



Noves formes d'allotjament, com un aparthotel (a la foto) en règim de multipropietat, s'obren al nucli històric de Palma.

Hotel Palma Cafè

El nucli antic de Palma viu un verdader *boom* d'inversió en el negoci turístic. Promotors privats estan adquirint cases senyoriales i edificis antics, sovint amb valor artístic, per convertir-los en hotels petits, d'entre vuit o deu habitacions fins a la quarantena com a màxim. Entre els que han obert les seves portes a l'últim any i els projectes que han entrat al negociat d'Urbanisme de l'Ajuntament de Palma, el nombre de nous hotels que fun-

El nucli històric de Palma viu un 'boom' de conversió d'edificis antics en hotels 'boutique' i l'obertura de nombrosos cafès amb terrasses.

cionaran a la zona antiga a aproximadament dos anys vista serà almenys d'una quinzena, cosa que, per a una zona tan relativament petita i per a una ciutat de la magnitud de Palma, és molt.

En paral·lel, el consistori de la ciutat també està atenent amb una gran màniga ampla les peticions de terrasses de cafè en via pública al nucli històric –en passejos emblemàtics, places centríques, carrers només per a vianants...–, amb el resultat de la inauguració de nombrosos nous establiments amb les respectives taules i cadires sobre la via pública, amb la circumstància que a vegades són els hotels mateix els que ofereixen també aquest servei. En alguns casos el cafès són tan petits que únicament s'expliquen per l'explotació de la terrassa, que és clarament l'objectiu empresarial.

El fenomen comença a ser important i tot indica que aquest nínxol de negoci turístic creixerà més durant els pròxims anys. La importància del *boom* transcendeix l'àmbit estrictament econòmic. També suposa un canvi social, perquè està canviant la fesomia de molts indrets del nucli antic de Palma.

Canvi de fesomia. El nucli històric de Palma va començar a sofrir el primer profund canvi de fesomia fa dècada i mitja. Ja abans hi havia hagut plans municipals de rehabilitació de zones degradades com Es Puig de Sant Pere, Calatrava... que canviaren el seu aspecte. Però no va ser fins a finals dels anys noranta del segle passat quan s'inicià el flux de grans inversions privades per part de compradors estrangers. Un fenomen que durant el decenni següent, fins al començament de la crisi econòmica, va tenir un desenvolupament tan important que provocà un inflació de preus que arribà a límits desbaratats.

Per exemple, els edificis que es varen rehabilitar a sobre de la murada de Palma, amb el Parc de la Mar als peus i amb vistes a tota la badia, varen ser venuts en els casos més cars a 11.000 euros el metre quadrat. Un altre exemple, la molt aristocràtica casa senyorial de ca n'Olesa, situada al carrer de Morey, va ser objecte el 2005 d'una reserva de compra per part de l'empresari de la construcció Vicenç Grande –famós perquè també fou propietari del Reial Mallorca– per un preu de 19,5 milions



1. Antics palaus, amb grans entrades, com el de la foto, al carrer de Ramon Llull, al centre de Palma, es converteixen en hotels de cinc estrelles. **2.** Fins i tot un antic convent de monges, el de la foto, a la plaça de Quadrado, s'ha convertit en un hotel, aquest de preu assequible. **3.** Al solar d'un edifici esbucat, amb façana preservada, just davant l'Ajuntament de Palma, que es veu al fons de la foto, s'hi construirà un hotel de màxim luxe. **4.** Petits hotels en carrers molts estrets, com aquest de quatre estrelles al carrer de Brondo, ofereixen distinció, tranquil·litat, caràcter, disseny i immillorable situació.

d'euros. Amb la crisi, Grande es va veure obligat a fer un concurs de creditors i a oblidar-se del somni de tenir –ell, que era d'extracció social modesta– la seu social del seu grup d'empreses a tan distingit edifici històric propietat d'una de les nissagues familiars més antigues i aristocràtiques de l'illa. A propòsit d'això, Grande ha estat recentment condemnat a dos anys de presó per un delicte fiscal. Ca n'Olesa finalment ha estat venuda –segons publicà el diari *Última Hora*– fa un mes a un magnat suís, el nom del qual no ha transcendit, que l'ha adquirida per *només* 8 milions d'euros.

La massiva adquisició de les grans cases senyorials va provocar una febre de compra que ben aviat s'amplià als edificis de menys categoria, de blocs de pisos, del nucli històric. Pisos que, una

vegada rehabilitats, es venien a preus que difícilment estaven per sota dels 3.000 euros el metre quadrat, i això en els casos més modestos. No eren –ni són– gens estranyes ofertes de venda a 5.000 o 6.000 euros.

En paral·lel, començaren a aparèixer a les places i carrers més comercials –Born, Sant Miquel, Sindicat, Jaume II, Major, d'Espanya, Colom...– botigues de franquícia que feren pujar també enormement els preus dels lloguers i les compravendes dels locals comercials.

Tot plegat féu que la fesomia d'una part del nucli antic de Palma canviés radicalment en poc temps. Les botigues tradicionals van desaparèixer i en el seu lloc aparegueren les franquícies; els veïnats de sempre començaren a deixar pas a senyors i senyores rics; els utilitaris, a vehicles d'alta gamma;

els sons de la vida diària, al silenci; el bull de l'activitat diària, a la calma museística; els cafès de tota la vida, a luxoses cafeteries amb preus altíssims destinades als turistes...

'Boom' d'hotels i terrasses. Ara la part vella viu un altre boom: el dels nous hotels i de les terrasses pertot arreu. El darrer any s'hi han obert al públic cinc hotels i l'Ajuntament de Palma té peticions per a obrir-ne quatre més a curt termini. A més, hi ha previsions

A tota plaça i carrer sense vehicles floreixen les terrasses de cafè



La febre de terrasses de cafè acompanya la dels hotels. Pertot n'hi ha, fins en llocs emblemàtics com és el cas de la foto, al passeig del Born.

de tres projectes més, en fase inicial. A banda, l'edifici de l'antiga seu de Telefònica, que fa cantonada entre el Born i el carrer de la Constitució, podria seguir el mateix camí. A la plaça de Cort, just davant l'ajuntament, un solar d'un antic edifici del qual només es conserva la façana –un promotor immobiliari va fer-lo derruir per construir-hi habitatges de luxe però la crisi truncà el projecte i allà quedà l'esquelet de les bastides i la façana–, legalment protegida, espera la construcció d'un hotel de gran luxe a càrrec d'una de les grans cadenes mallorquines. A la plaça d'Espanya, un antic edifici –on visqué la família de Francesc de Borja Moll– ara abandonat, que va ser *okupat* fa uns anys, també espera el seu destí, que amb tota probabilitat serà convertir-se en un luxós hotel. A la plaça de Sant Francesc –deia el *Diario de Mallorca* la setmana passada– una altra casa senyorial es convertirà en hotel de màxim luxe amb una oferta de 43 habitacions...

Aquests hotels són del tipus que se'n diu *boutique*. Una catalogació que ha fet fortuna per definir un establiment de relativament poques habitacions, amb valor arquitectònic, artístic, històric i/o d'alt disseny, amb atenció al client molt acurada i excel·lent localització al centre de la ciutat on està situat. Palma, amb un barri antic que no ha sofert destruccions massives per guerres, és una caramel per a moltes iniciatives empresarials d'aquest estil.

La inversió per a convertir antics edificis en hotels d'aquesta mena varia molt. Segons les fonts consultades

les xifres –a banda de l'adquisició o lloguer de l'immoble– poden oscil·lar entre el mínim d'1 milió en el cas d'hotels molt petitets, fins als 4 o 5 milions quan es tracta de fer un hotel amb una vintena d'habitacions, que més o menys és l'estàndard a Palma quan es parla d'aquest hotels *boutique*.

Naturalment, el preu es dispara si es tracta d'adquirir una casa senyorial de gran luxe per convertir-la en un hotel de la més alta gamma.

El tipus de turisme que atreuen els hotels *boutique* de Palma és gent amb capacitat adquisitiva més alta que la que s'allotja al típic hotel de platja, amb

.. i també un casino

El centre de Palma comptarà aviat amb un casino que ajudarà a canviar la fesomia de la zona. S'instal·larà ben enmig de la ciutat, a la plaça de l'Olivar. És el segon casino que hi haurà a Palma, ja que el primer va ser el que es va traslladar de Calvià a la capital, a Portopí, ara fa dos anys. La concessió s'ha fet a través de concurs la guanyadora del qual ha estat –entre tres ofertes– la societat Gran Casino Teatro Balear de Palma, que té com a caps visibles els empresaris de bingo Eusebio Cano –propietari del Teatre Balear– i Rafael López.

L'edifici del Teatre Balear té història. Va ser construït a principis del segle XX per ordre de Josep Tous Ferrer, un important empresari mallorquí –també va ser el 1893 fundador i propietari del diari *Última Hora*– que ja havia estat el propietari del Teatre-Circo a finals del segle XIX. El seu segon teatre, el Balear, es va inaugurar

l'any 1908. Des d'aleshores va programar anualment dues temporades de representacions, una que començava un poc abans de Nadal i l'altra per la primavera. Així mateix també va acollir els espectacles de circ que arribaven a Palma. A finals de la dècada dels cinquanta del segle passat, i sobretot durant la dels seixanta, va ser també escenari per a concerts matinals de cap de setmana de cantants i grups de pop per als joves que no podien sortir de nit. El 1980 es va convertir en cine i anys després en bingo. L'edifici i el negoci va ser propietat de la família Tous fins a la mort (1992) de Josep –conegut com *Pepín*– Tous, nét del fundador, qui fou espòs durant molts anys de Sara Montiel.

Per convertir-lo en casino, la societat Gran Hotel Teatro Balear preveu invertir-hi uns 10 milions d'euros. Serà inaugurat a la tardor de 2014 –si la previsió de nou mesos d'obres es

més inquietuds culturals –incloent-hi el gust per ben menjar i beure–, que passeja, que fa molta despesa en cafès i restaurants... En conseqüència, darrere d'aquest turisme es desenvolupen també els cafès amb encant, establiments molt cuidats que ofereixen les terrasses per a gaudir dels –estadísticament– 300 dies de sol i temperatura agradable que ofereix Mallorca. En algun cas, com és el de l'Hotel Cort –a la plaça del mateix nom, davant l'ajuntament, inaugurat fa tres meses, situat a 50 metres del solar abans referit on es construirà un altre establiment de màxim luxe– és el mateix hotel el que ofereix aquest tipus de cafè i terrassa.

Sense crítiques. El batlle de Palma, Mateu Isern, diu que cal continuar fent costat a aquestes inversions perquè són bones per a Palma: “Ens ajudarà a convertir la nostra ciutat en un destinació turística durant els 365 dies de l'any”. Ningú no s'hi oposa, a aquest *boom*. Per ventura perquè, com diu la cap de l'oposició municipal, la socialista Aina Calvo,



L'actual Bingo Teatro Balear passarà a ser el segon casino de Palma.

compleix i no s'allarga– i oferirà 13 taules de joc destinades a ruleta, pòquer i blackjack, així com 70 màquines escurabutxaques. Segons Eusebio Cano, “el nou casino revitalitzarà molt tota la zona de la plaça de l'Olivar i per extensió tot el nucli antic de Palma”.



MIQUEL PAYERAS



Edificis molt ben situats, com l'antiga seu de Telefònia (foto de l'esquerra) a la cantonada entre Born i Constitució, o un d'antic –i buit– de la plaça d'Espanya, seran convertits properament en hotels d'alta gamma.



MIQUEL PAYERAS



Qualsevol racó o carrer sense trànsit rodat del nucli històric, com aquests dos exemples a la petita costa de Sa Pòl, serveix per a posar-hi terrasses de cafès.

en conversa amb aquest setmanari, “els hotels dinamitzen la ciutat i atreuen un tipus de turisme amb més capacitat econòmica; per tant, sempre que passin els filtres legals corresponents, hi estic d'acord”. Més enllà del fet econòmic, Calvo creu que el més important és que “el nucli històric és massa preciós perquè sigui una mena de museu per a gaudi exclusiu de la gent d'alt poder adquisitiu que hi ha adquirit les seves cares propietats; en aquest sentit, els nous hotels i els cafès que es van obrint creen fluxos de gent resident d'altres zones, veïnats de Palma i de fora, que d'alguna manera viuen també el nucli històric, i això és bo”. Una altra cosa és el *boom* de les terrasses, que la socialista veu amb més reserves. “Tem que ara el que està passant és que es fan parts i quarts, al nucli històric veiem terrasses pertot arreu i, en canvi, a la resta de la ciutat els cafès tenen problemes per a ficar un parell de taules a fora”. Encara pitjor: “Hi ha abusos d'ocupació excessiva de via pública, al centre, que hem denunciat”.

Malgrat tot, “si les terrasses permeten l'accessibilitat dels veïnats, el pas de vianants i de clients dels comerços, no hi ha res a dir, són també una font de dinamització de la ciutat”.

L'opinió de Calvo és exemple del que pensen molts de veïnats i, sobretot, comerciants de la zona. Quasi no hi ha veus crítiques. La relativa excepció la dóna en conversa amb aquest setmanari Quim Torres, un periodista que és veïnata d'una de les zones del nucli antic més afectades per l'obertura de cafès, terrasses i –fa un parell de mesos– d'un apartament. Confessa que per una banda li agrada la dinamització que suposa tot el *boom*, però per l'altra té dubtes “sobre què passarà a mitjà termini entre tant d'hotel, tanta franquícia comercial als carrers més importants i tant de cafè i terrassa per a turistes sobretot; no devem estar fent un nucli històric que acabarà sent una mena de parc temàtic amb els indígenes com a mer decorat?”.

Miquel Payeras