

Las grandes ciudades españolas presentan planos complejos, que suelen estructurarse en tres áreas: el casco antiguo, el ensanche y la periferia.

## 1) EL CASCO ANTIGUO.

---

### a) Emplazamiento y situación.

- Determinar el emplazamiento y relacionarlo con las funciones que originaron la ciudad.
- Determinar la situación de la ciudad en relación con su entorno y vincularla con las funciones desempeñadas respecto a él.

### b) Análisis del plano.

- Observar si el casco antiguo está o estuvo rodeado de una muralla y, en ese caso:
  - Explicar la función de la muralla: defensiva, fiscal (asegurar cobro de impuestos), sanitaria (aislar a la ciudad en caso de epidemia).
  - Indicar si la muralla se conserva o si ha sido derribada por el posterior crecimiento urbano y su lugar ocupado por una vía de circunvalación.
- Determinar el tipo de plano: irregular, en cuadrícula o radiocéntrico y sus características.
- Observar si se aprecian modificaciones posteriores en el plano. Por ejemplo, apertura de plazas grandes y regulares, vías anchas, nuevos barrios, etc.

### c) Análisis de la trama.

- Indicar el tipo de trama (habitualmente compacta o cerrada) y sus causas (crecimiento urbano intramuros, desamortización del siglo XIX).

### d) Análisis de la edificación.

- Esta no puede apreciarse directamente en el plano, pero puede suponerse: en el casco antiguo se localizan los principales monumentos históricos y el caserío ha experimentado verticalización, deterioro, renovación y rehabilitación.

### e) Análisis de los usos del suelo.

- Indicar los usos del suelo tradicionales (residenciales, artesanales y comerciales); su progresiva terciarización; y la actual recuperación de la multifuncionalidad.

### f) Problemas actuales que afectan al casco antiguo y posibles soluciones.

- Deterioro físico de calles y casas, deterioro social, excesiva terciarización, degradación ambiental.
- Políticas actuales de rehabilitación física, social, funcional y medioambiental.

---

## 2) EL ENSANCHE, LOS BARRIOS OBREROS Y LOS BARRIOS JARDÍN DE LA ÉPOCA INDUSTRIAL.

---

- a) **Causas de la ampliación urbana** a partir de la segunda mitad del siglo XIX: crecimiento natural de la población; capitalidad provincial, industrialización.
- b) **Diferentes áreas** de la ciudad industrial, indicando para cada una: finalidad, plano, trama, edificación y usos del suelo pasados y actuales.
- Ensanche burgués.
  - Barrios obrero-industriales.
  - Barrios jardín.
- c) **Problemas actuales y posibles soluciones.**
- Envejecimiento de inmuebles del ensanche burgués (modernización).
  - Deterioro y falta de servicios en barrios obreros (dotación de servicios y remodelación de los sectores más valorados).
  - Disfuncionalidad, obsolescencia y deterioro de las antiguas áreas industriales (vaciado o renovación para nuevos usos terciarios o residenciales).

---

## 3) LA PERIFERIA.

---

- a) **Causas del crecimiento** de la periferia urbana: crecimiento de la población, industrialización y migraciones campo-ciudad, tendencia a la residencia suburbana y a la descentralización económica.
- b) **Diferenciación de áreas** en la periferia.
- **Áreas residenciales:** tipos de áreas residenciales. Para cada área: causas de creación, plano y trama.
  - **Áreas de actividad económica:** áreas industriales y áreas de equipamiento.
- c) **Problemas actuales y posibles soluciones.**
- De las áreas residenciales: chabolismo (erradicación, viviendas sociales); barrios de promoción oficial y privada (deterioro físico y falta de servicios. Rehabilitación y dotación).
  - De las áreas de actividad: deterioro (rehabilitación, reutilización); o mala dotación de servicios (dotación).
  - De la ciudad difusa: apuesta por el crecimiento compacto, el reciclaje urbano y el control urbanístico.



Palma de Mallorca, como las ciudades con una larga historia, presenta un plano complejo en el que se distinguen tres áreas: el casco antiguo, el ensanche y los barrios de extrarradio, y la periferia.

### 1. El casco antiguo

Comprende el área urbanizada entre el origen de la ciudad y la época industrial. Su núcleo primitivo buscó un **emplazamiento** defensivo, situado sobre un altozano localizado en la margen izquierda de la cala que formaba en su desembocadura el torrente de la Riera. Además, la situación de la ciudad era también idónea como lugar de **encrucijada** en las rutas del comercio mediterráneo y como lugar de control de las áreas agrarias próximas y del resto de la isla.

La ciudad, como es habitual, **estuvo rodeada de murallas** con función defensiva, fiscal y sanitaria. La primera se construyó en época romana; luego se amplió durante la dominación musulmana; y finalmente en el siglo xvi.

- a) **El plano** del casco antiguo ha sufrido numerosas modificaciones a lo largo de su historia. Responde a un modelo radiocéntrico, cuyas bases se pusieron bajo la dominación romana y se consolidaron en la etapa musulmana. En la época romana, el cónsul Quinto Cecilio Metelo fundó la ciudad tras la incorporación de la isla de Mallorca al imperio romano en el año 123 a. C. Como era habitual en esta época en las ciudades nuevas, el plano respondió a un modelo en cuadrícula, con dos vías perpendiculares que se cruzaban en el foro (las calles del Estudi General y de Sant Roc). La ciudad estaba rodeada por una muralla, de la que solo ha llegado la puerta de la Almudaina, muy modificada. Tampoco se conserva el trazado de las calles romanas, aunque las vías radiales que conectaban la ciudad con su entorno y el resto de la isla, sirvieron como guía para el posterior crecimiento y tipología del plano urbano. Tras la decadencia que siguió al final de la dominación romana (conquista por los vándalos en 459 y por los bizantinos en 534), la ciudad se reactivó bajo el dominio musulmán, iniciado en el 902. En esta época cambió su nombre por Madîna Mayûrqa y adquirió su plano radiocéntrico, al crear arrabales a lo largo de los antiguos caminos radiales romanos, que terminaron rodeándose por una nueva cerca a finales

del siglo xi. Después de la conquista por el rey catalán Jaume I (1229), la ciudad cambió su nombre por Ciutat de Mallorca y mantuvo el perímetro y el trazado musulmán, aunque se usaron planos regulares en las calles de las nuevas urbanizaciones.

En la Edad Moderna, el plano de la ciudad experimentó algunas modificaciones. En el siglo xvi (1551) se inició la construcción de una nueva muralla con baluartes defensivos, para hacer frente al uso militar de la pólvora. En el siglo xvii (1613) se desplazó el cauce del torrente de la Riera hacia el foso de las murallas para evitar las inundaciones. Su antiguo cauce se ocupó por una calle que dibujó en su plano el meandro del torrente y se convirtió en un eje fundamental de la ciudad (La Rambla y el Born) flanqueado por la construcción de nuevos edificios. Y en el siglo xviii los ilustrados promovieron el embellecimiento de la ciudad, que se tradujo en algunas mejoras como el alineamiento, la pavimentación y la construcción de aceras en ciertas calles.

Durante el periodo de la industrialización del siglo xix el plano experimentó algunas transformaciones. En la primera mitad del siglo, aprovechando la desamortización y la demolición de algunos inmuebles eclesíásticos, se abrieron nuevas calles o plazas, como la Plaza Mayor (en el solar ocupado por el antiguo edificio de la Inquisición y el convento de San Felipe Neri). En la segunda mitad del siglo xix también se realizaron regularizaciones y ensanchamientos de calles para adaptarlas a las necesidades del tráfico moderno (calle Colom, y gran Vía de Palma: calles Cort-Born). Para ello se rompió la trama preexistente y se destruyeron edificios, con la consiguiente revalorización del suelo.

En las primeras décadas del siglo xx y durante la posguerra, el progresivo deterioro morfológico del casco antiguo se abordó con nuevas actuaciones higienistas y de saneamiento, y con el ensanchamiento y la apertura de calles geométricas, con el consiguiente derribo de edificaciones y la reconstrucción de vías y manzanas adyacentes. Entre las actuaciones realizadas destacó la renovación en la zona de Jaume III, que supuso una importante revalorización de este sector. Además, en 1950 se creó una nueva vía, el actual Passeig Maritim, que sigue el contorno de la costa sobre amplios terrenos ganados al mar, cortando la relación entre el Mediterráneo y la ciudad antigua.

Durante los años del desarrollismo y el *boom* del turismo, las actuaciones urbanas se centraron en la parte exterior de la ciudad, provocando el deterioro del casco antiguo. Solo se intentó mejorar la situación, impulsando su especialización terciaria y su promoción turística utilizando para ello su patrimonio histórico (declaración como Conjunto Histórico Artístico en 1965). Con este fin se peatonalizaron algunas calles y se crearon dos arterias de penetración desde el ensanche urbano. Todas estas actuaciones resultaron insuficientes para frenar el deterioro físico del centro. Por ello, desde la década de 1980 se ha procedido a la rehabilitación integral de algunos barrios muy deteriorados, como el de Sant Pere.

- b) La trama** del casco antiguo es densa, dado que durante siglos la ciudad creció dentro de las murallas, de modo que se fueron edificando las huertas y cementerios intramuros. Además, su consideración en el siglo xix como plaza fuerte prohibió desde 1856 el crecimiento urbano

extramuros a menos de 1 250 metros del recinto amurallado, concentrando el crecimiento urbano en el interior de la ciudad hasta el derribo de las murallas en el siglo XIX.

c) **La edificación** conserva restos de edificios históricos pertenecientes a diferentes épocas, algunos rehabilitados para nuevos usos en la época de la desamortización y en la actualidad. Así quedan edificios romanos (Arco de la Almudaina, perteneciente a la antigua cerca romana, muy modificado), musulmanes (palacio de la Almudaina, antigua alcazaba musulmana), góticos (catedral, lonja), barrocos (antiguo Consulado del Mar), modernistas (inmediaciones de la calle Colom), historicistas (Palau March, calle Jaume III), racionalistas, y regionalistas, que siguen tipologías mallorquinas (plaza de Sant Jeroni).

d) **Los usos del suelo** fueron inicialmente multifuncionales: residenciales, artesanales y comerciales, pero evolucionan hacia una progresiva segregación. Los sectores más deteriorados quedan ocupados por población de escasos recursos económicos, como ancianos o inmigrantes, y sufren un déficit de equipamientos y pérdida de actividades económicas tradicionales. En cambio, los sectores que se han revalorizado como resultado de renovaciones pasadas (calle Jaume III) o recientes (antiguo barrio judío de sa Calatrava), o por el desarrollo del turismo y de las funciones administrativas, instalan a nuevos residentes de altos recursos o albergan actividades comerciales de calidad.

En la actualidad, las políticas de renovación integral tratan de promover la recuperación física, funcional y social de las áreas degradadas del casco antiguo rehabilitando las viviendas y el medio ambiente, incorporando las dotaciones y los equipamientos necesarios, subsanando el deterioro funcional y evitando que estas actuaciones supongan el desplazamiento de los grupos populares por otros de mayor renta.

## 2. El ensanche y los barrios de extrarradio

a) **El ensanche de Palma**, como el de muchas otras ciudades españolas, estuvo motivado por el deseo de la burguesía de expansionar la ciudad, derribando la muralla que impedía su crecimiento. No obstante, el Plan de Ensanche retrasó su aprobación hasta 1901, por la resistencia del ejército al derribo de las murallas. Cuando este se produjo (1903-1934), su lugar fue ocupado por una vía de circunvalación que rodeó la ciudad histórica siguiendo su antiguo trazado (Avingudas y el Paseo de Mallorca).

**En el momento de su creación, el plano** del ensanche, elaborado por Bernat Calvet, a diferencia de otras ciudades españolas, adoptó un modelo radiocéntrico, configurado a partir de la integración de las carreteras radiales que llevaban a la ciudad. Entre las vías radiales se adoptó un diseño ortogonal, con calles de diferente anchura. Así, el ensanche se organizó como una gran corona semicircular en torno al casco antiguo, dividida en dos por la calle trazada sobre el antiguo cauce del torrente de sa Riera.

**La trama** se proyectó en manzanas cerradas por los cuatro lados, aunque incluía dos grandes zonas verdes. Inicialmente, su ocupación fue lenta porque la burguesía, que tanto había presionado para su ejecución, prefirió quedarse en las zonas más prestigiosas del casco antiguo.

Este hecho propició unas bajas densidades constructivas y la existencia de numerosos solares vacíos.

**La edificación**, por estas razones, incluyó muy pocos edificios modernistas, propios de la alta burguesía, y se caracterizó por casas de altura inferior a la permitida, en muchos casos de una sola planta y sin estilo definido, obligando incluso a la imposición de una normativa que obligaba a dar una altura mínima a las fachadas (1937). Por ello, en la época de la posguerra, se procedió a la revisión de la urbanización y se proyectó un segundo ensanche que enlazaba el primero con las «urbanizaciones salvajes» que estaban proliferando en la periferia.

**En la década de 1960**, el *boom* del turismo provocó una transformación del ensanche. La trama se densificó, con la ocupación de algunas zonas verdes y la verticalización de la edificación, favorecida por la inexistencia de un límite máximo de altura, que supuso la construcción de edificios demasiado altos en relación con la anchura de las calles. Las edificaciones se hicieron en muchos casos con mala calidad y sin unidad en las tipologías arquitectónicas.

**En la actualidad**, esta situación ha provocado una segregación funcional y social. Existe un sector más revalorizado en las calles en contacto con el casco antiguo (Avingudas y calles adyacentes), donde se construyeron viviendas de calidad de estilo modernista ocupadas por la burguesía y se implantaron las actividades terciarias, que convirtieron a este sector en el centro comercial y de negocios de la ciudad. El resto del ensanche ha quedado ocupado por clases medias y bajas, y posee tramos con graves deficiencias en las viviendas e infraestructuras, ocupados por personas de bajos recursos y pequeños negocios.

#### **b) Los arrabales del extrarradio**

En el siglo xix, el proceso de industrialización supuso la creación de algunos núcleos obreros en el extrarradio urbano. Estos, con la excepción del barrio de Santa Catalina, se construyeron más allá de las llamadas «zonas polémicas», que se extendían a una distancia de 1 250 metros desde la muralla donde, por razones defensivas, la urbanización estaba prohibida (El Molinar, Els Hostalets, Sa Punta, Can Capes y La Soledat). Adoptaron plano en cuadrícula y se caracterizaron por graves deficiencias en la urbanización, albergando a los obreros que no podían instalarse en las viviendas de la ciudad.

Cuando se aprobó el ensanche, estos barrios se incorporaron a la planificación urbanística y siguieron acogiendo a la población obrera de Palma hasta mediados del siglo xx. La razón fue el escaso desarrollo industrial de la ciudad.

### **3. La periferia urbana**

La Guerra Civil afectó poco a la estructura urbana de Palma, dado que desde el principio quedó en la zona «nacional». Hasta 1955 el crecimiento de la población fue absorbido por el ensanche y los barrios del extrarradio surgidos en el siglo xix. Después, los sucesivos *boom* turísticos provocaron una considerable extensión de la periferia urbana.

**En la época del primer *boom* turístico**, iniciado a partir de 1955, se crearon barrios residenciales en la periferia para acoger a la población inmigrante y barrios turísticos en el litoral para albergar las instalaciones y las residencias turísticas. También se crearon zonas de equipamiento.

Los barrios residenciales periféricos destinados a albergar a la inmigración respondieron a diversas tipologías y categorías sociales en función del precio del suelo. Los barrios obreros surgieron para alojar al considerable volumen de inmigrantes peninsulares que acudieron a la ciudad para trabajar en las actividades relacionadas con el turismo y la construcción. En la década de 1950 se crearon barrios de viviendas protegidas formados por bloques de baja altura, paralelos entre sí, de baja calidad constructiva y graves deficiencias en infraestructuras. En la década de 1960 predominaron los polígonos de promoción privada, de plano geométrico y trama en bloques abiertos, que fueron adoptando el estilo racionalista de formas geométricas. Instalaron a diferentes grupos sociales en función del precio del suelo, siendo algunos de ellos de muy baja calidad constructiva. Con la llegada de la democracia, estos barrios mejoraron sus infraestructuras y equipamientos, aunque algunos se mantienen como espacios degradados.

- Los barrios turísticos litorales surgidos a raíz del primer *boom* turístico se localizaron en la bahía de Palma. En esta zona, ya desde principios de siglo se habían construido algunos hoteles destinados al disfrute del ocio. Pero fue desde mediados de la década de 1950 cuando se inició una construcción de carácter intensivo, densa, en algunos casos de baja calidad, y a costa de la destrucción de espacios naturales. Se inició en la zona del Terreno y acabó uniendo la Platja de Palma a la ciudad central. Para hacer frente a este problema se está llevando a cabo una política de rehabilitación integral.
- Además, en esta época la zonificación de la periferia llevó a establecer áreas especializadas para instalar ciertos equipamientos, como los educativos (son Rapinya), los sanitarios (son Dureta) o los industriales (son Castelló).

**En la época del segundo *boom* turístico**, correspondiente a la década de 1980, se inició la urbanización difusa de los barrios residenciales periféricos y de las áreas turísticas. Se trata de un crecimiento extensivo y horizontal, propio de la ciudad postindustrial.

- Los barrios residenciales periféricos se localizan en las inmediaciones o más allá de la Vía de Cintura. En su mayoría son urbanizaciones de vivienda unifamiliar con jardín privado, o edificios plurifamiliares de baja altura con zona verde comunitaria, habitualmente con tipologías arquitectónicas que siguen el estilo tradicional de Mallorca. En su entorno han aparecido polígonos de servicios comerciales y de ocio.
- Las urbanizaciones surgidas en el litoral turístico son de viviendas unifamiliares con jardín o zona comunitaria privada, ocupadas por población peninsular de clase media-alta o por extranjeros que las usan como segunda residencia.