



**Universitat de les  
Illes Balears**

# **CONSTRUCCIÓN URBANA Y TRANSFORMACIÓN TURÍSTICA DE CALA MAJOR**

AUTORA: RAQUEL MORENO NEGRILLO

DNI: 43170558-H

TUTOR: JESÚS MANUEL GONZÁLEZ PÉREZ

**Memoria del Trabajo de Final de Grado**

Estudios de Grado de Geografía

Palabras clave: Cala Major, degradación, destino turístico, inmigración rehabilitación, segregación, PERI,

de la

UNIVERSITAT DE LES ILLES BALEARS

Curso Académico 4rt

En caso de no autorizar el acceso público al TFG, marque la siguiente casilla:



## Índice

Pág

Capitulo I. Introducción.....	1
Capitulo II. Objetivo, metodología y fuentes.....	2
Capitulo III. La construcción de un destino turístico maduro.....	3
3.1 Primer boom turístico.....	3
3.2 Ciclo de vida de los destinos turísticos: El modelo R. Butler.....	4
Capitulo IV. Breve historia urbana de Cala Major.....	7
4.1 Degradación de destinos turísticos.....	10
4.2 PERI de Cala Major .....	13
Capitulo V. Tipología Turística.....	16
5.1 Oferta hotelera .....	16
5.2 Cambio de uso turístico a residencial.....	18
Capitulo VI. Población.....	23
Capitulo VII. Conclusión.....	27
Bibliografía.....	28

<b>Lista de figuras</b>	<b>Pág</b>
FIGURA 1 Delimitación de Cala Major.....	1
FIGURA 2 Cala Major 1956.....	3
FIGURA 3 Cala Major 1950-1957.....	3
FIGURA 4 Cala Major 1957-1969.....	4
FIGURA 5 Modelo Butler 1980.....	5
FIGURA 6 Plan Parcial Ca'n Tàpara y Ca'n Sémola, 1973.....	7
FIGURA 7 Plano de zonas degradadas en Cala Major.....	10
FIGURA 8 Barrios degradados Cala Major.....	11
FIGURA 9 Mapa de categoría de hoteles Cala Major.....	17
FIGURA 10 Hotel Nixe, Palace, Costa Palma, Belvedere, Mira Blau y Blue Bay.....	18
FIGURA 11 Edificio Pullman Cala Major.....	20
FIGURA 12 Edificio Pullman Cala Major.....	20
FIGURA 13 Uto Palace.....	21
FIGURA 14 Uto Palace.....	22
FIGURA 15 Evolución de la población Cala Major 1996-2013.....	23
FIGURA 16 Evolución de la población barrios de Palma 1993-2013.....	24
FIGURA 17 Evolución de la inmigración de Cala Major 2006-2013.....	26
FIGURA 18 Evolución de la inmigración por barrios de Palma . 2006-2013.....	27
FIGURA 19 Nacionalidad por barrio de Palma., 2012.....	29

### **Lista de tablas**

TABLA 1 Establecimientos hoteleros de Cala Major en febrero de 2006.....	16
TABLA 2 Establecimientos hoteleros de Cala Major 2013.....	17
TABLA 3 Evolución de la población Cala Major 1996-2013.....	24
TABLA 4 Evolución de la inmigración de Cala Major 2006-2013.....	26
TABLA 5 Evolución de la inmigración por barrios de Palma 2006-2013.....	27
TABLA 6 Continente de nacionalidad por barrios de Palma 2012.....	28
TABLA 7 Nacionalidades por barrios de Palma 2012.....	28

### **Acrónimos**

<b>ARI</b>	Áreas de Rehabilitación Integral
<b>ARE</b>	Áreas de Régimen Especial
<b>ART</b>	Áreas de Reconversión Territorial
<b>PERI</b>	Plan Especial de Reforma Interior
<b>PGOU</b>	Plan General de Ordenación Urbana
<b>POOT</b>	Plan de la Ordenación de la Oferta Turística
<b>PTM</b>	El Plan Territorial de Mallorca

## **Resumen**

La llegada del sector turístico a les Illes Balears hizo que muchos barrios litorales de la bahía de Palma experimentasen una profunda transformación económica, social y, por supuesto, urbanística. Uno de estos es el barrio objeto de estudio de este trabajo, Cala Major. Uno de los lugares de origen del primer boom turístico y que, después de cinco décadas de explotación turística intensiva, necesita nuevos análisis e interpretaciones. Así, desde su formación como núcleo turístico hasta la madurez y/o decadencia como destino, los cambios son importantes. Por un lado, una parte del barrio se ha adaptado a los nuevos modelos postfordistas (cambio de uso turístico a residencial). Por otro, algunos sectores han entrado en un grave proceso de degradación. En estos predominan las viviendas en mal estado de conservación que son ocupadas por población extranjera más desfavorecida, evidenciando un grave problema de segregación social y de poblaciones polarizadas. En este trabajo, se estudian las propuestas de rehabilitación urbana, fundamentalmente el PERI de Cala Major-Sant Agustí (que no ha sido aprobado de forma definitiva) y las actuaciones propuestas en los edificios Pullman y Uto Palace.

## Capítulo I. Introducción

A finales del siglo XIX y principios del XX se produjeron algunos acontecimientos importantes que darían forma a lo que es la actual ciudad de Palma. A finales del siglo XIX, Mallorca se convirtió en un centro de destino de viajeros europeos que se desplazaban para veranear en nuestras islas. Las visitas de estos nuevos veraneantes, como George Sand o Charles W. Wood, actuaron como publicidad en la isla e hicieron ver a personas como Miquel dels Sants Oliver sobre la importancia de la explotación económica del turismo para la isla. En 1960 se produce un crecimiento desmesurado y de manera desordenada enfocado al turismo desarrollado desde los años 1970.

Pero todo esto tendrá un cambio progresivo en lo que es la actividad turística en Mallorca. Algunos de estos barrios se han convertido en destinos turísticos maduros, sin tener productos nuevos que ofrecer y teniendo una competencia cada vez mayor de otros destinos alejados como Túnez, Turquía, Marrakech o Caribe.

Este trabajo se centra en Cala Major, perteneciente al municipio de Palma (figura 1). Un barrio que ha sufrido una importante transformación urbanística a lo largo de su historia. Se inició como un barrio para veraneantes, hasta ir transformándose en residencial.

Un barrio que, después de décadas de esplendor, hasta el punto de convertirse en uno de las más importantes zonas turísticas de la isla, conoce dinámicas diferentes. En la actualidad, Cala Major se especializa en la función residencial turística (segunda residencia) al tiempo que, por diferentes motivos, en aquellos sectores más degradados concentra a colectivos de extranjeros de menor nivel económico

Las iniciativas para rehabilitación de Cala Major parecen no dar los resultados esperados. Una parte del barrio continúa su proceso de degradación y segregación. Entre los planes destaca el PERI (no aprobado definitivamente) y otras iniciativas como es el cambio funcional de hoteles en apartamentos para población de alto poder adquisitivo.

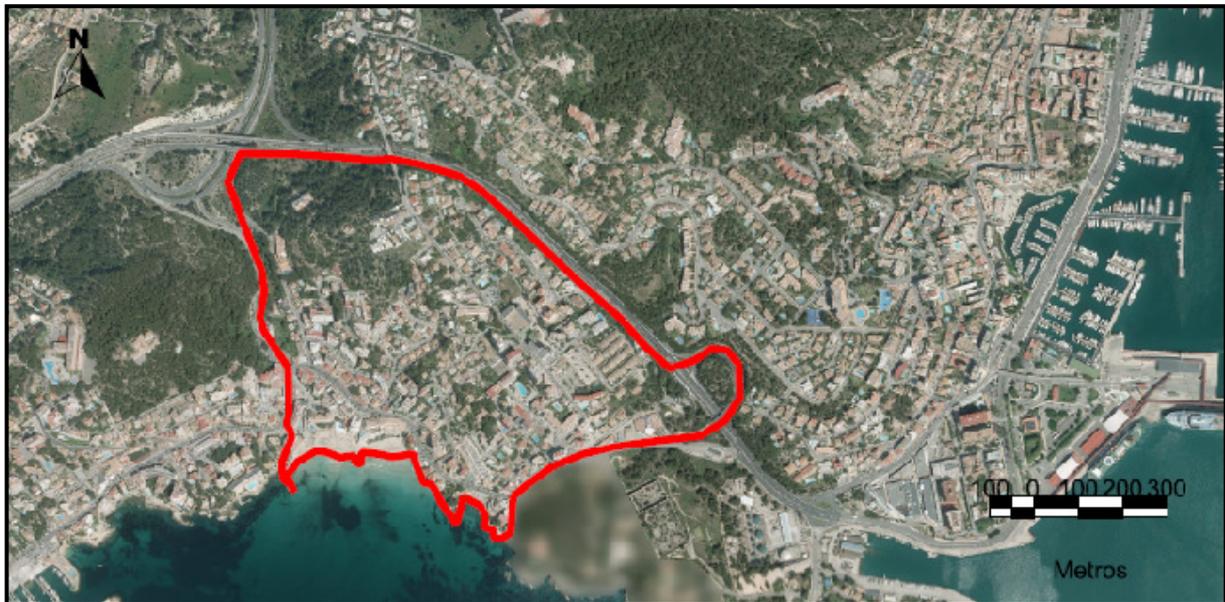


Figura 1. Delimitación de Cala Major . Fuente: elaboración propia a partir de GVSIG, 2012.

## **Capítulo II. Objetivos, metodología y fuentes**

El objetivo de este trabajo es realizar un análisis urbano y turístico de Cala Major y evaluar las políticas de rehabilitación, en especial el no aprobado plan especial de reforma interior (PERI).

Cala Major es un ejemplo de la transformación de un enclave turístico maduro en Mallorca. Actualmente degradado propone políticas de rehabilitación. Los impactos sociales, visuales y económicos junto al grado de conflictividad que tienen algunas de sus zonas, son elementos identificativos de esta parte de la ciudad.

La metodología utilizada se ha basado en búsqueda de información sobre el barrio, para ello se le ha dedicado un apartado a cada una de las cuestiones más importantes a tratar.

En el primer apartado se expone como fue la construcción de este destino turístico hasta la actualidad, desde el primer boom turístico. Se estudian las causas y consecuencias de su esplendor/explotación. El modelo utilizado se basa en la capacidad de carga de este tipo de destinos turísticos (modelo Butler).

En el segundo apartado se describe la tipología turística. A causa de su degradación, se produce un cambio de uso turístico a residencial. Se realizará una breve referencia al PERI de Cala Major, el cual no fue aprobado pese a la necesidad del barrio de tener que realizar una rehabilitación integral.

Finalmente se hará referencia a la población y la segregación social provocada por la situación del barrio, reflejándose en dos claros ejemplos verificados en una salida de campo, como son los Pullman y el Uto Palace.

Toda la información reflejada en este trabajo ha sido extraída de diferentes fuentes, como monografías, artículos de diferentes especialistas y artículos de prensa, expuestos en la bibliografía.

## Capítulo III. La construcción de un destino turístico maduro

### 3.1 Primer Boom turístico

El boom turístico representa la consolidación del turismo de masas. Desde 1950 hasta 1973, la oferta turística no deja de crecer, se habían superado 170.000 plazas ocupadas por 2,8 millones de turistas y el medio millón de habitantes (figura 2).



Figura 2. Cala Major .Fuente: IBESTAT, 1956.

Esto es el llamado “primer boom turístico”, sus características son la intensividad urbanística, litoralidad forzada en el entorno (sobre todo de la bahía de Palma) y una fuerte estacionalidad.

Este fenómeno fue muy importante ya que fue el causante de aumentar la población en unos 100.000 habitantes, por lo que la isla pasó a ser un buen destino para la población inmigrante.

Este fenómeno provocará en la isla una mirada hacia el exterior, y un gran crecimiento fundamentalmente en el municipio de Palma. El primer boom turístico hará que la capital por primera vez en su historia supere el 50% de su población.

La actividad turística que existe en este momento es dual, en las zonas litorales como Cala Major encontramos un urbanismo turístico litoral e intensivo (litoralización)<sup>1</sup>



Figura 3. Cala Major .Fuente: Observatorio fotográfico Balear 1950-1957.

<sup>1</sup> Tendencia de la población a concentrarse paulatinamente cerca del mar.

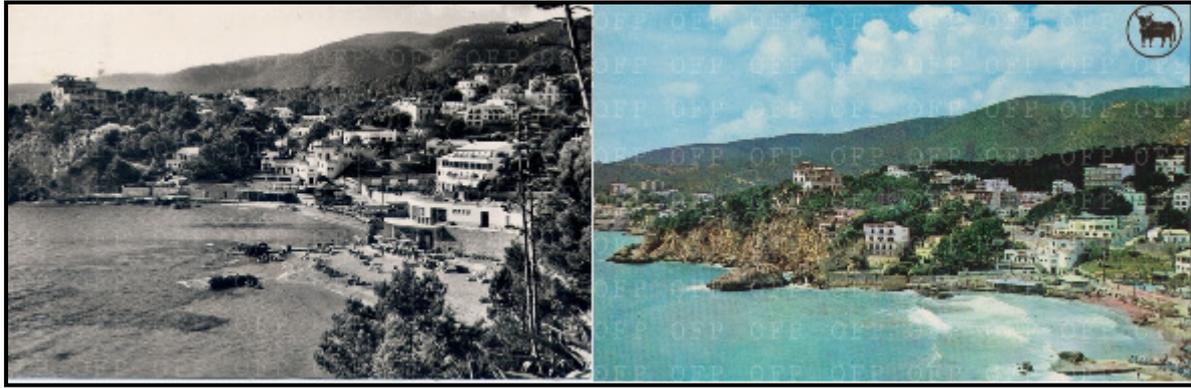


Figura 4. Cala Major .Fuente: Observatorio fotográfico Balear. 1957-1969.

En las figuras 3 y 4 se puede observar el cambio producido en Cala Major, sobre la costa alrededor de los 50-60, se pasó de un paisaje prácticamente de escasas viviendas residenciales para veraneantes, a la construcción masiva de hoteles para la oferta turística ocupando en su totalidad el litoral.

El urbanismo turístico se intensifica, el hotel, con una capacidad equivalente a dos aviones es la más emblemática realización. Esta tipología de edificación turística ha cargado con todas las culpas de los problemas paisajísticos surgidos, pese a que los problemas, como veremos, proceden también sus herederos -apartamentos y chalets-, los cuales son los más devastadores.

El plan urbanístico de Palma elaborado por Ribas Piera y el Plan Provincial de Ordenación de las Baleares, fueron aprobados en 1973, son la respuesta oficial a la importante novedad territorial que representaba el turismo. El territorio a pesar de los planes, seguía evolucionando inercialmente (Rullan, 2004).

### **3.2 Ciclo de vida de los destinos turísticos: El modelo R. Butler**

Aunque ha recibido críticas, el modelo de ciclo de vida de Butler, explica como los destinos turísticos atraviesan diferentes etapas desde su nacimiento hasta su declive (Vera, López, 2011).

Este modelo se basa sobre todo en el comportamiento de la demanda y la capacidad de carga de los destinos turísticos, por lo que considera positivo el número de visitantes de un lugar con el desarrollo turístico que se produce. El modelo expone un tipo de jerarquía en los centros turísticos, normalmente expresados en cuanto a su nivel de desarrollo.

La evolución de un destino turístico se encuentra estrechamente ligada a la cantidad de usuarios (turistas), resultado a su vez de la influencia ejercida por los elementos internos del destino como (recursos, atractivo, servicios e infraestructuras) y por factores externos (cambios en las preferencias y necesidades de los visitantes). Cuando la combinación de elementos y factores favorece el desarrollo del área turística, el número de usuarios se incrementa y la función turística se consolida progresivamente, con lo cual se da pauta a la evolución a través de varias etapas. Si el número de usuarios desborda la capacidad del destino, la evolución deriva hacia etapas de decrecimiento (estancamiento y declive). Sin embargo, el ciclo puede experimentar un rejuvenecimiento, siempre y cuando los elementos internos se reestructuren y promuevan un renovado interés entre los usuarios (López, 2010).

El modelo de Butler (1989) se basa en 6 fases (López, 2010), (figura 5):

1. Exploración, en la cual se producen cambios apenas evidentes en el destino.
  - Pocos visitantes sin un patrón temporal definido.
  - Alto contacto entre visitantes y pobladores.
  - Infraestructuras turísticas inexistentes.
  - Poco impacto del turismo en la economía local.

2. Fase de implicación, donde se aprecian las primeras facilidades turísticas que provenía de residentes locales.
  - Incremento de los visitantes.
  - Mayor regularidad en el aforo.
  - Primeras infraestructuras y servicios específicos para turistas.
3. Desarrollo, en esta fase se produce la inversión acelerada que proviene de gran parte del capital exterior, mientras que el ritmo de crecimiento del número de visitantes va aumentando constantemente.
  - Nueva oferta natural y cultural.
  - Diversificación de servicios por empresas especializadas.
  - En temporada alta los turistas superan a los residentes.
  - Se manifiestan algunos conflictos.

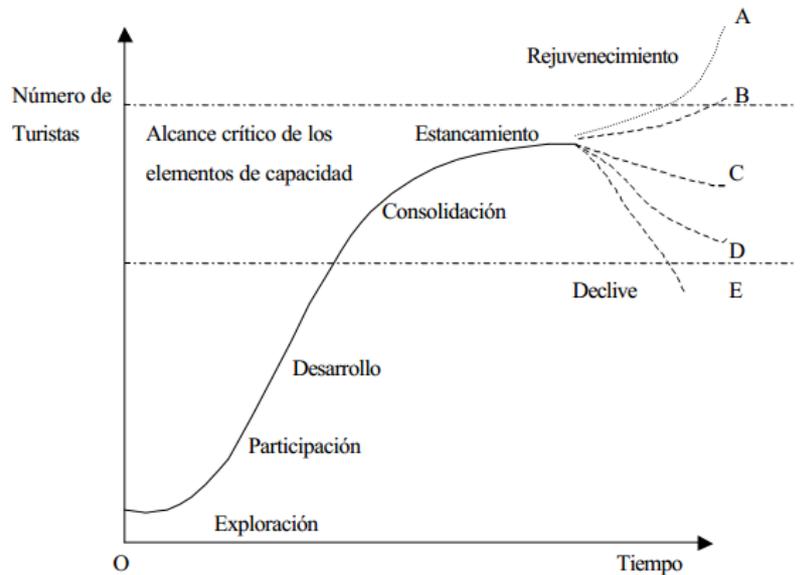


Figura 5..Modelo Butler .Fuente :Butler. 1980.

Se definen las características del producto (se puede decir que aparece el paquete turístico y el concepto de temporada), también se realizaban las primeras campañas de publicidad.

4. Consolidación, es cuando se produce una desaceleración en el ritmo de crecimiento de las llegadas de turistas, por lo que aparece también un freno en las inversiones y se intensifican las actividades publicitarias.
  - Economía vinculada al turismo.
  - La velocidad del crecimiento se reduce, pero el número de turistas se mantiene.
  - Conflictos sociales.
5. Estancamiento y posestancamiento. Se considera que la fase es crítica, cuando aparecen los primeros síntomas de saturación.
  - Captación del máximo número de turistas, muchos repetitivos.
  - Capacidad de carga de servicios.
  - Pérdida de atractivo del destino turístico.
  - Sustitución de atracciones originales por complementarias.
6. Declive
  - Descenso del mercado.
  - La oferta de servicios se reestructura orientándose a mercados no turísticos.
  - Cambios de titularidad de la propiedad.

Desde este momento empieza el declive del destino turístico
- 6b. Rejuvenecimiento
  - Etapa alternativa al declive que resulta de la dinamización del área turística.
  - Transformación de atracciones artificiales y puesta en valor de recursos no utilizados hasta entonces.

Esta fase de rejuvenecimiento del producto, producido por las actuaciones o decisiones de los agentes económicos. Es aquí cuando se sitúan las políticas de promoción y/o reestructuración política.

En España, el producto turístico de sol y playa ha pasado por diferentes etapas: descubrimiento, crecimiento, sobreexplotación y hasta pierden el valor que poseían. En nuestro caso, Cala Major, un destino relativamente maduro que ha perdido visitantes desde la pasada década, pero fundamentalmente, se ha degradado tanto como destino, como espacio urbano.

Respecto al modelo Butler aplicado en Mallorca, autores como Morgan (1991) estudiaron el ciclo evolutivo en 1980. Se estimaba que el destino podría encontrarse en aquel momento en una etapa de estancamiento, aunque debe ser matizado.

Se produjo un estancamiento entre los años 1987 y 1992. En 1993 experimentó un relanzamiento con un incremento de llegadas de turistas de más del 50% en siete años. Los datos que se obtuvieron muestran un comportamiento explosivo pero la realidad no era esa. A principio de los 1990, se observó un exceso de capacidad del 30% en cuanto a las plazas hoteleras en toda la isla, se estima que los precios en términos reales habían descendido más de un 30% en 1994 respecto al 1988 (Alenyá, 1997) por lo que la situación se encontraba en un exceso de oferta.

A partir de 1993, se producen tres devaluaciones de la peseta. Junto a estos sucesos cabe sumar los conflictos ocurridos en el Mediterráneo central y oriental (Guerra de Yugoslavia, atentados islamistas en Egipto y Turquía) por lo que el turismo se desvió hacia las Islas Baleares. A esta crisis se sumaron el conflicto de Kosovo y el terremoto de Turquía, lo que produjo un exceso de demanda artificial. Se podía considerar que el turismo en Mallorca se encuentra en su fase de desarrollo, pero esto es erróneo, por lo que se considera que actualmente se encuentra en una fase de consolidación previa a su estancamiento.<sup>2</sup>

Las crisis que sufren los destinos turísticos con el producto de sol y playa, viene acusado por una reducción de las tasa de ocupación, de rentabilidad privada y social de la actividad turística en el entorno local (León y González, 2006). Hoy en día los turistas poseen además otras preferencias, por lo que también son más selectivos a la hora de escoger sus vacaciones. A esto se debe sumar los destinos competidores de España, como pueden ser Túnez, El Caribe, Egipto, etc.

Lo que se ha producido en los destinos maduros españoles ha sido un estancamiento producido a consecuencia de una capacidad de carga, produciendo de esta manera tanto problemas económicos, sociales como ambientales (Tooman, 1997). Las características más destacables producida por estas fases en los destinos turísticos maduros son: la reducción de la rentabilidad privada y social de la actividad turística (León y González, 2006), una rotación de las propiedades de los negocios turísticos, cambios en los inmuebles turísticos a residenciales y modificación de la demanda, por lo que se produce menor calidad-diferenciación y menor precio.

La referencia destinos turísticos en fase de madurez, significa que no se adapta a las actuales demandas del mercado. Se considera que el agotamiento de un destino es producido por las pérdidas de productividad de éste (Blanco, 2012), por lo que empieza a ser evidente la necesidad de intervención de los agentes públicos a través de políticas de renovación en estas también han de participar los propios empresarios, no solo la administración.

El principal criterio que se expone cuando un destino turístico está en fase de madurez, es que tras obtener los resultados en el beneficio obtenido, si esto va disminuyendo progresivamente, llegará un momento en el que solo se obtiene pérdidas, por lo que el destino y su producto entran en crisis.

Existe la necesidad de actuar sobre los destinos turísticos, sobre todo los que poseen el producto de sol y playa. Desde principio de la década de 1990 se ha producido una importante actividad en cuanto al diseño y ampliación de políticas y planes, tanto a nivel estatal como autonómico FUTURES, FOMIT, Plan Horizonte 2020, planes turísticos, urbanísticos y territoriales como los PERIs. Pero solo algunos de estos planes pretenden reactivar estos destinos turísticos maduros con una visión más integral. Se considera que estos tipos de planes deben aportar soluciones que modifiquen la situación y los factores que conducen a esta madurez.

---

<sup>2</sup> Cadenas hoteleras y ciclos turísticos en Mallorca .Disponible: <http://www.asepelt.org/ficheros/File/Anales/2000%20-%20Oviedo/Trabajos/PDF/43.pdf>

## Capítulo IV. Breve historia urbana de Cala Major

El barrio de Cala Major, está situado al oeste del municipio de Calvià, al Sur oeste del municipio de Palma y limita al sur con el mar. En cuanto a la superficie de Cala Major posee 118.66 hectáreas, y se caracteriza por tener una topografía muy característica, junto a la población y urbanización. La población de Cala Major ha ido creciendo desde 3.821 en 1996, 5.018 en 2005 (IBAE, Ayuntamiento de Palma) y 5.973 en 2013 (observatorio municipal de Palma, 2013), por lo que el municipio fue creciendo, pese a estos últimos diez años donde el crecimiento ha aumentado únicamente en unas mil personas.

El barrio de Cala Major pertenece al municipio de Palma. Desde su origen Palma ha sido una ciudad cerrada y fortificada, por lo que la evolución de su geografía urbana va ligada a la evolución de los antiguos recintos amurallados (tres en total).

Como se ha comentado con anterioridad entre 1950 y 1960 se inicia el crecimiento económico en Palma sobre todo por la nueva industria turística.

Los planes urbanísticos de ordenación de la ciudad estaban apoyados en la estructura del ensanche de Calvet y el Plan de extensión de Alomar de 1943. Estos se veían impotentes por tener que contener el caos urbanístico que se reflejaba año tras año. En 1963 el ayuntamiento de Palma redactó un plan general de ordenación urbana, junto a unas ordenanzas con el fin de parar este desorden. El plan le da un gran valor al suelo urbanizable. El sobredimensionamiento propio del desarrollismo llega al urbanismo. Con este plan se produce el mayor crecimiento de las zonas turísticas de la bahía de Palma (espacio de producción). Pero también de los espacios de reproducción social, normalmente en forma de polígonos de viviendas.

En 1970 se revisó el Plan General de Ordenación de la ciudad de Palma, llevado a término por el arquitecto Ribas Piera.

Durante el siglo XX, en el barrio de Cala Major solo existían algunas edificaciones. La mayoría eran antiguas posesiones que se repartían a lo largo de la zona. A finales del siglo XIX y principios del XX, empieza a convertirse en una urbanización de veraneantes. Esto aún es visible en ciertas residencias existentes hoy en día en primera línea.

Cala Major junto a San Agustín, barrio con el cual está muy ligado, empezaron a desarrollarse en 1950 como zonas turísticas. En 1960 se empieza a producir un gran crecimiento de manera bastante desordenada. Este crecimiento continuará durante 1970. En 1973 se regulará este crecimiento con el Plan Provincial de Urbanismo, el cual introducirá Planes Parciales, como son el de Can Tàpara y Can Sémola (figura 6).



Figura 6. Plan Parcial Ca'n Tàpara y Ca'n Sémola, 1973. Fuente: PERI Cala Major, 2004.

Tras el desmesurado crecimiento turístico, la morfología del barrio será bastante singular, quedando dividido entre la zona turística, a primera línea de mar, y la zona residencial, en segunda línea.

Con la gran demanda que se producía en la zona, esto dio lugar a la posibilidad de nuevos sectores residenciales, donde residiría la nueva población trabajadora, (normalmente de origen peninsular), ocupada en el sector turístico.

En Cala Major, existe una tipología edificatoria muy variada. Así existen desde viviendas unifamiliares aisladas, hasta enormes bloques plurifamiliares, normalmente construidos aisladamente en una parcela. En la Avenida Joan Miró, la calle principal de Cala Major, los edificios se disponen a lo largo de toda la calle, siguiendo la línea del litoral.

Las antiguas e interesantes posesiones se localizaran en el interior del barrio, dispersas y en lugares mucho más privilegiados, con buenas vistas a la bahía.

Más recientemente se levantaron las viviendas de segunda residencia, las cuales también se localizaban en lugares con vistas al mar. Esto creó una urbanización anexa a la ciudad de Palma y situada alrededor de la vía principal de Joan Miró.

Las antiguas viviendas residenciales mantendrán una estructura familiar y alojarán a la sociedad de clase media. Se acumularán y colapsarán los servicios, ubicados en los antiguos edificios turísticos, lo cual no serán suficientes tras el aumento de población provocado, que reside en el barrio, la población generalmente será de renta baja y con pocos recursos económicos.

En Cala Major el turismo de masas había empezado con un tipo de construcción vertical, este barrio llegó a considerarse un ejemplo de balearización, pero tras su progresivo envejecimiento, provocó que el barrio entrase en una fase de declive del ciclo de vida del producto turístico.

En una segunda fase de declive turístico producida entre 1989 y 1993, que supuso la ruina para muchos hoteles de la zona, ya no existía salida para el turismo, por lo que Cala Major, experimentó una transformación debida a la reconversión de alojamientos turísticos en viviendas de población de bajos recursos.

En cuanto a los principales usos del suelo en Cala Major, se destaca en primer lugar el uso residencial, uso productivo y en último lugar el dotacional.

La red viaria se generó sin ningún tipo de estructura general, considerada inconexa y aleatoria, no existen claras conexiones entre la calle Joan Miró y la autovía de Poniente, la causa de la discontinuidad de la red viaria del barrio es causa de la topografía de la zona. Esta estructura de la red viaria produce saturación de tráfico, también producida por la inexistencia de aparcamientos, no responde a ningún criterio organizativo de interconexión entre zonas y en cuanto al espacio peatonal es apenas inexistente ya que el caos circulatorio invade todo el espacio, por lo que sería necesario que existiesen más zonas libres.

El declive turístico y la degradación urbana se afrontaron a través de diferentes políticas sectoriales y territoriales.

El ámbito del Plan Especial tiene una edificabilidad global suficientemente baja por tal de que la definición de las nuevas áreas de crecimiento, la inclusión del ARE 14-02 y el posterior desarrollo del PRT se puedan adaptar a dicho parámetro.<sup>3</sup>

El Plan Territorial de Mallorca (PTM) describe el tratamiento de las Áreas de Reconversión Territorial en zonas POOT (Plan de la Ordenación de la Oferta Turística) (ART), que incluyen las zonas "Marivent, Cala Major, Cas Catalá". Una de las 13 zonas que el artículo 22 del POOT declara como áreas de reconversión preferente corresponde a Cala Major. Estas áreas de reconversión tienen carácter preferente a los efectos de la financiación y el párrafo 2 de dicho artículo manifiesta textualmente: "estas áreas, cuya delimitación precisa se determinará por las adaptaciones al POOT del respectivo planeamiento general, serán ordenadas mediante Planes Especiales de Reforma Interior (PERI) que especialmente contemplarán operaciones de Intercambio de Aprovechamiento y de Reconversión". Según la percepción y en base al planeamiento urbano, considerada inicialmente como área turística, es hoy de uso predominante residencial de Palma (Picornell, 1998). En el artículo 180 de la última versión de 2004 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Palma (Ajuntament de Palma) se describen las Áreas de Régimen Especial (ARE) de la siguiente manera: "se trata de áreas a las cuales por su carácter peculiar se han donado un tratamiento específico y diferenciado del resto del suelo urbano, de manera que para la ordenación suya se establecen la necesidad de la redacción de un Plan

---

<sup>3</sup> PERI Cala Major-San Agustín.

Especial, de acuerdo con las condiciones que el Plan General determina para cada uno”. Así en los artículos 182 y 183 se pide para el Área de Régimen Especial de Cala Major-Sant Agustí, con los objetivos de reconversión y rehabilitación de la zona, entre otros la creación de zonas verdes. El “Reglamento de la Gerencia de Urbanismo del Excm. Ayuntamiento de Palma” gestiona las competencias municipales, siempre en concordancia con las normas superiores.<sup>4</sup>

Las ART (Áreas de reconversión Territorial) es uno de los instrumentos utilizados recientemente para la reestructuración territorial de este núcleo Definidas por la *Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación* “con el objeto de restituir o mejorar el paisaje rural o urbano” (art. 37).

Su aplicación mediante el PTM posibilita la urbanización de 160,5 nuevas hectáreas de suelo rústico, en Mallorca con la excusa del “esponjamiento” o declasificación de suelos urbanos o urbanizables degradados, suspendidos por el planeamiento, declasificados o incluso ilegales, o de compra de edificaciones obsoletas, amortizadas o incluso ilegales.

Este caso pervierte el concepto de “reurbanización” para la reconversión de zonas urbanas degradadas, dado que sirve como excusa para urbanizar nuevo suelo. Su vigencia es de “aplicación plena” y “actuación directa”, según la norma 31.2 del PTM; por lo cual no precisa de su incorporación al planeamiento general, por lo que se priva a los ayuntamientos de opción a decidir al respecto y se les imponen nuevos sectores de suelo urbano o urbanizable.<sup>5</sup>

Las medidas de reconversión se inician a través del crecimiento y la creación de nueva ciudad frente a la reutilización de la existente.

Las ART se regulan en un documento de planificación subregional, pero predominan los objetivos sectoriales (González, 2010).

Cala Major firma una ART junto a Marivent y Cas Catalá. Se proponía dar de baja 229 plazas y a cambio crear 458 plazas en nuevo suelo. Esta operación implicaría un total de 76.333 m<sup>2</sup> de nuevo suelo.

Las ART, reguladas por el Plan Territorial Insular de Mallorca (PTM) y definidas como ART 8.1, establecen los siguientes objetivos:

- Reducir densidades de las zonas congestionadas.
- Realizar operaciones de esponjamiento con inmuebles obsoletos.
- Delimitar con claridad los diferentes usos.
- Limitar actividades incompatibles.
- Mejorar los accesos y comunicaciones con los diferentes municipios.
- Potenciar el esponjamiento creando espacios libres.
- Crear nuevos equipamientos.
- Reordenar y mejorar la primera línea de costa.
- En virtud de la situación geográfica, mejorar el turismo de la ciudad compatibilizándolo con una zona urbana residencial.

A parte de estas se incorporan las siguientes propuestas en el POOT:

- Mejorar la oferta de playa.
- Modernizar la planta hotelera.
- Crear la oferta complementaria y de servicios de acuerdo con el turismo urbano.
- Crear una interconexión entre la zona turística y la Fundación Miró.
- Recuperar la oferta lúdica de calidad.

La aplicación de las ART supone la absorción de funciones urbanísticas municipales de clasificación de los suelos urbano urbanizable. No obstante bajo una interpretación perversa del concepto de reurbanización (para la reconversión de zonas urbanas degradadas) y una desafortunada interpretación de las medidas de esponjamiento (para reducir densidades en las zonas de mayor congestión, incrementando los espacios libre y renovando la planta hotelera) se ocultan otro tipo de actuaciones vinculadas fundamentalmente a la reclasificación de suelo no urbanizable y la consecuente extensión de la urbanización (González, 2012).

<sup>4</sup> SCHÜRGER, Petra. Conflictos debidos a la transformación de zonas turísticas en Mallorca. El ejemplo de Cala Major.

<sup>5</sup> Plan Especial de Reforma Interior de Palma, 2003.

#### 4.1 Degradación de destinos turísticos

Muchos de los enclaves turísticos de la isla, como es el caso de Cala Major están sufriendo una grave degradación urbana y una crisis funcional, a pesar de esto, la mayoría de los enclaves turísticos maduros tienen una evolución demográfica positiva.



Figura 7. Plano de zonas degradadas en Cala Major. Fuente: PERI, 2004.

En la figura 7, se observan las zonas degradadas de Cala Major, en rojo las zonas consideradas con mayor degradación y donde más se deben tomar decisiones de rehabilitación, naranja las zonas bastante degradadas, se observan bastantes zonas en esta situación, en amarillo zonas puntualmente degradadas, azul edificios de interés histórico degradados, blancos abandonados donde solo se localizan tres y zonas con comportamientos no normativos (X) que existen bastantes en cuanto este caso.

Se destacan las 3 tipologías de enclaves maduros que existen en la actualidad (González, 2010):

1. Asentamientos que aún arrancando el modelo fordista, se alejan de este para adquirir una doble especialización hotelera- residencial en el periodo postordista en general exenta de tensiones importantes entre ellas.
2. De las diversas actividades propias del turismo de masas, pero que al mismo tiempo se intentan adaptar a las nuevas demandas posmodernas y atraen numerosos flujos de turistas residenciales y de habitantes de Palma (primera y segunda residencia). Las tensiones entre los espacios residenciales, en general de buena calidad, y los puramente turísticos (incluidos los destinados a servir de residencia a los trabajadores) son importantes.
3. Aquellos núcleos que prácticamente mantienen el mismo tipo de oferta que en su origen, con una oferta hotelera obsoleta y de baja calidad, degradados económicamente y con importantes bolsas de población extranjera del Sur.

Después de 50 años de explotación muchos asentamientos turísticos como Cala Major, son actualmente enclaves maduros con graves síntomas de agotamiento, pierden competitividad turística y alcanzan altos niveles de saturación, por lo que agudizan sus problemáticas tanto sociales como ambientales, por lo que pasan a incluirse entre los espacios degradados de la ciudad, en este caso del municipio de Palma.

Los objetivos y las propuestas que se utilizan para la intervención en estos núcleos consolidados son muy amplias y prácticamente idénticas: la reducción de densidades, esponjamiento y mejoras en infraestructuras y equipamientos son las actuaciones más repetidas.

Entre las actuaciones más evidentes destacan: la modernización de establecimientos hoteleros, la diversificación de la oferta turística y la construcción de equipamientos singulares e infraestructuras turísticas (desde mega-equipamientos hasta paseos marítimos o puertos deportivos), las medidas de rehabilitación integral son inexistentes.

Por esto, en la actualidad, Cala Major se encuentra en una difícil situación: La infraestructura turística de Palma alcanzó su auge a finales de los 80, aquí empezó el momento en el que decrecía el número de plazas, los antiguos barrios turísticos entraron en un intenso proceso de degradación. Al mismo tiempo, como es propio de la fase de reajuste postfordista, se inició la reconversión de los inmuebles turísticos en edificios de viviendas. Así, muchos hoteles cerraron o se reconvirtieron en edificios residenciales que, debido a su mal estado de conservación, acaban siendo ocupados por inmigrantes extranjeros, que buscan vivienda en alquiler a bajo precio (Domínguez, González y Parreño, 2008).

Con el PGOU de Palma, Cala Major ha ido creciendo de dos maneras: sobre-densificando el suelo urbano y con nuevas urbanizaciones a partir de planes parciales muy concretos, desvinculados del resto del ámbito y sin existir un estudio global del conjunto.

Todas estas etapas han contribuido a construir un tipo de barrio que, en la actualidad, tiene graves problemas de cohesión social y territorial. El ambiente general está dominado por las funciones turísticas degradadas, ausencia de zonas libres de uso público y altas densidades edificatorias. No obstante, también es posible encontrar pequeñas bolsas de residentes extranjeros de alto poder adquisitivo, excelentes ejemplos arquitectónicos de casa de veraneo del siglo XIX y algunos hoteles de cuatro y cinco estrellas (González, 2006).

En Palma existen otros claros ejemplos de degradación de barrios turísticos como El Terreno y Platja de Palma, que conocen dinámicas similares a nuestro territorio de estudio (figura 8).



Figura 8. Barrios degradados Cala Major, El Terreno y Platja de Palma. Fuente: elaboración propia, 2013.

La Platja de Palma posee una superficie de 10 km<sup>2</sup> y una población de 30.000 habitantes, esta zona también fue un lugar de veraneo y segunda residencia durante la primera mitad del S.XX. En el caso de Platja de Palma en 1965 se aprobó el PGOU de Lluçmajor que permitió construir edificios en la zona semi-intensiva del núcleo de S'Arenal de hasta 30 metros de altura, a consecuencia de esto crecerá y se densificará Can Pastilla y S'Arenal y se edificará la primera línea de litoral siguiendo el curso de la playa. En este claro ejemplo se puede ver que los núcleos urbanos originales más densos de Can Pastilla y S'Arenal, residen el 70% de la población. La función hotelera, pese a su importancia, no es predominante y existe destacada mezcla de usos. La composición social está formada por población de rentas bajas y medias con una notable presencia de trabajadores de categorías laborales más bajas,

de procedencia peninsular durante el primer boom turístico, añadiendo inmigrantes extranjeros al igual que ocurre en Cala Major. En Platja de Palma se ven diferencias en la primera línea y partes traseras. Se destaca la oferta turística e inversiones concentradas en el frente marítimo, las fachadas traseras de segundas o terceras líneas abandonadas, dimensiones desproporcionadas del frente marítimo (unos 6 kilómetros) en relación al número de residentes y turistas, exceso de techo construido y densidad elevada de población (González, 2012).

Esta zona también se ha intentado rehabilitar al igual que Cala Major, en el año 2004 con el Consorcio de Palma, para la mejora y el embellecimiento de la Platja de Palma, pretendía rejuvenecer la zona y mejorar un destino que se había estancado y seguía en declive, se elaboraron diferentes propuestas para la mejora de los establecimientos turísticos sin preocuparse por el resto del barrio y sus componentes urbanos, pero finalmente no se llevó a cabo. Actualmente Platja de Palma al igual que Cala Major ha alcanzado su madurez como destino turístico, esto ha derivado en que este destino entre en una profunda crisis como espacio urbano, por lo tanto ha pasado a ser otro de los barrios degradados de la ciudad. (González, 2012).

Otro claro ejemplo de degradación junto a Platja de Palma y Cala Major, es el barrio de El Terreno, con una superficie de 3,34 km<sup>2</sup> se sitúa al Suroeste de la ciudad de Palma y ocupa la vertiente marítima de Bellver, unos 140 metros y la parte alta se sitúa, aproximadamente a una altura de 60 metros sobre el nivel del mar pose una población de 6.029 habitantes (Ibestat, 2011), también relacionado con la actividad turística, cuyo esplendor fue en la década de los 50, también ha sufrido diferentes fases, actualmente también es un barrio con serios problemas sociales, funcionales y urbanísticos. El Terreno inició la desordenada actividad edificatoria a mediados del S.XIX, con la intención de construir residencias para la temporada veraniega. Es uno de los barrios más antiguos de Palma, donde se inició el sector turístico por eso conservan aún algunos de sus hoteles más emblemáticos, como por ejemplo el Gran Hotel.

No obstante, la construcción del paseo marítimo fraguó el objetivo de unir la ciudad con los diques del oeste del puerto e introdujo grandes cambios en la estructura urbana de El Terreno, ya que el paseo desplazó la centralidad del barrio desde el interior del entramado urbano hacia la vía litoral. La actual forma de El Terreno, tiene su origen en la década de 1950, la función residencial perdió fuerza en beneficio de la turística y el paisaje urbano empezó un proceso de intensa transformación.

El aumento del valor del suelo hizo que muchos propietarios sustituyeran sus antiguas casas por bloques de apartamentos y que la primera línea del paseo marítimo se inundara de edificios de gran altura que contribuyeron al aislamiento del barrio original, que quedó encerrado detrás de los nuevos edificios levantados en primera línea de mar. A ello se sumó el inoperante Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de 1963, que dio lugar al desdoblamiento de la calzada del paseo marítimo, finalizada en 1972, y su conexión con la Vía de Cintura que rodea la ciudad, lo que incrementó el tráfico rodado. En el caso de El Terreno, el PERI se aprobó de forma definitiva en 2006. Sin embargo, no recoge respuestas efectivas y originales para un barrio de esta complejidad. Da la sensación de que estamos ante una relación de proyectos de obras en vez de un plan de objetivos integrales. Entre otras debilidades, no existen propuestas para la inserción del barrio en la ciudad y faltan medidas estructurales que incluyan actuaciones económicas y sociales. Ante esta situación, las perspectivas son inciertas y se debaten entre mantener las funciones turísticas y de ocio para el frente marítimo y la residencial para la población de bajos recursos que vive en el interior de la zona (González, 2008).

Por lo tanto se puede decir que en el municipio de Palma encontramos varios destinos que han sufrido las mismas consecuencias producidas por el auge que tuvo el turismo en su época y que tras su fracaso han quedado como barrios marginales de la ciudad.

#### **4.2 PERI de Cala Major**

Los planes especiales de reforma interior, tienen como objeto ejecutar operaciones integradas de reforma interior, así como descongestionar el suelo urbano, actuaciones de renovación urbana, mejora de las condiciones de habitabilidad, rehabilitación, etc.

El PERI de Cala Major fue redactado con el objetivo de reconvertir y rehabilitar la zona (Schügers, 2006). A parte del PERI, se redactaron cuatro planes especiales aprobados para la ciudad genética en

las décadas de 1980 y 1990. Los siguientes planes en redactarse fueron los de Cala Major y El Terreno, pero estos dos barrios no tuvieron la misma suerte en cuanto a su realización.

En diciembre de 2004 se aprueba inicialmente el proyecto de Plan Especial de Reforma Interior de Área de Régimen Especial ARE 14-01 Cala Major-Sant Agustín.

Los conceptos más importantes son los de rehabilitación y reconversión, a partir de aquí, giran las propuestas de intervención en Cala Major. Las actuaciones se proyectan en seis ámbitos principales (González, 2006):

1. Zonificación
2. Vialidad
3. Alineaciones
4. Aparcamientos
5. Transportes
6. Espacios libres y zonas verdes, zonas de protección y una ordenación específica para el entorno de la Fundación Joan Miró.

Un ámbito importante es el de la mejora de las zonas degradadas por lo que se proponen eliminar las conflictivas, sustituir los edificios obsoletos y la construcción de viviendas de promoción oficial, esto es lo que se defendía pero no querían avanzar en nada más, por lo que no localizan y no contabilizan.

Este plan contuvo ciertas críticas pero de las partes más discutidas, fue la propuesta inicial de expropiación y derribo de antiguos hoteles y apartahoteles que, sin realizar ningún tipo de modificación previa en cuanto a ampliación de metros, fueron convertidos en apartamentos.

Estos derribos se pensaron aplicar en cuatro edificios Pullman, dos Panamá, uno Deyá y uno Randa. Pero en realidad el objetivo no era el esponjamiento, ni la reurbanización por medio de viviendas de promoción pública, la verdadera intención era reconvertirlos en edificios nuevos de cuatro plantas y con zona verde comunitaria (Schügers, 2006).

El PERI Cala Major-Sant Agustín propuso la reconversión de veinte hoteles en edificios de viviendas, para no sobre-densificar poblacionalmente la zona, aplica un índice residencial que asigna un número máximo de viviendas por parcela.

El Plan Especial modificaba la configuración actual de Can Tàpera, permitiendo dividir el bosque con el nuevo vial. Será en el transcurso de la revisión del Plan General cuando se decida si se continúa con el Plan Especial, se modifica o se opta por otro completamente nuevo

El PERI 14-01, de Cala Major, está delimitado al PGOU de Palma aprobado definitivamente el 24 de enero de 2004. La propuesta presentada por el equipo redactor respecto a los límites y propuestas dio respuesta a los objetivos y criterios establecidos en el PGOU.

Los objetivos y criterios del PERI se encuentran recogidos en el art 269 de las ordenanzas del PGOU, son los siguientes (PERI, 2004):

- Red viaria para peatones. Estableciendo y mejorando una red para los peatones, estudiando la posible recuperación y la integración dentro de la red del camino de Can Estada.
- Red viaria rodada. Estudio de las conexiones con la autopista de Poniente y el enlace de la avenida de Joan Miró con la calle de Joan de Saridakis delante del Palacio de Marivent, estudiando los sentidos de circulación, como también el estudio de la red viaria en relación con la planta hotelera.
- Recuperación del paisaje. Protección de la topografía y paisaje originales, como de los torrentes.
- Infraestructura hotelera. Análisis y propuestas de mejora de la infraestructura hotelera y de eliminación o transformación de las estructuras hoteleras inadecuadas u obsoletas.
- Dotaciones. Nuevas dotaciones con concordancia con las necesidades del barrio.
- Análisis referente al uso residencial.
- Alineaciones y rasantes.

Además se incide en:

- Análisis de zonas degradadas

El PERI da respuesta a los objetivos establecidos en el PGOU por lo que propone los siguientes criterios de actuación (PERI, 2004):

- Análisis de la red viaria para peatones según el siguiente criterio:
  - Conexión de las zonas verdes y equipadas existentes.
  - Recorridos transversales para coser la red rodada.
  - Accesos perpendiculares en la línea de mar.

-Se propone el estudio de los sentidos de circulación y vías de gran intensidad circulatoria como el análisis de edificios existentes emblemáticos, equipamientos y planta hotelera y su conexión con la red rodada existente.

-Reordenar la circulación para restringir los sentidos de circulación, de manera que la relación intensidad-sección -calle sea correcta.

-Estudiar las condiciones de composición y estética de los edificios de la fachada en Joan Miró.

-Estudiar la ubicación y forma de zonas verdes existentes, análisis de los espacios públicos y análisis de las condiciones urbanísticas para la ubicación en las parcelas, tipología edificatoria, tanques, etc.

-Establecer criterios de protección de las zonas verdes privadas de interés.

-Establecer criterios de rehabilitación de las zonas verdes privadas degradadas.

-Estudiar la relación entre las zonas verdes para consolidar y las zonas públicas.

-Posibilidad de intercambiar suelo edificable para consolidar las zonas verdes públicas generadas residualmente.

-Buscar la manera de esponjar, creando nuevas zonas verdes públicas, sobre todo en las zonas donde las edificaciones están más concentrada.

-Controlar el espacio libre de al lado de los hoteles existentes.

-Replantarse la ubicación de los hoteles precarios, obsoletos y de mala situación.

-Posibilidad de reconversión.

-Se han de prever nuevos equipamientos para poder abastecer a toda la población de la zona.

-Procurar un reparto homogéneo de los equipamientos por todo el ámbito y posibilitar el acceso a pie, sin necesidad de recorrer grandes distancias en coche.

-Es necesario promover nuevos equipamientos públicos no solo en número si no también en espacio, dado que los existentes tienen una parcela muy pequeña y no hay espacio libre alrededor.

-Se habría de intentar homogeneizar las zonas, evitando grandes bloques dentro de espacios predominantemente unifamiliares de planta baja y una planta piso. Intentando adecuar el planeamiento en esta homogeneidad, procurando un dialogo entre las diferentes zonificaciones adaptadas a la topografía del terreno.

-Se plantea decidir una tipología de acuerdo con el paisaje y la conservación de la masa arbolada: reducción de la altura en zonas de mayor impacto visual. Se habría de intentar eliminar estos puntos críticos con esta finalidad, se habrían de delimitar las zonas de reconversión.

La propuesta del plan de Cala Major es correcta pero poco original para hacer frente a un barrio muy complejo social, urbanística y económicamente.

En el plan se localizan tres ausencias o debilidades (González, 2006):

- Faltan medidas de corte estructural, El PERI es un tipo de plan territorial pero donde predominan los objetivos sectoriales. Esto implica que los objetivos sectoriales están casi al mismo nivel que los propiamente urbanísticos, y aquí no se encuentran propuestas sociales y económicas.
- No hay iniciativas que busquen la integración de estos barrios con el exterior. Por sus propias características urbanísticas y sociales, son territorios cada vez más “alejados” de la ciudad de Palma, menos integrados en el funcionamiento normal de la ciudad y, algunos sectores, con tendencia a convertirse en guettos segregados de la misma.
- Faltan medidas que avancen en la integración interna. En este sentido, no se aborda la permeabilidad entre las diferentes partes que componen unos barrios con altos niveles de segregación en su interior, esto es debido a los altas tasas de extranjería, próximas al 50%.

En las ordenanzas del PERI se recoge como propias las ordenanzas y determinaciones generales de obligado cumplimiento establecidas en el PGOU de Palma. Así mismo las nuevas ordenanzas introducidas no contradicen lo articulado en el planeamiento general.

En 2007 la junta de gobierno del Ayuntamiento de Palma aprobó provisionalmente el Plan Especial de Rehabilitación integral (PERI) de Cala Major y San Agustín, la novedad respecto al documento acordado en 2004 reside en que no se derribarían los edificios Pullman.

Por lo que se informaba que lo que se pretendía era mejorar los espacios degradados por una actividad turística ya en decadencia.

Se trataba por lo tanto de un proyecto integral de regeneración que incorporaba la posibilidad de reconvertir hoteles obsoletos o abandonados en viviendas. De esta opción podrían ser beneficiados diez hoteles de la zona, aunque es probable que algunos fueran derribados y en su lugar construir edificaciones de menor altura.

El ayuntamiento quería evitar que se repitiese la historia de los edificios Pullman, los cuales antiguamente fueron apartahoteles siendo hoy en día infraviviendas de pocos metros cuadrados. Para que esto no volviese a suceder la Gerencia de Urbanismo redujo el número de viviendas que le correspondería a cada uno de los hoteles de acuerdo con su volumen construido.

Los hoteles que se pudieron acoger a la reconversión de viviendas, se localizan en la parte interior de los dos barrios.

Los Pullman finalmente no se demolieron por el gran rechazo social que provocaba esta medida, pese que era la mejor solución desde el punto de vista técnico, por lo que pasaron a ser un Área de Rehabilitación Especial (ARE), elaborándose un estudio para proceder a la ampliación y mejora de los espacios libres público.

El objetivo del PERI de Cala Major y San Agustín, no era acabar con el modelo turístico de estos dos barrios de Palma, si no potenciar los usos cotidianos para los vecinos que residen allí durante todo el año, de esta manera se produciría una regeneración del barrio, beneficiando a los hoteles que mantienen su actividad.

En enero de 2009, el Pleno del Ayuntamiento de Palma acordó desistir de su tramitación y ordenar el archivo del expediente (González, 2010).

Finalmente el Plan de Reforma Interior (PERI) de Cala Major y San Agustín, cuya aprobación definitiva se paralizó en el pasado mandato, deberá esperar de nuevo hasta la redacción del nuevo Plan General, por lo que actualmente no se pueden asumir determinadas actuaciones urbanísticas previstas en el Plan Especial, en cuanto a lo referente a los edificios Panamá y Pullman.

La paralización del PERI, no significa que se paralicen las posibles inversiones que se pueden realizar en el barrio, esto es claramente observable en las reformas realizadas durante el 2012 en tres hoteles de la zona.

## Capítulo V. Tipología turística

Las primeras localizaciones turísticas en Mallorca surgen con el turismo de masas, la Bahía de Palma contaba con más de 1.500 plazas hoteleras en el año 1965, por lo que presentaba la mayoría de los primeros asentamientos urbanos construidos para la realización de la actividad turística.

Entre los diferentes barrios de Palma que en 1965 superaban estas cifras encontramos los barrios de Cala Major-San Agustín y El Terreno-Porto Pí; con 36.837 plazas hoteleras

En Cala Major ha habido diferentes tipologías de establecimientos turísticos a lo largo de su historia, en primer lugar cabe distinguir el hotel, el cual es un fósil guía del primer Boom turístico (Rullan, 1999).

El aumento del número de plazas en este tipo de establecimientos se producía de una manera intensa y continuada, desde la década de 1950 hasta inicios del segundo boom en 1974. A partir de aquí se produce una ralentización del crecimiento, e incluso algún estancamiento.

Desde 1980, aparece el segundo tipo de establecimiento turístico, los apartamentos, que irán adquiriendo importancia en el resto de municipios de la isla, y al poco de comenzar el tercer boom turístico en 1988, el número de plazas irá descendiendo progresivamente. A partir de 1992/1993, se producirá una nueva recuperación. Entre 1993 y 2008 el saldo positivo de plazas turísticas en Mallorca fue de unas 14.500 (5,35%). Esta evolución coincide con una etapa positiva en cuanto a la entrada de turistas en la isla, especialmente importante entre 1995 y 2000.

Los turistas llegados a Mallorca crecieron en un 85,50% entre 1993 y 2008. El impulso de otros alojamientos turísticos pueden ser la causa de este aparente desajuste entre aumento del número de turistas y de plazas. No obstante, si se observa la evolución de la población en los últimos diez años, es evidente el poder de atracción que ejercen estos tipos de enclaves turísticos.

### 5.1 Oferta hotelera

Cala Major es un destino de sol y playa que perdió muchas plazas turísticas a finales de 1980. A mediados de 1980 existían unos 19 alojamientos: 13 hoteles, cuatro apartamentos y dos hostales con más de 3.500 plazas turísticas. Tras el desinterés de los turistas y los Tour Operadores, se produjo una falta de medidas de recuperación a tiempo sin hacer referencia a la inexistente planificación integral a largo plazo, carencias unidas a las exigencias de la sociedad moderna (Schürgers, 2006).

En 1994 la cifra de los alojamientos se había reducido a siete con un total de 1.855 plazas (Consejería de economía y hacienda, 1995). En 1998 se produjo la reapertura del hotel Nixe Palace, disponiendo en ese momento de ocho alojamientos con 2.071 plazas (Consejería de turismo, 2002). Ya a principios de 2006 Cala Major contaba con 1.438 plazas en seis hoteles y un hostel residencia. Ningún alojamiento de apartamentos, como por ejemplo el Marivent en la calle Saridakis con 240 plazas, ha conservado su función turística (figura 10).

Nombre	Origen	Clase	Categoría	Plantas	Nº Plazas	Abierto	Cadena
<u>Nixe Palace</u>	1957	Hotel	5*	9	266	Todo el año	Santos
<u>Playa Cala Major</u>	1962	Hotel	4*	6	268	Todo el año	IR
<u>Santa Ana</u>	1963	Hotel	3*	8	371	Todo el año	IR
<u>La Cala</u>	1956	Hotel	3*	4	135	Abril- Octubre	IR
<u>Zenith</u>	1966	Hotel	3*	7	162	Todo el año	<u>Husa</u>
<u>Dali</u>	1964	Hotel	3*	5	190	Todo el año	No
<u>San Telmo</u>	1964	Hostal	2*	3	46	Todo el año	No

Tabla 1.: Establecimientos de Cala Major en febrero de 2006. Fuente: Petra Schürgers, 2006.

Muchos de estos establecimientos fueron reconvertidos para uso residencial u diferentes transformaciones en usos de servicios sociales

Nombre	Origen	Reforma	Clase	Categoría	Plantas	Nº Plazas	Abierto	Cadena
Blue Bay	1970	2004	Hotel	3*	8	112	Temporada de verano	Grupo Blue Bay
Dalí	1974	2004	Hotel	3*	5	97	Temporada de verano	Sercotel Hoteles
Mirablau (Antiguo Zenith)	1966	2001	Hotel	3*	7	83	Temporada de verano	
La Cala	1956	2012	Hotel	3*	5	70	Temporada de verano	Compañía Luabay
Luabay Costa Palma (antiguo Hotel Playa Cala Mayor)	1982	2012	Hotel	3*	6	143	Temporada de verano	Compañía Luabay
Luabay Marivent (Antiguo Hotel Santa Ana)	1963	2012	Hotel	4*	6	142	Temporada de verano	Compañía Luabay
Nixe Palace	1957	2008	Hotel	5*	9	133	Temporada de verano	Hoteles Santos
Belvedere	1972	2000	Hotel	3*	9	414	Temporada de verano	Compañía BQ Hoteles
San Telmo	1964	2009	Hostal	2*	3	23	Todo el año	
Lis	2007		Hotel	2*	4	18	Todo el año	

Tabla 2. Establecimientos en Cala Major 2013. Fuente: elaboración propia a partir de salida de campo, 2013.



Figura 9..Mapa de categoría de hoteles Cala Major. Fuente: elaboración propia, 2013.

Si se realiza una comparación de las dos tablas superiores (tabla 1 y 2), se puede observar que en seis años se ha aumentado el número de establecimientos hoteleros, muchos de ellos han sido reformados recientemente tras ser comprados por nuevas compañías.

No obstante, es observable que el número de plazas actualmente se ha reducido comparadas con las de hace 6 años, han pasado de abrir todo el año a solo la temporada de verano (actualmente unos 4 meses) por lo tanto la temporada hotelera se ha reducido afectando de esta manera a las personas que trabajaban en el sector, cabe destacar que se mantienen prácticamente las mismas categorías de hotel

(figura 9) pese a las reformas que se les han realizado a muchos de los establecimientos recientemente, por lo que la mayoría siguen siendo hoteles de 3 estrellas para un turismo de sol y playa.

Por lo tanto según datos de la asociación Hotelera de Cala Major-San Agustín, la planta hotelera se ha reducido un 90%, pasando de 25.000 plazas en la década de los 70 a 2000 en la actualidad, por lo que los hoteleros temen que tras la reconversión de algunos hoteles en residencias se podrían producir especulaciones urbanísticas.



Figura 10. Hotel Nixe, Palace, Costa Palma, Belvedere, Mira Blau y Blue Bay. Fuente: elaboración propia 2012.

## **5.2 Cambio de uso turístico a residencial**

Cala Major es un gran ejemplo de los cambios de usos producidos en el territorio mallorquín. En este barrio se ha producido un cambio de uso de turístico a residencial.

Según la Consellería de Turismo, se proponía convertir los hoteles obsoletos en viviendas, aunque se cree que esto no es solucionar el problema, si no más bien, prolongar la agonía de edificios que ya cumplieron su cometido y que ya deben ser derribados, ya que lo que está obsoleto es el edificio no la función. Cala Major, es un destino degradado, se han intentado acciones para su mejora pero en la actualidad sigue igual.

Un claro ejemplo de lo que sucede en Cala Major, es el edificio Pullman, tras la redacción del PERI de Cala Major con el objetivo de reconvertir y rehabilitar los edificios de la zona, entre los cuales se incluían además de los Pullman, Dos Panamá, uno Deva y uno Randa, se pretendía reconvertirlos en edificios nuevos de cuatro plantas con zonas verdes.

Otra opción era la construcción de viviendas de protección oficial pero la problemática se situaba en que muchos de los propietarios de los bloques de pisos ya existentes y con bajo poder adquisitivo no hubieran podido permitírselas, tampoco se hubiera podido alojar a toda la población que reside actualmente en este solar ubicado al lado este de la calle Saridakis. La densidad de población en esta zona es alta debido al uso residencial de estudios que antiguamente estaban destinados al uso turístico.

Se debe hacer referencia al famoso Plan del Palacio de Congresos, el cual pretendía demoler estos edificios y echar a su población, la cual proviene de las clases sociales más bajas, del barrio costero. Los propietarios y vecinos lucharon para conservar sus viviendas ante tal conflictiva situación, por lo que el alcalde tuvo que reaccionar mediante una carta en la que aclaraba a los ciudadanos que no había proyecto definitivo ni intención de derribo.

A principios del 2005, la aprobación inicial del PERI causó las protestas de los vecinos. Se convenció al ayuntamiento de que no podía demoler esos bloques ya que esto hubiera provocado enormes conflictos y aumentado las desigualdades sociales.

Además, esta vez la expropiación y la recuperación de las viviendas hubiesen resultado costosas para el ayuntamiento, debido al aumento de precios en el mercado inmobiliario. Todo eso llevó a la concejalía de urbanismo a retirar las propuestas polémicas del PERI. Gracias a un convenio entre el ayuntamiento y los vecinos de los ocho bloques en cuestión se intentó crear “Área de Rehabilitación Integral” (ARI), con el objetivo de facilitar la instalación de un espacio libre público así como aumentar la seguridad, limpieza y el acceso a este solar de importante superficie. El espacio pasaría de ser propiedad privada a pública, por lo que esta reconversión debería excluir el derribo y la reducción de plazas de aparcamiento. Los vecinos podrían, de esta manera, obtener subvenciones para la rehabilitación de las fachadas. Sin embargo la evolución ha sido diferente. Los edificios Pullman, que junto a los otros edificios, Panamá, uno Deya y uno Randa, iban a ser expropiados y derribados con el propósito de ser reconvertidos en edificios nuevos de solo cuatro plantas con zonas verdes, en la actualidad siguen teniendo graves problemas, además con la entrada de la crisis económica, esta situación se ha agravado. Su estado de degradación es evidente y a los problemas y diferencias estructurales se le debe añadir los cúmulos de basura en rincones, excrementos de perros en las aceras de las barriadas, etc. La imagen de degradación se extiende así a toda la zona de Cala Major.

A pesar de esta problemática se debe añadir la llegada de okupas y delincuentes a alojarse en estos edificios. La venta de droga y prostitución se ha instalado en el edificio. Se puede destacar que de 188 pisos, 25 ya han sido adquiridos por las entidades bancarias a causa de desahucios y 17 ocupados a la fuerza.<sup>6</sup>

Este edificio en particular, los Pullman, se encuentra bastante abandonado y degradado pese a las buenas intenciones de los vecinos. La planta más problemática es la novena, llena de suciedad y donde se alojan estas personas sin recursos ocupando los alojamientos por la fuerza, de tal manera que es preocupante la propia seguridad en esta zona por la noche. Se tomó la decisión de tapiar los pisos de la novena planta ocupados.<sup>7</sup>

Entre otras acciones, se realizó una redada antidelinquencia en los Pullmans y en Panamá. Se localizaron pistolas y droga. Un total de 25 agentes del Grup d'Acció Preventiva (GAP) y de la Unitat de Seguritat Integral (USEI) de la Policía Local de Palma, se desplegaron por los diferentes alojamientos de los edificios donde localizaron plantaciones de mariguana, perros peligrosos con necesidad de licencias y sin bozal, fraude en el fluido eléctrico con enganches ilegales y cable de cobre robado a los domicilios.

En estos edificios también se han llevado acciones por parte del área de Infraestructuras del Ayuntamiento de Palma. Se han centrado en inspecciones en el alumbrado de las viviendas, viabilidad, limpieza de zonas verdes, agua, etc.

No obstante, muchos propietarios han cerrado sus viviendas y se han marchado ya que no aguantaban más la situación.

La mejor alternativa es la realización de obras para su mejora y rehabilitación, pero estas se alargarían meses. La financiación no está asegurada. Un 60% de los residentes son familias y el resto parejas jóvenes o personas adultas con pensiones mediocres. La mayoría residen en estos edificios por sus alquileres reducidos, alrededor de los 300 euros/mes.

---

<sup>6</sup> Datos obtenidos a partir de noticias en Diario de Mallorca.

<sup>7</sup> Datos obtenidos a partir de noticias en Diario de Mallorca.



Figura 11. Edificio Pullman Cala Major. Fuente: elaboración propia . Mayo 2013.

La Concejalía de vivienda del ayuntamiento de Palma ha elaborado un proyecto de rehabilitación integral para zonas como la de Cala Major, por lo que se incluyen mejoras como de movilidad y accesibilidad, la proyección del paisaje y de la costa, la actividad comercial y de las viviendas y diversos equipamientos con presupuestos globales de 72 millones de euros. Creación de zonas verdes también es una de las iniciativas más destacables de este plan de reforma puesto que estos barrios residenciales que están próximos a la costa carecen de espacios libres público. Para esto el ayuntamiento necesita adquirir inmuebles y solares.

En la salida de campo realizada para verificar el estado del edificio Pullman (figura11) y inserción en el barrio, se ha podido comprobar que la mayoría de residentes que se alojan en estas viviendas son inquilinos no propietarios de las viviendas y de origen extranjero: búlgaros y suramericanos, sobre todo también un gran número de marroquíes, rumanos y españoles.



Figura 12. Edificio Pullman Cala Major. Fuente: elaboración propia, Mayo 2013.

A la problemática social, se le añaden los propiamente arquitectónico (figura12), siendo un peligro para los propios vecinos, desde paredes que se caen, descorchadas, escaleras rotas con materiales colgando, la piscina inutilizable e incluso según palabras de algunos vecinos “con piedras que a veces caen de las partes superiores del edificio”.

En el segundo estudio de un caso relativo a las transformaciones urbano-turísticas de Cala Major es el Hotel Uto Palace (figura 13). Situado en primera línea (Avenida Joan Mirò). Está siendo reformado en 2013. Este gran hotel fue subastado y está siendo reconvertido en viviendas de alto standing. El hotel Uto Palace, fue uno de los mejores hoteles de Cala Major, llevaba varios años abandonado, lo que lo había convertido en un foco de suciedad y actos de vandalismo. El sendero estaba destrozado, la piscina desvalijada. Esta imagen era lo que hasta hace poco se contemplaba en el paseo de Cala Major.

El Uto Palace, llevaba cinco años cerrado, y está metido dentro de un proyecto, que pretende una modernización de toda la zona.

El Grupo Bendinat ha sido el encargado de realizar la reconversión (figura 14), el ahora denominado Bendinat Mar, será un edificio con viviendas de lujo. La promotora prevé también intervenir en la primera línea de costa. Esta también será la encargada de comercializar las viviendas.

Para la realización del proyecto, participan el estudio mallorquín de arquitectura Dai 10.



Figura 13. Uto Palace. Fuente: elaboración propia Mayo 2013.

La transformación del edificio prevé 12 plantas en un complejo de 79 viviendas, de dos a cuatro habitaciones, y dotadas de todos los elementos tecnológicos, de diseño y confortabilidad que las enmarcan en la categoría de lujo. La reconversión incluye diversas instalaciones deportivas, piscina cubierta y descubierta y un área de solarium al borde del mar.

También se inició plan de marketing y comercialización, para promocionar tanto para primera vivienda en el ámbito local, como segunda en los mercados exteriores, en especial, Alemania, Gran Bretaña, países Escandinavos y Rusia.

El Grupo Bendinat, afirmó haber recibido en 2012 más de treinta reservas para los 79 apartamentos que promueve, de entre 100 y 225 metros cuadrados, y que tienen un coste promedio no inferior a los 655.000 euros.

A fecha de 30 de abril de 2013, ya se puede confirmar que el 90% (70 de 79 apartamentos) de las viviendas del antiguo Uto Palace ya están vendidas. Se prevé que este proyecto este finalizado para diciembre de 2013.

Este tipo de iniciativas son ansiadas por los residentes del barrio puesto que consideran que existen muchos inmuebles obsoletos y descuidados, lo que contribuye a una progresiva degradación, marginación y olvido de estos barrios.

Generalmente se opta por la demolición o por el lavado de las caras de las fachadas, muchos de los espacios ocupados por estos edificios abandonados podrían ser ocupados por espacios público, o zonas verdes.

Por lo tanto, desde un punto de vista turístico, las perspectivas para Cala Major están mejorando .La llegada de nuevas compañías como Grupo Orizonia, encargados de gestionar antiguos hoteles y de su reforma, Cala Major puede volver a tener esa buena imagen que hace años tenía, sin que quede en el olvido. No obstante, existen importantes dudas sobre el futuro del espacio urbano y los residentes de ingresos más bajos. La polarización social y la segregación urbana tienden a crecer en este tipo de iniciativas exclusivamente proyectadas para activar áreas o edificios turísticos. Sin duda el gran reto es la aparición de medidas y estrategias de rehabilitación integral .



Figura 14.Uto Palace. Fuente: elaboración propia Marzo y Mayo 2013.

## Capítulo VI. Población

El crecimiento de la población de Cala Major empieza gracias a la aparición de la actividad turística que provoca la llegada de mucha población trabajadora, en el sector turístico y de la construcción. Este hecho ocurrió en los años 60 gracias al boom turístico que hubo en las islas Baleares.

El barrio de Cala Major, ha sufrido un gran crecimiento en los últimos años por lo que ha ido perdiendo poco a poco la función turística e incrementando la función residencial.

Esto puede haber sido provocado por la descentralización de la población en el área metropolitana de Palma y la periurbanización. La llegada de población extranjera sobretodo del Sur, afecta en gran medida a esta composición social y demográfica.

Las posibles causas se localizan en la existencia de bolsas de economía sumergida, de alquileres baratos, en viviendas en mal estado de conservación y la “invisibilidad” que proporcionan algunos de estos barrios (Domínguez, González y Parreño, 2008).

El mayor número de población suele concentrarse en los edificios turísticos que fueron reconvertidos en residencias plurifamiliares en los años 90. Las antiguas viviendas residenciales que décadas atrás albergaron familias de alto nivel adquisitivo hoy en día mantienen la misma estructura familiar pero se han convertido en residencia de la clase media. La fuerte acumulación y colapso de los servicios que se ubican en los antiguos edificios turísticos ha promovido la existencia de una población de baja renta y pocos recursos económicos.

No obstante, Cala Major es un barrio dormitorio, ya que la población activa que trabaja en el barrio está mucho tiempo fuera del él, generalmente vecinos con pocas exigencias hacia el espacio donde residen, los bloques de viviendas son de propiedades adquiridas hace años a bajo coste, por lo que no pretenden abandonar el barrio. Cala Major cuenta con una estructura de población bastante heterogénea en cuanto a clases sociales, reflejado también en sus edificaciones.

A continuación se exponen diferentes tablas y figuras de la evolución de la población de Cala Major desde el año 1996 hasta el 2013 y su comparación con barrios como El Terreno, Can Pastilla, S’Arenal y Ses Meravelles, barrios que poseen las mismas características que el barrio de estudio.

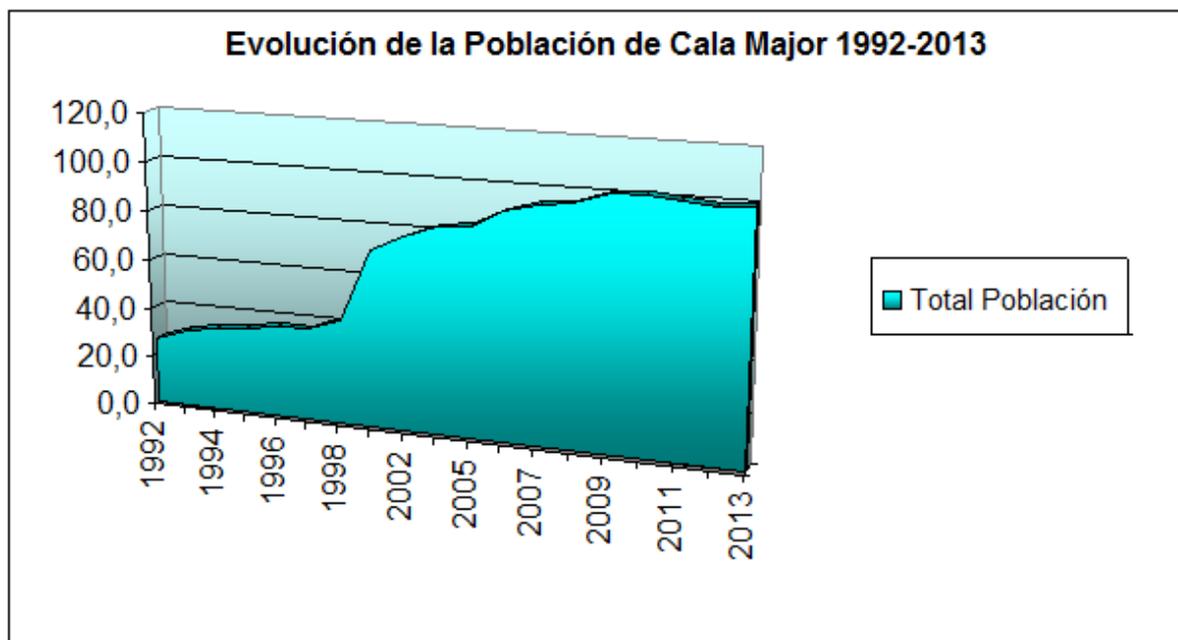


Figura 15. Evolución de la población Cala Major. Fuente: elaboración propia a partir de datos del observatorio municipal de Palma, 1996-2013.

Años	Total población	Total población relativa a 2013 (año base)
1992	1602	26,8
1993	1890	31,6
1994	2009	33,6
1995	2097	35,1
1996	2218	37,1
1997	2218	37,1
1998	2528	42,3
2001	4249	71,1
2002	4652	77,9
2004	4943	82,8
2005	5018	84,0
2006	5.426	90,8
2007	5.633	94,3
2008	5.728	95,9
2009	6.013	100,7
2010	6.055	101,4
2011	5.968	99,9
2012	5.918	99,1
2013	5.973	100,0

Tabla 3. Evolución de la población Cala Major 1996-2013. Fuente elaboración propia a partir de datos del observatorio municipal de Palma, 1996-2013.

En la figura 15 y tabla 3 de evolución de la población de Cala Major en los años 1996 a 2013 se observa un crecimiento continuado desde 1996 hasta 2010, en los años 2011 y 2012 se produce un pequeño descenso de la población pero apenas notable, por lo que este barrio mantiene un crecimiento progresivo de su población.

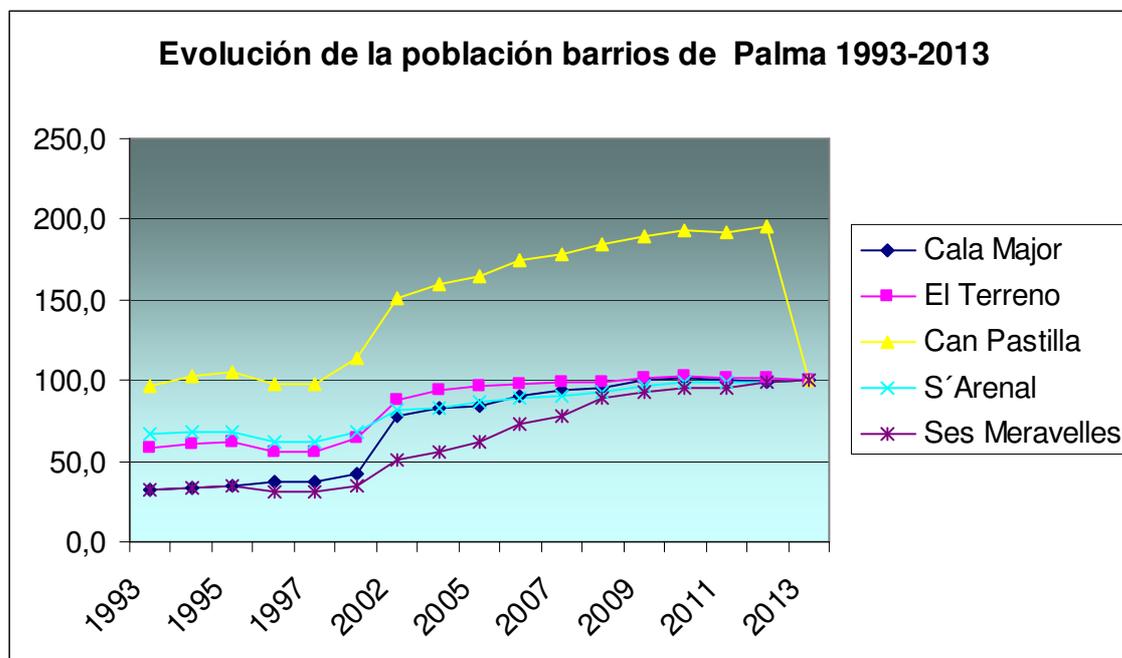


Figura 16. Evolución de la población barrios de Palma. Fuente: elaboración propia a partir de datos del observatorio municipal de Palma, 1993-2013.

Si comparamos la población de Cala Major con los barrios anteriormente expuestos, que poseen las mismas características, se observa que Can Pastilla es el barrio que más población posee respecto a

los otros barrios, con diferencia. Can Pastilla se localiza al lado del aeropuerto y es un barrio litoral por lo que atrae mucha población inmigrante (una de las causas de su crecimiento) .Este barrio obtuvo un gran crecimiento desde 1993 hasta 2002. A partir del año 2004 el crecimiento se ha ido reduciendo, una de las causas, la crisis económica que empezó ha afectar en 2007 por lo que provocó el retorno de muchos extranjeros a sus países de origen, manteniendo desde el 2004 un crecimiento progresivo sin grandes aumentos.

El Terreno es el segundo barrio con mayor población pero no existe una gran diferencia respecto a los barrios de Cala Major, S'Arenal o Ses Meravelles, los cuales han tenido un crecimiento progresivo a partir del 2004. El barrio Ses Meravelles es el que menos población tiene de todos estos barrios.

Otro término importante en referencia a la población es el de segregación social. La segregación social siempre ha existido en toda sociedad, en la historia este hecho se puede encontrar en los barrios mercantiles de los núcleos urbanos de la edad media o en los barrios coloniales de la expansión europea por América, o en guetos reservados a ciertos grupos étnicos sobretodo en el Renacimiento. Esta segregación se ha observado muchas veces de forma física en los cascos urbanos con la existencia de muros o barreras.

Actualmente este fenómeno es mucho más sutil, aunque hoy en día pose un grado de homogeneidad o heterogeneidad del espacio urbano por lo que se manifiesta de tres formas diferentes:

- Socioeconómica (según el poder económico).
- Étnica (según nacionalidad o cultura).
- Familiar (según el tipo de familia: es decir, con o sin hijos, viejos jóvenes, etc).

Cala Major, es un antiguo espacio turístico hoy convertido en residencial, la oferta complementaria y la planta hotelera, actualmente aún no se han recuperado del fracaso turístico, la rápida transformación que se produjo de los apartamentos turísticos, rehabilitados en viviendas de gente humilde aceleró su decadencia, la falta de ordenación y participación de la administración pública y privada aumentaron el proceso de degradación en la zona. Se intentó fomentar las estructuras barriales y la zona cuya morfología, estructura y origen social y demográfico se presentan diversos, por lo que se podrían consolidar (Schürgers, Petra 2008).

Cala Major se presenta como un núcleo descuidado, pero se localiza en una situación geográfica bastante idónea por su proximidad al mar, lo que puede servir para detener la degradación si se fomenta una revalorización integral que no perjudique a ciertos grupos sociales y se evite la especulación.

El núcleo de Cala Major, ha pasado de ser una zona primeramente de veraneantes, seguidamente una zona de explotación turística, lo cual influía y necesitaba la llegada de inmigrantes peninsulares para la explotación de este sector, los cuales se alojaban en el mismo barrio en antiguos hoteles o apartamentos convertidos en residencias plurifamiliares, en segunda línea, pero tras el fracaso del modelo turístico, Cala Major a pasado a ser un barrio básicamente residencial.

Tras la gran oleada de inmigrantes en los últimos años (1996-2004) , una de las zonas de preferente ubicación de la población extranjera, eran las zonas residenciales y turísticas del litoral, como Cala Major, destacando por mantener una presencia importante de población de América del Sur y en menor medida de África y Asia, algunos de los alojamientos han pasado a ser ocupados por inmigrantes, por lo que se han mezclado diversas clases sociales en el barrio, lo que ha provocado que muchos de los primeros residentes de la zona, abandonen el barrio, residiendo en Palma o alojándose en residencias alejadas de los diferentes apartamentos , como por ejemplo los pullman.

Aunque no son fenómenos nuevos, la segregación social y la inmigración tienen un papel importante. En la actualidad no se puede concebir proyectos de urbanización o de planeamiento sin tomar en cuenta este fenómeno ya que van a seguir existiendo en el futuro y tampoco se puede prever el nivel de importancia que vaya a tener, por lo tanto la segregación social es un fenómeno con el cual se debe convivir, siempre y cuando se adopten soluciones para las clases sociales afectadas.

A continuación se expone una gráfica de evolución de la inmigración de europeos y extracomunitarios en Cala Major de los años 2006 al 2013.

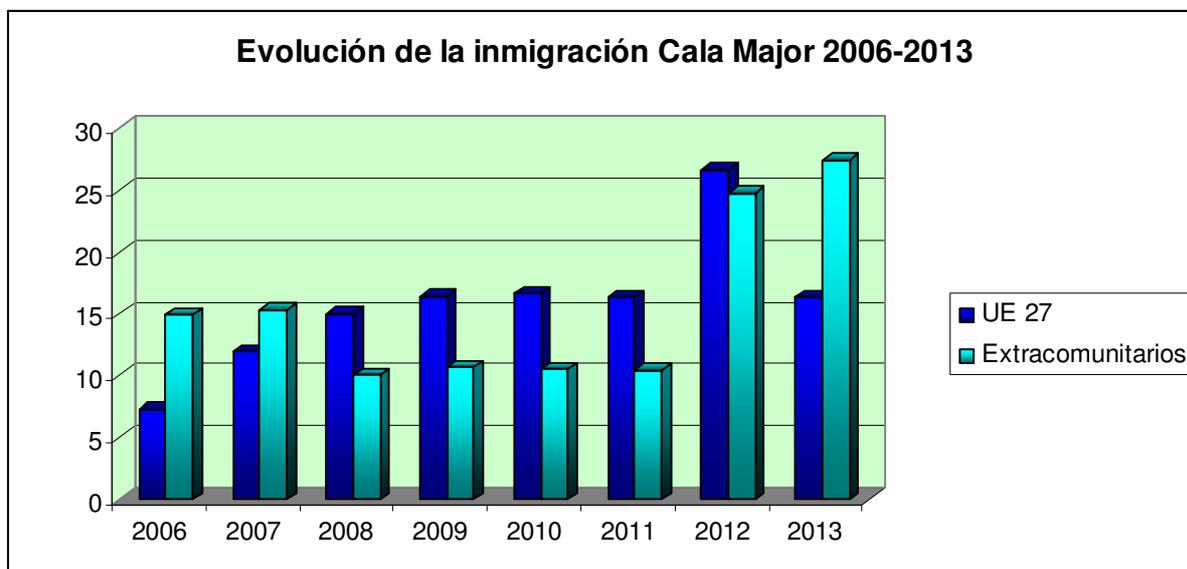


Figura 17. Evolución de la inmigración de Cala Major .Fuente: elaboración propia a partir de datos del observatorio municipal de Palma, 2006-2013.

Año	UE 27	Extracomunitarios
2006	7,29	14,89
2007	11,93	15,32
2008	14,97	10,06
2009	16,38	10,65
2010	16,65	10,5
2011	16,36	10,45
2012	26,6	24,7
2013	16,36	27,4

Tabla 4.Evolución de la inmigración de Cala Major .Fuente: elaboración propia a partir de datos del observatorio municipal de Palma, 2006-2013.

La figura 17 y tabla 4, exponen el número de inmigrantes de la UE 27 y extracomunitarios que posee el barrio de Cala Major, actualmente existe un predominio de inmigrantes extracomunitarios, pero se puede observar que ha tenido una evolución de crecimiento y descensos en diferentes épocas al igual que los inmigrantes de la Unión Europea.

Se produce un crecimiento de ciudadanos extracomunitarios en los años 2006 y 2007, descendiendo en los años cuatro años posteriores de un 15 a un 10%, hasta prácticamente la actualidad situándose casi con un 30% de inmigrantes extracomunitarios frente al 17% de europeos, que en años anteriores había ido teniendo un crecimiento progresivo hasta el año 2012.

En cuanto a inmigrantes extracomunitarios no tuvo un importante crecimiento hasta el año 2012, aunque es destacable que en el año 2013 los dos grupos de inmigración están bastante igualados, produciéndose un descenso bastante importante de inmigrantes europeos respecto al año anterior.

## Evolución de la población barrios de Palma 2006-2013

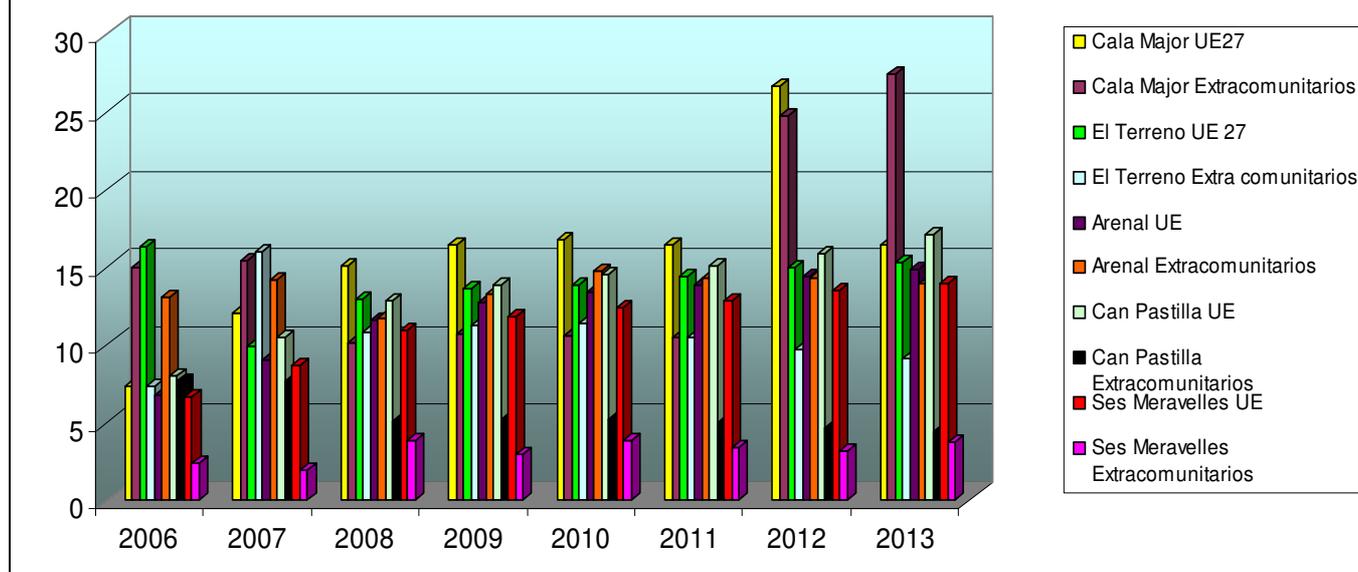


Figura 18. Evolución de la inmigración por barrios de Palma. Fuente: elaboración propia a partir de datos del observatorio municipal de Palma, 2006-2013.

Año	Cala Major		El Terreno		Arenal		Can Pastilla		Ses Meravelles	
	UE27	Extracomunitarios	UE 27	Extra comunitarios	UE	Extracomunitarios	UE	Extracomunitarios	UE	Extracomunitarios
2006	7,29	14,89	16,2	7,2	6,65	12,95	7,93	7,54	6,53	2,34
2007	11,93	15,32	9,82	16,0	8,96	14,06	10,39	7,55	8,58	1,91
2008	14,97	10,06	12,89	10,8	11,54	11,68	12,73	5,01	10,81	3,79
2009	16,38	10,65	13,57	11,2	12,62	13,22	13,73	5,12	11,73	2,89
2010	16,65	10,5	13,78	11,3	13,37	14,61	14,42	5,13	12,3	3,72
2011	16,36	10,45	14,38	10,4	13,73	14,19	15,05	4,94	12,76	3,36
2012	26,6	24,7	14,86	9,6	14,32	14,22	15,78	4,56	13,39	3,1
2013	16,36	27,4	15,18	9,0	14,75	13,82	17,01	4,37	13,83	3,71

Tabla 5 Evolución de la inmigración por barrios de Palma. Fuente: elaboración propia a partir de datos del observatorio municipal de Palma, 2006-2013.

Si se compara Cala Major con los barrios seleccionados El Terreno, S´Arenal, Can Pastilla y Ses Meravelles, se observa como el barrio de Cala Major es el que más población inmigrante tiene en cuanto a europeos en relación a todos los años estudiados, se destaca sobretodo el año 2012, el resto de años posee un crecimiento bastante progresivo, destacando en el año 2013 por tener un número elevado de inmigrantes extracomunitarios. En comparación con el resto de barrios poseen un crecimiento bastante igualado a excepción de Ses Meravelles y Can Pastilla en cuanto a inmigrantes extracomunitarios ya que son los que menor número poseen.

Año 2012	Cala Major		El Terreno		Can Pastilla		Arenal		Ses Meravelles	
		%		%		%		%		%
<b>América Central</b>	74	1,35	90	1,49	48	0,88	48	0,61	28	0,65
<b>América del Norte</b>	17	0,31	22	0,36	11	0,20	7	0,09	8	0,18
<b>América del Sur</b>	373	6,80	325	5,37	228	4,16	357	4,52	113	2,61
<b>Asia</b>	61	1,11	250	4,13	41	0,75	245	3,10	77	1,78
<b>Oceanía y apátridas</b>	3	0,05	4	0,07	1	0,02	1	0,01	1	0,02
<b>África</b>	151	2,75	71	1,17	62	1,13	55	0,70	59	1,36
<b>Resto Europa</b>	93	1,69	892	14,75	956	17,44	832	10,53	881	20,32
<b>Resto UE 15</b>	840	15,31	175	2,89	123	2,24	168	2,13	78	1,80
<b>Resto UE 25</b>	220	4,01	278	4,60	275	5,02	296	3,75	220	5,07
<b>Resto UE 27</b>	598	10,90	113	1,87	68	1,24	656	8,30	31	0,72
<b>Población total</b>	5487	100	6049	100	5482	100	7900	100	4335	100

Tabla 6. Continente de nacionalidad por barrios de Palma. Fuente : elaboración propia a partir de datos del IBESTAT, 2012.

En la tabla 6 se pueden observar las nacionalidades más representativas de los diferentes barrios escogidos, comparándolos con Cala Major.

En la tabla se puede observar que en conjunto el rango más importante de diferentes nacionalidades es la europea, seguida de ciudadanos de América del Sur, (grupo bastante importante en estos barrios). Los barrios con mayor número de inmigración europea son El Terreno y Can Pastilla, en el resto de barrios no existe una importante diferencia, incluso entre los ciudadanos de América del Sur la diferencia también es poco relativa, por otro lado en general las nacionalidades de América Central, América del Sur y Oceanía son menos representativas.

Año 2012	Cala Major %	El Terreno %	S´Arenal %	Can Pastilla %	Ses Meravelles %
<b>Alemania</b>	37	20	0	155	72
<b>Italia</b>	29	18	0	28	16
<b>Bulgaria</b>	18	14	8	22	18
<b>Francia</b>	13	13	5	11	6
<b>Polonia</b>	12	13	0	8	0
<b>Reino Unido</b>	11	12	5	27	9
<b>Rumania</b>	9	10	0	7	9
<b>India</b>	8	8	12	0	6
<b>Argentina</b>	7	8	9	6	6
<b>Filipinas</b>	5	9	33	0	0

2012

Tabla 7. Nacionalidades por barrios de Palma. Fuente: elaboración propia a partir de datos del observatorio municipal de Palma, 2012.

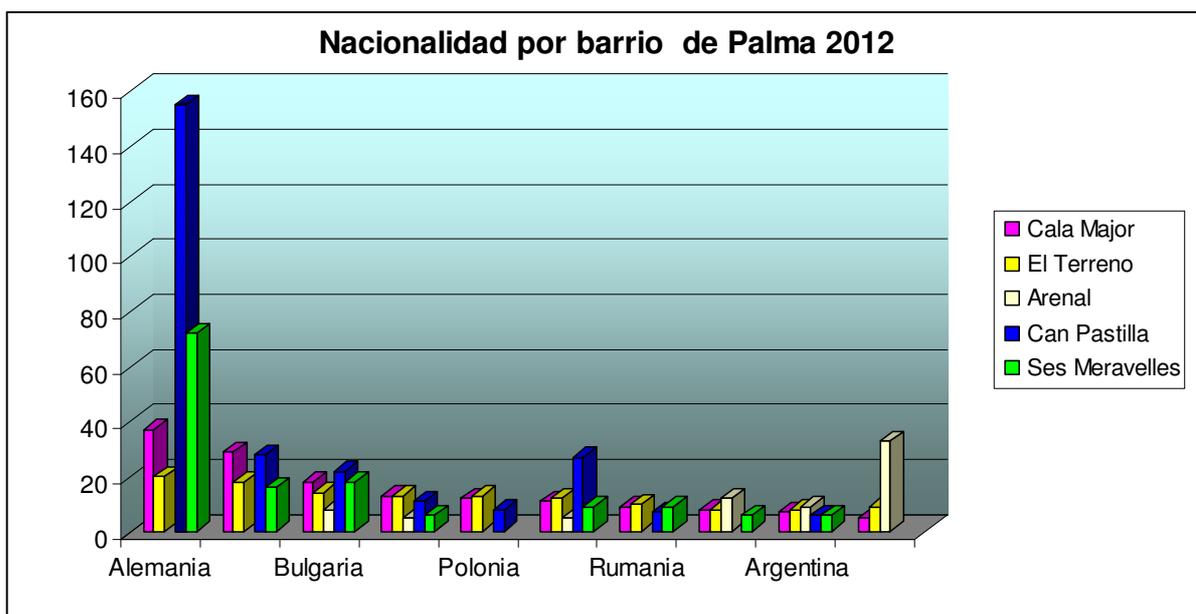


Figura 19. Nacionalidad por barrio de Palma. Fuente: elaboración propia a partir de datos del observatorio municipal de Palma, 2012.

En la tabla 7 y figura 19, se exponen las nacionalidades más predominantes en los diferentes barrios, destacando la nacionalidad Alemana sobre el resto, con 155% de Alemanes en Can Pastilla, seguido de 72% en Ses Meravelles, 37% en Cala Major y 20% en El Terreno, en S'Arenal no se contabiliza ningún alemán.

Otras de las nacionalidades más representativas son los italianos, donde Cala Major posee el mayor número 29% seguido de Can Pastilla 28%, El Terreno 18%, Ses Meravelles 16% excepto el Arenal que no posee ningún ciudadano de esta nacionalidad.

El resto de nacionalidades no son muy destacables, las menos importantes son Filipinas, Argentina e India.

## Capítulo VII. Conclusión

Para finalizar este estudio de Cala Major, hacer referencia a la importancia del turismo de masas, el éxito que tuvo en sus inicios dejó a este barrio sin una planificación y ordenación integral, por no decir de la falta de rehabilitación y mantenimientos públicos y privados de las exigencias posfordistas, el antiguo producto turístico se ha quedado envejecido, sin nada que ofrecer, después de haber sido un barrio competitivo y un destino deseado, Cala Major se ha quedado degradado y sin atractivo ni para los turistas ni para los residentes que viven en la zona.

Cala Major, un barrio olvidado por la administración pública tiene todavía la oportunidad de mejorar, la planificación urbana que posee puede provocar un cambio sobretodo en el aprovechamiento de los hoteles que hoy en día siguen obsoletos y pueden rehabilitarse como el ejemplo del Uto Palace, para ofrecer viviendas de mejor calidad enfocadas a una población de alto standing y que mayormente viene a pasar el verano a la zona.

De esta forma también se podría activar el turismo a pequeña escala dada la buena localización de Cala Major junto al litoral, por lo que el barrio volvería a reactivarse y no quedaría únicamente como barrio residencial, pero la situación actual anuncia una futura desaparición de la planta hotelera y el aumento de su degradación si no se activan iniciativas de mejora.

La reconversión de este tipo de espacios urbano-turísticos ya maduros, afectados por multitud de problemáticas como la degradación económica, urbanística y el problema social, forman parte de la importante acción reguladora o desreguladora de los poderes públicos.

Para que se produzca un cambio y sea efectivo debería reactivarse planes como el PERI, que mejorasen la zona más antigua del barrio y le diesen otra visión hacia el exterior, este tipo de planes anteponen la oportunidad de negocio privado dando respuestas a las necesidades de la población.

Cala Major, tiene perspectivas de futuro si se trabaja en él, para esto, tanto los vecinos como las administraciones o empresas privadas deberían actuar juntos ya que poseen una zona bien situada, con una importante historia, que puede volver a tener el auge que en sus inicios tuvo.

## Bibliografía

- ALBERT, Rosa; CALAFAT, Catalina y Salom, Inmaculada; Romero, Isabel. 2003. PERI (Plan especial de reforma interior). Ayuntamiento de Palma. 1-174
- BARCELÓ, Bartomeu. 2000. Historia del turismo en Mallorca .XV. Treballs de la soietat catalana de geografia 50: 31-55.
- “Cala Major deberá esperar al Plan General”(en línea).Diario de Mallorca .14 de marzo de 2007 . (Consulta 30 de mayo de 2013).Disponible en web: <http://www.diariodemallorca.es/palma/2012/07/11/cala-major-debera-esperar-plan-general/778986.html>
- CAÑELLAS, Maribel. “Los empresarios apuestan por mantener las plazas hoteleras en Cala Major”(en línea).Diario de Mallorca:29 de marzo de 2007. (Consulta 29 de mayo de 2013).Disponible en web: <http://www.diariodemallorca.es/palma/1485/empresarios-apuestan-mantener-plazas-hoteleras-cala-major/252151.html>
- CERDÓ, Mariona. “El barrio que se cae a las puertas de Marivent”(en línea). El mundo. 12 de octubre de 2011. (Consulta 2 de mayo de 2013).Disponible en web: <http://www.elmundo.es/elmundo/2011/10/12/baleares/1318412708.html>
- “Cort aprueba el plan de reforma de Cala Major y San Agustín y posibilita que diez hoteles se reconviertan en viviendas” (en línea). Asociación empresarial de promotores inmobiliarios de Baleares. 15 de marzo de 2007. (Consulta 30 de mayo de 2013).Disponible en web: [http://www.proinba.org/noticias/pagina\\_noticia.es.html?lIte=cort-aprueba-el-plan-de-reforma-de-cala-major-y-san-agustin-y-posibilita-que-diez-hoteles-se-reconviertan-en-viviendas&cIte=1262](http://www.proinba.org/noticias/pagina_noticia.es.html?lIte=cort-aprueba-el-plan-de-reforma-de-cala-major-y-san-agustin-y-posibilita-que-diez-hoteles-se-reconviertan-en-viviendas&cIte=1262)
- DOMÍNGUEZ, Josefina, GONZÁLEZ, Jesús, PARREÑO, Juan Manuel.2008. Scripta NOVA. Transformaciones recientes en barrios turísticos maduros. Los casos de Palma de Mallorca y Las Palmas de Gran Canaria, España. XII núm 270.
- FERRIOL, Rosa. “La ‘jungla’ de Joan de Saridakis” (en línea). Diario de Mallorca. 25 de octubre de 2011. (Consulta 2 de mayo de 2013). Disponible en web: <http://www.diariodemallorca.es/palma/2011/10/25/jungla-joan-saridakis/714547.html>
- Fotografías históricas de Cala Major (en línea). Observatorio fotográfico Balear. 2010. Consulta 30 de mayo de 2013) .Disponible en web: <http://www.observatorifotograficbalears.com/ca/projectes/documentacio-del-territori/fons-documental-del-territori.html?start=80>.
- GONZÁLEZ, Jesús. 2001. Formación de la trama urbana y transformaciones sociodemográficas recientes en la ciudad de Palma de Mallorca (1960-2001). XII. 40:75-100.
- GONZÁLEZ, Jesús. 2006. Cambio turístico y nuevos horizontes residenciales. VIII. Coloquio y jornadas de campo de Geografía Urbana. II: 303-311.
- GONZÁLEZ, Jesús. 2010. El reciclaje de la ciudad. Rehabilitación de espacios turísticos maduros en Mallorca. X. Coloquio y jornadas de campo de Geografía Urbana. II: 195-215.
- “Limpian y arreglan el entorno de los edificios Pullman” (en línea). Diario de Mallorca .13 de mayo de 2012. (Consulta 2 de mayo de 2013). Disponible en web:<http://www.diariodemallorca.es/palma/2012/05/13/limpian-arreglan-entorno-edificios-pullman/765532.html>
- LÓPEZ, Víctor Manuel. La reorientación en los destinos litorales planificados. Casos de estudio: Bahías de Huatulco, Oaxaca (México). 2010. Universidad de Alicante.I nstituto universitario de Investigaciones Turísticas. 1-95
- LORENZO, Marina. “Redada antidelinuencia en los Pullman y Panams” (en línea).Diario de Mallorca. 18 de mayo de 2012. (Consulta 2 de mayo de 2013). Disponible en web: <http://www.diariodemallorca.es/sucesos/2012/05/18/redada-antidelincuencia-pullman-panams/766608.html>
- MATEU, Jaume. 2006. Inmigración y segregación residencial en el municipio de Palma (Illes Balears), 1996-2004. VIII Coloquio y jornadas de campo de Geografía Urbana. 20: 153-180.
- “Mejor cerrar hoteles obsoletos que convertirlos en apartamentos”. (en línea). 23 de julio de 2011. (Consulta 2 de mayo de 2013). Disponible en web:

<http://www.mallorcadiario.com/opinion/mejor-cerrar-hoteles-obsoletos-que-convertirlos-en-apartamentos-77226.html>

- Observatori municipal de Palma. (Consulta 1 de junio de 2013). Disponible en web: <http://www.observatoripalma.org/acercade/estadisticas/index.es.html>
- RULLAN, Onofre. 2003. La construcció territorial de Mallorca. VIII. Revista bibliográfica de geografía y ciencias sociales. 445: 425.
- RULLAN Onofre. 2004. Una aproximación a la geografía histórica de Mallorca. XIX. Trabajos de la Sociedad Catalana de Geografía. 57:85-109.
- SCHÜRGENS, Petra. 2006. Conflictos debidos a la transformación de zonas turísticas en Mallorca. El ejemplo de Cala Major. VIII. Coloquio y jornadas de campo de Geografía Urbana. 20: 417-434
- VALLESPÍR, Aitor. “El 90% de las viviendas del antiguo Uto ya están vendidas” (en línea). Diario de Mallorca. 30 de abril de 2013. (Consulta 2 de mayo 2013). Disponible en web: <http://www.diariodemallorca.es/palma/2013/04/30/90-viviendas-antiguo-uto-vendidas/842304.html>
- VALLESPÍR, Aitor. “Récord de desahucios y okupas en los Pullman” (en línea) . Diario de Mallorca .21 de abril de 2013. (Consulta 2 de mayo de 2013). Disponible en web: <http://www.diariodemallorca.es/palma/2013/04/21/record-desahucios-okupas-pullman/840417.html>
- VELERT, Silvia. “El derribo de edificios ayudará a Cala Major” (en línea). Diario de Mallorca. 3 de abril de 2011. (Consulta 2 de mayo de 2013). Disponible en web: <http://www.diariodemallorca.es/palma/2011/04/03/derribo-edificios-ayudara-cala-major/658445.html>
- VERA, F. (coord.), LÓPEZ, F., MARCHENA, M. y ANTÓN, S. 2011: El modelo del Ciclo de vida de Butler. VERA, José Fernando José. Análisis territorial del turismo y planificación de destinos turísticos. Ed. Tirant Lo Blanch, València; 226-229.
- VERA, F. (coord.), LÓPEZ, F., MARCHENA, M. y ANTÓN, S. 2011: Políticas y programas para el desarrollo de áreas y destinos turísticos. VERA, José Fernando José. Análisis territorial del turismo y planificación de destinos turísticos". Ed. Tirant Lo Blanch, València; 230-309.
- VERA, F. y RODRÍGUEZ, I. 2012. Planificación de destinos turísticos maduros. Consideraciones para su reconversión. Renovación y reestructuración de destinos turísticos en áreas costeras. Universitat de València 55-67.