

Palma antiga, viure en un museu per a rics

Els plans de reforma urbanística, factors exògens com el bon preu dels diners, la immigració i la gran demanda actuen sobre el centre antic de Palma i el converteixen en una mena de museu, mentre desapareix el seu teixit comercial i humà tradicional. La ciutat mediterrània de sempre ha donat pas a un vedat de rics.

El centre històric de Palma s'està convertint en un museu, on resideix –sense fer-hi vida– gent molt rica. Preus desbaratadament alts del metre quadrat d'habitatge i del comercial, projecció urbanística i política que afavoreix els nous residents d'alt poder adquisitiu, fugida del comerç tradicional... són els eixos explicatius del procés de reconversió d'una zona que canvia de fesomia a marxes forçades, i amb ella tot el model de ciutat.

El bessó de la ciutat més antiga és la zona dels grans casals dels segles XVII i XVIII, amb els seus preciosos patis que tants turistes atreuen. Tots ells ja enreixats. Símbol de la nova situació que afecta el centre històric palmèsà: belles edificacions, gueto social tancat i pèrdua del caràcter residencial tradicional. Així ho veu el sociòleg Antoni Tarabini: "Perdem el centre antic, l'estan convertint en un museu sense vida de carrer, en el qual només hi resideixen, cada cop més, els nous rics, que s'emmurallen en les seves cares residències."

La ciutat vella de Palma patia una severa degradació urbanística i social, especialment a partir dels anys seixanta i setanta del segle passat: droga, delinqüència... que feia necessària la intervenció municipal. Com en tantes altres ciutats, l'Ajuntament de Palma, des de les primeres eleccions democràtiques (1979) apostà per la rehabilitació. Lògic. Però passat quasi un quart de segle la conseqüència social és perversa.

Les reformes. Els successius consistoris palmèsans (1979-1991: PSOE, amb i sense pactes, amb Ramon Aguiló com a

batlle; 1991-2003, el PP, amb Joan Fageda al capdavant; i, des de maig passat, Catalina Cirer, PP) han apostat per la recuperació del barri. Però amb diferències ostensibles. Mentre va governar l'esquerra, els plans sempre perseguïen l'objectiu de rehabilitar de tal manera que el teixit social no es desestructuràs. L'administració pública controlava el procés perquè l'actuació municipal no es convertís en instrument per a l'especulació immobiliària. El sentit social de la reforma era el nord de la intervenció. Amb la victòria del PP (1991, i encara ara) la rehabilitació urbanística integral de tot el centre històric s'ha mantengut, però la iniciativa privada passà a marcar els ritmes.

El paradigma d'aquesta nova forma d'actuació urbanística es pot veure actualment a l'ampla barriada de sa Gerroia, antic barri xino de Palma. Un immens solar a la porta de Sant Antoni espera noves construccions a la vora dels nous jutjats. Els residents tradicionals, de classe mitjana i baixa, ja no hi són. Ni hi tornaran, és clar. Els habitatges i locals encara sense reformar al voltant de la nova zona que es construirà s'anuncien amb el reclam d'"atenció, inversors...", en una clara mostra de l'especulació que s'hi ha abocat. Els preus són prohibitius, ara. Quan la reconstrucció estigui acabada, seran estratosfèrics.

L'economista Antoni Monserrat constata la paradoxa que implica l'actuació pública. "Les grans reformes fetes els anys passats es nodrien de fons europeus, bàsicament del programa Urban i, en menor quantitat, del programa Restauro, dins de la iniciativa europea Interreg. Tot dos es-

tan pensats per rehabilitar els centres històrics degradats i així recuperar-los per a la ciutadania. Lloable iniciativa. Però a Palma, socialment, la qüestió és: i la gent? El que s'ha fet és desplaçar-la cercant un benefici privat, sigui el residencial dels rics que hi poden comprar o sigui el de l'especulació. És, certament, una paradoxa."

Encara més paradoxal és que el canvi que viu la ciutat vella sigui tan radical que afecti el conjunt de la ciutat i que, tot i això, la qüestió, tret de veïnats afectats, d'alguns articles de premsa o d'opinions aïllades, no sembli interessar a ningú. El president de la Petita i Mitjana Empresa de Mallorca (PIMEM), Jaume Xavier Roselló, mostrava durant l'entrevista que aquest setmanari li va fer al juliol (en una part no transcrita aleshores per qüestió d'espai i de tema) la seva perplexitat: "Està canviant tota la fesomia de la ciutat. El que es fa és un model implícit de ciutat més nord-americana que mediterrània. Grans centres comercials a la rodalia i desaparició del comerç tradicional al centre històric, el qual queda com a zona residencial per a gent d'alt poder adquisitiu, i sense el teixit comercial tradicional. Jo he notat a faltar molt durant la passada campanya electoral (del 25 de maig) aquesta qüestió com a debat central. Quin model defensa cada partit?"

Sense debat, a poc a poc, la ciutat canvia profundament. S'han expropiat edificis sencers. Alguns s'han esbucats per construir-ne de nous amb una tipologia pretesament *respectuosa* que, al capdavant, és un *revival* sense connexió cultural, estètica ni arquitectònica amb la contemporaneïtat. S'obren nous carrers, noves places. S'hi instal·len serveis, com els nous jutjats. S'ha arribat a un acord amb el Ministeri de Defensa per poder tombar els edificis militars construïts a sobre la muralla, al baluard del Príncep, a vora de la mar, oficialment només per convertir els terrenys en espai públic, però el fet és que això permetrà connectar les futures noves construccions de luxe de primera línia de mar, previstes en una reforma de la zona, amb el centre històric. La febre és tanta que s'han reconstruït places emblemàtiques, com és la d'Espanya i la de Santa Eulàlia, que han perdut completament la seva fesomia

tradicional perquè, en realitat, són noves. També en molts carrers del centre la pedra del paviment i de les voravies ha desaparegut substituïda per nous maons de ciment. Gairebé tot és nou en un espai urbà remodelat que es ven caríssim perquè se suposa que és antic. Paradoxal.

D'altres inversions públiques causen encara major impacte. Per exemple, en gairebé tot el centre antic s'ha instal·lat la xarxa d'evacuació pneumàtica de residus: són boques metàl·liques per les quals es deixa caure la bossa de fems fins a un compartiment-magatzem, des d'on regularment, mitjançant la injecció d'aire a pressió, es fan passar a compartiments més amples, i així successivament fins que arriben a dipòsits molt grans, situats sota les avingudes, des d'on els camions se les emporten cap a l'abocador municipal. Oficialment es va fer per evitar la poc estètica visió dels típics contenidors de fems, sempre plens, amb bosses i residus per terra. Els crítics al nou sistema diuen, emperò, que la canalització s'embossa fàcilment, de manera que els residus acaben al carrer, i que, a sobre, cada descàrrega d'aire comprimit fa massa renou i molesta els veïnats, sobretot de nit. I les noves boques no són gaire estètiques, tampoc. Però ni l'impacte visual ni les molèsties han generat cap debat polític de pes. De fet, tot canvia sense que hi hagi vertader debat ciutadà i polític. "Es cert que semblam –diu el sociòleg Tarabini– un tant narcotitzats, ens canvien la ciutat i pareix que no ens n'adonam, o no ens en volem adonar..."

Els canvis són brutals. Un altre exemple: els pilons retràctils per a control del trànsit. Bona part del centre històric està acotat al trànsit. Només es permet que hi circulin els cotxes autoritzats: residents o per raons professionals. Com que els avisos de pas restringit (els *acires*: accés només per a residents) no es complien, l'Ajuntament ha posat aquestes *portes* que impedeixen l'entrada de tot aquell vehicle que no té la targeta per fer-les baixar, o bé que no justifica la necessitat de l'accés. És un sistema oficialment pensat per regular el trànsit, per afavorir el pas de vianants. Però algunes veus, com la de Tarabini, hi veuen més "una manera de protegir l'accés dels vehicles dels residents de luxe".



JOAN CELIÀ

Els preus. Aquesta progressiva rehabilitació –seria més exacte dir una "reinvençió" o "reconstrucció"– del centre antic de Palma arrossega des de fa anys, per ella mateixa, un lògic increment progressiu del preu del metre quadrat de l'habitatge i dels locals comercials. Però s'hi han afegit dos fenòmens, immigració i colònia estrangera, que han fet disparar encara més els preus.

Gabriel Salom, propietari de la immobiliària Es Portal, especialitzada en compra-venda en la zona de la ciutat antiga, explica el fenomen: "Des de fa uns anys, la immigració ha portat a un creixement enorme de la demanda de lloguers i de les compra-vendes. En part, qui lloga o ven és la família de classe mitjana. Ima-



A l'esquerra, un carrer amb aspecte de museu, completament rehabilitat. Dalt, els cartells de venda sovintegen per la zona. Alguns habitatges de luxe poden costar fins a 6.000 euros el metre quadrat. A sota, sa Geieria, l'antic barri xino, amb espais ja enllestits per a la construcció.

gina't una família tipus que havia comprat el seu pis fa vint o trenta anys i que ja el té pagat. D'aquests n'hi ha milers i milers de casos, a Palma. Suposa't que només una petita part tenien l'aspiració de viure en el centre històric. Abans, per la degradació, no s'ho plantejaven. Ara sí. Doncs aprofiten la conjuntura, venen o lloguen el seu pis, s'endeuten a l'interès baix que donen els bancs i compren l'habitatge desitjat en el centre històric. Això ha significat un flux sostingut de demanda durant els darrers anys. D'altra banda, hi ha la demanda dels estrangers: abans només alemanys i ara també britànics. Suposa't que -i és tirar per baix- només un miler d'estrangers vulguin comprar cada any a la zona antiga. Entre

els dos fluxos de la demanda, l'autòctona i l'estrangera, ben bé et pots trobar amb un miler i mig o més d'aspirants a compradors cada any en el centre. Aquesta pressió es produeix sobre un espai que és relativament reduït, i que a més es veu revaloritzat per les inversions públiques. Tot plegat ha fet que en un no res els preus s'hagin elevat fins el disbarat. Ara, trobar un metre quadrat en un edifici ja rehabilitat del centre antic de Palma per manco de 2.500 euros és molt difícil. Trobar-te'n de 4.500 o més, pel contrari, és fàcil. Entremig, la immensa majoria."

L'economista Antoni Monserrat hi afegeix dos vectors més que emmarquen l'alça dels preus immobiliaris en general i del centre antic de Palma en particular:

la inversió i l'especulació. "Primer tenim la inversió de la família que disposa d'un capital sobrant i entén l'adquisició d'habitatges com a inversió de futur. A Europa molta classe mitjana viu de lloguer i inverteix en plans de jubilació. A Espanya, per cultura social històrica, tothom s'estima més invertir en adquisició d'habitatge. És el seu pla de jubilació efectiu. És un fenomen molt més accentuat ara per mor dels interessos bancaris baixos. En segon lloc, actua l'especulació directa: l'adquisició de locals, finques o pisos que es deixen a l'espera que el mercat faci pujar el preu. Els dos fenòmens es produeixen perquè la inversió o especulació en borsa no dona garanties i el mercat immobiliari, sí. Així, ja tens el marc general que actua sobre el cas particular del centre històric -reformes, que és moda, alta demanda i poca oferta, etc.-. El resultat és un increment de preus enorme."

Aquest setmanari s'ha interessat per tres pisos en tres zones diferents, totes elles dins del perímetre de la ciutat vella, anunciats a la premsa. El primer, a la zona baixa, devora la plaça del Mercat, és un pis de dues altures, de prop de dos-cents anys, amb una superfície total d'uns 150 metres quadrats, amb vistes frontals al lateral cec d'un altre edifici del qual el separa un carreró de tres metres d'amplada. El preu, 298.000 euros. L'estat de l'habitatge exigeix fer-hi una reforma a fons abans d'entrar a viure-hi. Quan EL TEMPS digué al venedor que resultava massa car, atesa l'obra que s'intueix com a imprescindible, contestà: "Car?... però vostè sap què és viure al centre de Palma, avui dia? No, no és car. És una gran inversió i, a més, miri, miri, quin caràcter i quines grans possibilitats que té aquest pis...". Cèntric, caràcter i amb possibilitats són els reclams habituals. No fa ni deu anys un pis d'aquestes característiques es podia comprar, si és que algú el volia adquirir -cosa certament estranya-, per, com a molt, uns vuit milions de pessetes (uns 50.000 euros).

Segon cas. Zona alta de Palma. Un quart pis, sense ascensor, en un carreró brut d'uns dos metres d'amplada, perpendicular al carrer comercial de Sant Miquel, just a vora de la Plaça Major, entre aquesta i la plaça del Banc de s'Oli, en la qual encara hi ha prostitució de carrer.



A l'esquerra, els pilons retràctils, una protecció perquè només accedeixen els cotxes autoritzats. Dalt, la plaça de Santa Eulàlia, on s'han instal·lat algunes boques metàl·liques per al fem.

Es tracta d'un edifici en ple procés de rehabilitació integral. Es ven un dels sis habitatges. Els cinc restants ja estan venuts, segons informa la comercial que ens mostrarà el que ens interessa. El pis que s'ofereix és un apartament (cuina oberta, "americana") d'uns 65 metres quadrats construïts entre planta i un entresolat, amb només dues finestres que miren a l'exterior, a través de les quals es veuen les teulades de l'edifici veïnat, en ruïna, i les bugaderies posteriors del bloc següent. Preu: 280.000 euros, "una verdadera ganga", diu la venedora.

El tercer. Un pis, quart sense ascensor, de 100 metres quadrats de construcció, en un carrer estret a prop de la plaça de Sant Francesc, a la zona alta de Palma, a vora de la plaça de Cort, la de l'ajuntament. És un finca sense rehabilitar, però en bon estat. El pis està completament reformat. Una part de les finestres miren cap al carrer estret, sense cap vista especial, excepte a cal veïnat d'enfront. La resta del pis és interior. Preu: 318.000 euros. "Faci via -diu el venedor-, perquè me pareix que el vendrem aviat." Al cap de dos dies l'anunci ja no es publicava.

Són tres exemples aïllats, cert, emperò són una bona mostra del que hi ha; i cap dels quals són del que en diuen les immobiliàries "de caràcter senyorial". Aquests no baixen del 3.000 euros metre quadrat si són a reformar, i dels 4.500-6.000 si ja hi estan.

La fi del comerç tradicional. Una altra conseqüència del profund canvi que afecta el centre històric palmesà és la

progressiva desaparició del teixit comercial tradicional. Fins fa uns quinze anys, aproximadament, les petites botigues farcién tot el barri. Ara, pràcticament han desaparegut. Fins i tot a les zones comercials -carrers de sant Miquel, Born, plaça Major, Colom, Sindicat...- el canvi és evident. "Després de cinquanta anys servint-los, els diguem adéu perquè tanquem el nostre establiment", es llegeix en lletres adhesives en el mostrador d'una botiga d'objectes de regal situada en el carrer per a vianants i comercial de sant Miquel. Què passarà?

D'una banda el que diu Jaume Xavier Roselló, president de la PIMEM: "Grans superfícies, el preu del metre quadrat comercial altíssim... així, el comerç tradicional, en general, no hi pot sobreviure, en el centre històric."

L'economista Antoni Monserrat, d'altra banda, explica que la venda d'un local, per poc ben situat que estigui, pot representar l'equivalent a bastants anys de caixa d'un comerç tradicional. "Quan un propietari rep una oferta és molt difícil, si no impossible, resistir-s'hi." Els preus són tan alts que només les grans marques i franquícies poden aspirar a rendibilitzar la inversió. És un altre factor que explica la substitució del teixit comercial tradicional per un de nou. Però no és només això. Novament l'economista Monserrat apunta un fenomen que va cobrant cada cop més importància: "Hi ha marques comercials que adquireixen locals no tant per vendre-hi els seus productes com per la inversió immobiliària que representa. Evidentment també et trobes, i això es

pot veure sovint, gent que pensa que tot comerç ven molt, al centre antic, i per això lloga un local a preu caríssim, fa la reforma, posa amb tota il·lusió la seva tenda, i al cap d'un any o dos ha de tancar-la perquè és impossible obtenir beneficis. Conseqüència? Que es produeix un efecte multiplicador de la fugida del comerç petit del centre."

Conclusió. El resum o conclusió l'aporta el sociòleg Tarabini. "Assistim a un procés de canvi radical del centre històric que afecta el conjunt de la ciutat, gairebé sense que s'exciti el debat. Estam perdent la vida en el centre. Palma és, o era, una ciutat mediterrània, i ho va deixant de ser. Ens estan convertint el centre en una zona per a privilegiats residents que no hi fan vida. El comerç tradicional és expulsat perquè no té qui hi compri. Perquè els habitants tradicionals també els en fa fora un mercat dominat per l'especulació afavorida per l'actuació pública. Manco gent, manco comerç tradicional... Estan convertint el centre històric de Palma en quelcom sense vida, completament allunyat del que havia estat, del que són les ciutats mediterrànies."

El que encara no fa gaire anys eren populoses zones de vida intensa, ara semblen un simple escenari per a residents distingits rodejats de bellesa arquitectònica real o, en no pocs casos, reconstruïda ahistòricament i sense gaire gust estètic. És el nucli antic de Palma. Un museu per a rics.

Miquel Payeras