida alcanzadas.

2.1. Formación de la trama urbana intramuros

El primitivo núcleo urbano de Palma se estableció en el altiplano que, situado en el vértice de dos líneas de fijación (la costa y el cauce natural de Sa Riera), domina

la bahía. Dicho emplazamiento responde a la necesidad de conseguir unas buenas condiciones defensivas para la ciudad, una fácil vinculación con las áreas inmediatas de producción agrícola y de asegurar el control sobre el resto del territorio insular. La mayoría de estudios dedicados a la evolución urbana de la ciudad hacen referencia a la existencia de un poblado que se localizaría próximo al mar y en contacto con el antiguo cauce de Sa Riera (hoy calles A. Maura, Paseo del Born, Unió y Rambla). La construcción de diferentes recintos amurallados es, hasta el siglo XIX, la principal característica del proceso de desarrollo de la ciudad. El primero es de fundación romana y se construyó después de la incorporación de las islas al imperio el 123 a. de C. Dicho recinto, de planta rectangular, quedaría integrado en otro, de construcción posterior y estructura pentagonal, que señala el perímetro de máximo desarrollo de la ciudad romana. Dicha muralla cerraba un espacio de unas seis hectáreas, estructurado a partir de un sistema viario ortogonal y de manzanas rectangulares. Después de una etapa de declive, la dominación musulmana de las islas a partir del 902 inaugura un período de reactivación de la vida urbana y de crecimiento físico de Madina Mayurqa. La construcción de la alcazaba (actual palacio de la Almudaina), de mezquitas y edificios de nueva planta, así como de diferentes infraestructuras responde a las nuevas necesidades creadas y a un modelo organizativo que seguía modelos y técnicas andalusíes.

Con el tiempo el importante crecimiento demográfico no sólo fue asumido dentro de los límites de la ciudad romana sino que se fue consolidando extramuros. A finales del siglo XI, la construcción de otra muralla hizo que los nuevos arrabales dejaran de estar desprotegidos y que la ciudad experimentara un importante desarrollo, ocupando no sólo la parte alta sino también el sector occidental de Sa Riera. Con este nuevo cerramiento, cuyo trazado estuvo fuertemente condicionado por su parcial utilización como acueducto, creció notablemente la superficie disponible, dotando a la ciudad de una capacidad de acogida muy superior a las necesidades de la época. La amplitud territorial de esta nueva infraestructura defensiva explica su baja consolidación edificatoria, la presencia de espacios vacíos y huertos en los que se desarrollaba una importante actividad agrícola. El hecho de que esta muralla marcara los límites de la ciudad hasta finales del XIX es una prueba indiscutible de su tamaño (Brunet *et al.*, 2001).

Con la entrada de Jaime I en 1229 la urbe pasa a denominarse Ciutat de Mallorca. Aunque se mantiene el perímetro y puertas de la muralla musulmana, el trazado de calles y el sistema de distribución de aguas de la época islámica, a partir de la conquista catalana se implanta un nuevo modelo de urbe que, entre otras cosas, se traduce en el desarrollo de una nueva arquitectura, la implantación del trazado regular de sus calles en nuevas urbanizaciones y en un renovado concepto de uso del espacio.

A principios del siglo XVII se produjo una operación de gran trascendencia paisajística y funcional para la ciudad: el desplazamiento del cauce de Sa Riera hacia el

foso occidental de la muralla renacentista. Dicho cambio tuvo dos importantes efectos. Por una parte, se consiguió librar el centro de la ciudad de las espasmódicas crecidas y desbordamiento del torrente. Por otra, permitió transformar el espacio vacante en uno de los principales ejes cívicos y de actividad urbana, posibilitando la aparición de nuevos edificios y equipamientos en sus márgenes. La muralla renacentista (1551-1801) es la última infraestructura defensiva construida para mantener la condición de plaza militar de la ciudad (Brunet *et al.*, 2001).

2.2. Operaciones de reforma interior, la aprobación del Plan de Ensanche y la ejecución del planeamiento urbano desarrollista (década de los sesenta)

Uno de los principales cambios de la estructura urbana de Palma durante el siglo XIX fue la puesta en práctica de medidas desamortizadoras impuestas por el Trienio Constitucional (1820-1823) y los decretos de Mendizábal de 1835-1836. Esta primera gran reforma interior (demolición de seis conventos y diversificación de usos en otros once) hace frente a las necesidades de esponjamiento, de nuevos accesos viarios, espacios libres y mejora en la estructura urbana. Tengamos en cuenta que en 1831 Palma contabiliza unos 36.000 habitantes y 5.437 casas.

En este mismo siglo, el proceso industrializador deriva en la creación de núcleos obreros fuera del espacio intramuros. La falta de espacio libre en el interior de las murallas, la aplicación de las denominadas “zonas polémicas” (normativa militar que por cuestiones defensivas impedía el desarrollo urbano en un radio de 1.250 metros de distancia del recinto amurallado) y la aprobación de la Real Orden de 16 de septiembre de 1856, por la cual se prohibía la localización de fábricas que utilizasen máquinas vapor de gran potencia dentro del casco y en un área de 400 metros del exterior de la muralla, da lugar a la aparición de nuevos barrios industriales extramuros (González, 2000). Estos arrabales de deficiente urbanización son El Molinar, Els Hostalets, Sa Punta, Can Capes y La Soledat. Con la aparición de estos núcleos periféricos, la ciudad pasó de tener una estructura ordenada y compacta a desarrollarse de una manera caótica y polinuclear.

Los habituales problemas que acechan a las poblaciones españolas más dinámicas de la segunda mitad del siglo XIX (elevada densificación y hacinamiento, grave situación higiénica y sanitaria, necesidades de expansión de la ciudad, deseos de progreso y de crear un espacio propio para la burguesía...) justifican la necesidad del derribo del “opresivo cinturón de piedra” que circundaba la ciudad. Con el antecedente de la aprobación del proyecto de ensanche ortogonal de Santa Catalina (1869) y por la obligación impuesta por la Ley de cesión y derribo de las murallas de 1895 -según la cual la destrucción de las fortificaciones debía ir precedida de un proyecto de ensanche-, en 1896 se convoca el concurso de ensanche de Palma. Entre las dos propuestas presentadas, se optó por el proyecto de Bernat Calvet que sería aprobado en 1901.

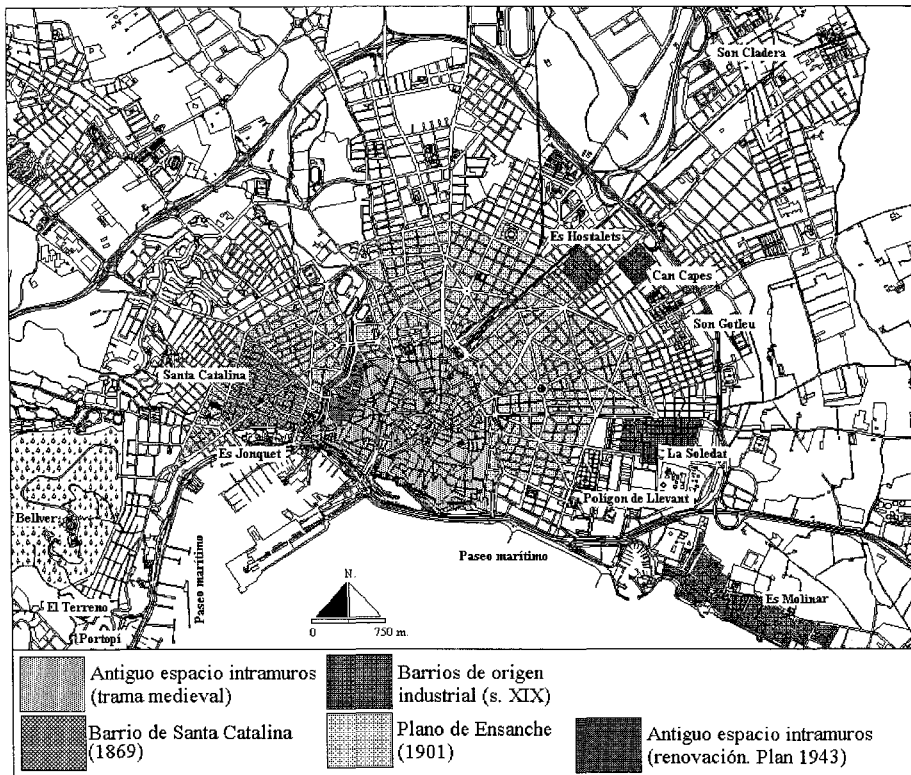


Figura 1. Elementos de la trama urbana de la ciudad de Palma. Elaboración propia

Mientras la propuesta del otro concursante, García Faria, planteaba un desarrollo de ensanche de características similares al llevado a cabo en Barcelona por Ildefonso Cerdà, la solución proyectada por Calvet definía la estructura básica (figura 1) a partir de la integración de los principales ejes de penetración existentes y la ordenación del espacio intermedio con una doble tesela, radial y ortogonal (Brunet et al., 2001).

A finales del siglo XIX, toda la problemática de la ciudad intramuros se pensaba solucionar con el derribo de las murallas y el consiguiente ensanche. En las primeras décadas del siglo XX, a los problemas de degradación urbana se les hace frente a través de actuaciones sobre la red viaria: ensanchamiento y apertura de calles que traería consigo el derribo de edificaciones y el levantamiento de otras nuevas (González, 2001). A partir de aquí y hasta 1970, la ordenación urbana se centró en el espacio extramuros contribuyendo así a la degradación física y social de la ciudad genética. Sobre ésta se proyectan únicamente actuaciones de renovación que, con mayores o menores diferencias, han sido planteadas por F. Roca, J. Alenyà, G. Bennazar, G. Forteza o incluso G. Alomar siguiendo, todos ellos, los principios de la *Ley de*

Saneamiento y Mejora Interior de las Grandes Poblaciones (1895). No obstante será el mal llamado segundo plan de ensanche (*Plan General de Alineaciones y Reforma* de 1943), obra de Gabriel Alomar, el que mayores transformaciones produzca sobre la ciudad desde el ensanche de Calvet. Según el concurso convocado por el Ayuntamiento de Palma en 1940 para la redacción del plan de ordenación urbanística, el mismo debía contemplar tres aspectos fundamentales: la revisión del ensanche, la incorporación legal de las poblaciones satélites y la reforma interior. Esta última la afronta Alomar con la propuesta de doce actuaciones parciales muy relacionadas con fórmulas de "cirugía urbana", de derribo y reedificación, para los espacios más degradados.

De las dos actuaciones llevadas a cabo en la ciudad intramuros destaca la renovación en la zona de Jaume III, con la modificación radical de la estructura y morfología urbana existente y el levantamiento de nuevas construcciones racionalistas

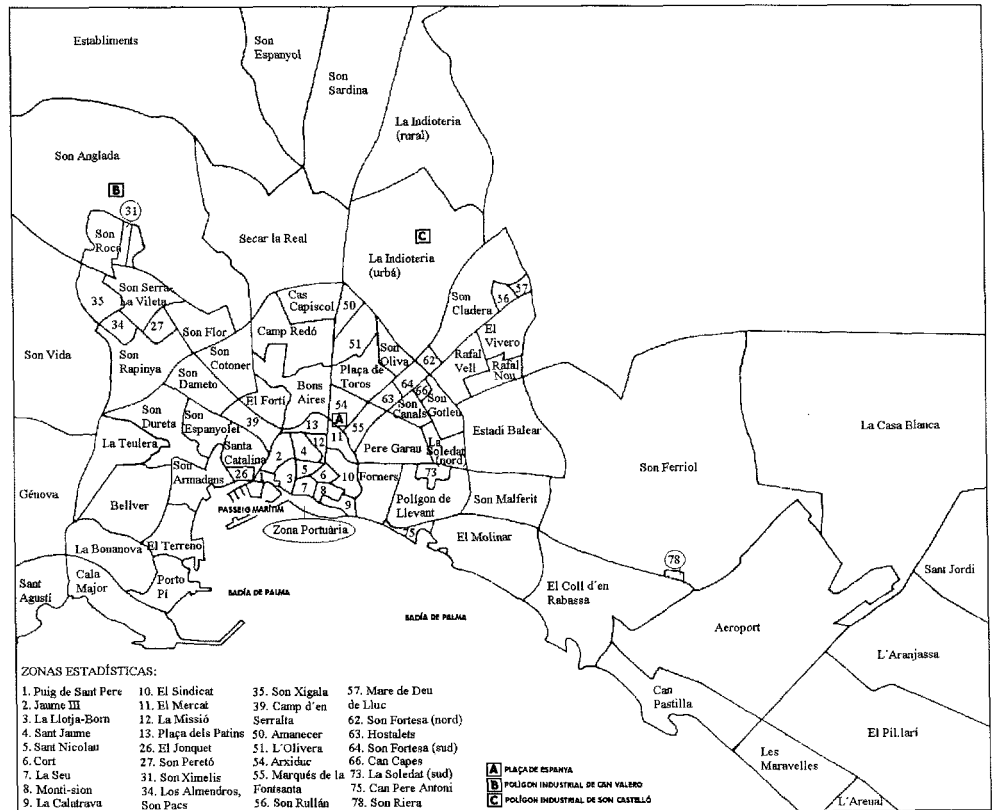


Figura 2. Zonas estadísticas de Palma (delimitación vigente) y localización de algunos elementos de la escena urbana de interés

Fuente: Ajuntament de Palma. Elaboración propia

sobre un espacio geoméricamente planificado. Precisamente esta actuación "haussmaniana" es en la actualidad uno de los espacios más revalorizados del casco histórico. Asimismo, introduce el concepto de zonificación en la nueva ordenación y expansión del ensanche y elabora dos proyectos en la planificación de la red arterial que, aunque desarrollados con posterioridad, caracterizan la actual estructura y desarrollo de Palma: la *via cintura* (circunvalación semicircular que engloba toda la ciudad) y el paseo marítimo.

Con anterioridad a la entrada en el período democrático, se aprueba el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de 1963 y la revisión de 1973. Estos primeros planes redactados al amparo de la Ley del Suelo de 1956 coinciden con el inicio del proceso de "turistización". No obstante el retraso social y legislativo español se corresponde con planes urbanísticos basados exclusivamente en el crecimiento, muy poco sensibles a la protección y recuperación patrimonial y caracterizados por una ineficiente planificación de los nuevos espacios edificables. Así, las corrientes desarrollistas dominantes priman, sobre todo en el PGOU de 1963, el aumento del espacio edificado sobre la ordenación y planificación, cuando éstas debían guiar la vertiginosa demanda de nueva vivienda consecuencia del intenso proceso inmigratorio que conoce la ciudad desde 1960. Esto explica la creación de nuevos barrios periféricos con graves deficiencias infraestructurales y la extensión al ensanche de medidas con claros objetivos especulativos (aumento de alturas, supresión de zonas verdes...).

2.3. Consecuencias geodemográficas derivadas de la historia urbana local de la primera mitad del siglo XX

La importante extensión superficial del municipio de Palma (figura 2) y el fragmentado desarrollo del ensanche de población, explican concentraciones humanas todavía poco importantes sobre todo en los nuevos espacios residenciales a mediados del siglo XX. Se superan los 200 hab/ha en el antiguo espacio intramuros que no ha sido objeto de renovación y con más baja presencia de edificios administrativos o religiosos. En menor medida, destacan algunos otros de la ciudad antigua (aquellos de residencia de población acomodada), en Santa Catalina y en el punto de confluencia principal del ensanche y la ciudad vieja, allí donde se ubica la estación de ferrocarril (plaza de España). Las bajas densidades del ensanche se deben al escaso desarrollo de las alturas en los edificios, al predominio de solares vacíos y a la localización en su interior de empresas, instalaciones militares y asistenciales con elevado consumo de espacio. (Figura 3).

A pesar del descenso experimentado desde 1950, el grado de autoctonía es elevado. En 1960, los nacidos en Palma residen en los sectores urbanos más antiguos, bien sea la ciudad intramuros, el tradicional de Santa Catalina o los barrios de origen industrial de la segunda mitad del XIX (Es Molinar, La Soledat y Hostalets). El resto

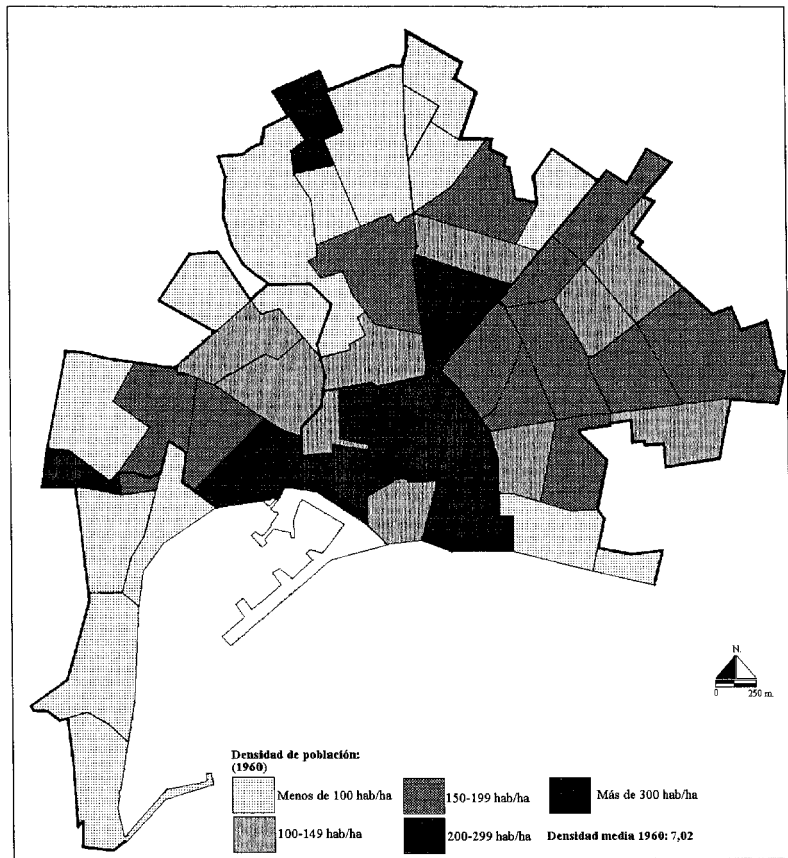


Figura 3. Densidad de población por zonas estadísticas. Palma, 1960

Fuente: Barceló, B. (1969): *Evolución reciente y estructura actual de la población en las Islas Baleares*. Palma, CSIC

de población balear ha optado por instalarse en barrios de nueva construcción, entre la carretera de Manacor y el torrente de Sa Riera. Por último, resulta interesante comprobar como los peninsulares predominan en sectores periféricos y de reciente urbanización (Amanecer, Cas Capiscol, Son Cotoner, Son Espanyolet o Son Armadans), como corresponde con una inmigración poco cualificada con destino laboral en la construcción y en determinados servicios poco especializados. Mientras tanto, la todavía escasa población extranjera se reduce a aquella con elevado poder adquisitivo, que precisamente no se desplaza en busca de trabajo. Ésta se localiza en la zona turística de El Terreno y otros barrios de la fachada marítima occidental (dirección Calviá), así como en el casco antiguo renovado por el proyecto de Alomar (Jaume III). No obstante, el acelerado modelo de crecimiento económico hacia la explotación turís-

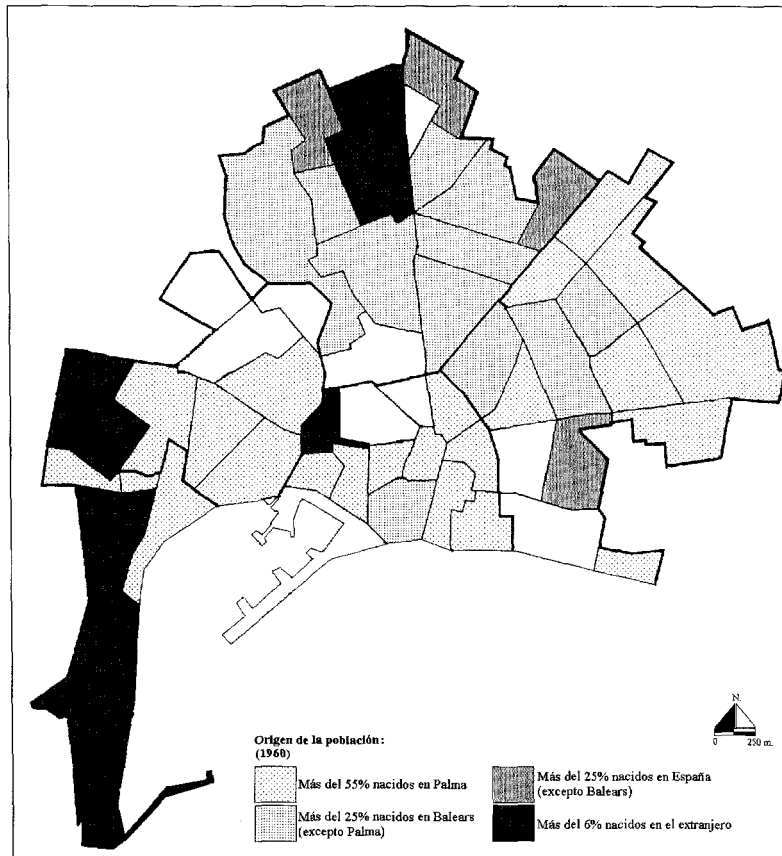


Figura 4. Distribución de la población según su origen. Palma, 1960
Fuente: Barceló, B. (1969): *Evolución reciente y estructura actual de la población en las Islas Baleares*. Palma, CSIC

tica intensiva transformará progresivamente la proporción y distribución de los residentes españoles y extranjeros sobre la ciudad (figura 4).

3. El crecimiento urbano posterior y la distribución de la población: la desconcentración del espacio intramuros y la sobredensificación en el ensanche

En sólo cuarenta años la población municipal de Palma ha duplicado su número hasta el punto de que, en la actualidad, la ciudad contabiliza casi los mismos habi-

tantes que toda la isla en 1960. Este acelerado dinamismo demográfico ha ocasionado una sobredensificación en determinados barrios populares de asentamiento de población inmigrante y un constante incremento constructivo intensivo, bien con grandes actuaciones inmobiliarias de edificación en altura en los sectores exteriores a la ciudad central, o bien a través de viviendas unifamiliares destinadas a la población de mayor poder adquisitivo en el periurbano turístico. El análisis evolutivo de los componentes demográficos se va a acometer, como en el capítulo precedente, a través de las divisiones en zonas estadísticas. A pesar de que para el período considerado se han aprobado hasta tres compartimentaciones distintas, éstas son la única fuente geoespacial con la que contamos para poder estudiar las tendencias sociales y demográficas. Las variables seleccionadas son en todo caso las mismas: la densidad de población (habitantes/hectárea), la estructura por edad y el origen de la población.

3.1. Características del planeamiento urbano hasta 1991

El crecimiento urbanístico que se desarrolla de manera intensiva desde 1960 se aprecia en la construcción de innumerables hoteles y bloques de pisos para albergar a los inmigrantes peninsulares (Rullán, 1999). La oferta turística se expande desde la bahía de Palma hacia toda la isla, pero las necesidades de alojamiento de la capital balear se hacen claramente insuficientes. Como solución, la planificación urbana se impregna del desarrollismo propio del momento y, al impulso de los deseos de crecimiento económico del planificador urbanístico, se aprueban planes sobredimensionados. Como demanda urbanizadora más que planificadora, el ya citado Plan General -PGOU- de Palma de 1963 proyecta, por un lado, la creación de barrios periféricos en forma de polígonos de viviendas (Son Gotleu, Son Cladera...), de escasa calidad arquitectónica y con una muy deficiente dotación infraestructural para acoger a población inmigrante peninsular; y por otro, impulsa medidas especulativas como son el aumento de alturas y la supresión (torrent de Sant Magí y Aigua Dolça) o privatización (Mallorca Tennis Club y el canódromo) de zonas verdes planificadas por Alomar en el ensanche. Las nulas actuaciones sobre una ciudad antigua que progresivamente se iba degradando, acentúan su pérdida de protagonismo demográfico y funcional; lo que además, por una relación causa-efecto, coincide con el desplazamiento de una buena parte de la burguesía palmesana hacia el ensanche atraída por la comodidad y modernidad. Esta desconcentración edificatoria y humana en dirección a determinadas zonas del ensanche y de la periferia se acentúa durante la siguiente década.

Las graves consecuencias derivadas de un crecimiento industrial y turístico desordenado conllevan la aprobación de un nuevo PGOU en 1973 (obra del equipo del Catedrático de Urbanística M. Ribes Piera), con objetivos teóricamente correctores. Las propuestas del nuevo plan tendrán importantes consecuencias sociodemográficas. Frente a los excesos y déficits anteriores, Ribes Piera opta por la configuración de una ciudad policéntrica, para lo cual delimita diez sectores de actuación preferente (SAP)

situados en los barrios periféricos con la intención de dotarlos de nuevos equipamientos e infraestructuras (Seguí, 2000). Pero en realidad, éstos se van a convertir en pequeñas ciudades-satélite, poco atractivas para la inversión privada y que acentúan una estructura urbana centralizada, con espacios jerarquizados y especializados de carácter monofuncional (educativo, sanitario, industrial, turístico, de transporte...). Estos intentos de primar sectores exteriores se complementan con las pretensiones de paralizar la saturación edificativa y poblacional del ensanche mediante la limitación de la altura de las construcciones. Por último, las medidas circulatorias (nuevas calles peatonales), turísticas (potenciación de su carácter monumental) y funcionales (especialización como lugar de servicios) aplicadas al casco histórico (declarado como Conjunto Histórico Artístico en 1965) se demuestran claramente insuficientes para hacer frente a la gravedad de su deterioro físico, social y económico.

Este PGOU de 1973 sirve de puente entre los planes más desarrollistas y basados en el crecimiento constructivo y económico como indicador de desarrollo, y aquellos otros planes más conservacionistas y ordenadores, propios de una sociedad democrática por los que parecía haberse optado con el modelo socialdemócrata de "estado del bienestar". El PGOU de 1985 es un claro exponente de esta nueva sensibilidad social. Así, no sólo se impulsa la consolidación de diversos planes especiales en el casco histórico y se acomete una importante dotación de equipamientos y zonas verdes en la periferia más olvidada, sino que por primera vez es un objetivo primordial la reducción del crecimiento y densidad edificativa. Aún así, la dinámica y estructura sociodemográfica en 1991 son todavía una consecuencia de ese crecimiento acelerado y desordenado propio del desarrollismo.

3.2. Evolución poblacional y contrastes socioespaciales

El notable aumento poblacional durante estos casi tres decenios se expresa sobre el territorio municipal de manera muy diferente a la descrita para 1960. En primer lugar, la progresiva degradación física y funcional del casco histórico incide en su constante pérdida de población y el consecuente descenso de la densidad (Sant Jaume, Sant Nicolau, El Mercat...), cuando en 1960 se mostraba como el espacio urbano que concentraba proporcionalmente un mayor número de habitantes. Internamente destaca la zona estadística de Jaume III con más de 324,74 hab/ha que, si recordamos, coincide con uno de los sectores más revalorizados (comercial y residencialmente) de la ciudad después de haber aplicado los viejos principios "haussmanianos" de demolición y reedificación. En segundo lugar, la intensificación edificativa, la progresiva ocupación de los espacios libres del ensanche de 1901 y la extensión constructiva en altura convierten al primer y segundo cinturón extramuros en el espacio más densamente poblado, seguido de algunos barrios tradicionales como Santa Catalina o La Soledat. En tercer lugar, la creación de los mencionados polígonos de viviendas, bien periféricos (Son Cladera, Son Gotleu...), o más centra-

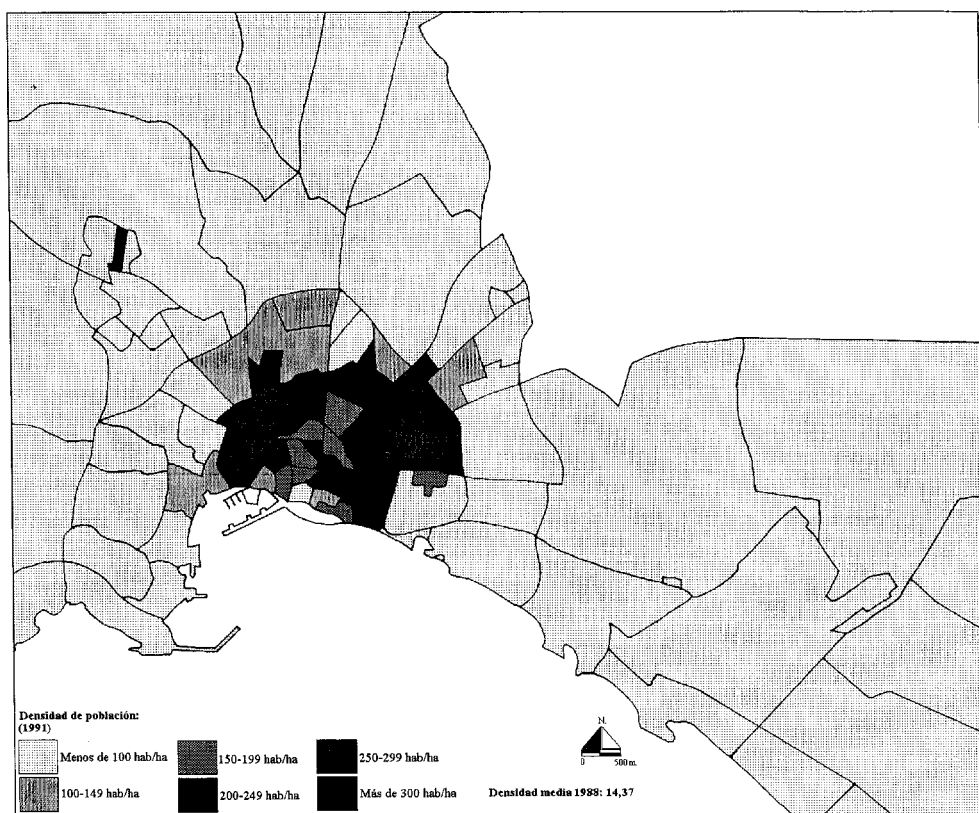


Figura 5. Densidad de población por zonas estadísticas. Palma, 1991

Fuente: Ajuntament de Palma, *Padrón municipal de habitants, 1991*. Elaboración propia

les (polígono de Llevant), explican el aumento poblacional de esas zonas estadísticas, lo que hace destacar a sectores periféricos que ni tan siquiera se dibujan en el plano de 1960 por considerarse espacio rural prácticamente despoblado. Por último, sobresale el progresivo aumento de la presión humana sobre la línea litoral, en lo que hoy es el paseo marítimo (como en Son Armadans). Sobre una primera idea de Alomar, éste es realizado a fines de los años cincuenta con el objetivo de unir la ciudad con los nuevos diques situados al oeste, continuándose hasta el centro histórico en los 1970. La posibilidad de levantar edificios de gran altura, aunque muchos sean destinados a hoteles, produce el aumento continuado de la densidad poblacional desde el momento de su construcción hasta su consolidación (figura 5).

Otro rasgo poblacional de gran interés se deriva de la existencia de importantes porcentajes de población mayor de 64 años en una buena parte de la ciudad antigua,

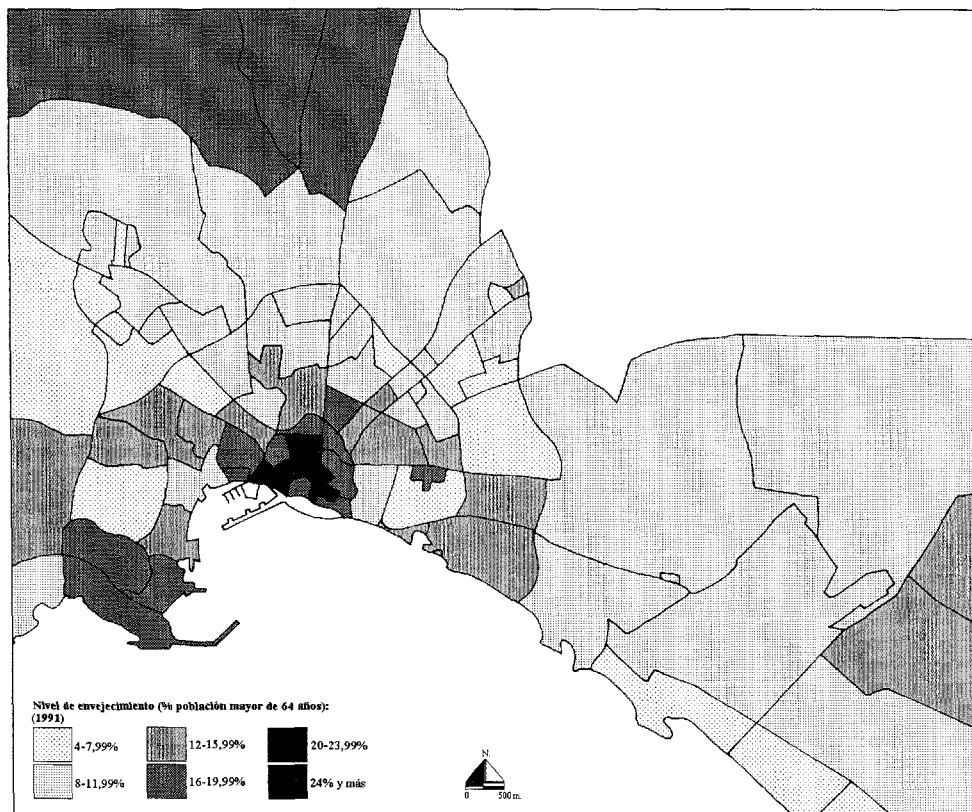


Figura 6. Nivel de envejecimiento: porcentaje de población mayor de 64 años. Palma, 1991
Fuente: Ajuntament de Palma, *Padrón municipal de habitants, 1991*. Elaboración propia

así como en aquellas zonas de asentamiento de población autóctona (Santa Catalina o La Soledat) y el extrarradio más rural en el norte del municipio (Establiments, Son Espanyolet o Son Sardina) (figura 6). Con respecto al antiguo espacio intramuros es interesante resaltar cómo los barrios menos envejecidos son aquellos altamente degradados situados más al este y algunos de los más revalorizados (Jaume III y La Seu). En el primer caso esto coincide con unas zonas de todavía escasa presencia de población extranjera, lo que significa que o bien estamos ante unos barrios de asentamiento de población balear de bajos recursos, o bien se trata de zonas de residencia de trabajadores inmigrantes de edad joven procedentes del resto de España, que optan por instalarse en un espacio con oferta de viviendas de rentas bajas. Por el contrario, sobre todo en Jaume III, se detecta una importante representación de población foránea, sin duda de recursos elevados. El importante asentamiento de población extranjera ya desde 1960 (y cada vez más de edad avanzada) en determinados

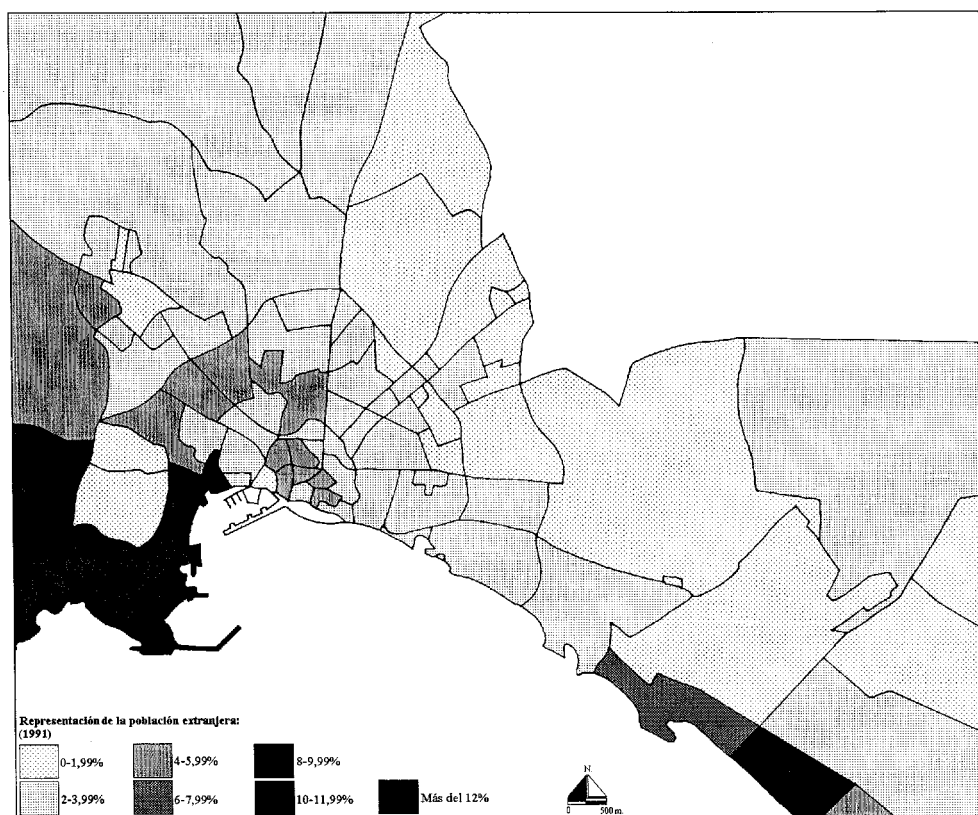


Figura 7. Distribución de la población extranjera por zonas estadísticas. Palma, 1991
Fuente: Ajuntament de Palma, *Padrón municipal de habitants, 1991*. Elaboración propia

sectores de la fachada marítima explica los elevados índices de envejecimiento en Cala Major, Portopí y La Bonanova. Mientras tanto, una gran parte del ensanche y la totalidad de las áreas ocupadas por polígonos de viviendas (lugar de asentamiento de población joven inmigrante) mantienen tasas de envejecimiento muy reducidas, incluso inferiores al 5%.

Por último, en 1991 también se han corroborado importantes modificaciones en la identificación de la población inmigrante (figura 7). A la escasa representación de población autóctona en 1960 que, en todo caso, se podía calificar como clase acomodada de origen europeo que opta por barrios turísticos de la fachada marítima, le sustituye tres décadas más tarde no sólo un incremento de los inmigrantes, sino también nuevas pautas de distribución. En primer lugar, los mayores porcentajes (superiores al 10%) se registran en aquellos barrios turísticos de mayor calidad archi-

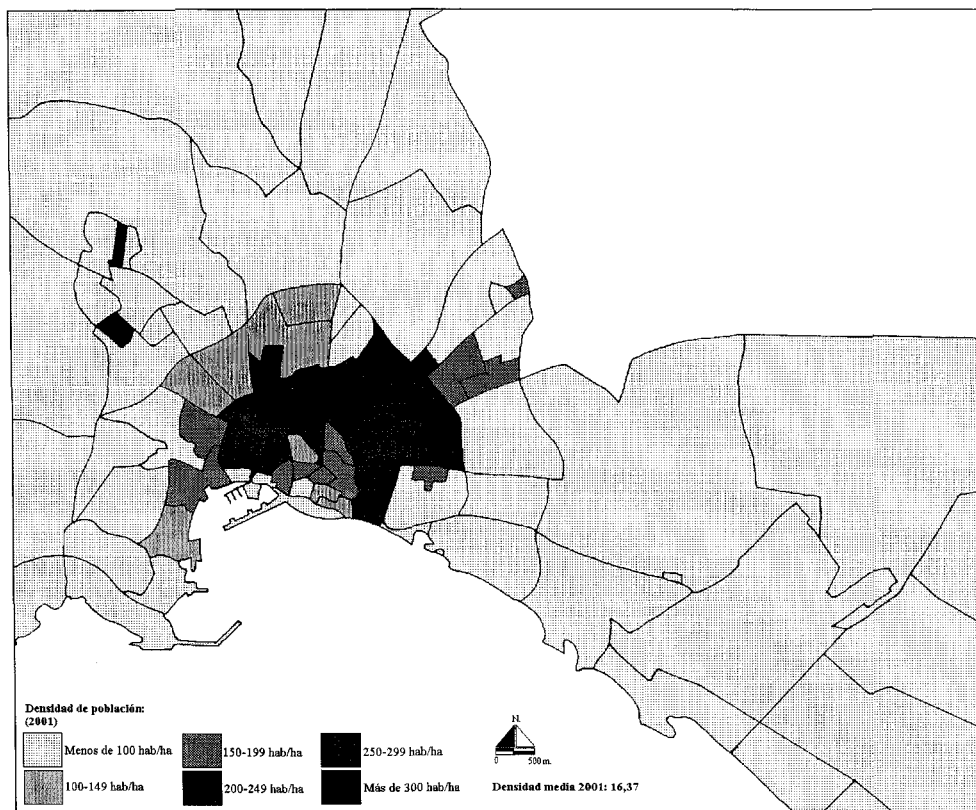


Figura 8. Densidad de población por zonas estadísticas. Palma, 2001

Fuente: Ajuntament de Palma, *Padrón municipal de habitantes, 2001*. Elaboración propia

tectónica en la parte occidental de la ciudad que, además de aumentar en representación, se extienden hacia otras zonas del entorno que han conocido un notable incremento constructivo mediante viviendas unifamiliares. Son los casos de Cala Major, Portopí, La Bonanova, Génova, El Terreno y La Teulera. Como extensión de este primer asentamiento de población europea, en los noventa se añade el sector oriental de la bahía de Palma, coincidente con las zonas turísticas de Can Pastilla, Las Maravillas y S'Arenal. Junto a estos extranjeros, a principios de esta década se comienza a constatar un incremento de la inmigración laboral proveniente de los países del Tercer Mundo, que viene a sustituir a la procedente de la península de los años 1960 y 1970. Aunque todavía no se percibe en toda su dimensión, estos inmigrantes optan por residir en los barrios con viviendas de alquiler más baratas, que coinciden con aquellos del casco histórico más degradado (Sa Gerreria, El Temple).

3.3 Análisis del planeamiento urbano y de la evolución poblacional: 1991-2001

Si hasta los años ochenta, las urgentes necesidades de vivienda se tradujeron en la rápida formación de polígonos de viviendas en la periferia, el fuerte crecimiento económico conocido en buena parte de esta década en Balears ha propiciado una importante expansión de chalets y apartamentos de segunda residencia propiedad de la población autóctona (Rullán, 1999). Este proceso de periurbanización implica un consumo territorial muy superior al intensivo, de ahí las necesidades de desplazamiento hacia los espacios libres y paisajísticamente más atractivos de la bahía. Mientras tanto, la oferta pública de vivienda de promoción oficial (VPO) se demostraba como claramente insuficiente.

Los siguientes planes generales aprobados en Palma (PGOU de 1991 y 1998), aunque supuestamente regidos por principios de política social y control urbanístico, han tenido un éxito desigual en la revitalización del casco histórico y no se detecta un especial cuidado en relación con la protección del suelo no urbanizable. Además, la congestión del ensanche es muy elevada (pérdida de calidad residencial); los espacios vacíos se cubren con edificación privada; se acomete la ampliación de los polígonos industriales (Can Valero y Son Castelló) y del aeropuerto; y se extiende la concesión de licencias para la apertura de grandes superficies comerciales propiedad de multinacionales. Siguiendo el mismo planteamiento las dotaciones deportivas por barrios son sustituidas por la construcción de grandes equipamientos en el entorno de la vía de cintura, y en las bolsas vacías intraurbanas (como en los terrenos en la fachada marítima de la eléctrica GESA en la zona estadística del polígono de Llevant) se proyectan grandes actuaciones más propias de la promoción de las ciudades y del marketing urbano que de las necesidades reales de la urbe.

Mientras tanto, los polígonos residenciales agravan su precariedad física y dotacional ante la ausencia de políticas sociales y de vivienda (VPO) efectivas, y la ciudad antigua más degradada mejora su aspecto físico a cambio de expulsar a la antigua población de bajos recursos. Es posible que hablemos de *gentrificación* pero a cambio de una nueva ocupación por parte de familias de origen mayoritariamente alemán de muy elevado poder adquisitivo que contribuyen, si cabe todavía más, a limitar el realojo y a aumentar la especulación. Todo este tipo de actuaciones parciales contribuyen a acelerar los procesos de segregación espacial y social en una ciudad con elevados índices de crecimiento económico en los últimos decenios, lo que ha contribuido a acoger a una población inmigrante de carácter laboral que es clara partícipe de estos procesos espaciales tan diferenciados (figura 8).

La bonanza económica de los noventa en Palma hace aumentar las densidades de población en 2001, por un lado, en las zonas estadísticas de la fachada marítima y, por otro, en determinados sectores del ensanche y barrios periféricos. Precisamente, son estos barrios los que concentran algunos de los más importantes porcentajes de población nacida fuera de España. Junto a estos sobresalen los sectores orientales de

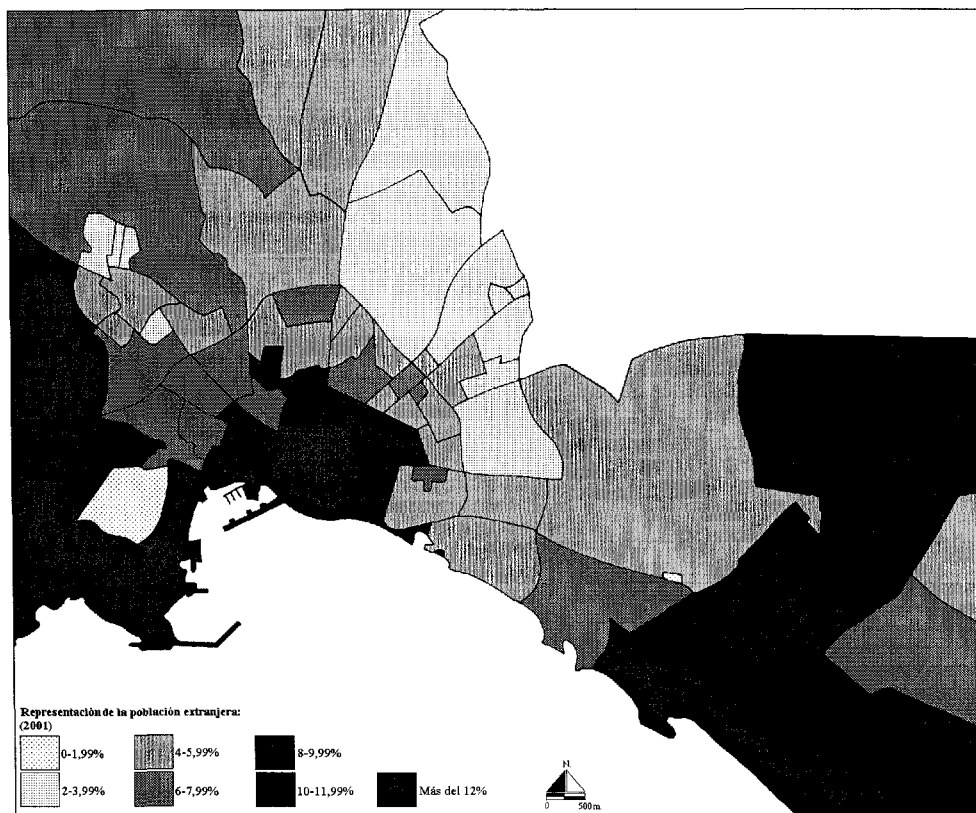


Figura 9. Distribución de la población extranjera por zonas estadísticas. Palma, 2001
Fuente: Ajuntament de Palma, *Padrón municipal de habitantes, 2001*. Elaboración propia

la bahía de Palma y la totalidad del casco histórico. En este último destaca el descenso significativo de la densidad en cuatro de las zonas estadísticas más orientales, que coinciden con algunos de sus barrios más degradados -hoy en día en proceso de rehabilitación-, mientras el porcentaje de población extranjera se ha incrementado notablemente. De esto se deriva que este amplio sector marginal continúa siendo la puerta de entrada a la población inmigrante de menos recursos; y de ahí que su presencia proporcional se incremente constantemente a pesar del descenso generalizado del número de habitantes. Como se puede observar se ha invertido la distribución de la población con respecto a 1960: si hace cuarenta años la ciudad antigua alcanzaba densidades poblacionales notablemente superiores a la media, en la actualidad se ve sensiblemente superada por el ensanche e incluso por otros barrios más periféricos (figura 9).

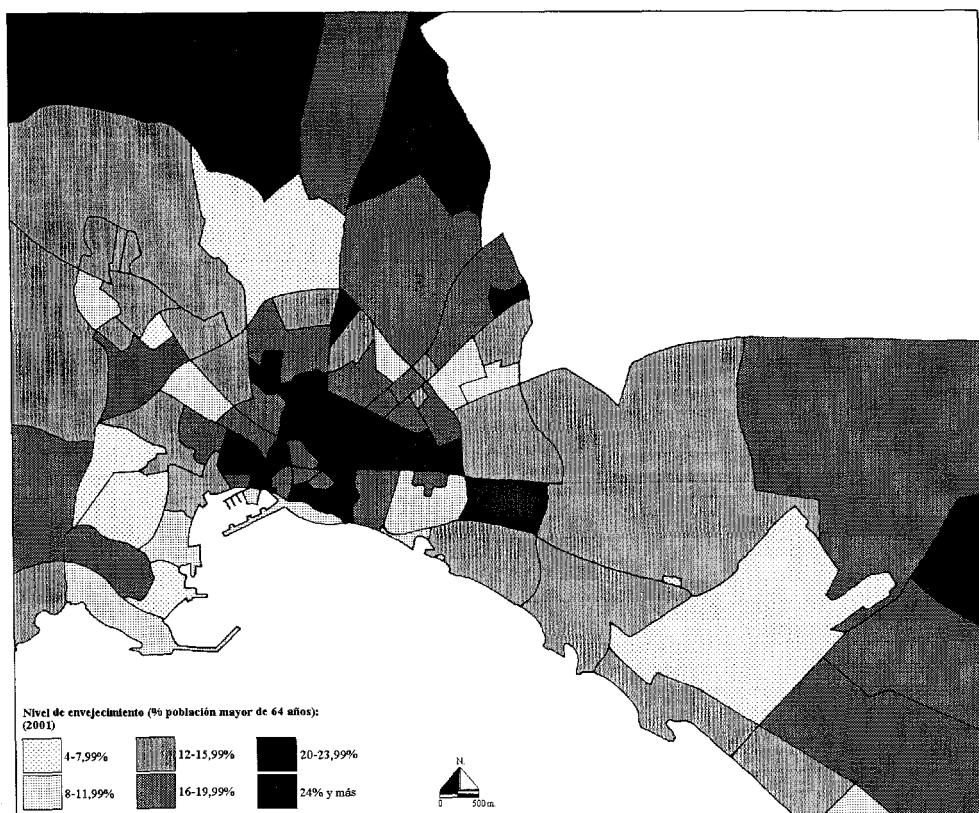


Figura 10. Nivel de envejecimiento: porcentaje de población mayor de 64 años. Palma, 2001
Fuente: Ajuntament de Palma, *Padrón municipal de habitants, 2001*. Elaboración propia

Por último, el envejecimiento demográfico ha aumentado de forma significativa en todos los sectores en 2001 (en especial sobre el ensanche y el periurbano), aunque con un especial cambio de tendencia en la ciudad antigua. Algunos de los barrios mejor conservados y turísticos se han rejuvenecido, mientras los más degradados agravan su crisis con una dinámica y estructura demográfica poco vitales. De la misma manera, una buena parte de las zonas estadísticas urbanizadas y desarrolladas como consecuencia del ensanche de Calvet (1901) alcanzan un nivel de envejecimiento similar al observado en algunos barrios de la ciudad intramuros (figura 10).

4. Políticas públicas de dinamización urbana: los Planes Especiales de Reforma Interior aprobados en el casco histórico

4.1 Diferenciación física y segregación social en la ciudad originaria

El espacio urbano central y más antiguo de la capital balear ha dado una desigual respuesta a los modelos económicos y urbanísticos expansionistas del “boom” turístico de 1950. Los particulares gustos de la época, la atracción por las construcciones de nueva planta así como la aplicación de normativas generadoras de suelo urbanizable en vez de la reutilización del urbano – aspectos característicos de los PGOU más desarrollistas-, han abocado al casco histórico hacia una crisis física, funcional y social que se demuestra en la pérdida progresiva de población, el envejecimiento de su estructura por edades y la ausencia absoluta de actividades comerciales y económicas (salvo las propias de un “barrio chino”) en un buen número de zonas. Como en otras muchas ciudades españolas ha pasado de ser la ciudad tradicional para convertirse en centro histórico de estructuras policéntricas, por efecto del desplazamiento progresivo de residentes y actividades económicas hacia los ensanches (Campesino, 1999). Si motivaciones de prestigio social han logrado mantener a la burguesía local en la ciudad vieja hasta prácticamente la década de 1960, las poco afortunadas experiencias de reforma acometidas durante la primera mitad del siglo XX sobre un espacio cada vez más deteriorado influyen han influido en el incremento de la segregación espacial y social.

Por un lado, los sectores con más rico patrimonio monumental e importante función administrativa (Cort, Seu, Llotja-Born), han logrado introducirse en los circuitos del turismo de sol y playa de la isla. Esto facilita la buena conservación arquitectónica y la habitual presencia de un pequeño comercio con alta rentabilidad. Junto a estos sectores, el antiguo espacio intramuros contiene un pequeño barrio de menos de 12 ha. y algo más de 2.700 habitantes con el comercio más especializado y las viviendas más revalorizadas de la Ciutat. Se trata de la zona de Jaume III. Un barrio totalmente renovado por el Plan Alomar de 1943, con la destrucción de la vieja trama medieval, el derribo de las antiguas construcciones y la apertura o ensanchamiento de calles y levantamiento de grandes edificios de estilo racionalista. Precisamente, este barrio no histórico se ha adaptado perfectamente a la función turística de la isla, incluso con la presencia de un importante número de extranjeros de posición acomodada (el 11,50% de la población en 2001).

Por el contrario, aquellos barrios tradicionales que se han mantenido alejados de las políticas renovacionistas de la primera mitad del siglo -a costa de agudizar su degradación social y funcional-, y que se han situado fuera de los circuitos turísticos y monumentales se han ido devaluando con el tiempo. Precisamente son estas áreas

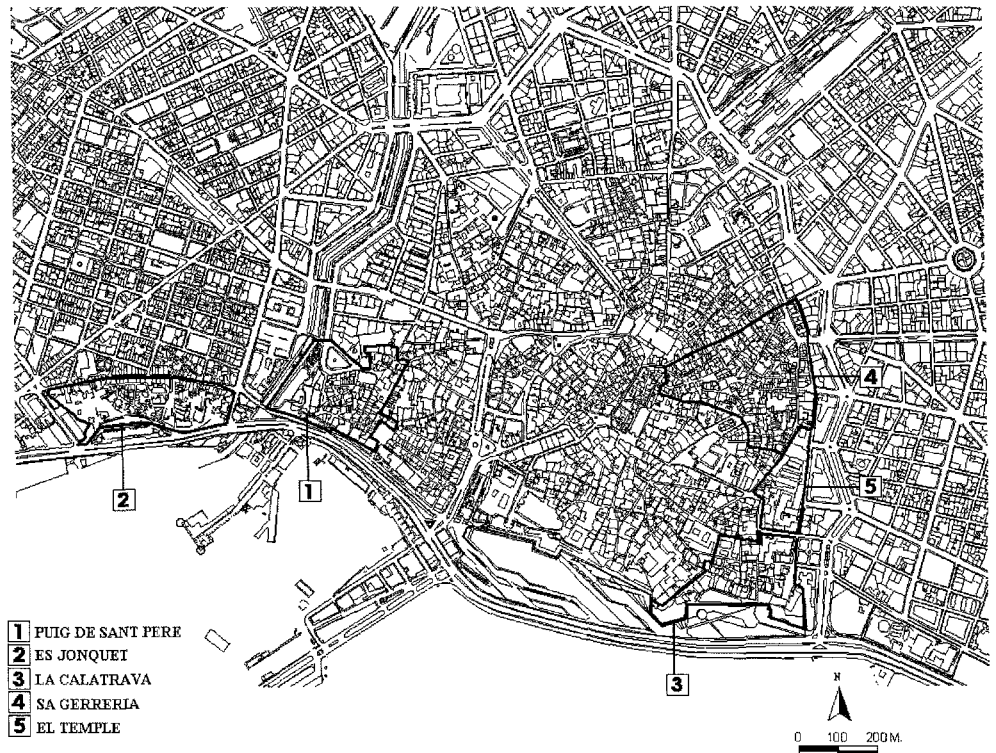


Figura 11. Delimitación de los Planes Especiales de Reforma Interior (PERI) aprobados en el casco histórico de Palma

Fuente: Patronat Municipal de l'Habitatge. Elaboración propia

más degradadas el único territorio de Mallorca que ha logrado mantenerse al margen de la explotación turística y de las inversiones inmobiliarias extranjeras. Pero sobre este espacio más crítico se concentran en la actualidad las mayores inversiones públicas de rehabilitación. De ahí que con mejores o peores resultados, estas nuevas políticas, enmascaradas bajo objetivos de rehabilitación integral, rompen el aislacionismo de estos sectores marginales y los incorporan al modelo de explotación económica característico de la Comunidad Autónoma. Y en todo ello subyace no sólo la lógica intención de convertir el barrio chino en un nuevo espacio turístico-cultural de la ciudad, sino de facilitar, aunque sea indirectamente, la compra de las fincas por parte de población extranjera de elevado poder adquisitivo, con el objetivo de convertirlas en sus primeras o segundas residencias. De hecho esta población, que tanto ha contribuido a la práctica especulativa y al desmesurado incremento de los precios del suelo en los solares del litoral o del interior más tradicional, también viene incorporando a su demanda unas casas de indudable valor arquitectónico situadas en el espacio

menos modificado de la ciudad antigua. Sin lugar a dudas, la única solución es una auténtica rehabilitación integral facilitando el realojo y evitando en la medida de lo posible la especulación urbanística.

4.2 Impacto de las políticas de rehabilitación integral (PERI) en la dinámica poblacional

En su conjunto la ciudad antigua ha perdido protagonismo demográfico en la última mitad de siglo. Conscientes de esta situación y de su grave crisis física y funcional, desde los años setenta se han aprobado hasta cuatro planes especiales de reforma interior (PERI). ¿Pero hasta qué punto la recuperación física incluye la rehabilitación integral? Comprobemos cómo han afectado los distintos planes especiales a la evolución sociodemográfica durante los últimos años (figura 11).

Los cuatro PERI aprobados en Palma abarcan entorno al 30% de los 124,27 ha. del segundo casco histórico más extenso de España. Con las debilidades propias de un plan pionero en España, el PERI del barrio de origen musulmán del Puig de Sant Pere (1977-1981) incorpora por primera vez elementos de actuación de rehabilitación integral, recuperación patrimonial no exclusivamente monumental, revitalización socioeconómica así como la aplicación de instrumentos para procurar el realojo de los vecinos. No obstante, las evidentes mejoras arquitectónicas y en los alojamientos no se corresponden con su reactivación económica y funcional. Desde un punto de vista sociodemográfico esta zona estadística se caracteriza por un positivo descenso en la presión humana desde 1960 (126 hab/ha. en 2001), por un aumento del envejecimiento y, desde 1990, por su conversión en un lugar de importante asentamiento de emigrantes (53,18% nacidos en Palma frente a 31,53% del resto de España y el 8,71% extranjeros en 2001), fundamentalmente alemanes (1,65% de la población total) y británicos (1,41%).

En 1985 se aprueba el PERI de Es Jonquet. En este barrio exterior al antiguo recinto amurallado se ha acometido una interesante aunque insuficiente promoción pública de viviendas con el objetivo de dar realojo a la población residente, además de los habituales proyectos de recuperación patrimonial y de dotación de equipamientos. Aquí tampoco se logra superar la crisis social y económica del barrio. Como en el anterior la rehabilitación física trae consigo un importante descenso poblacional en la última década, que puede deberse por igual al descenso de la concentración demográfica y del número de familias por hogar, y a la aparición de la práctica especulativa que ha obligado al desplazamiento de las familias más numerosas (que podían compartir una misma vivienda) y desfavorecidas hacia la periferia. La proporción de mayores de 64 años no llega al 16% del total y la población de origen extranjero (el 10,88% en 2001) vuelve a encontrar en este barrio uno de sus lugares de residencia más demandados, debido a su valor tradicional así como su cercanía al

Tabla 1. Origen de la población por zonas estadísticas con PERI aprobado, 2001

	Europa Occidental	Europa Oriental	África	Asia	América del Centro y Sur	Resto (España y otros)
P. de Sant Pere	20	0	1	1	2	401
La Calatrava	55	2	7	4	24	1.008
Es Jonquet	19	3	0	0	15	496
Sindicat	145	17	127	2	133	2.823

Fuente: Ajuntament de Palma, *Padrón municipal de habitantes, 2001*. Elaboración propia

casco histórico y a la bahía. Más del 50% de los residentes extranjeros proceden de países de Europa occidental.

El barrio de La Calatrava no ha sido objeto de intervención importante a lo largo de casi todo el siglo XX. Este "aislamiento" ha permitido su conservación, manteniéndose como uno de los espacios más tradicionales y de más alta calidad patrimonial, a costa de su degradación arquitectónica y socioeconómica. Apoyado en las anteriores experiencias, el PERI de La Calatrava (aprobado en 1991) proyecta una rehabilitación caracterizada por los intentos de revitalización a través de una mayor dotación en equipamientos y potenciando desde el principio la participación de la iniciativa privada. A diferencia de los planes anteriores, en La Calatrava se detecta un progresivo crecimiento del mercado inmobiliario, que si bien es un síntoma evidente de dinamismo, en demasiadas ocasiones está impulsado por comportamientos especulativos. A pesar de tratarse de una actuación rehabilitadora reciente, como en los anteriores casos desciende progresivamente la densidad demográfica, envejece su estructura por edades y, sobre todo en 2001, aumenta considerablemente la población extranjera (el 11,64%), cuando tan sólo representaba el 3,03% del total en 1991. En este caso, la calidad ambiental y arquitectónica constituyen un factor de atracción para la población europea de clase media y alta. De los 51 residentes europeos occidentales (el 56,04% del total de extranjeros), 17 proceden de Alemania.

El siguiente barrio que se beneficia de la puesta en práctica de planes ordenadores es el de Sa Gerreria. Antiguo barrio de origen medieval, formaba parte del espacio industrial intramuros (hornos, talleres y fábricas textiles) hasta que las mayores necesidades de espacio para la incorporación de nuevos procesos productivos conocidos con la Revolución Industrial (introducción de la máquina de vapor aplicada a usos industriales en 1843); y la normativa ambiental (la Real Orden de 16 de septiembre de 1856 prohíbe la localización de fábricas que utilizasen máquinas de vapor de gran potencia dentro del casco urbano y en un área de 400 metros del exterior de la muralla), obligan a su traslado a nuevos barrios periféricos situados 1.250 m. de la antigua muralla (González, 2000). Su declive económico trae consigo una grave decadencia arquitectónica y aumento de la marginalidad social.

Consciente de esta situación el gobierno municipal redacta un PERI para contribuir a su regeneración. Sin embargo y a pesar de todo lo avanzado hasta entonces, el contenido de este plan representa un peligroso retorno a las antiguas políticas de renovación urbana planteadas en la primera mitad de siglo, alejadas de todo contexto integrador y partícipes de la ruptura de la trama urbana preexistente. Afortunadamente, la presión ciudadana obliga a la redacción de un nuevo PERI que, sin embargo, mantiene el levantamiento de un gran edificio con el objetivo de albergar los nuevos Juzgados. Hoy en día este plan está financiado por la iniciativa Urban II (1997-1999), dándose luz al denominado *Pla Urban El Temple*, que integra los barrios de La Calatrava, Sa Gerreria y El Temple, y que es gestionado por un nuevo organismo: el Consorci Mirall Palma Centre. Como espacio urbano más extenso, con más graves índices de degradación y con inversiones públicas y privadas más ambiciosas, resultará un perfecto escenario para, a corto o medio plazo, poder analizar los primeros resultados de la supuesta rehabilitación integral proyectada. Hoy en día, el estudio de diversas variables poblacionales nos vuelven a hablar de descenso en el número de residentes (impulsado por las deficientes condiciones de habitabilidad); de envejecimiento y de predominio de población extranjera (el 24,02%). En este caso, los inmigrantes (tabla 1) provienen casi en su totalidad de países subdesarrollados, fundamentalmente marroquíes (75 en total).

Por tanto, a pesar de las evidentes mejoras proyectadas en los planes especiales aprobados hasta la fecha, la revitalización social y la reactivación funcional todavía son deficitarias. De momento, los objetivos del *Programa Operatiu Global* se plasman en resultados parciales, tanto desde una perspectiva económica como sociodemográfica. Para observar la total recuperación y revitalización del casco histórico todavía tendremos que esperar algunos años, aunque en la actualidad la dinámica social (*gentrificación* y sensibilidad ciudadana) y económica (turismo cultural) contribuyan de manera decisiva a que adquiera una nueva imagen de centralidad y calidad (de vida y patrimonial). No obstante, esta revalorización está muy próxima a movimientos especulativos que dificultan el necesario realojo de la población local y que buscan la venta masiva de viviendas reformadas a población de recursos elevados, en este caso mayoritariamente de origen alemán, lo que provoca un constante e incontrolable incremento del precio del m² de vivienda construida, que alcanza valores de hasta 1 millón de ptas/m².

En definitiva, las modernas iniciativas de recuperación patrimonial y de revitalización económica y social, todavía no han logrado superar muchos de los problemas estructurales acumulados a lo largo de los últimos cien años y que los sucesivos proyectos de reforma física han sido incapaces de resolver. El descenso poblacional se acelera en la última década; una de cada cuatro personas tiene más de 64 años en algunos sectores y el bajo nivel educativo y formativo entorpece enormemente la dinamización social, algo difícilmente solucionable en un corto período de tiempo a través de medidas aisladas y, en ocasiones, meramente coyunturales.

5. Desequilibrios intraurbanos, segregación social y políticas de ordenación territorial a la entrada del nuevo siglo

El peculiar modelo de desarrollo económico que caracteriza a esta Comunidad Autónoma desde mediados del siglo XX influye decisivamente en la polarización económica insular sobre la bahía de Palma y, dirigido por planes generales –los diversos PGOU– de contenidos claramente expansionistas, en la distribución de la población en el espacio intraurbano de la capital balear. Así, a través del análisis evolutivo de diferentes variables poblacionales, hemos podido constatar la íntima relación que se detecta entre planeamiento urbano y dinámica demográfica. Un proceso que, a pesar del alto nivel económico general, se caracteriza por contener uno de los rasgos que mejor ejemplifican el paisaje social y urbano de esta ciudad: la existencia de una peligrosa segregación social en una urbe que no deja de aumentar su población.

Inaugurado el nuevo siglo, las diferencias en la calidad de los diferentes elementos del paisaje urbano (sistemas generales, tipologías y arquitectura...) y en el nivel dotacional (público y privado) de los distintos barrios no dejan de incrementarse. Por un lado, los grupos sociales más desfavorecidos o marginados comparten espacios residenciales con el flujo de inmigrantes del Tercer Mundo que vienen a instalarse en aquellos sectores exteriores a la urbe y en la ciudad vieja más degradada. Por otro lado, a diferencia de estas áreas de infravivienda para inmigrantes recién llegados, la población de recursos elevados continúa optando por zonas estadísticas cercanas al Paseo Marítimo y por espacios del suburbano y periurbano litoral, en ocasiones fuera de los límites del propio municipio de Palma debido a la densificación o a las dificultades de expansión urbana litoral. Una buena parte del ensanche será el lugar de residencia más común para la clase media, mientras que los polígonos de viviendas serán compartidos por antiguos inmigrantes peninsulares llegados a la isla en los años sesenta y setenta, así como por algunos de los nuevos inmigrantes extranjeros que poseen cierta estabilidad laboral y, consecuentemente, están mejor adaptados.

No obstante, nos encontramos con una misma área urbana que es compartida por grupos de población contrastados. Se trata de la antigua ciudad intramuros, justamente donde mejor se pueden observar los elevados índices de segregación social sobre un espacio reducido. En los últimos años se confirma cómo, en menos de 125 ha., hay un progresivo asentamiento de población acomodada (en buena parte de origen centroeuropeo), tanto en barrios renovados a mediados del siglo XX (Jaume III) como en otros rehabilitados en los años ochenta y noventa. Por el contrario y a pesar de las políticas rehabilitadoras, el antiguo barrio chino continua acogiendo a grupos sociales marginales e inmigrantes de países subdesarrollados. En muchos barrios, la *gentrificación* aumenta pero sin dejar de reducirse la segregación.

Aún así, es muy probable que en menos de una década se comiencen a vislumbrar más claramente los efectos de los diferentes PERI y programas europeos en el

casco histórico, sobre todo en beneficio de la *gentrificación* y de la alta calidad ambiental y patrimonial; pero ello será en detrimento de los residentes más desfavorecidos (posiblemente incluidos los mayores de 64 años), que se verán obligados a abandonar estos sectores más revalorizados, debido al predominio de la expulsión sobre el realojo. Tengamos en cuenta que el sector inmobiliario ya no sólo invierte en la ciudad antigua con el objetivo de rehabilitar edificios, sino que incluso hay indicios de la extrapolación de tipologías periurbanas a estas zonas del interior de la ciudad. Es el caso de un proyecto de edificación de una urbanización de viviendas de lujo con jardín exterior y piscina comunitaria en la antigua ciudad intramuros.

En definitiva, los intereses especulativos afectan a todas las clases de suelo. El suelo urbano se incorpora progresivamente al anteriormente más demandado suelo urbanizable y no urbanizable. A pesar de que el *Govern Balear* muestra una importante sensibilidad proteccionista y un considerable interés por el control del crecimiento urbanístico en los últimos años, el cuestionado modelo económico balear dificultará el éxito de muchas iniciativas. Y si bien el recientemente aprobado *Anteproyecto de Ley de Modificación de la Ley de Directrices de Ordenación Territorial y medidas tributarias* (2001), los futuros Planes Territoriales Parciales y la próxima Ley del Suelo (*Anteproyecto de Ley Reguladora de la Ordenación Urbanística en las Islas Baleares*, de 2001) constituirán instrumentos básicos para la definición del modelo territorial de las islas, la política urbanística local seguirá desempeñando un papel decisivo en la caracterización geodemográfica de los diferentes barrios de la ciudad de Palma.

Bibliografía

- Ajuntament de Palma (1989): *Instruments de treball social. Dades per a un diagnostic social de la ciutat*. Palma, Ajuntament de Palma.
- Ajuntament de Palma (1991): *Padrón municipal de habitantes, 1991*. Palma, inédito
- Ajuntament de Palma (2001): *Padrón municipal de habitantes, 2001*. Palma, inédito
- Alomar, G. (1950): *La reforma de Palma*. Palma, COAB (edición 2000).
- Arriola, P. M. (1996): La rehabilitación urbana: una necesidad complementaria de la ciudad capitalista postindustrial. En *II Jornadas de Geografía Urbana*. Alicante, Universidad de Alicante, p. 17-34.
- Barceló, B. (1969): *Evolución reciente y estructura actual de la población en las Islas Baleares*. Palma, C.S.I.C.
- Brunet, P. y González, J.M. (2001): Desarrollo y transformación urbana de Palma. En *Geografía y Territorio. El papel del geógrafo en la escala local*. Palma, Universitat de les Illes Balears, AGE y AFDG.
- Campesino, A. J. (1997): El comercio en los centros históricos de las ciudades españolas. En *Revitalización funcional del centro histórico. Un reto de las ciudades históricas*. Burgos, Universidad de Burgos, p. 69-83.
- Falini, P. (1992): Conservación y recalificación: principios y estrategias de la planificación.

- cación de los centros históricos en Italia. En COAB, *La intervención en el centro histórico*. Palma, Col.legi Oficial D'Arquitectes de Balears, p. 51-72.
- Fortuny, T. (1992): La rehabilitación del centro histórico de la ciudad de Palma de Mallorca. En COAB, *La intervención en el centro histórico*. Palma, Col.legi Oficial D'Arquitectes de Balears, p. 101-109.
- González, J. M. (2000): La pérdida de memoria y la degradación urbana. Morfología y patrimonio de un antiguo barrio industrial: La Soledat (Palma de Mallorca). En *Turismo y transformaciones urbanas en el siglo XXI*. Almería, Universidad de Almería.
- González, J. M. (2001): De la renovación urbana a las políticas de rehabilitación. El caso del casco histórico de Palma I: 1943-2000. En *Geografía y Territorio. El papel del geógrafo en la escala local*. Palma, Universitat de les Illes Balears, AGE y AFDG.
- Lucena, M. et al. (1996): *Guía de arquitectura de Palma*. Palma, Col.legi Oficial D'arquitectes de Balears.
- Patronat Municipal de l'Habitatge (1999): *El centre històric de Palma. De la rehabilitació monumental a la rehabilitació integral. Història de un procés*. Palma, Ajuntament de Palma.
- Roca, J. (1988): El planeamiento municipal y la recuperación de la ciudad histórica. *Estudios Territoriales*, 27, p. 119-140.
- Rullán, O. et al. (1998): La captación del gradiente residencial en suelo rústico. Una propuesta metodológica ensayada en las Islas Baleares. *Ciudad y Territorio*, XXX, 115, p. 125-144.
- Rullán, O. (1999): Crecimiento y política territorial en las Islas Baleares (1955-2000). *Estudios Geográficos*, LX, 236, p. 403-441.
- Seguí, M. (2000): *Urbanisme i arquitectura a les Balears. Segle XX*. Palma, Edicions Documenta Balear.
- Troitiño, M. Á. (1998): Turismo y desarrollo sostenible en ciudades históricas. *Ería*, 47, p. 211-227.