



**Universitat de les  
Illes Balears**

Facultat de Geografia

**Memòria del Treball de Fi de Grau**

# Canvis urbans i socials a les barriades de Santa Catalina i Es Jonquet. El procés de gentrificació

Lluís Urgell Daviu

**Grau de Geografia**

Any acadèmic 2015-16

DNI de l'alumne: 43214095Q

Treball tutelat per Jesús González Pérez  
Departament de Ciències de la Terra

S'autoritza la Universitat a incloure aquest treball en el Repositori Institucional per a la seva consulta en accés obert i difusió en línia, amb finalitats exclusivament acadèmiques i d'investigació	Autor		Tutor	
	Sí	No	Sí	No
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Paraules clau del treball:

Gentrificació, població, canvis socials, urbanisme

## ÍNDEX:

1. INTRODUCCIÓ
2. METODOLOGIA
3. HISTÒRIA URBANA DE LES BARRIADES
4. ANÀLISI POBLACIONAL
5. EL PROCÉS DE REHABILITACIÓ URBANA
6. EL PROCÉS DE GENTRIFICACIÓ
  - 6.1 EL MERCAT
  - 6.2 ELS COMERÇOS
  - 6.3 TURISME: L'HABITATGE VACACIONAL
7. CONCLUSIONS
8. BIBLIOGRAFIA

## **1. INTRODUCCIÓ**

Al llarg de la història la Ciutat de Palma ha anat evolucionant urbanísticament en funció de les seves necessitats físiques, socials i econòmiques (murades, desviació de llits torrencials, eixamples...), però ha estat sobretot en les últimes tres dècades quan la ciutat ha sofert els canvis més significatius en quant a població, estructura urbana i la obertura de la ciutat cap al turisme.

Aquests canvis han generat nous processos urbanístics i socials dins la ciutat, com són la rehabilitació de barris, que durant el segle XX foren centres neuràlgics de la societat palmesana i que a finals del mateix segle es trobaven profundament degradats. També processos com la gentrificació, la qual Tom Slater (2011) defineix com un procés de transformació, per el qual algunes zones urbanes experimenten un procés de revalorització econòmica mitjançant l'acord institucionals entre els àmbits públic i privat, tenint com a conseqüència el desplaçament de població amb ingressos baixos i l'arribada de sectors amb majors recursos (Hernández, 2014).

Aquests processos són, en gran mesura, els que han provocat canvis més importants en l'estructura i la morfologia urbana de Palma, que es pot considerar pionera en l'aplicació de Plans Especials de Reforma Interior. L'experiència del PERI del Puig de Sant Pere (1980) va suposar un nou model de participació ciutadana i moviment veïnal democràtic, amb un impuls a la recuperació patrimonial i un paper primordial dels objectius socials en el planejament urbà, que va passar de ser un planejament desenvolupista als anys seixanta, a un de més proteccionista entrada la democràcia (González, 2006).

A aquesta primera experiència en rehabilitació integral li seguiren altres plans especials com es del Jonquet l'any 1985, el qual analitzarem més endavant, o el de la Calatrava i Sa Gerreria al casc antic de Palma. En aquest treball intentarem analitzar les principals modificacions socioeconòmiques que han sofert els barris de Santa Catalina i Es Jonquet, així com l'impacte demogràfic de les fases migratòries des dels anys noranta fins a dia d'avui i, en conseqüència com tots aquests processos han pogut impactar a les barriades.

## **2. METODOLOGIA**

La finalitat d'aquest treball és fer un anàlisi sobre la situació urbanística i social de les barriades d'Es Jonquet i Santa Catalina i la seva evolució en aquests darrers trenta anys. La intenció es mostrar com els canvis socials i urbans que s'han produït han afectat a la fisonomia dels barris, canviant el seu comerç, el turisme i amb l'arribada de nous habitants d'origen estranger.

Per començar s'ha fet un repàs per la història urbanística de les barriades, per saber com van néixer i com ha estat la seva evolució al llarg del temps. Per continuar amb un anàlisi poblacional, on s'han elaborat taules per conèixer com ha anat canviat l'origen de la població que hi habita des de els anys noranta.

També s'ha repassat la situació urbanística actual, analitzant els canvis que provocà el PERI del Jonquet de l'any 1985, i d'algunes actuacions singulars dutes a terme al barri de Santa Catalina.

Tot això intentant establir una relació entre els canvis urbanístics i socials amb un procés de gentrificació que provoca canvis evidents en la fisonomia de les dues barriades. Per intentar plasmar aquests canvis al treball s'ha fet un petit anàlisi del preu de l'habitatge als barris i un

anàlisi de la tipologia comercial que hi podem trobar actualment als carrers més concorreguts així com del mercat de Santa Catalina, mitjançant l'elaboració de taules, mapes i fotografies.

Finalment hem posat l'ull sobre l'activitat turística per veure com aquest incideix sobre el barri, fent-se patent en l'oferta de lloguer d'habitatges i en alguns comerços de la zona. Durant el treball analitzarem la relació que hi ha entre tots aquests elements i les conseqüències que aquests poden provocar, tenint també com a precedent situacions semblants a barriades d'altres ciutats.

### **3. HISTÒRIA URBANA DE LES BARRIADES**

#### Els inicis de Santa Catalina, el primer raval de Palma:

Per conèixer els inicis del barri de Santa Catalina ens hem de remuntar a la conquesta catalana de 1229, quan les terres que havia al ponent de la murada de Madina Mayurqa passaren a dependre de la parròquia de Santa Creu. Durant aquest període es prohibí la construcció d'edificis per por a que servissin d'ajuda a uns hipotètics invasors de la ciutat (Marimon, 1994).

Un segle després, el mercader Ramon Salelles fundà l'Hospital de Santa Catalina (1346), que donà nom al barri i al voltant del qual anà creixent un petit nucli de corders<sup>1</sup>, que més endavant farien de l'antic Hospital de Santa Catalina la seva seu<sup>2</sup>. Durant el segle XVI es va construir l'Església de Sant Magí, prop de la qual sorgí un altre petit nucli urbà, poblat per mariners, pescadors i corders (Marimon, 1994).

En el segle XVIII hi havia un total de onze molins fariners en filera on ara hi trobem la Faixina i el carrer Indústria. A més, les autoritats prohibiren edificar a menys de 1250 metres de la murada. També durant aquest segle s'esbuca l'antic Hospital de Santa Catalina (Marimon, 1994).

Ja durant la primera meitat del segle XIX hi havia dos petits nuclis urbans. Un estava prop del desaparegut hospital, formant un quadrilàter; mentre que l'altre es trobava situat entorn a la filera de molins del carrer Indústria. La resta del territori estava ocupat per terres de conreu on també hi havia dues possessions, Son Antic i Son Riera. Devers l'any 1860 entre els dos petits nuclis del raval reunien 2.462 habitants, els quals vivien quasi exclusivament de la mar (mariners, pescadors, mestres d'aixa, corders i constructors de vela) tot i que també hi havia alguns moliners, picapedrers, taverners i pagesos (Marimon, 1994).

Durant el darrer terç del segle XIX la ciutat de Palma inicià una sèrie de canvis socials i econòmics que afectaren de ple al raval cataliner. Aquests canvis foren conseqüència del desenvolupament de les activitats manufactureres, l'augment de la població o el creixement urbanístic que assolí la ciutat, que permeté la ubicació de les diferents indústries i possibilità la consolidació de les barriades obreres com en el cas de Santa Catalina (Santana, 2009).

El 1865, el marquès de la Romana, propietari de la major part de terres de Santa Catalina, aconseguí un permís per edificar-hi 60 cases, d'aquesta manera es traslladaren a viure al barri famílies del Puig de Sant Pere i d'Andratx, provocant un creixement espectacular a l'hora que desordenat (Marimon, 1994). Al 1869 s'aprovà el Pla d'eixample de Santa Catalina i part de

---

<sup>1</sup> Corder: gent que fabricava o venia cordes.

<sup>2</sup> El 1460, l'Hospital de Santa Catalina fou absorbit per l'Hospital General i es va convertir en la seu del gremi de corders.

Son Espanyolet, elaborat per Pere d'Alcántara Peña i per l'arquitecte municipal Antoni Sureda. Aquest fou el primer eixample del barri que comprenia 69 illetes disposades en forma ortogonal amb una sola plaça, anomenada Plaça del Progrés. A través d'aquest Pla s'urbanitzaren les possessions de Son Antic, Son Riera i Son Espanyolet. El 1871 s'autoritza també el Pla d'ordenació del Camp d'en Serralta, situat al costat de Santa Catalina (Fullana, 1994). A diferència d'altres barris, el de Santa Catalina fou el primer raval d'extramurs amb població obrera situat a ponent de la ciutat, ja que els altres nuclis urbans existents fora de les murades eren zones residencials d'estiueig, com El Terreno, La Vileta, Son Serra, Son Rapinya i Portopí. Al llevant de la ciutat hi havia el Molinar, els Hostalets, Can Capes i la Soledat (Fullana, 1994).

Entre finals del segle XIX i principis del XX el barri de Santa Catalina era un dels més habitats de Palma i, a part de l'activitat pesquera, el barri acollia una certa activitat industrial de pes dins la ciutat com tallers i fàbriques de calçat, teixits, materials de construcció, gel, vidre, brodats i també petits establiments comercials. Algunes de les principals empreses establides al barri foren *La Cordelera* (1861), *La Palmesana* (1878) o la *Sociedad General Mallorquina* (creada al 1878, fou la primera fàbrica de farines de Mallorca). Durant la primera meitat del segle XX Santa Catalina fou la principal zona industrial de Palma (Santana, 2009).

A conseqüència d'aquest desenvolupament industrial sorgiren al barri les primeres experiències mutualistes que garantien el jornal del treballador en cas d'invalidesa o d'indisponibilitat, adherint-s'hi a aquestes primeres mútues un gran nombre de treballadors. Una de les més destacades era *Montepío del Arrabal*, creada el 1894 comptava amb 625 socis al 1923. Ja dins el segle XX es crearen també algunes societats obreres relacionades amb el sector de la construcció i del vidre (Santana, 2009).



Foto 1. Santa Catalina, anys 20-30. Font: Fotos Antiques de Mallorca (FAM)

Com ja hem dit abans, Santa Catalina (i per extensió Es Jonquet) va ésser un barri obrer i mariner, sobretot des de la seva planificació com a barri al 1868. Això propicià una sèrie de canvis importants conseqüència de la planificació, com l'electrificació (1888) i l'asfaltat de carrers, que dugueren al barri cap a un intens creixement que el transformà de petit barri a un raval important de la ciutat, on el moviment obrer i associatiu tingué un gran calat dins la població. Ja dins el segle XX al barri es podien trobar delegacions locals de diferents partits com el PSOE, la CEDA o Acció Republicana; així com molts de clubs esportius: l'*Esport Club Arrbal*, el *Club Deportivo Europa* o la *Peña Ciclista Gascón* (Garcia Munar, 2009).

El caràcter mariner del barri de Santa Catalina, que també engloba Es Jonquet, es reflexa en el cens electoral de 1935 durant la Segona República, on s'hi trobaven censades 6071 persones de les quals, 451 tenien com a ofici al cens algun ofici de la mar, el que representa un 7,4% del total de la població. Cap altre barri de la ciutat tenia un percentatge tan alt en aquest sentit. També cal destacar la preeminència dels homes en els oficis de la mar, ja que tan sols hi havia nou dones censades (Garcia Munar, 2009).

Tot i això, la majoria de la població del barri no eren mariners, sinó que tenien la seva ocupació com a jornalers o mà d'obra a les fàbriques i als tallers que s'establien al barri. Gran part d'aquesta població eren jornalers vinguts d'arreu de l'illa, i fins i tot de fora, que s'establiren al barri per motius bàsicament econòmics (Garcia Munar, 2009).

D'un manera resumida, García Munar a l'any 2009 expressa la situació del barri en aquesta època com "*un barri eminentment jornalero que no ha perdut la seva essència marinera i dedicada a la mar. Una població marinera gairebé absolutament masculina, que comprenia totes les franges d'edat i que gairebé la meitat de la població no sabia llegir ni escriure*".

Després de la guerra civil, amb la reforma del carrer de Jaume III (1940) i l'enderrocament de les murades dècades enrere, es facilità la integració de Santa Catalina dins la Palma moderna, desapareixent així les indústries i adquirint el barri un caràcter més residencial i de serveis (Pons, 1994).

De les construccions més primitives al barri ja no hi queda res. Les cases més antigues són habitatges populars de planta baixa o amb un o dos pisos i amb un petit pati o jardí a la part interior. Aquestes cases estan agrupades a al carrer Major o de Sant Magí, nucli primigeni del barri. Però, a més, trobem una sèrie d'edificis singulars plurifamiliars de caràcter modernista com són Can Pujol (1904), Can Palmer (1910) o l'edifici del popular Hostal Cuba (1903-1904). També cal destacar altres construccions importants realitzades sobre els anys 30, com són El Mercat i el Grup Escolar Jaume I; i les dues esglésies de la barriada, la més antiga és l'església de la Immaculada Concepció o de Sant Magí, iniciada a l'any 1867 i que no es va acabar fins ben entrat el segle XX; l'altre església és la de la Mare de Deu del Carme, d'estil neogòtic que fou construïda entre els anys 1927 i 1935 (Pons, 1994).

### Els inicis del Jonquet

El barri des Jonquet s'ubica als extramurs de l'espai emmurallat que delimita el nucli històric de Palma. Al nord del barri trobem el carrer de Sant Magí, que fa de frontera amb el barri de Santa Catalina, amb el qual guarda una estreta relació social i cultural; a l'est està delimitat per l'Avinguda Argentina i l'oest pel carrer de Monsenyor Palmer i pel barri de Son Armadams, mentre que al sud es troba el passeig marítim (Avinguda Gabriel Roca) i la mar.

El barri fou construït dalt d'un petit turó, tallat per un talús que abocava a la badia de Palma. Tradicionalment s'instal·laren al barri famílies de mariners i pescadors juntament amb altres que es dedicaven a moldre cereals als molins de vent. Aquests molins són l'element arquitectònic més distintiu i característic del barri ja que són visibles des de gairebé tota la façana marítima (Ajuntament de Palma, 1999).

El nom de "Es Jonquet" és deu en que en aquest emplaçament hi creixien unes plantes anomenades joncs, que són presents a zones humides. La seva història ha anat sempre lligada a la del barri de Santa Catalina, moltes vegades considerat com un "raval del raval" del barri de Santa Catalina (Bosch i Martorell, 2009). Segons aquest mateix autor, se'n té poca informació del barri pel que fa a la seva creació. El que es sap és que durant el segle XVII gairebé tot el barri estava ocupat pel rafal del Jonquet, constituït per cases, un hort i conreus dedicats als cereals i a les llegums. Durant les següents dècades i al segle XVIII, el barri s'anirà parcel·lant i s'aniran edificant els molins de vent fariners (al mapa del canonge Antoni Garau de 1644 ja se'n representen tres). A partir d'aquesta parcel·lació i de la construcció dels molins el barri anirà essent habitat per gent dedicada al món marítim i als molins (Bosch i Martorell, 2009).

Al Jonquet hi va arribar a haver set molins fariners de vent, situats damunt del talús natural i de cara al mar. En l'actualitat només se'n conserven cinc d'aquests molins (el molí d'en Garleta, el molí del Nom de Déu, el molí d'en Carreres, el molí de sa Garriguera i el molí d'en Celos), pel que fa als altres dos, el molí d'en Moll fou enderrocat l'any 1975 mentre que del molí d'en Toni Trossos només es conserva la part del casal. Tot i això, devora la plaça Cerdà, també es conserva la torre d'un molí de vent d'extracció d'aigua. Tots aquests elements estan inclosos dins la declaració com a Conjunt Històric del barri del Jonquet a l'any 2008 segons el Consell de Mallorca. Els molins són, sino el que més, uns dels elements més singulars del barri que, juntament amb la seva morfologia urbana, el converteixen en un dels barris amb major valor urbanístic de la ciutat.

A la primera meitat del segle XIX es Jonquet encara era un nucli poc edificat i amb molts d'espais lliures i els seus pescadors rivalitzaven en aquella època amb els del Puig de sant Pere. A finals del segle XIX i principis del XX hi va haver algunes indústries com la terrisseria *El Material* (Marimon, 1994), però és a partir del segle XX quan es produeixen els canvis més significatius al barri. El principal ve donat per la construcció de Passeig Marítim (Avinguda Gabriel Roca) a l'any 1947, que tindrà com a conseqüència la separació del barri amb la mar i la desaparició de la platja del Jonquet, a la qual es duïen a terme tasques marineres que durant l'hivern es desenvolupaven a la plaça del vapor. Durant els anys 50 comencen a proliferar les sales de festa, com és el cas de *Jack el Negre* (situada a un antic molí fariner), i el turisme amb la construcció de l'hotel *Bahía Palace* al 1955. La proliferació dels locals d'oci nocturn convertí el barri en una de les principals zones de diversió nocturna de Palma. El barri també patí una forta immigració peninsular. A més, durant els anys setanta s'hi instal·là al barri població de ètnia gitana. Tots aquests factors, combinats amb un abandó total per part de les autoritats i l'aparició del problema de la droga, faran que el barri entri en un procés de declivi i degradació que fins i tot s'arribarà a plantejar el seu enderrocament (Bosch i Martorell, 2009).



*Foto 2. Es Jonquet (1962), moltes cases no disposaven d'aigua corrent. Font: Fotos Antigues de Mallorca (FAM)*

Al 1966 hi ha un primer projecte de reforma urbana que finalment no s'aprova. Al 1974 es torna a proposar un projecte, però no serà fins al 1985 que s'aprovi el Pla Especial de Reforma Interior (PERI) del Jonquet amb l'objectiu de dotar d'infraestructures al barri (soterrament de cables, empedrat dels carrers i aigua corrent, recuperació dels molins...) i de preservar la seva morfologia urbana. Durant les dècades dels 1980 i 1990 van desaparèixer la majoria de discoteques (Bosch i Martorell, 2009).

En la actualitat, tot i tenint en compte les actuacions dels últims anys, el barri té una configuració semblant a la de finals del segle XIX, on la majoria de cases que ocupen el barri són d'aquell temps o de principis del segle XX. Aquests cases són, en la majoria, habitatges populars de petites dimensions, amb un sol aiguavés i coberta de teules, també n'hi ha cases d'un o dos pisos, amb coberta plana i terrat, que de vegades es combina també teulades (Pons, 1994).

La barriada, també coneguda com el raval del raval (per la seva situació adjacent amb Santa Catalina), es caracteritza per els carrers estrets, numerats de l'1 al 19, de traçat irregular que s'articulen al voltant de petites places rectangulars. Aquesta configuració es presenta amb suaus desnivells del terreny provocats pel fet d'estar construït sobre un talús natural que s'aixeca sobre l'Avinguda Gabriel Roca, al Passeig Marítim, i que li dona al barri la seva essència característica, la qual s'ha intentat preservar a partir del Pla Especial de 1985 (Pons, 1994).

Altres elements singulars del barri són, per exemple, els rentadors municipals construïts a finals del segle XIX, que són una mostra de l'arquitectura pública de finals d'aquest segle. També torbem can Figuerola, un edifici modernista també de finals del segle XIX que es troba adossada a un dels molins del Jonquet mitjançant una galeria (Pons, 1994). Una de les edificacions més importants del barri és el teatre Mar i Terra, que es troba entre els barris de Santa Catalina i el Jonquet i que fou el primer edifici de la zona amb finalitats d'oci i de cultura,



valorat arquitectònicament per la seva decoració d'estil neoàrab. Aquest edifici, que ja des dels anys 1950 es trobava en un estat bastant degradat, fou abandonat amb el pas del temps fins trobar-se en un estat ruïnós. A l'any 2004 l'ajuntament de Palma decidí comprar l'edifici per restaurar-lo, fins que a l'any 2010 el teatre recobrà la seva vida (Bestard, 2010).

#### 4. ANÀLISI POBLACIONAL

El de Santa Catalina va ésser un barri tradicionalment mariner i obrer, amb un fort sentiment "cataliner" per part dels seus habitants, que tenien un lligam molt fort cap a la barriada.

Ara bé, la població ha anat canviant molt sobretot durant les últimes tres dècades, on ha passat de ser un barri poblat majoritàriament per població autòctona (sobretot durant la dècada dels vuitanta i principis dels noranta) i amb immigració peninsular sobretot provinent d'Andalusia, a ser una barriada multicultural, on el percentatge de població balear i espanyola ha davallat cada vegada més en els últims anys.

<b>Santa Catalina (1993)</b>			<b>Es Jonquet (1993)</b>		
Origen	Població	%	Origen	Població	%
Andalusia	914	10,25	Andalusia	103	19,85
Aragó	57	0,64	Aragó	1	0,19
Astúries	21	0,24	Astúries	0	0,00
Balears	5.920	66,41	Balears	313	60,31
Canàries	17	0,19	Canàries	0	0,00
Cantàbria	25	0,28	Cantàbria	0	0,00
Castella-la Manxa	165	1,85	Castella-la Manxa	12	2,31
Castella i Lleó	222	2,49	Castella i Lleó	4	0,77
Catalunya	121	1,36	Catalunya	15	2,89
País Valencià	290	3,25	País Valencià	35	6,74
Extremadura	91	1,02	Extremadura	6	1,16
Galícia	95	1,07	Galícia	1	0,19
Madrid	185	2,08	Madrid	4	0,77
Múrcia	190	2,13	Múrcia	0	0,00
Navarra	19	0,21	Navarra	1	0,19
País Basc	58	0,65	País Basc	1	0,19
La Rioja	13	0,15	La Rioja	0	0,00
Ceuta i Melilla	26	0,29	Ceuta i Melilla	1	0,19
França	55	0,62	França	2	0,39
Argentina	51	0,57	Argentina	0	0,00
Marroc	34	0,38	Marroc	1	0,19
Regne Unit	27	0,30	Regne Unit	1	0,19
Altres	318	3,57	Altres	18	3,47
TOTAL	8914	100	TOTAL	519	100

Taula 1. Població 1993. Font: Ajuntament de Palma

Aquests canvis en la població, segons s'ha pogut concloure a l'estudi i analitzant les taules de població dels anys 1993, 2006 i 2016 (taules 1, 2 i 3), es deu principalment a dos factors:

1) Canvis en els processos migratoris:

Des de la dècada de 1980 fins a l'actualitat l'origen dels immigrants ha anat canviant. Durant les dues darreres dècades del segle XX l'origen dels immigrants era bàsicament de la península, sobre tot des d'Andalusia, Castella la Manxa, Castella i Lleó i Múrcia (taula 1); sense gairebé presència de població a africana o sud-americana. Tot el contrari que en la primera dècada del segle XXI, on la majoria dels immigrants provenen de països com Argentina, Colòmbia o Equador (taula 2), cercant unes millors condicions de vida de les que troben als seus països d'origen.

<b>Principals Nacionalitats Santa Catalina (2006)</b>			<b>Principals Nacionalitats Es Jonquet (2006)</b>		
<b>Nacionalitat</b>	<b>Població</b>	<b>%</b>	<b>Nacionalitat</b>	<b>Població</b>	<b>%</b>
Espanya	7.186	82,08	Espanya	551	77,93
Argentina	201	2,3	Alemanya	25	3,54
Colòmbia	146	1,67	Argentina	16	2,26
Ecuador	142	1,62	Itàlia	16	2,26
Alemanya	116	1,32	Regne Unit	11	1,56
Itàlia	114	1,3	Bulgària	9	1,27
Bulgària	100	1,14	Ecuador	9	1,27
Regne Unit	74	0,85	França	9	1,27
França	66	0,75	Rússia	8	1,13
Rep. Dominicana	55	0,63	Colòmbia	7	0,99
Chile	51	0,58	Marroc	5	0,71
Bolivia	40	0,46	Rumania	4	0,57
Cuba	36	0,41	Països Baixos	4	0,57
Brasil	34	0,39	Brasil	3	0,42
Suècia	34	0,39	Suècia	3	0,42
Uruguay	32	0,37	Ucraïna	3	0,42
Rumania	24	0,27			
Polònia	21	0,24			
Índia	21	0,24			
Marroc	20	0,23			
<b>Total Població</b>	<b>8.755</b>	<b>97,24</b>	<b>Total Població</b>	<b>707</b>	<b>96,59</b>

Taula 2. Població 2006. Font: Ajuntament de Palma

2) Efectes de la crisi econòmica sobre la població:

En aquests últims anys de crisi econòmica s'ha sentit moltes vegades, sobretot per mitjans de comunicació, que els moments de crisis econòmiques són els millors per invertir. En aquest sentit, el barri de Santa Catalina s'ha revaloritzat en els darrers anys, bé per les actuacions de reforma interior com la del carrer fàbrica o per la seva situació privilegiada dins de la ciutat<sup>3</sup>. Això ha provocat que part de la població local hagi venut els seus habitatges a població estrangera, sobretot europeus amb un major poder adquisitiu, que s'han instal·lat al barri. Això no només ha afectat de manera negativa a la població local resident, sinó també a aquell

<sup>3</sup> Santa Catalina s'ha caracteritzat per ser un barri popular amb una arquitectura tradicional situat entre dos grans eixos de la ciutat com són el Passeig Marítim i el Passeig Mallorca, que atreuen al turista i al comprador.

immigrants que arribaren abans de la crisi econòmica i que veuen com la vida i els habitatges al barri s'encareixen.

Segons una mostra realitzada en el portal web El Idealista, el preu mitjà per m<sup>2</sup> a Santa Catalina ronda els 2.893,9 euros/m<sup>2</sup> (www.elidealista.com). Podem concloure que el preu pagat per m<sup>2</sup> es superior al dels barris adjacents a Santa Catalina (com el de Son Espanyolet, tot i que també s'està revaloritzant). També cal dir que el preu per m<sup>2</sup> s'incrementa molt al voltant del mercat i del carrer Fàbrica, i disminueix al nord del barri.

Aquest augment del preu de l'habitatge es significatiu que s'hagi produït quan més població estrangera hi resideix. Les últimes dades de l'any 2016 (taula 3) ens mostren un augment molt elevat, comparat amb els dels últims deus anys, sobretot de: italians, alemanys, búlgars i anglesos. També destaca la presència de suecs al barri inclús de botigues sueques per a la població resident. Aquest increment de població estrangera europea, juntament amb l'increment del preu del sòl a la barriada, són elements que fan patent el procés de gentrificació social que pateix el barri i de com la població balear resident està disposada treure un profit econòmic als seus habitatges, tal i com mostren alguns anuncis publicitaris (mallorcaresidencia.com) a la premsa local (Diario de Mallorca), on s'anima i es fa saber de la quantitat d'estranger europeus que hi ha disposats a pagar un bon preu per una residència a barriades com Santa Catalina, el casc antic, Cala Major, el Molinar, Gènova...

**¡¡¡COLA DE SUECOS!!!**

¿Está interesado en vender su propiedad?  
Debido a nuestra gran demanda tenemos a muchos suecos esperando para comprar una propiedad en Mallorca, especialmente en las siguientes zonas:

SANTA CATALINA · SON ESPANYOLET · CASCO ANTIGUO  
CALA MAJOR · SAN AGUSTÍN · PORTIXOL · EL MOLINAR  
ILLETAS · CAS CATALÀ · GÉNOVA

Áticos, pisos y casas de todos los tamaños con grandes terrazas (mínimo 15 m<sup>2</sup>).  
Las propiedades deben tener mucha luz natural. Pueden ser tanto en edificios antiguos a reformar o en edificios de construcción más moderna.

  
Mallorcaresidencia®

www.mallorcaresidencia.com · info@mallorcaresidencia.com  
Calle Anibal 23 D Bajos · Santa Catalina · 07013 Palma · Tel.: +34 971 22 08 68

Foto 3. Anunci immobiliari. Foto Diario de Mallorca (2016)

A l'últim cens de 2016 (taula 3) el total de la població "catalinera" és de 9.078 habitants, el 77% dels quals tenen nacionalitat espanyola, la segona nacionalitat més representativa és la italiana<sup>4</sup> amb un 3%. Fent la comparació entre el cens de 2016 i el de 2006 (abans de la crisi econòmica) es pot apreciar clarament el descens de la població espanyola i sobretot de la població provinent d'Amèrica del Sud, en detriment d'un augment de la població estrangera europea. També és representativa l'aparició de nous col·lectius provinents de països asiàtics com Filipines, Xina o la Índia.



Foto 4. Grup de joves estrangers al carrer de san Magí. Foto pròpia (2016)

Igual que el barri de Santa Catalina, el del Jonquet també ha patit canvis significatius pel que fa a l'origen de la població durant les últimes tres dècades. Però a diferència dels seus veïns de Santa Catalina, la població del barri del Jonquet ha viscut una sèrie d'actuacions urbanístiques a través d'un pla especial destinades a la rehabilitació i la dotació de infraestructures de les que abans mancava el barri.

A l'any 1985 s'aprova la regulació urbanística del Jonquet mitjançant un Pla Especial de Reforma Interior (PERI), redactat tres anys abans. Als anys vuitanta aquest barri es trobava en una situació semblant a la dels barris de sa Gerreria, la Calatrava i el Puig de Sant Pere, on també foren aprovats els reus respectius plans especials.

La situació d'aquestes barriades es caracteritzava per estar habitades per una població de baixos recursos econòmics que vivia majoritàriament de lloguer, sense tenir una activitat productiva pròpia al barri (com podia ser la pesca o la activitat dels molins fariners al segle XIX) i amb una degradació avançada del seu entorn construït (Vives, 2012). En el cas del Jonquet aquesta degradació social i urbanística es veia atenuada per les sales de festa i problemes com la marginalitat social.

<sup>4</sup> Hi ha una gran quantitat de restaurants italians al barri amb treballadors d'origen italià

En menys de trenta anys, el barri del Jonquet ha passat de la degradació a ser el tercer barri amb el m<sup>2</sup> d'habitatge construït més car de Ciutat a l'any 2006, després de la Calatrava i Jaume III, amb una mitjana de 3.506 €/m<sup>2</sup>. La oscil·lació és molt elevada entre les zones més cares (5.133€/m<sup>2</sup>) i les més barates (2.113€/m<sup>2</sup>) dins del mateix barri que, a causa de la recuperació patrimonial i la seva ubicació geogràfica, s'ha convertit en objecte especulatiu. De fet, el preu del sòl per m<sup>2</sup> es va incrementar en 2.413€ de mitjana entre els anys 1991 i 2006 (Vives, 2012).

A dia d'avui podem trobar al barri immobles a la venda a pàgines de luxe, com mallorcaresidencia.com, Engel & Völkers o Kühn & Partner per valors de més de 6.000€/m<sup>2</sup>. Aquest és el preu que es pot arribar a pagar per viure a una zona de gran valor urbanístic i amb una situació geogràfica privilegiada dins la ciutat de Palma. Aquests valors tan elevats provoquen un augment continu dels preus per m<sup>2</sup> a una zona eminentment residencial, ja que els comerços que hi ha al barri es troben tots al carrer de Sant Magi<sup>5</sup>, que fa de límit entre les dues barriades. Tot això fa que la classe mitjana, obrera i treballadora de la societat palmesana no es pugui permetre pagar aquestes quantitats, posant en exclusivitat el barri per població amb alt poder adquisitiu i mans de capital estranger, marginant a la població que tradicionalment hi ha residit.



Foto 5. Entre els molins d'Es Jonquet. Es ven, per 1,3 milions d'euros ([www.mallorcaresidencia.com](http://www.mallorcaresidencia.com)). Foto pròpia (2016)

Dins el mateix barri, en una situació contraposada, hi trobem una sèrie d'habitatges de protecció oficial (HPO) descendents del PERI de l'any 1985 i realitzades amb la finalitat d'assegurar el reallotjament de les famílies desplaçades per el compliment del pla especial i per sanejar aquelles àrees ruïnoses que no complien les condicions mínimes d'habitabilitat (Ajuntament de Palma, 1985). Els HPO es troben situats principalment en els carrers de l'Almadrava, Moruna, Saltes, Hams, Cerdà, Miquel Llaurador i Lavadero (figura 2). En total hi

---

<sup>5</sup> L'últim comerç que hi havia, a part de les dues sales de festa que queden, era un petit restaurant italià que a dia d'avui està sent reformat com habitatge.

ha més o manco una cinquantena d'habitatges de protecció oficial, tots ells de lloguer excepte els del c/Lavadero que són amb opció a compra. El preu del lloguer, segons veïns de la barriada, oscil·la entre 100 i 300 euros cada mes depenent del nombre d'habitacions. Els habitatges del c/de l'Almadrava estan destinats a gent de la tercera edat segons la informació del Patronat Municipal de l'Habitatge.



*Foto 6. Habitatges de Protecció Oficial al C/ dels Hams. Foto pròpia (2016)*

Pel que fa a la població, els canvis en el seu origen han estat notables en les darreres dècades, sobretot en els últims deu anys. A la dècada de 1990 el 60% de la població era nascuda a les Illes, mentre que el percentatge d'estrangers no arribava al 5% i la immigració, igual que a Santa Catalina, provenia majoritàriament d'Andalusia amb quasi un 20% i del País Valencià (6%) (Taula 1). Entre els anys 1993 i 2006 la població del barri s'incrementà de 519 a 707 habitants, amb una forta presència de població d'origen estranger (22%) (taula 2). Hi comença a destacar la presència d'alemanys, argentins, italians i anglesos, tot i així cap d'aquests grups de població superava el 4% de la població resident i encara hi havia certa població d'origen sud-americà i d'Europa de l'Est (taula 2). Des de l'any 2006 a dia d'avui, aquesta tendència d'augment de la població estrangera no ha fet més que incrementar-se, superant ja el 35% de la població resident, s'ha incrementat sobretot la presència de població d'origen alemany, angles i italià però a més, han aparegut nous col·lectius de població provinent del nord d'Europa com els suecs, que representen un 3% de la població del petit barri. Mentrestant, la població espanyola segueix minvant, situant-se en el 63,5% (taula 3).

<b>Principals Nacionalitats Santa Catalina (2016)</b>			<b>Principals Nacionalitats Es Jonquet (2016)</b>		
<b>Nacionalitat</b>	<b>Població</b>	<b>%</b>	<b>Nacionalitat</b>	<b>Població</b>	<b>%</b>
Espanya	7.041	77,56	Espanya	468	63,50
Itàlia	289	3,18	Alemanya	61	8,28
Alemanya	222	2,45	Regne Unit	39	5,29
Bulgària	185	2,04	Itàlia	32	4,34
Regne Unit	169	1,86	Suècia	22	2,99
França	112	1,23	França	11	1,49
Suècia	86	0,95	Bulgària	10	1,36
Romania	84	0,93	Polònia	8	1,09
Colòmbia	74	0,82	Rússia	7	0,95
Argentina	70	0,77	Mèxic	6	0,81
Polònia	46	0,51	Colòmbia	6	0,81
República Dominicana	46	0,51	Països Baixos	5	0,68
Ecuador	42	0,46	Romania	5	0,68
Filipines	39	0,43	Noruega	4	0,54
Marroc	38	0,42	Dinamarca	4	0,54
Xina	38	0,42	Argentina	4	0,54
Països Baixos	28	0,31	Total Població	737	93,89
Bolivia	27	0,30			
Índia	27	0,30			
Brasil	24	0,26			
Total Població	9.078	95,69			

Taula 3. Població 2016. Font: Ajuntament de Palma

Aquestes dades són un element important per analitzar el procés de gentrificació urbana que està sofrint el barri en la darrera dècada on, llevat dels HPO, el capital estranger va guanyant terreny poc a poc dins el barri, substituint la població local per població estrangera de alt poder adquisitiu i convertint el que era una barriada tradicional, amb una morfologia urbana i arquitectònica singular en un barri de luxe, on la població resident de Palma no hi té cabuda.

Després de tot el procés de rehabilitació urbana que hi va haver i del procés de gentrificació actual que sofreix el barri, podem dir encara que hi queden restes de la degradació que va sofrir es Jonquet durant els anys seixanta i setanta del segle passat. Aquí ens referim principalment als molins abandonats que acollien la discoteca de “Jack el Negro” i de les dues sales de festa que encara hi ha actualment al molí situat a la Plaça del Vapor i que afecten a la vida nocturna de bona part del barri durant els vespres dels caps de setmana. L’associació de veïns des Jonquet ha realitzat peticions i denúncies davant aquestes situacions, demanant la presència policial en els horaris més conflictius dels locals nocturns, el control de renous nocturns i el desallotjament dels okupes del Molí den Celós i d’en Garriguera, actualment en ruïnes (Associació de veïns, 2015). Cal dir també que durant les matinades dels caps de setmana hi ha una forta presència policial al barri per controlar la gent que acudeix a les sales de festa.

De manera resumida, podem dir que la tendència de la població estrangera a les barriades va a l’alça, mentrestant els preus dels habitatges pugen i la població autòctona resident es veu afectada negativament.



Foto 7. Stop renou! demanen els habitants del barri. Foto pròpia (2016)

## 5. EL PROCÉS DE REHABILITACIÓ URBANA

### Es Jonquet

Amb el pas del temps el barri d'es Jonquet patí una degradació social i urbanística fonamentalment durant les dècades de 1960 i 1970. Aquest deteriorament provocat, en part per l'assentament de persones alienes al barri i relacionades amb activitats marginals, i per l'abandó institucional, va realçar la necessitat d'una reforma integral del barri per tal de conservar-ne el seu caràcter històric i social.

#### PERI (1985)

A l'any 1985 s'aprovà un pla d'intervenció per la barriada sota la figura d'un Pla Especial de Protecció i Reforma Interior (PEPRI), desenvolupat principalment entre els anys 1990 i 1999, que pretenia resoldre les reivindicacions dels veïns i salvar-ne el caràcter i la morfologia urbana de l'antic barri mariner (Ajuntament de Palma, 1999).

El Pla Especial remarcava la intenció de remodelar la zona històrica conservant-ne el seu caràcter social i la seva morfologia urbana característica intentant que les noves construccions harmonitzin amb les construccions típiques del Jonquet mitjançant la seva concordança en altura, parcel·lació i estètica (Ajuntament de Palma, 1985).

El seu objectiu era remodelar la part del teixit urbà obsolet al qual ha dotat d'una nova estructura urbana, conservant la trama urbana de característiques morfològiques pròpies. D'aquesta manera es varen definir al Pla cinc zones agrupades en dues categories: les que necessitaven una política principalment de manteniment i recuperació de l'edificació, i la que permetia la nova construcció en la majoria de la zona. Per altre banda, cada una de les zones es



va delimitar en base a la seva evolució històrica, la seva incidència en el teixit urbà i les seves tipologies edificatòries (Ajuntament de Palma, 1985).

El pla preveia una triple zona d'actuació:

La zona central, era aquella zona més degradada, amb una qualitat d'edificació especialment deficient i en la qual vivien els habitants en menys poder adquisitiu. Es va realitzar una forta intervenció municipal en habitatge i es varen recuperar els molins del Nom de Deu i el d'en Garleta.

La zona occidental, en mans de propietaris privats que començaren les actuacions de recuperació per iniciativa pròpia; i la zona mixta, en la qual es dugueren a terme actuacions privades i municipals (Ajuntament de Palma, 1999).

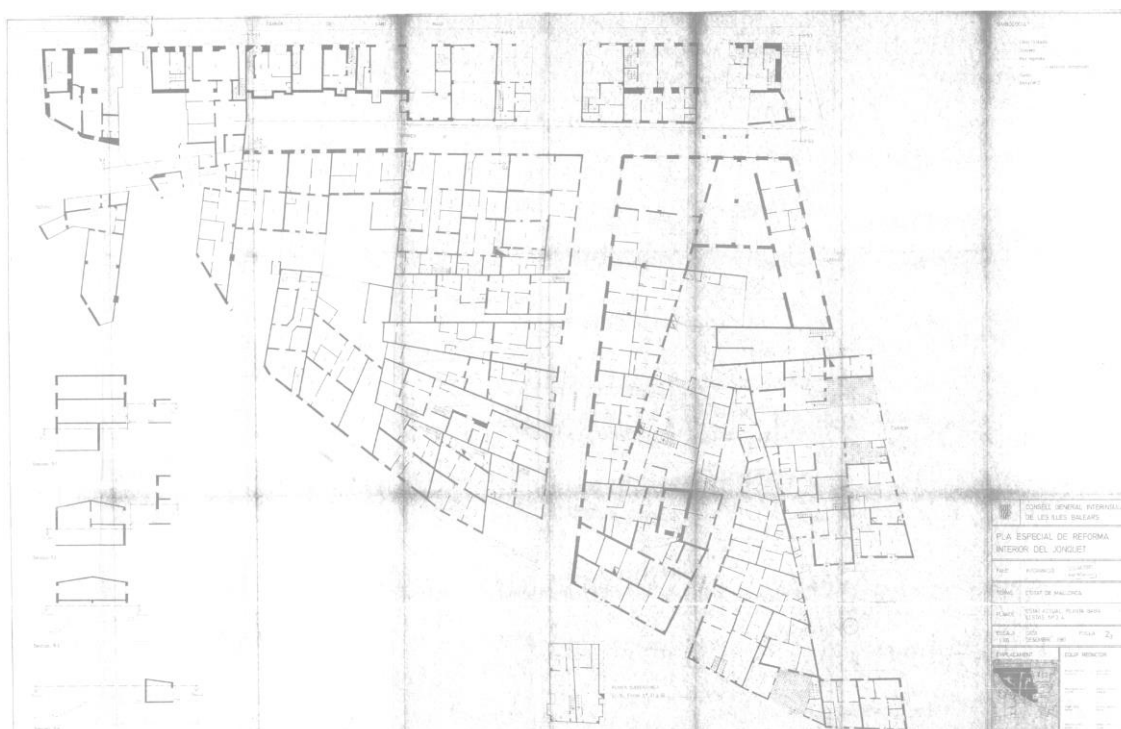


Figura 1. Plànol de les illetes 3 i 4 d'Es Jonquet. Font: PERI d'Es Jonquet (1985)

En el pla es classificaren els tipus d'obres i intervencions que es poden realitzar segons la seva qualitat arquitectònica, la seva evolució original i la seva situació zonal (K, R1, R2 i N):

- **K:** correspon als edificis singulars o de catàleg, en els quals es permeten obres genèriques de restauració i manteniment, a més es permet la rehabilitació d'elements arquitectònics a recuperar així com eliminar els afegits que distorsionen l'arquitectura de l'edifici catalogat
- **R1:** aquesta classificació la reben els immobles que, tot i sent de menor valor que el anteriors, tenen un valor arquitectònic i ambiental que s'ha de protegir. En aquest tipus d'edificació es permeten les obres de restauració, consolidació, conservació i, fins i tot rehabilitació.
- **R2:** són edificis el valor dels quals és únicament ambiental, es poden realitzar les mateixes obres que en la categoria R1, a més de obres de reestructuració.

- N: és la categoria que permet la nova edificació, amb les condicions indicades a cada una de les zones.

En quant a les altures, les alineacions i les profunditats edificables dels habitatges, el Pla preveia el manteniment del nombre de plantes excepte aquells edificis on s'haguessin eliminat afegits al tipus original, a més, també s'eliminaren les cirurgies afegides al tipus original en quant a profunditat edificable, amb el doble objectiu de recuperar i sanejar l'habitatge.

Aquestes actuacions de rehabilitació urbana, segons el pla, s'intentaren dur a terme per el sistema de compensació, en el qual hi havia la possibilitat de repartir beneficis i càrregues (Ajuntament de Palma, 1985).

Per la seva part, les primeres realitzacions dutes a terme foren (Ajuntament de Palma, 1999):

- Promoció d'habitatges de protecció oficial: es sis promocions es crearen trenta-set habitatges, tres locals i vuit places d'aparcament amb una ocupació total de 2.610m<sup>2</sup>.
- Recuperació dels rentadors municipals.
- Recuperació del talús del Jonquet: construint el passeig principal que abans no existia.
- Restauració del Molí Nom de Deu: recuperant part de l'edifici que havia desaparegut, ara compleix la funció de casal de barri com a centre cultural.
- Restauració del Molí d'en Garleta: realitzada amb la col·laboració de l'associació d'Amics dels Molins, actualment s'hi ubica el Museu del Molí.
- Habitatges per a la tercera edat: una part dels habitatges de protecció oficial s'han destinat a gent major de seixanta cinc anys, sobretot els habitatges del C/ de l'Almadrava.
- Dotació d'infraestructures (en dues fases), aquestes actuacions consistiren bàsicament en el soterrament del cablejat, l'empedrat dels carrers i la dotació d'aigua corrent i clavegueram.
- Execució dels espais lliures públics de les places del Vapor, dels Llevadors i del carrer Quinze.
- Promocions d'Habitatges de Protecció Oficial (V.P.O.), al carrer Sis, al carrer de Cabrinetti, al carrer Tretze (nou habitatges), al carrer Quinze i la Plaça dels Llevadors (vuit habitatges) i al carrer Set (set habitatges).

Les actuacions del PERI provocaren el desplaçament de població, que fou reubicada a altres indrets de la ciutat mentrestant les seves cases eren rehabilitades. Alguns desplaçats pogueren retornar al barri sol·licitant un habitatge de protecció oficial. A més les actuacions de rehabilitació dutes a terme aconseguiren recuperar la morfologia urbana del barri, tot i que en l'actualitat hi ha edificis que presenten signes de precarietat i falta de manteniment.

#### Revisió del PGOU 1994

La revisió del PGOU de 1994 integra el PERI de 1985 aprovat a la zona d'estudi. Les actuacions que es proposen pel barri són 21, onze de les quals fan referència als nous espais lliures, amb un total de 8.191 m<sup>2</sup>, i deu per a nous equipaments amb un total de 3.306 m<sup>2</sup> entre els quals trobem un equipament administratiu-institucional, dos de docents, tres de lúdic-cultural i quatre de soci-cultural (Ajuntament de Palma, 1994).

Aquest Pla Especial de 1985 es gestionà i s'executà a través del Patronat Municipal de l'Habitatge, amb l'objectiu de frenar el seu deteriorament progressiu i de recuperar una de les

zones més emblemàtiques de la ciutat. Dins del Pla de 1994 es destaquen una sèrie d'actuacions que en aquell moment, algunes d'elles ja s'havien dut a terme, algunes que estaven en procés d'execució i d'altres projectades per un futur pròxim.

A més, en aquests últims anys s'ha protegit el barri històric del jonquet declarant-lo com a Bé d'Interès Cultural (BIC), així com algun dels seus edificis que han estat catalogats de la mateixa manera, com és el cas de l'edifici *Ferreteria Central*, ubicat al carrer de Sant Magí.

En l'actualitat el barri de Jonquet ha aconseguit conservar la seva morfologia urbana característica gràcies a l'execució del PERI que, per altre banda, ha modificat l'estructura social i econòmica del barri, deixant pas a la inversió del capital estranger que poc a poc ha anat substituint a bona part de la població autòctona que no va poder accedir a la insuficient promoció d'habitatges de protecció oficial i que es va veure obligada a traslladar-se a la perifèria.

A dia d'avui al barri hi trobem un total de 52 habitatges de protecció oficial gestionats pel Patronat Municipal de l'Habitatge. Els primers habitatges es construïren l'any 1990 i es dugueren a terme successives promocions fins a l'any 2007. Aquesta darrera promoció fou destinada a persones de la tercera edat, es tracta de 14 habitatges de lloguer social (Patronat Municipal de l'Habitatge).



Foto 8. Un dels carrerons del Jonquet. Foto pròpia (2016)

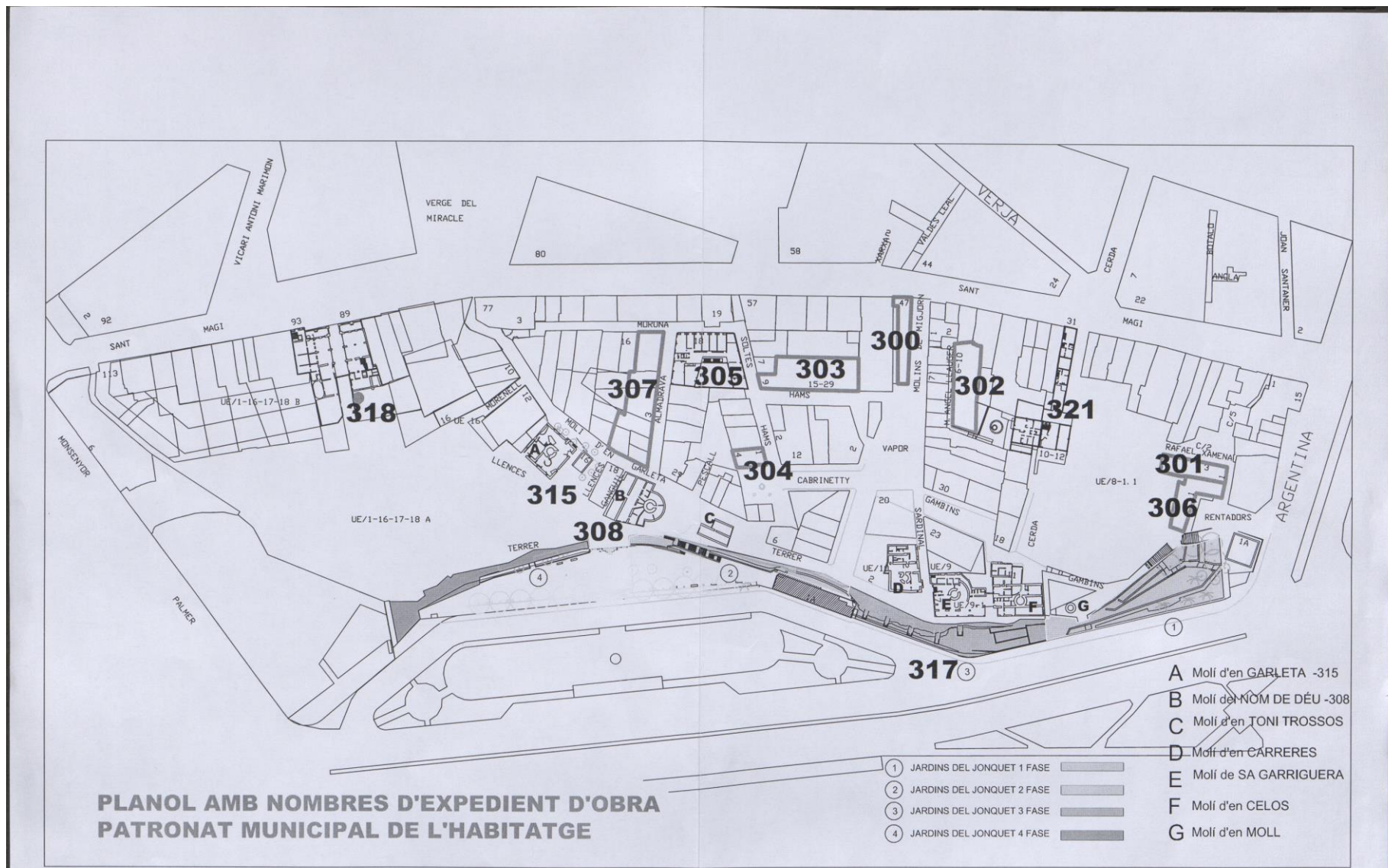


Figura 2. Plànol d'Es Jonquet corresponent a les actuacions dutes a terme per el Patronat Municipal de l'Habitatge. Els nombres 300-307 i 321 corresponen als HPO.

## Santa Catalina

Pel que fa a la barriada de Santa Catalina, aquesta no ha sofert mai cap rehabilitació integral, sí algunes modificacions puntuals que afecten a la seva estructura urbana, com la peatonalització de carrers o la protecció d'edificis.

Santa Catalina presenta una estructura urbana compacte, definida per una trama ortogonal dels seus carrers i dividida en dos per el carrer Compte de Barcelona. A nivell arquitectònic cal destacar la presència d'edificis catalogats en el catàleg de protecció d'edificis de Palma. La majoria dels seus habitatges són habitatges plurifamiliars de dues i tres plantes. Aquesta tipologia es dona a gairebé tota la barriada. Tot i així trobem diferències entre la zona sud oest del barri, on els edificis són de construcció més antiga; i la zona nord-est de la barriada on hi trobem edificis de construcció més recent i amb algunes altures més.



*Foto 9. Ca'n Pujol (1904) és un dels edificis catalogats, actualment en venda. Foto pròpia (2016)*

El barri es caracteritza per estar travessat per el carrer Compte de Barcelona, el qual forma part d'una ronda interna de Palma que connecta el Passeig Marítim amb les avingudes i el centre de Palma, això fa que la zona central del barri es trobi dividida en dues parts per un carrer ocupat principalment pel trànsit de vehicles de pas. A més el barri està delimitat al nord i a l'est per carrers principals de Palma (el carrer Indústria i l'Avinguda Argentina), permet una fàcil connectivitat del barri amb el resta de la ciutat (Ajuntament de Palma, 2014).

Tot i la bona connectivitat el barri, presenta greus problemes d'aparcament sobretot a la zona més comercial on s'hi troben multitud de bars i restaurants. Es tracta de zones d'aparcament tarifades mitjançant l'ORA en les quals es permet l'estacionament a carrers estrets a ambdós costats, el que provoca que molts de vehicles estacionen part del mateix damunt l'acera, reduint el pas dels vianants.



*Foto 10. Cotxes aparcats damunt l'acera al carrer Pou. Foto pròpia (2016)*

Com a equipaments principals, el barri està dotat de tres centres docents, un de públic i dos de privats, un equipament esportiu, dos de religiosos i el Mercat com a equipament comercial.

Com qualsevol altre barri de l'eixample de Palma, es caracteritza per el seu escàs espai públic, ocupat principalment per carrers que donen prioritat al vehicle d'ús privat. Entenem per espai públic tots aquells espais viaris i els espais lliures, que donen prioritat al ciutadà de peu. Com a principals espais lliures públics trobem els següents (figura 3):

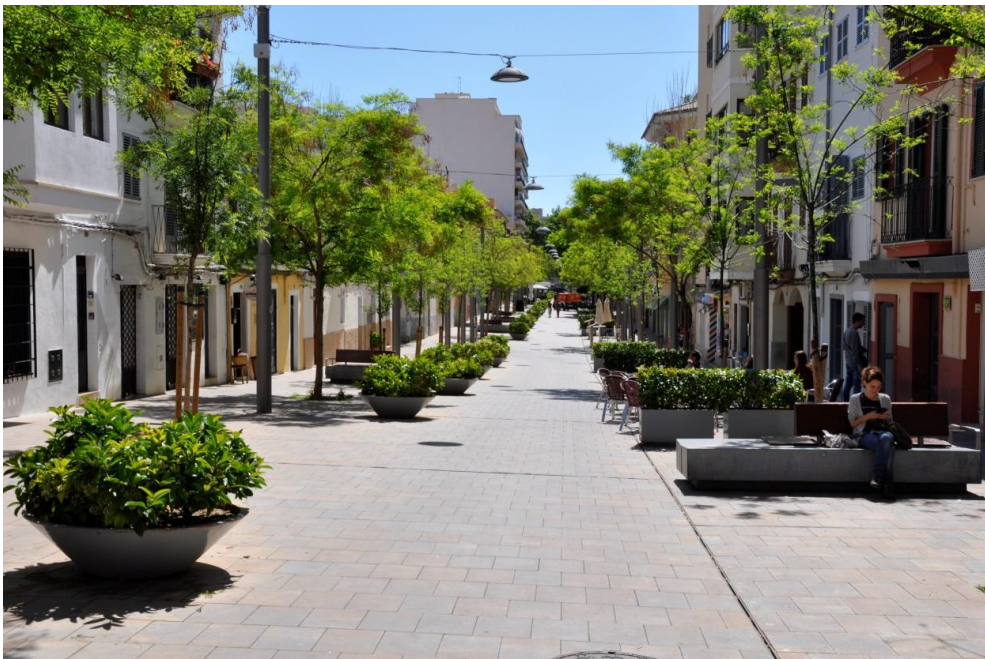
- Plaça Progrés: és la plaça central del barri i ocupa una superfície total d'uns 1.500 m<sup>2</sup> (Ajuntament de Palma, 2014), està dividida en tres parts pels carrers que l'atravessen, el qual fa que les seves dimensions siguin més reduïdes del que podrien ser. Una de les parts està ocupada per una benzina i una zona enjardinada, l'altre zona és simplement una petita zona enjardinada situada entre els tres carrers, el qual fa que es quedi en una simple zona de pas peatonal. Tot això fa que la qualitat del parc es vegi reduïda per el trànsit rodat i la contaminació acústica que aquest hi provoca.
- Glorieta d'en Pau Casals: es tracta d'una plaça situada a l'interior del barri la qual està ocupada per arbres rodejats de paviment i per bancs.
- El passeig del carrer Indústria: situat al límit nord del barri, es caracteritza per la conservació dels seus molins, la zona de passeig amb bancs i una zona enjardinada.



Figura 3. Mapa d'usos del sòl del barri de Santa Catalina. Font: MUIB

Cal destacar la presència al barri de l'eix cívic peatonal a un tram del carrer Fàbrica, obert l'any 2010 i que a partir d'aquest moment propicià un nou ús al carrer, donant-li un caràcter lúdic fonamentat en la presència de restaurants, la qual cosa pot suposar problemes d'incompatibilitat amb l'ús residencial a falta d'una clara regulació. És important remarcar que la presència d'un eix cívic canvia per complet la fisonomia urbana del barri, donant-li aspectes positius com la revitalització del comerç, el turisme i la vida social. Però també pot provocar efectes negatius com la gentrificació dels comerços, el desplaçament de la població amb menys recursos o la pujada dels preus del sòl comercial i residencial.

Santa Catalina, encara que sigui un barri de caràcter residencial, hi podem identificar dos àmbits bastant diferenciats, la banda del nord-oest amb un ús més residencial, amb comerços de caràcter local en planta baixa, i l'altra banda al sud-est, el qual a més de tenir un caràcter residencial amb comerços, la presència de restaurants i del mercat li dona un caràcter més lúdic i és on més amenaça la gentrificació.



*Foto 11. Al C/Fàbrica tenen prioritat els vianants. Foto pròpia (2016)*

## **6. EL PROCÉS DE GENTRIFICACIÓ**

### **6.1 EL MERCAT**

Actualment el barri de Santa Catalina és un dels més coneguts i dinàmics de la ciutat gràcies a la seva oferta d'oci nocturn (també coneguda com el “tardeo”), de restauració (c/Fàbrica com a eix cívic) i el seu mercat, que ha sabut distingir-se dels altres mercats municipals de Palma mitjançant una oferta exclusiva on els negocis tradicionals s’han hagut de reinventar per atreure la demanda no del barri, sino de la resta de Palma i dels turistes que s’hi atraquen.

El mercat de Santa Catalina s’ha convertit en un dels eixos socials més importants del barri pel que fa al seu dinamisme, però per altre banda, també s’ha convertit en un element gentrificador, tant residencial com comercial del barri, on les parades de menjar de tipus gourmet poc s’atraquen al que és un mercat tradicional, on podem trobar especialitats com el sushi (menjar japonès) o menjar d’altres indrets. El bars i els “preus assequibles” atreuen no només a la gent



del barri sino de tota la ciutat, fent del mercat un centre dinamitzador de població i donant a la barriada una vida que no tindria de manera natural.



Foto 12. Mercat Municipal de Santa Catalina. Foto pròpia (2016)

Per analitzar el tipus de comerç que s'ha establert al mercat en aquests últims anys hem fet una classificació del tipus de parades que hi podem trobar. D'aquesta manera les parades s'han classificat en:

- Tradicionals: anteriors al procés de gentrificació, guarden l'essència del mercat tradicional.
- Tradicionals adaptats: són aquelles parades que poden dur tota la vida però que han canviat el seu concepte de negoci cercant una clientela més exclusiva i en molts de casos adaptant-se al turista.
- Alternatius o gentrificats: són aquells comerços que poc tenen que veure amb els tradicionals, oferint productes atípics d'un mercat de barri i enfocat a un client de tipus gourmet. També s'inclouen els productes "ecològics".
- Bars tradicionals: típics bars de mercat, on l'espai del client és la barra i el menjar predomina per damunt la presentació del plat.
- Bars adaptats: són aquells que, igual que les parades, s'han adaptat als nous temps i ofereixen taules i tapes de disseny a "preus assequibles" per el consumidor.
- Bars alternatius o gentrificats: aquells que poc tenen que veure amb un bar tradicional, oferint productes atípics i exòtics al consumidor i que estan enfocats més cap al turista.

<b>Classificació de parades Mercat de Santa Catalina</b>		
<b>Tipus</b>	<b>Nombre</b>	<b>%</b>
Tradicionals	20	41,67
Tradicionals adaptats	11	22,92
Alternatius o gentrificats	10	20,83
Bars tradicionals	0	0,00
Bars adaptats	3	6,25
Bars gentrificats	4	8,33
Total	48	

Taula 4. Font: elaboració pròpia

Cal dir que en el moment del recomptes les parades que no estaven obertes no s'han incloses a la classificació. També que n'hi havia negocis que ocupaven 2 o més parades, fet per el qual el nombre de parades no concorde amb el de negocis. Com es pot observar a la taula el nombre de negocis tradicionals no arriba a la meitat del total de negocis establerts, la majoria d'aquests són peixateries, llocs de fruita o floristeries. Els tradicionals adaptats i els alternatius ocupen gairebé l'altre meitat del mercat, la majoria dels adaptats són carnisseries selectes que criden la atenció del client per la seva presentació i "qualitat" del producte. Mentre que els alternatius van des de parades de vins exclusius fins a "mini hamburgueses de disseny".



Foto 13. Negoci "alternatiu". Foto pròpia (2016)

Pel que fa als locals de restauració, no se n'ha trobat cap classificable com a tradicional segons l'anterior definició. Si que n'hem trobat d'adaptats, que es corresponen a bars que duen molts d'anys allà però que lògicament han canviat el seu model de negoci, mentre que els gentrificats ofereixen productes com el "sushi" o "tapes de disseny".



Foto 14. Sushi Bar. Foto pròpia (2016)

## 6.2 EL COMERÇ

El comerç és un sector important dins el barri de Santa Catalina. Tradicionalment, el sector comercial tenia un caràcter de negoci familiar i abastia les necessitats bàsiques de la població de la barriada.

Avui en dia aquest sector està molt més diversificat i els negocis familiars de caràcter popular han donat pas a altres tipus de negocis i comerços, els quals ofereixen tot tipus de serveis (assessories, immobiliàries, tendes de disseny...) a una clientela no només de la barriada, sinó de distintes nacionalitats i des de qualsevol lloc del món.

Mitjançant el treball de camp, hem pogut comprovar les diferents tipologies comercials que hi ha a Santa Catalina. A partir d'aquí podem dir amb quasi tota seguretat que el barri, comercialment parlant, es troba dividit en dos: la part nord-oest i la part sud-est, mentre que el carrer Compte de Barcelona seria la separació física entre les dues parts del barri.

Mentre que a la part nord hi trobem la majoria de comerços populars, a l'altra banda hi trobem un tipus de comerç més enfocat al turisme i que donarien un altre tipus de serveis que s'allunyen de la botiga tradicional. Per aquest motiu, seguint les passes d'altres treballs com el de Adrián Hernández (2015) "*De la botiga a la boutique: gentrificació comercial en el Casc Antic de Barcelona*", he volgut fer una classificació adaptada de la tipologia comercial de tres dels carrers més importants de Santa Catalina, per saber quin tipus de comerç és el que s'ha instal·lat a certes zones de la barriada en els darrers anys i quina relació hi pot haver entre el tipus de comerç i la població resident. Els carrers escollits per fer la mostra han estat: el tram peatonal del carrer Fàbrica, els carrers que envolten el Mercat, i un tram del carrer de Sant Magí (de la plaça del Vapor fins Avinguda Argentina). La tipologia comercial s'ha classificat en:

- Gentrificats: com aquells comerços que ofereixen productes i serveis que no es consideren bàsics ni necessaris per a la població local, i que estan enfocats a un tipus de client més

exclusiu, normalment amb alt poder adquisitiu (galeries d'art, tendes de disseny, immobiliàries...).

- Tradicionals: són aquells establiments de caràcter local o anteriors al procés de gentrificació, que compleixen la seva funció per la població local més enllà de qüestions estètiques. Poden ser pastisseries, tallers o locals comercials com sabateries, petites tendes de roba....
- Turístics: engloba els negocis destinats al turista, des d'hotels a tendes de souvenirs. També s'inclourien franquícies d'empreses multinacionals i negocis de serveis per al turista.
- Restauració: són aquells negocis dedicats a la restauració. Engloba els restaurants i bars de disseny i tot tipus de cuina. Són negocis generalment dedicats als turistes i a clients que es desplacen d'altres indrets de la ciutat per consumir en aquests locals. Són negocis gentrificats.
- Restauració tradicional: a diferència dels primers, aquests es desmarquen de qüestions estètiques. Es veuen com a negocis humils de barriada que ofereixen menús i entrepans per davant de la cuina de disseny.
- Amb música: són locals més destinats a l'oci nocturn amb oferta de copes, còctels llicència de música, no tenen perquè ser discoteques o *pubs*.
- Altres: dins d'aquesta tipologia hem hi trobem la resta de negocis que donen serveis específics bàsics a qualsevol persona, com poden ser: supermercats, sucursals bancàries, farmàcies....
- Buits: fa referència a les plantes baixes que són d'activitat comercial però que es troben tancades. La majoria d'elles eren negocis tradicionals que han anat tancant en els darrers anys.

A partir d'aquesta classificació hem fet un recompte del negocis que hi podem trobar al tram peatonal del carrer Fàbrica, als voltants del mercat de Santa Catalina i al carrer de Sant Magí, amb els següents resultats:

<b>Tipologia comercial c/Fàbrica</b>		
<b>Tipus</b>	<b>Nombre</b>	<b>%</b>
Gentificats	5	11,63
Tradicionals	3	6,98
Turístics	1	2,33
Restauració	24	55,81
Restauració trad.	0	0,00
Amb música	1	2,33
Altres	1	2,33
Buits	8	18,60
<b>Total</b>	<b>43</b>	

Taula 5. Tipologia comercial al carrer Fàbrica. Font: elaboració pròpia (2016)

Es pot comprovar a la taula com els locals de restauració copen més de la meitat dels negocis del carrer Fàbrica i que, entre aquests negocis, no se n'ha trobat cap que es pugui considerar com restauració tradicional, fet que ens dur a pensar que el carrer ha sofert un procés de gentrificació comercial. Per altre banda també trobem un nombre significatiu de locals

comercials buits, alguns d'ells encara amb el seu antic nom i els productes de venda, que segurament es veran obligats a tancar per jubilació, falta de clients o per la pujada dels preus de lloguer. Tots ells negocis tradicionals.



Foto 15. Cocktail bar i cuina d'autor al carrer Fàbrica. Foto pròpia (2016)

### Tipologia comercial mercat de Santa Catalina

Tipus	Nombre	%
Gentrificats	5	22,73
Tradicionals	4	18,18
Turístics	0	0,00
Restauració	8	36,36
Restautació trad.	3	13,64
Amb música	0	0,00
Altres	2	9,09
Buits	0	0,00
Total	22	

Taula 6. Tipologia comercial als carrers del Mercat de Santa Catalina. Font: elaboració pròpia (2016)

En els comerços que envolten el mercat de Santa Catalina trobem majorment negocis que es dediquen a la restauració, algun d'ells encara es pot considerar com a tradicional tot i que, per la seva ubicació, la seva clientela és variada. També trobem encara comerços tradicionals a la zona com alguna merceria o tenda d'espart que possiblement han aconseguit sobreviure al procés de gentrificació comercial gràcies a la curiositat que desperten aquests negocis populars entre els turistes i la gent que visita el barri. Entre els negocis gentrificats criden l'atenció una tenda de material de pesca sofisticat (degut al passat pesquer de la barriada) i una bugaderia que atén com a principals clients a turistes i creuers.



Foto 16. Negoci tradicional als voltants del Mercat. Foto pròpia (2016)

<b>Tipologia comercial c/St. Magí</b>		
<b>Tipus</b>	<b>Nombre</b>	<b>%</b>
Gentrificats	7	21,21
Tradicionals	3	9,09
Turístics	2	6,06
Restauració	11	33,33
Restauració trad.	0	0,00
Amb música	7	21,21
Altres	1	3,03
Buits	2	6,06
<b>Total</b>	<b>33</b>	

Taula 7. Tipologia comercial del carrer Sant Magí. Font: elaboració pròpia

Els comerços del carrer de Sant Magí són els que tenen més varietat en quant a la seva tipologia. Destaquen els restaurants de disseny i els locals d'oci nocturn (copes i música). Aquests locals formen part d'una ruta nocturna que té els seus inicis durant l'horabaixa i dura fins a altes hores de la nit, coneguda com el "tardeo". Aquest "tardeo" abasta des de els primers locals d'Avinguda Argentina com el Kaelum, voltant per l'Hostal Cuba per entrar al carrer Sant Magí, fins a la Plaça del Vapor al Jonquet, on hi trobem dues sales de festa (Sala Luna i Sabotage). El "tardeo" va començar com un vermut els dissabtes en algunes parades del Mercat de Santa Catalina, que poc a poc s'anà estenent per altres locals de la zona que hi veien el negoci (Kaelum , Havanna, Soho, Lisboa...), fins desembocar quasi en una festa de carrer que es repeteix cada dissabte i que ha revitalitzat algunes sales de festa ja oblidades com les del Jonquet.

A part de locals de restauració i copes, al carrer hi podem trobar altres comerços de tipus tradicional, com és la mítica ferreteria “*La central*” o una tenda d’articles de pesca i efectes navals. Per contra trobem també negocis gentrificats, com és el cas d’una tenda de menjar orgànic destinat principalment a població d’origen suec<sup>6</sup> o una altre tenda d’articles de pesca i efectes navals sofisticats. La diferència entre les dues tendes d’articles de pesca mencionades és que la tradicional pertany a la “*La central*”, té les lletres amb castellà i ofereix neveres de platja a les seves vidrieres; mentrestant la gentrificada només té les lletres amb anglès i ofereix sistemes de navegació, fet que redueix bastant la seva clientela entre la població tradicionalment resident.



Foto 17. Comerç tradicional al carrer de Sant Magí. Foto pròpia (2016)

---

<sup>6</sup> A l’apartat de anàlisi poblacional d’aquest mateix treball, hem pogut comprovar com s’ha incrementat la població d’origen suec al barri durant els darrers anys.



Foto 18. Svenska Center, carrer de Sant Magí. Foto pròpia (2016)



Figura 4. Trams sobre els quals s'ha analitzat la tipologia comercial de Santa Catalina. Font: elaboració pròpia



### 6.3 TURISME I HABITATGES VACACIONALS

Pel que fa a la seva activitat turística, Santa Catalina i Es Jonquet són barris que atreuen al turista, però no són zones turístiques hoteleres. Això s'evidencia quan es veu el nombre de turistes que passen pels barris i el nombre d'establiments hotelers que hi ha. De fet, hi trobem 3 hotels al barri, dels quals només un es pot considerar propi de les barriades, que és l'Hotel Hostal Cuba, mentre que els altres dos (l'Hotel Continental i l'Hotel Ciutat de Palma) estan situats a la frontera de les barriades. Tots ells són hotels modernitzats de quatre estrelles. L'Hostal Cuba és el més antic d'ells i el seu edifici està dins del catàleg de protecció.

A part de la escassa oferta hotelera tant de Santa Catalina com d'Es Jonquet, hi podem trobar també algun edifici reconvertit en apartaments turístics de luxe, donant solució a la demanda d'aquest tipus de turisme de luxe. Estem parlant del StayCatalina Boutique-Hotel Apartments, amb cinc "apartaments" amb un preu mitjà de 240 euros cada vespre.

A l'apartat quatre d'aquest treball sobre anàlisi de la població hem fet també un petit anàlisi sobre el preu de l'habitatge en aquestes barriades, reafirmant-les com unes de les més cares de Ciutat. Essent així és lògic pensar que els propietaris tradicionals de moltes cases i edificis de la barriada vulguin aprofitar-se econòmicament d'aquest nou factor, es a dir, poca oferta hotelera a la zona, amb habitatges cars. D'aquesta manera hi ha una gran quantitat d'oferta turística no reglada, per la qual els propietaris lloguen els seus habitatges o habitacions per dies, setmanes o mesos.

Aquest fet s'exemplifica a portals com "airbnb", on la gent pot oferir o cercar habitacions i cases a gairebé qualsevol ciutat del món posant-se directament en contacte amb el propietari de l'habitatge ([www.airbnb.com](http://www.airbnb.com)). Aquest sistema fa que tots els habitatges oferts quedin fora de l'oferta turística reglada, competint amb hotels, apartaments o el lloguer d'habitatges que sí estan dins de l'oferta.

Airbnb s'ha convertit en una eina a escala mundial en aquest tipus de negoci de lloguer d'habitatges i està present a les principals ciutats i zones geogràfiques del món, entre elles Mallorca. Certs portals com el de "Inside Airbnb" critiquen durament el seu model d'ocupació de turisme domèstic. La conseqüència d'aquest model d'ocupació, on els propietaris destinen els seus habitatges al lloguer turístic, és el desplaçament de la població autòctona i a la vegada, l'augment dels preus dels habitatges.

Per posar un exemple, al barri d'Es Jonquet hi ha actualment 25 habitatges oferts per el portal Airbnb ([www.airbnb.com](http://www.airbnb.com)), amb preus que van des de 35 euros el vespre fins a més de 400 euros. Aquestes ofertes no són d'habitacions compartides o individuals, sinó d'habitatges sencers. Aquest fet, evidencia encara més el progressiu procés de gentrificació i de substitució poblacional que sofreix la barriada durant els últims anys, desplaçat a la població local per població estrangera i turistes amb major poder adquisitiu.

El mateix problema existeix al barri de Santa Catalina, on la part sud-est del barri, on hi ha el Mercat, el carrer Indústria i Sant Magí, està copat de d'habitatges de lloguer oferts pel portal d'Airbnb.

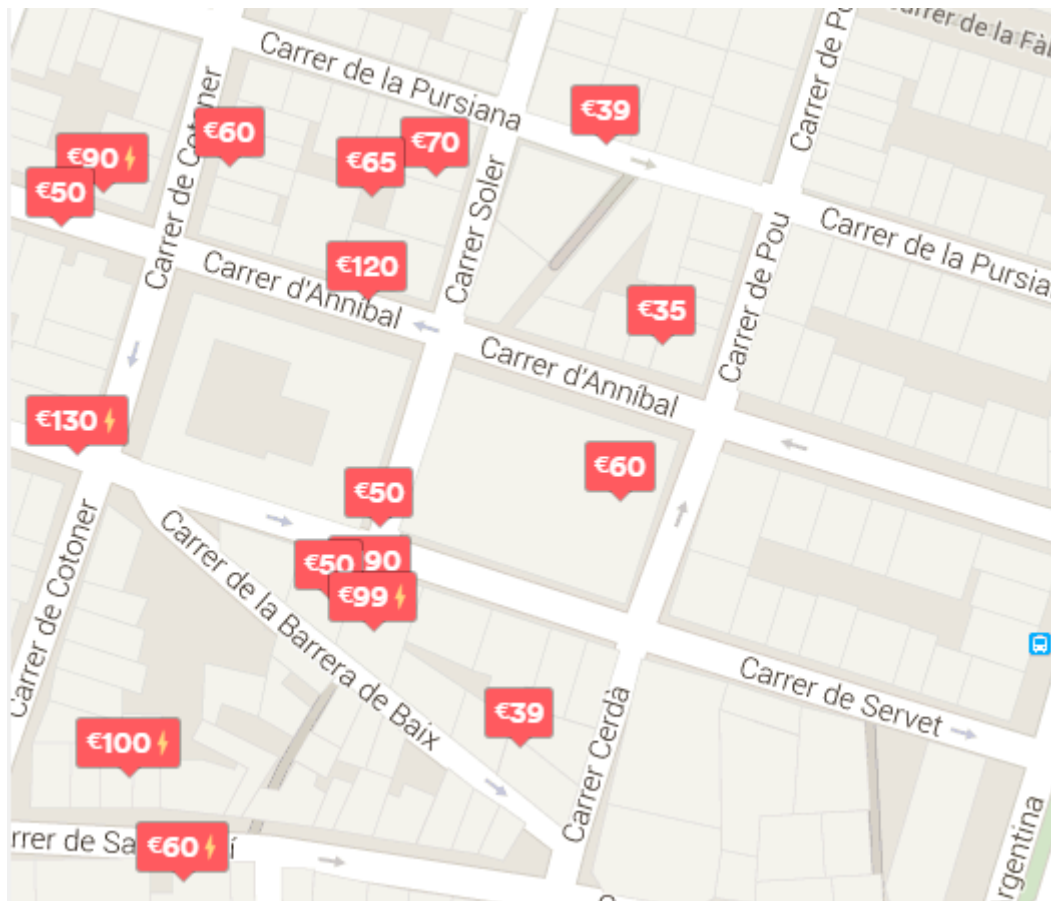


Figura 5. Mapa de lloguers oferts per Airbnb al mercat de Santa Catalina. Font: [www.airbnb.cat](http://www.airbnb.cat)

## 7. CONCLUSIONS

Com a conclusió, podem dir que són molts els canvis que han sofert Santa Catalina i Es Jonquet al llarg de la seva història, però que segurament ha estat en aquests darrers trenta anys analitzats quant s'han produït els canvis més significatius tant socials com econòmics.

Aquests canvis han arribat acompanyats d'altres processos com el de la gentrificació urbana i social que s'han fet patents a les barriades. La arribada de població estrangera provinent del nord d'Europa ha provocat un cert desplaçament de la població local i l'adaptació dels comerços dels barris als nousvinguts, ocupant les localitzacions més concorregudes i canviant la seva tipologia comercial, adaptant-la a les necessitats de la nova població. Mentrestant, la població autòctona i els comerços populars han quedats relegats a zones de les barriades on la influència turística i estrangera no hi té arribada.

Una de les causes principals pel qual s'ha produït aquest procés de gentrificació, és la localització geogràfica de les barriades, així com l'estil arquitectònic de molts dels seus carrers, en el cas de Santa Catalina; i de la seva morfologia urbana tant característica en el cas d'Es Jonquet. Característiques totes elles que, a més de atreure al turista, atreuen també als compradors amb poder adquisitiu que hi veuen a la zona una gran oportunitat d'inversió.

Les principals conseqüències d'aquest procés són la segregació espacial dels comerços i negocis de la zona, i la segregació social dels seus habitants, que poden veure com s'encareix

paulatinament el preu per m<sup>2</sup> del sòl construït de tota la zona. Aquesta situació es podria veure agreujada amb la proliferació dels habitatges dedicats quasi exclusivament al lloguer d'ús vacacional.

En el sentit més urbanístic, podem concloure que el PERI realitzat al barri del Jonquet va ser un element bàsic per la revitalització de tota la zona d'es Jonquet, tot i les diferències econòmiques que hi ha actualment entre la població que viu als habitatges de protecció oficial i la població estrangera que es pot permetre comprar-se una casa al barri. Pel que hem vist a Santa Catalina, podem dir que és una barriada amb pocs espais públics, amb una trama urbana que podríem considerar antiquada, on els cotxes tenen prioritat sobre els vianants i amb poc espai tant per la circulació rodada com pels que van a peu.

## 8. BIBLIOGRAFIA

- Ajuntament de Palma (2014): “Modificació puntual del Pla General d’Ordenació per a la delimitació d’una àrea de règim especial de la barriada de santa Catalina”.
- Associació de veïns del Jonquet (2012): “Treballem per al barri”. Ajuntament de Palma.
- Bestard, T. (2010): “El teatro Mar i Terra”. Diario de Mallorca.
- Bosch, C. Martorell, C. (2009): “Jornades d’Estudis Històrics d’Es Jonquet i Santa Catalina” Plaguets del Raval. Pag. 80
- Fullana, P. (1994): “Els barris de Palma: Revisió del Pla General d’Ordenació Urbana i d’actuacions urbanístiques” Promomallorca. Ajuntament de Palma. Pag 31.
- Garcia Munar, Pere J. (2009): “Jornades d’Estudis Històrics d’Es Jonquet i Santa Catalina” Plaguets del Raval. Pag 41 – 47.
- González, J. M. (2006): “Geografía urbana de Palma: la actividad turística en la forma y el desarrollo de la Ciudad”. UIB. Departament de Ciències de la Terra
- Hernández, A. (2014): “De la botiga a la *boutique*: gentrificació comercial en el Casc Antic de Barcelona”. URBS. Revista de Estudios Urbanos y Ciencias Sociales. Volumen 6, número 1. Pag 79-99
- Marimon, A. (1994): “Els barris de Palma: Revisió del Pla General d’Ordenació Urbana i d’actuacions urbanístiques” Promomallorca. Ajuntament de Palma. Pag 74 - 75.
- Pascual, A. Llabrés, J. (1990): “Palma, ideas para la rehabilitación urbana”. ARCA. Pag 24.
- Pla Especial de Reforma Interior “Es Jonquet” (1985). Memòria
- Rodríguez, R. (1986): “El barri de Santa Catalina. Aproximació a la seva geografia urbana” Quinze anys dels premis d’investigació “Ciutat de Palma”. Ajuntament de Palma. Pag 167-171.
- Santana, M. (2009): “Jornades d’Estudis Històrics d’Es Jonquet i Santa Catalina” Plaguets del Raval. Pag 13 – 22.

- Vives, S. (2012): “L’espai urbà del capitalisme. La construcció del projecte neoliberal a Palma”. Tesi doctoral.

Recursos electrònics:

- <https://www.airbnb.cat>
- <http://insideairbnb.com>
- <http://salvemsantacatalina.blogspot.com.es/>
- <http://www.gobmallorca.com/component/tags/tag/51-es-jonquet>
- <http://www.ngenespanol.com/traveler/gastronomia/16/03/11/mercados-de-mallorca-paraiso-de-gourmets/>
- <http://www.mercatdesantacatalina.com/ca/blog.php>
- [http://economia.elpais.com/economia/2015/12/10/actualidad/1449738303\\_311413.html](http://economia.elpais.com/economia/2015/12/10/actualidad/1449738303_311413.html)
- <http://www.mallorcaresidencia.com>
- <http://www.elidelista.com>

Altres fonts consultades:

- Patronat Municipal de l’Habitatge
- Gerència Municipal d’Urbanisme
- Padró Municipal de Palma