

Informe sobre la gentrificació al barri de la Llotja

OBSERVATORI DE LA GENTRIFICACIÓ DE PALMA XXI



PALMA XXI

Informe sobre la gentrificació al barri de la Llotja.

Coordina: Jaume Garau.

Fotografia: Palma XXI.

Treball de Camp: Carlota Cabeza

Equip redactor: Carlota Cabeza, Jaume Garau i Juanjo Suárez.

Assessors: Climent Picornell i Feli Marcos

Edita: Palma XXI

Maquetació: Palma XXI

Agraïments: a l'Oficina Antidesnonaments i el Portal de transparència de l'Ajuntament de Palma i la Universitat de les Illes Balears per les dades aportades, així com als veïnats de la Llotja per la seva col·laboració.

A la **Fundació Iniciatives del Mediterrani** per la beca d'investigació que ha fet possible bona part de la feina que aquí presentam.

L'Associació **PALMA XXI** és una entitat ciutadana sense afany de lucre, independent i oberta; observatori sobre el passat, present i futur de la ciutat de Palma. Un projecte col·lectiu per reflexionar i dissenyar el futur de la ciutat, amb perspectiva històrica i participació ciutadana.

Contacte: info@palmaxxi.com

Web: www.palmaxxi.com

Més info a: facebook.com/PalmaXXI i twitter.com/PalmaXXI

ESTUDIAR L'EVOLUCIÓ
ORDENAR EL CONEIXEMENT
INTEGRAR-HO
INTERPRETAR-HO
DONAR-HO A CONÈIXER
PROPOSAR ALTERNATIVES

CONTINGUT

INTRODUCCIÓ: Del barri de la Llotja a la ciutat de Palma.....	4
BLOC 1. Evolució de la població	7
1.1. Dinàmica d'evolució de la població	7
1.2. Unitats de convivència.....	8
BLOC 2. Patrimoni i administració pública	9
BLOC 3: Habitatge	10
3.1. Dinàmica del mercat de compra i lloguer	11
3.2. Les compravendes a la Llotja en els darrers 5 anys	11
3.3. El lloguer d'habitatges a la Llotja	13
3.4. Locals comercials	14
BLOC 4. La mobilitat a la Llotja.....	15
BLOC 5. Comerç	18
5.1. Llicències d'activitats	20
5.2. Places turístiques	21
BLOC 6: Gentrificació	22
6.1. Desnonaments per impagament de la hipoteca o del lloguer	22
6.2. La gentrificació als mitjans de comunicació	23
BLOC 7. Vida quotidiana i lluites veïnals	24
7.1. Cronologia del conflicte i de la lluita veïnal des dels anys 90	24
7.2. La Llotja i els problemes amb el renou.....	28
7.3. Testimonis locals: entrevista amb els residents a la Llotja	29
7.4. La lluita veïnal als mitjans de comunicació	31
RESUM I CONCLUSIONS	33
Annex 1: Classificació de les activitats en plana baixa	35
Annex 2: El renou i la lluita veïnal (cronograma complet)	36
Annex 3: Les dades del renou	39
Fonts consultades	42

*“La Ley 8/1987 de 1 de abril de la CAIB de ordenación Territorial de las Islas Baleares, señala en su preámbulo que al regular el uso del suelo, la ordenación del territorio debe perseguir “ **el máximo bienestar del hombre que lo ocupa**”.*

*Para ello habrá de procurarse “**el goce y el desarrollo equilibrado de una serie de valores tales como los económicos, sociales, culturales, sanitarios y ambientales. Para conseguirlo ha de girar entorno al hombre y ha de contemplar todos aquellos factores que inciden en la vida del individuo. Es un intento, prosigue, de contribuir a la construcción de una sociedad a escala auténticamente humana**”*

*¿Puede alguien imaginar o sostener que es una sociedad “**a escala auténticamente humana**” aquella en la que se pide el sacrificio del descanso, el sueño y a tranquilidad de cientos de vecinos para que otros miles ocupen ruidosamente calles y plazas por puro placer e interés privado, durante la noche y la madrugada? ¿Qué clase de humanidad inspira ese modelo?”*

Text de Fèlix Pons.

De les al·legacions presentades com a advocat dels veïnats de La Llotja davant el Tribunal Suprem.

INTRODUCCIÓ: Del barri de la Llotja a la ciutat de Palma

El barri de la Llotja ha estat sempre un barri mariner. La importància del comerç marítim de Palma amb altres ports de la Mediterrània occidental i, fins i tot, de les costes africanes i Canàries, queda demostrada en proves documentals medievals. Existia als voltants de 1350 una escola mallorquina de cartografia, de les més importants d'Europa, la de Jafudà Cresques. A un d'aquests mapes figura la notícia de l'expedició de Jaume Ferrer, navegant de Palma que va arribar a la costa atlàntica sahariana. Jaume Ferrer té encara una estàtua a la Plaça de les Drassanes on, sense pena ni glòria, veu passar milers de turistes i molts ciutadans que no saben qui és.

És ben conegut que bona part de la vida marinera de la ciutat medieval va estar situada al barri de la Llotja i del Puig de Sant Pere. Encara podem trobar avui alguns pocs pescadors que es mesclen amb els treballadors del sector nàutic -majoritàriament estrangers- que fan feina en els molls esportius que omplen l'antiga badia de Palma.

Tota la ciutat baixa, el que són ara els barris de la Llotja, Santa Creu i el Puig de Sant Pere, conviuen cases nobles de grans armadors i corsaris amb menestrals de tota mena d'arts, oficis i productes mariners, així com pescadors. Tant homes com dones concentraven la seva feina entorn de les drassanes. Una de les cases civils més importants de la zona era la del capità Antoni Barceló, almirall de l'Armada espanyola en el segle XVII.

El barri estava ensenyorit per l'edifici impressionant de Guillem Sagrera, la Llotja, on residia el Consolat de Mar, com a València i Barcelona a finals del segle XIV. Posteriorment es va dotar d'un edifici propi, el Consolat de Mar, on ara és la seu de la Presidència del Govern Balear. La murada que envoltava la ciutat, separà el barri de la mar. En la Primera República espanyola, el 1868, Palma va començar l'esbucament d'aquesta part i el barri de la Llotja tornà a estar obert a la mar. Més endavant, el 1910, es creà el Passeig Sagrera i l'activitat portuària s'allunyà una mica. Això va generar una inversió important en nous edificis on s'establiria una burgesia local a principis del segle XX, com així ho demostren els edificis de Gaspar Bennazar de la zona, que per cert va ser el seu lloc de naixement.

Així i tot, el barri de la Llotja sempre va tenir una atmosfera de vida marítima amb els típics locals de mariners desconeguts i de visitants de tota mena. Per això va ser un territori idoni per la visita dels turistes que començaven a recalcar a la ciutat d'una manera intensa els anys 30 del segle passat. Aquesta intensitat turística va fer créixer una diversitat de llocs on es trobaven els d'aquí amb els de fora, on creixien els restaurants, bars, hostals, etc. en el que seria el barri d'oci més rellevant dels anys 40-50, fins que el barri d'El Terreno li robà el lideratge.

Als anys 70 la Llotja es posa de moda entre els "progres" locals, que exploraven noves llibertats, noves relacions i noves formes d'oci nocturn. A més dels bars de la Llotja, naixeran nous bars i restaurants a la zona de les Drassanes i el Puig de Sant Pere. Una mica més tard, en els anys 80 i 90, continuarà l'oci nocturn ja amb problemes importants. Paral·lelament creixerà la rehabilitació de cases i edificis, amb una important inversió pública en molts edificis, cases populars del Puig i altres edificis emblemàtics, acció que és seguida per molts de propietaris privats.

La barriada es posà de moda i passà a ser un referent ciutadà de l'oci nocturn i un lloc interessant per viure o per invertir en segones residències d'estrangers. Els preus es disparaven i va créixer encara més el nombre de locals nocturns, cada vegada més intensos en renous, generant problemes importants amb els veïns.

És durant els anys 90 on s'aguditzen els conflictes importants entre veïns i comerciants amb la participació difusa i confusa per part de l'Ajuntament de Palma, que no sap posar ordre i pau, de manera que els conflictes es fan cada vegada més intensos amb períodes i moments de molta tensió i violència oberta.

Durant els principis dels anys 2000 la situació continuava igual, però l'Ajuntament deixà sols als veïns i se sospità de corrupteles entre agents municipals i empresaris d'oci agressius. Malgrat les nombroses queixes, denúncies i processos judicials, els problemes continuaven, la gentrificació era forçada per una dinàmica d'oci nocturn que fa desplaçar a molts residents fora del barri. Això afavoreix la compra de cases per part d'estrangers, ja que els preus i el desconeixement de la realitat afavoreix que siguin de fora els nous compradors.

Després de la crisi, durant els anys 2009-2011, hi ha una certa aturada, però, a partir de l'any 2012, torna a intensificar-se la compra de cases, la sortida de residents, la creació de moltes places hoteleres i les inversions en nous restaurants i cases importants. Anem a veure en detall aquesta darrera part de la història d'aquest barri, que com altres barris de Palma estan sofrint una gentrificació intensa.



Al mapa, el barri de la Llotja, està delimitat amb línia discontinua, que és l'àmbit d'estudi d'aquest informe. Per a l'obtenció i tractament d'algunes dades s'ha ampliat el focus al districte la Llotja-Born, marcat en verd, límit administratiu per a la recollida de dades per part de l'Administració.

La Zona d'Especial Protecció, figura legal, és per definició una *“zona a la qual es produeixen elevats nivells sonors, encara quan les activitats existents a aquesta, individualment considerades, compleixen els nivells legals exigits”*. En aquestes zones, l'Administració ha d'adoptar mesures per a aconseguir la progressiva reducció dels nivells d'emissió fins a assolir els objectius de qualitat sonora que els hi són d'aplicació; mesures com per exemple: suspendre la concessió de llicències d'activitat que puguin empitjorar la situació, establir horaris restringits, limitar el trànsit rodat, establir límits d'emissió més restrictius que els generals, etc.



Foto presa al mateix lloc del Passeig Sagrera: la primera és de 1956, la segona de 2019.

BLOC 1. Evolució de la població

1.1. Dinàmica d'evolució de la població

El nombre total d'habitants al barri de la Llotja s'ha mantingut relativament estable durant el període comprès entre 2004 i 2018, on ha augmentat només en 131 habitants (el que es tradueix en un increment de +9 habitants/any). Això suposa un 7% de creixement en 14 anys, davall de la mitjana de Palma que se situà en un 12,5% (en el període 2004-2016).

Per lloc d'origen, la població espanyola ha perdut 157 residents (-10,7%), mentre que la població estrangera ha augmentat en 287 persones (+73,2%). En l'actualitat, la població estrangera representa un 29,8% del total, per sobre de la mitjana de Palma, que l'any 2016 era del 12,4%.

La població amb titulació superior s'ha incrementat en un 43% en els darrers 14 anys, fins a assolir el 30% del total en l'actualitat.

		2004	Actualitat*	
Total residents	La Llotja	1.867	1.998	↑7%
	Centre històric	24.657	25.720	↑4,3%
	Santa Catalina	8.690	9.078	↑4,5%
Residents espanyols	La Llotja	1.475 --- 79%	1.318 --- 66%	↓10,7%
	Centre històric	18.917 --- 76,7%	17.644 --- 68,6%	↓6,7
	Santa Catalina	7.198 --- 82,8%	6.365 --- 70,2%	↓11,6%
Residents estrangers	La Llotja	392 --- 21%	679 --- 34% (80% EU)	↑73,2%
	Centre històric	5.740 --- 23,2%	8.076 --- 31,4%	↑40,7%
	Santa Catalina	1.492 --- 17,2%	2.713 --- 29,8% (42% UE)	↑81,8%

*Dades per a l'any 2016, excepte per la Llotja que estan actualitzades a l'any 2018.

Si ens remuntéssim 25 anys, amb dades de l'Ajuntament de Palma per a l'any 1993, les diferències serien encara majors. El total a residents s'ha incrementat lleugerament, passant de 1.746 a 1.998 (un increment del 14%, pràcticament al mateix ritme que en el període 2004-2018). El 1993, però, La Llotja comptava amb només un 6,5% de població estrangera, bàsicament nacionals de França, Argentina, Marroc i Regne Unit. El 60,50% dels residents eren procedents de les Balears, mentre que el 33% restant provenia d'altres regions de l'estat espanyol. D'aquesta manera, en menys de tres dècades, al barri de La Llotja s'ha passat d'un 93,5% de residents espanyols a un 66% en l'actualitat.

1.2. Unitats de convivència

Segons les dades del padró municipal, les “unitats de convivència” (és a dir, els habitatges habitats) han pujat en 179 unitats durant aquests 12 anys (la majoria d’elles -163 unitats-, es tracta de persones que viuen soles). Les unitats de convivència d’un sol membre ja són el 55,3% de les llars, un percentatge més alt que la mitjana de Palma que se situa en el 34,4%.

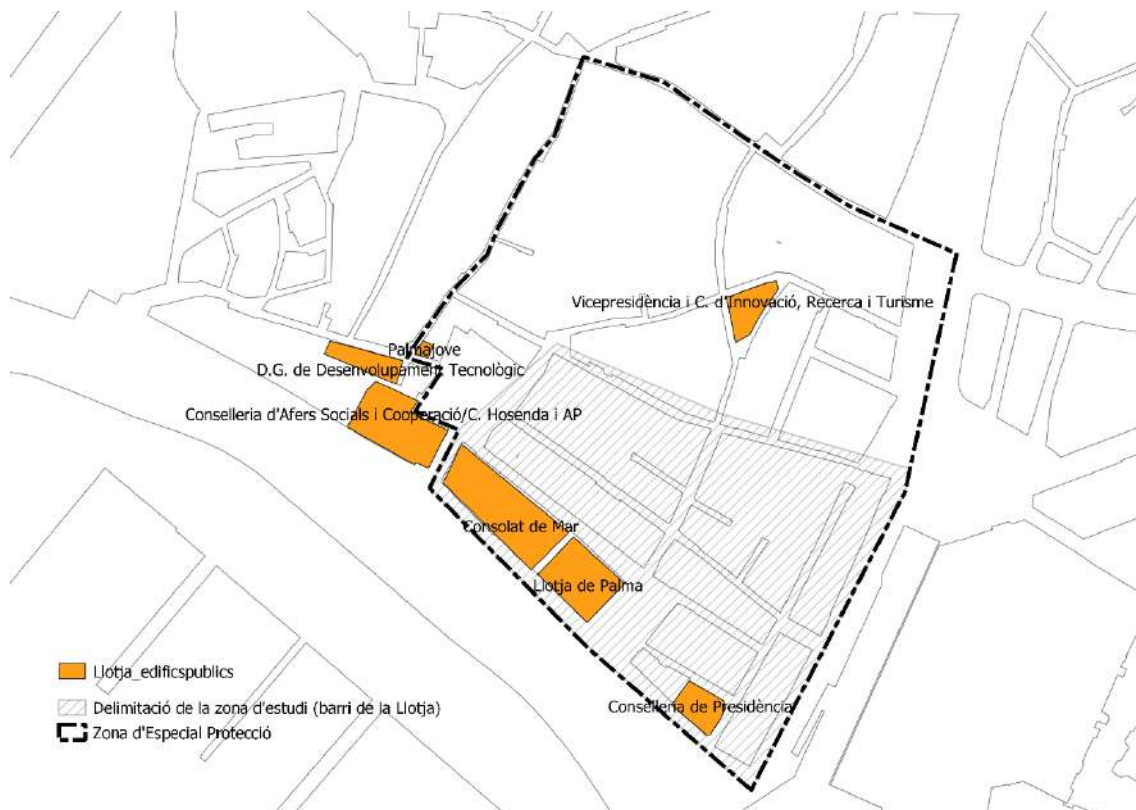
D’altra banda, cal destacar que el 12% de les persones que viuen soles són majors de 65 anys.

En resum, durant aquests 12 anys s’ha produït un gran canvi en la població de La Llotja en una doble dimensió: per una part, la gran afluència de persones de fora, especialment dels països de la UE, i el desplaçament de persones de nacionalitat espanyola; i per una altra part, la pèrdua de teixit familiar per uniats d’un sol membre.

BLOC 2. Patrimoni i administració pública

Al barri de la Llotja hi trobam una alta concentració d'edificis i equipaments de l'administració pública l'activitat dels quals supera no ja l'àmbit del barri o de la ciutat, sinó que són d'abast i influència autonòmica . Són els següents:

Institució	Edifici - Dependències	Adreça	Nº treballadors	Afluència públic
Presidència	Consolat de Mar i Edifici de la Llotja	c/ de la Llotja, 3	80	Alta
Vicepresidència i C. d'Innovació, Recerca i Turisme	Seu de la Conselleria	c/ Montenegro, 5	70	Mitjana
Vicepresidència i C. d'Innovació, Recerca i Turisme	D.G. de Desenvolupament Tecnològic	c/ Sant Pere, 3-5-7-9-11	50	Baixa
Conselleria de Presidència	Seu de la Conselleria	Sector Naval – Ps. Sagrera, 2	80	Alta
C. d'Hisenda i Administracions Públiques	Servei de Patrimoni	Pl. De la Drassana, 4, 2n	80	Alta
C. de Serveis Socials i Cooperació	Seu de la Conselleria	Plaça de la Drassana, 4 - Minyones	70	Alta
PalmaJove	Ajuntament de Palma	c/ Sant Pere 6	s/d	s/d



Mapa de localització dels edificis públics al barri de la Llotja.

BLOC 3: Habitatge



El preu de l'habitatge, tant de venda com de lloguer, ha experimentat una evolució a l'alça en els darrers anys tant en l'àmbit estatal com local. En l'àmbit espanyol, la mitjana de preu per m² en pisos en venda a les grans ciutats se situa en 4.978 €¹ (una xifra que, com veurem, puja fins a un 10% en el cas de La Llotja). Tot i que la mitjana espanyola s'ha incrementat un 13,6% en el darrer any, Espanya ocupa el lloc 14è pel que fa al preu de l'habitatge a Europa, per darrera de països com Alemanya (5.907 €/m²), Itàlia (6.589 €/m²), Suècia (6.991 €/m²), Noruega (8.281 €/m²) o Regne Unit (23.932 €/m²).

Pel que fa al lloguer, el preu a Balears ha pujat un 45% en tres anys (2015-2017)², una evolució que continua a l'alça. Actualment, un ciutadà mallorquí ha de dedicar un 46% del seu sou brut a pagar un lloguer d'habitatge (percentatge molt superior, clar, si el calculéssim amb el sou net).

Paral·lelament, el salari mitjà a Balears ha seguit una evolució molt més lineal, de manera que en els darrers 10 anys ha pujat a penes un 5%. En l'àmbit estatal, Espanya se situa en la posició 13, amb un salari inferior a la mitjana de la Unió Europea i molt més baix que el d'altres països de l'entorn: un 40% inferior al d'Alemanya o Suècia, o un 30% inferior al de França.

Aquestes diferències de poder adquisitiu i de preu de l'habitatge ens fan una primera idea de la competència en apropar-se a aquest mercat i de la desigualtat de condicions per comprar o llogar les cases a Mallorca i, més concretament, a la ribera de la badia de Palma.

¹ <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2018/10/02/768507-comprar-una-casa-de-120-m2-cuesta-5-millones-y-en-espana-casi-600-000-euros-mira-el>

² https://www.arabalears.cat/economia/preu-lloguer-pisos-vegades-crisi_0_2227577345.html

3.1. Dinàmica del mercat de compra i lloguer

L'any 2016, es varen registrar a Balears 13.811 operacions de compravenda, és a dir, 12,47 per cada mil habitants (segons les dades estadístiques del Col·legi de Registradors de la Propietat publicades a l'Anuari ERI 2016). El mateix any 2016, al districte la Llotja-Born³ es varen registrar 92 transaccions immobiliàries, el que equival a 46 transaccions per cada mil habitants. És a dir, la Llotja ha experimentat una intensitat molt superior a la d'un barri com Santa Catalina.

El percentatge d'estrangers que compraren una casa a l'Estat Espanyol el 2016 va ser un 13,25% del total de compradors. A Balears, aquesta xifra augmenta fins al 32,9%. A la Llotja l'índex és encara més alt: 38%.

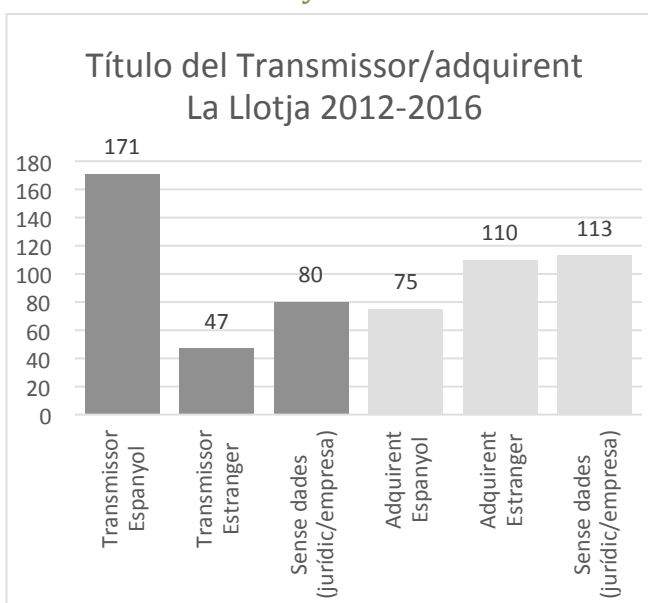
Pel que fa al tipus d'adquirent, al conjunt de l'Estat, l'any 2016 el percentatge de persones jurídiques adquirents se situa en al 12,54%. Per al conjunt de les Balears va ser d'un 13,43%; mentre que al barri de Santa Catalina puja fins el 15,04%. A la Llotja, per al mateix any 2016, les transaccions on l'adquirent és una persona jurídica suposaren el 38% del total.

2016	Nombre de transaccions immobiliàries	Transaccions per cada mil habitants	% transaccions fetes per estrangers	% Estrangers residents	% persones jurídiques adquirents
Espanya	403.743	8,69 ‰	13,2 %	9,4 %	12,54 %
Balears	13.811	12,47 ‰	32,9 %	19,7 %	13,43 %
Santa Catalina	246	27,10 ‰	44,7 %	29,8 %	15,04 %
La Llotja	92	46,04 ‰	38 %	34 %	38 %

3.2. Les compravendes a la Llotja en els darrers 5 anys

Entre el 2012 i el 2016 es registraren en el barri de la Llotja 298 impostos de plusvàlues⁴ municipals.

La majoria dels venedors són persones físiques, tot i que el nombre d'empreses que hi participen en aquestes transaccions és considerable: representen el 27% en transmissions i són els principals adquirents (38%).



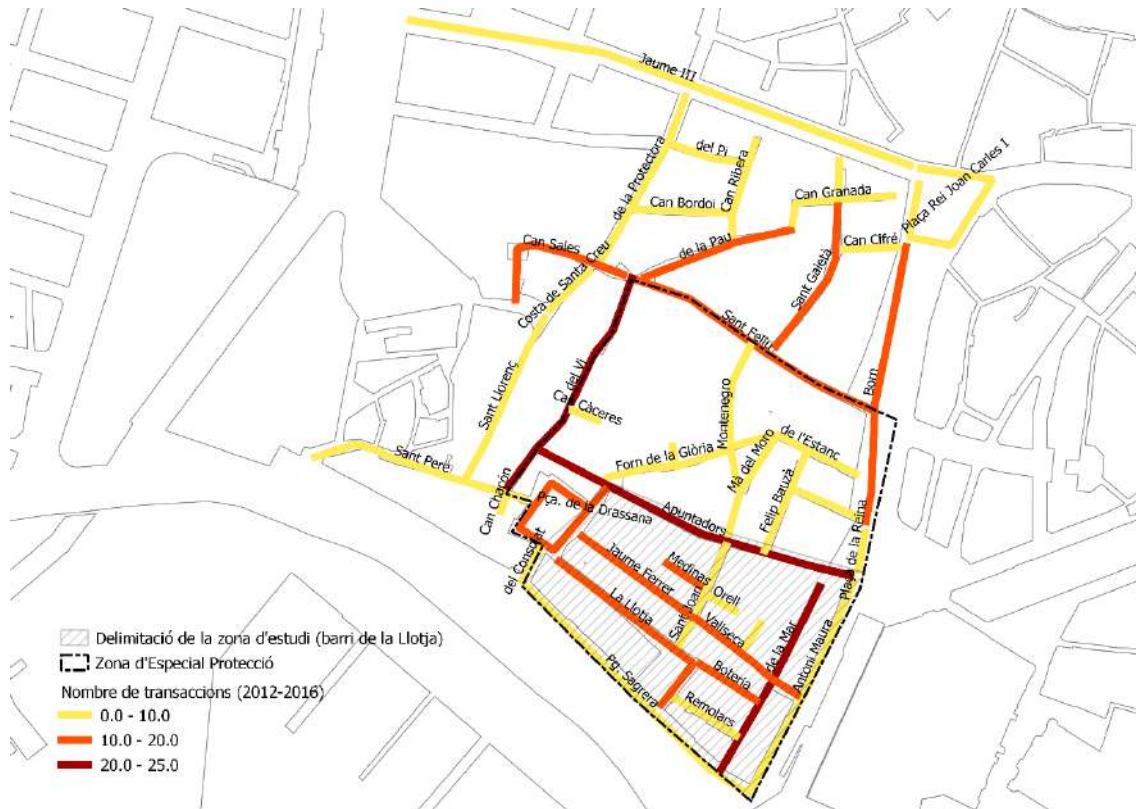
³ El barri de la Llotja està inclòs dins la unitat estadística "La Llotja-Born" (zona administrativa Districte Centre). En aquest apartat les dades que es fan servir són les de la unitat estadística al complet.

⁴ Una plusvàlua és el "augment en el valor d'una cosa per causes extrínseques sense que s'hi hagi fet cap millora". En economia, es defineix plusvàlua com l'augment del valor econòmic d'una propietat privada atès, no pas a una millora del propietari, sinó a l'augment de la demanda (a igual oferta), a l'especulació o a altres factors.

L'impost de plusvàlua grava l'increment de valor d'un terreny de naturalesa urbana (p.ex. un bé immoble) quan es fa una transmissió (venta, herència o donació).

Hi ha un desequilibri entre lloc d'origen, de manera que **venen** més espanyols i **compren** més estrangers.

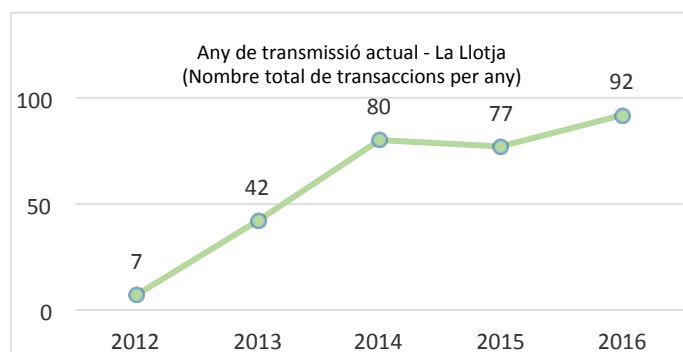
A nivell de carrer, c/ Apuntadors, c/ del Vi i c/ de la Mar són aquells on s'han dut a terme un major nombre de transaccions durant aquest període. En línies generals, l'àrea amb major intensitat és correspon a la Zona d'Espacial Protecció.



Mapa amb el nombre de transaccions en el període 2012-2016.
 El mapa reflexa les dades del districte administratiu.

El nombre de transaccions anual ha experimentat un fort increment, sobretot en els dos primers anys del període.

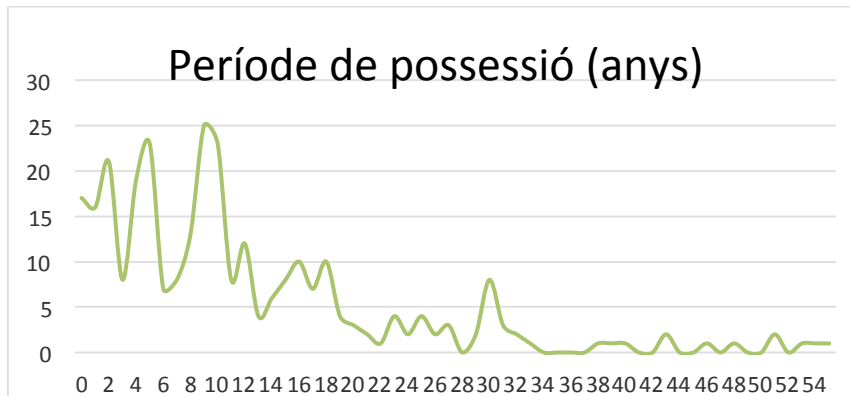
Aquesta tendència és similar a la del conjunt de Balears i, tot i no comptar amb dades posteriors a 2016 per al barri, aquesta activitat continua en progressió, ja que en el conjunt de les Balears va créixer un 15% en el 2017.



El període de possessió de l'habitatge és un indicador per a mesurar el dinamisme que manté el mercat immobiliari. El 18% de les transmissions a l'Estat Espanyol en l'any 2016 corresponien a habitatges que es trobaven en els primers 5 anys de possessió. A Santa Catalina, aquesta xifra puja fins al 38%. En el cas de la Llotja, ens trobam amb un índex similar, amb un 35% de les transaccions corresponents a habitatges en els 5 primers anys de possessió.

De manera complementària a les dades oficials, s'ha analitzat el preu de venda d'habitatges oferts al portal Idealista a finals del 2018. La mostra abasta 33 ofertes de venda d'habitatges el mes de novembre i 43 el mes de desembre. Al voltant del 25% de l'oferta és de pisos de més de 950.000 €.

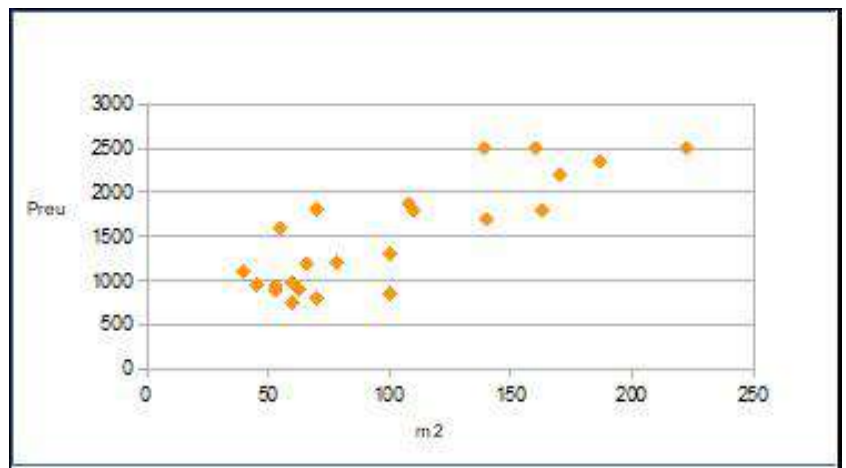
La mitjana de preu de venda d'habitatges en el barri en aquest portal és de 682.534 €, mentre que la mitjana de grandària és de 124 m². El preu mitjà en els habitatges anunciats és de 5.476€/m², un 10% superior a la mitjana estatal.



3.3. El lloguer d'habitatges a la Llotja

Lloguer de llarga durada

Els mesos de novembre i desembre de 2018 s'analitzaren els preus d'una cinquantena de pisos del barri de la Llotja oferts al portal Idealista (27 ofertes de pisos el mes de novembre i 24 el mes de desembre). Més de la meitat dels pisos anunciats tenen una extensió inferior als 100m² (entre 40 i 75 m²), amb preus que oscil·len entre els 800€ i els 1.200 €.



Preu lloguer desembre (Idealista)

L'oferta de pisos per davall dels 700 €/mes és anecdòtica (2 pisos el novembre i 0 el mes de desembre). Quasi la meitat dels habitatges oferts aquests mesos es situen per damunt dels 1.500 €/mes.

Pel que fa a les immobiliàries, no es pot dir que hi hagi cap agència amb un pes preponderant (amb concentració de les ofertes) en la mostra analitzada.

Lloguer de curta durada (Airbnb i Homeaway)⁵

D'igual manera que amb el lloguer de llarga durada, s'ha fet l'anàlisi del preu de lloguer de curta durada en els mesos de novembre i desembre de 2018; en aquest cas a les plataformes Airbnb i Homeaway (39 ofertes el mes de novembre i 20 el de desembre a la primera plataforma; i 18 i 17 a la segona).

La majoria dels pisos oferts a Homeaway van dels 50 als 80 m², amb preus per nit entre els 50 € i els 212 €. Quasi la meitat s'anuncien a més de 150 €/nit.

A Airbnb hi trobam una major varietat de preus, tot i que hi ha una major oferta a partir dels 71 €/nit. El 40% dels pisos anunciats estan per sobre els 111 €/nit.

Pel que fa als propietaris o empreses que ofereixen els pisos per al seu lloguer de curta estada, constitueixen un grup bastant heterogeni. El promotor amb un major nombre d'ofertes és de sis, seguit d'un altre promotor amb quatre. La resta de pisos estan dividits en promotors amb un o dos pisos.

3.4. Locals comercials

És destacable la manca d'oferta de locals comercials en venda o lloguer.

Per fer-nos una idea de la dinàmica del mercat de lloguer de locals, el mes de febrer de 2019 únicament hi havia dues ofertes disponibles a Idealista: un local de 178m² per 2.170 € i un altre de 155 m² per 2.000 €/mes.

També pel mes de febrer, la consulta d'oferta de locals en venda a aquest mateix portal només aporta dos resultats: un de 68 m² a 265.000 € i un altre de 60 m² a 255.000 €.

El mes d'abril es repeteix la cerca i, en aquest cas, hi ha una sola oferta d'un local de lloguer de 178 m² a un preu de 2.170 €/mes. No hi havia cap oferta per compra.



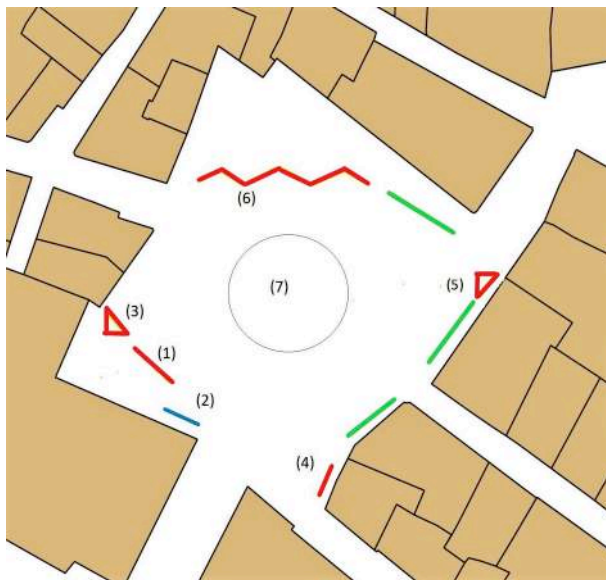
⁵ Les ofertes publicades en aquests portals mostren a l'usuari una ubicació aproximada, per tant el nombre de pisos és aproximat.

Cal afegir que hi ha altres qüestions que afecten la facilitat en l'accés als aparcaments per part dels residents: les necessitats de càrrega i descàrrega dels nombrosos establiments d'oci, la concessió de 3 places per a taxis, la quantitat d'aparcaments per a motos no exclusius per als residents, etc.

Segons les dades de l'Ajuntament de Palma, al barri Llotja-Born hi ha aproximadament 89 places ACIRE per a residents. A més, s'hi compta amb 14 places per a motos, 4 per a bicicletes, 8 per a vehicles per persones amb mobilitat reduïda i 21 càrregues i descàrregues (a moltes de les quals l'estacionament està permès entre les 18.30 i les 8.30 hores). D'altra banda, l'aparcament públic del Parc de la Mar disposa, en total, de 868 places d'aparcament de les quals, 121 són per a residents i les 747 restants, de rotació.

Organització dels aparcaments a Drassanes

En el següent mapa es mostra la distribució dels aparcaments segons si són exclusius per a residents (en verd) o no (en vermell). També mostra la quantitat de places **aproximades** que hi ha.



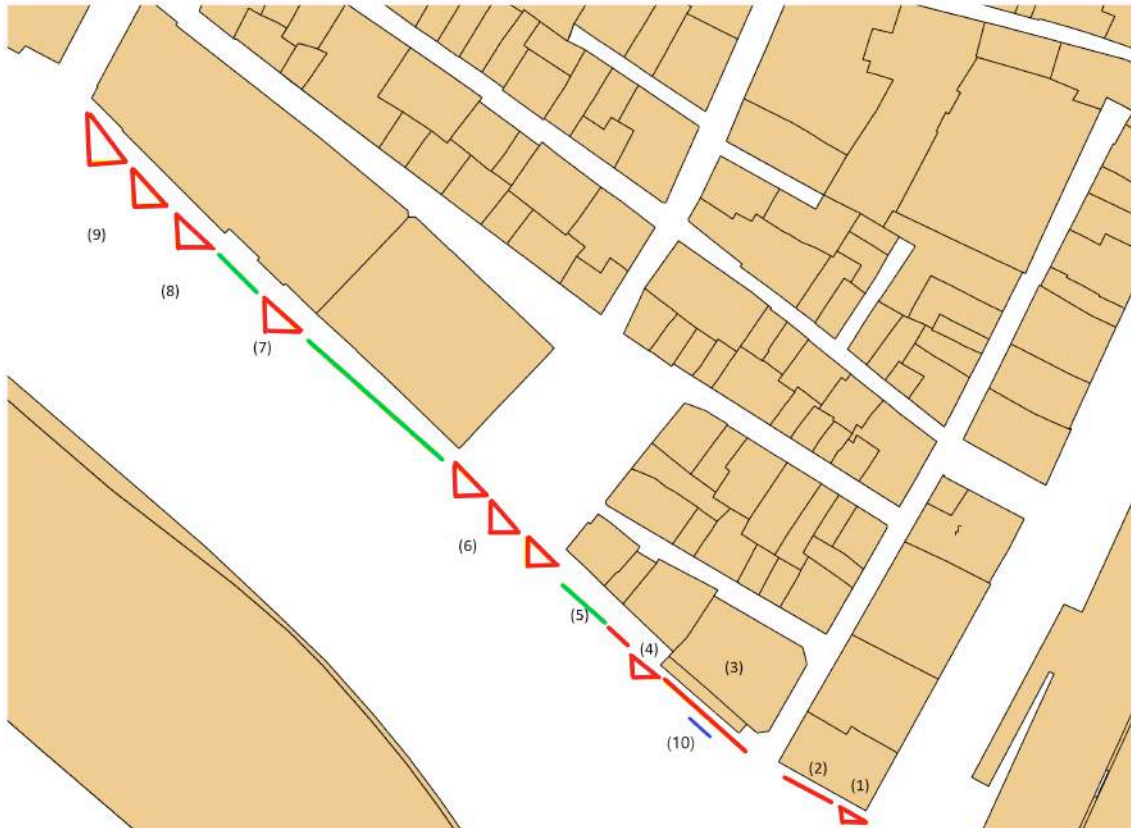
- (1) Pàrquing de motos, 15 motos estacionades. Hi ha unes altres motos a sobre les voreres.
- (2) Pàrquing de bicicletes, 8 estacionades.
- (3) Plaça reservada per a persones amb discapacitat.
- (4) Pàrquing de motos. Espai per a entre 7 i 9 motos.
- (5) Plaça reservada per a persones amb discapacitat.
- (6) Prohibit aparcar i aturar excepte EMAYA i càrrega i descàrrega (màxim 30 mins), 5 cotxes i 2 camions estacionats.
- (7) Prohibit aturar i aparcar.



Cal destacar l'alta intensitat de circulació de vehicles a la plaça Drassanes. En alguns casos hi ha vehicles aturats o estacionats damunt les voreres (majoritàriament motos). En el moment de l'estudi, es conten, a més dels ja enumerats, 9 motos i 13 cotxes en altres llocs de la plaça.

Organització dels aparcaments al Passeig Sagrera

El següent mapa mostra una distribució i quantitat aproximada de les places, distingint-les en verd si són per a residents o en vermell si no.



(1) Prohibit aparcar excepte càrrega i descàrrega (màxim 30 mins). 3 places.

(2) Pàrquing de motos. 8 places.

(3) Prohibit aparcar excepte vehicles oficials.

(4) Plaça reservada per a persones amb discapacitat.

(5) Pàrquing de motos. Espai aproximat per a 10.

(6) Aparcament per taxis. Espai per a 3/4 vehicles.

(7) Plaça reservada per a persones amb discapacitat.

(8) , (9) Vehicles de de seguretat del consolat i vehicles oficials. Espai per a 10 aproximadament.

(10) Bicicletes. Espai per a 8.

Al marge dels anteriors, hi ha espai per a uns 5/6 cotxes de residents més (línia verda).

Carrer del Mar

Hi ha un aparcament reservat per a motos.

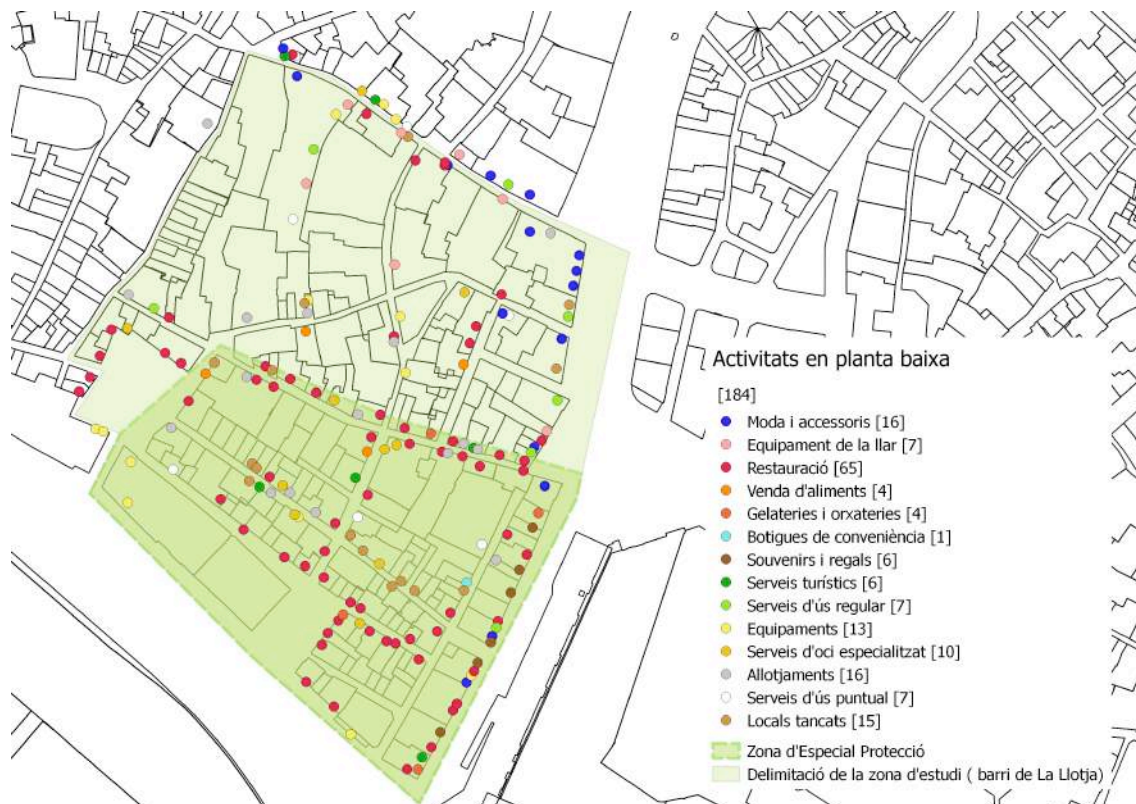
BLOC 5. Comerç

La transformació del comerç és també un indicador del procés de gentrificació ("gentrificació comercial") que pateix un barri. En aquest cas, es manifesta una substitució de comerços i clients per uns altres adaptats a un altre tipus de recursos (econòmics o de temps).

L'oci i la restauració s'han consolidat en el barri. El 34,4% de les activitats en planta baixa són negocis de restauració. Aquesta activitat, a més, es concentra novament a la Zona d'Especial Protecció Acústica. Passa el mateix en la distribució de les terrasses.

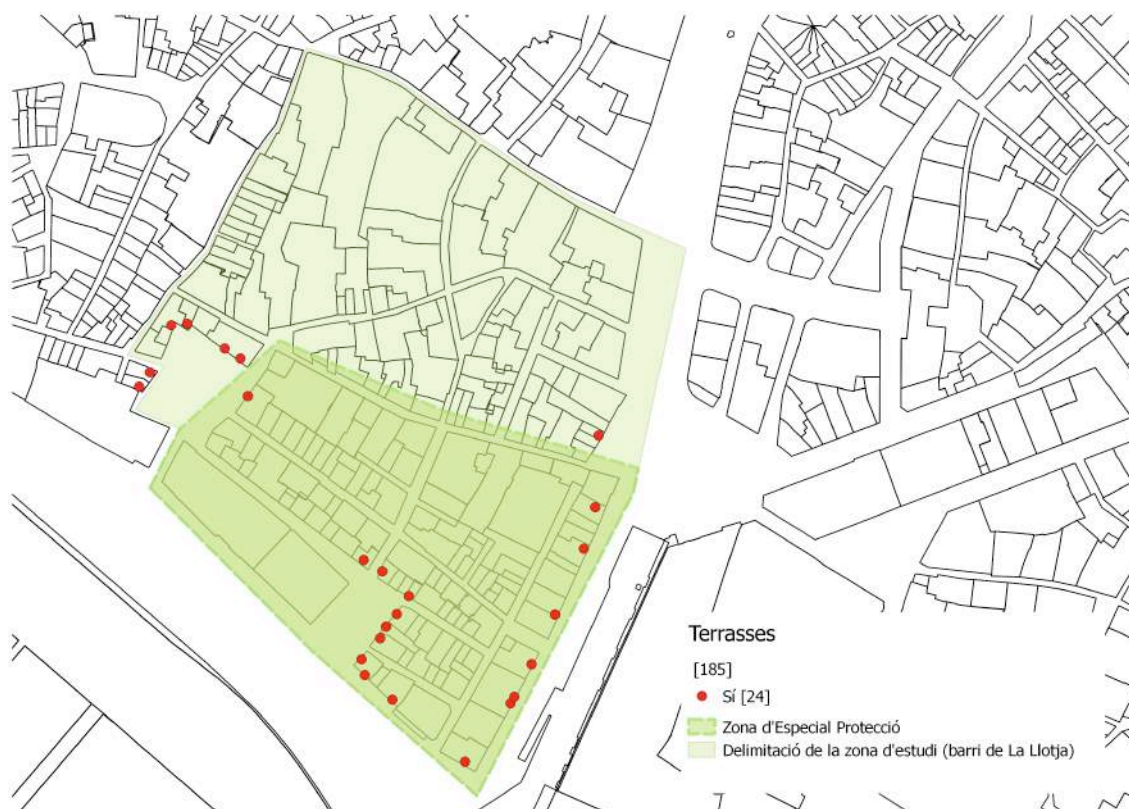
En el moment de la realització del present estudi, i com es pot veure en el mapa, s'han detectat 184 activitats en planta baixa⁹, un gran nombre de les quals (65) gira al voltant del sector de la restauració. Altres fets a destacar són el nombre d'hotels o similars (16) i l'acumulació de botigues "souvenir" a l'Avinguda Antoni Maura.

Tot això, afegit al fet que hi ha pocs negocis amb la finalitat d'oferir productes de primera necessitat, fa que es pugui afirmar que, malgrat ser una zona residencial, les activitats a la Llotja estan enfocades a l'oci i al turisme. Una de les principals conseqüències d'això és que es doni una situació de contaminació acústica especial (com veurem en altres apartats).



⁹Anar a l'annex 1 per veure descripció de la classificació de les activitats.

S'han detectat un total de 24 terrasses, les quals, estan principalment concentrades a les places de la Llotja, de la Drassana i a l'avinguda Antoni Maura. En aquest darrer lloc, tot i no ser visible en el mapa, les terrasses són molt grans i ocupen gairebé tot el llarg de l'avinguda¹⁰. És destacable el fet que La Zona d'Especial Protecció coincideix gairebé amb la zona on més terrasses hi ha.



¹⁰El present estudi no s'ha fet en temporada alta així que no seria estrany que el nombre de terrasses es vegi incrementat.

La finalitat del següent mapa és la de tenir un “dibuix” de quins són els idiomes més utilitzats en el dia a dia de les activitats del barri. Per a això, s'han inclòs els llocs en els quals la informació rellevant¹¹ fos més visible en un o alguns idiomes determinats.

L'ús del català en la retolació, indicatiu de si el negoci va dirigit a un públic local, és anecdòtic. Únicament a 1 dels comerços trobam els rètols en català, compartint cartell traduït en anglès i català. L'ús del castellà està més generalitzat, tot i que en la majoria de casos la retolació es presenta traduïda a 2 o 3 idiomes, essent l'anglès i l'alemany els principals.



5.1. Llicències d'activitats

Mitjançant el Portal de Transparència de l'Ajuntament de Palma es sol·licitaren les dades referides a llicència d'activitat. De 148 establiments analitzats, 127 tenen llicència d'activitat i a 114 coincideix la llicència amb l'activitat actual.

Un dels problemes més importants és el de la legalitat dels comerços de la zona, ja que no tots tenen **llicència d'activitat** i dels que en tenen, n'hi ha que fan altres activitats de les quals lis hi permet la llicència. La informació detallada de la situació actual no és accessible perquè el departament municipal està en proves de digitalitzar els expedients i contrastar-los amb la realitat.

¹¹En aquest estudi, aquella més visible desde l'exterior de l'edifici i que informa de qüestions d'utilitat com horaris, preus, serveis, etc. A tenir en compte que el resultat és una mostra ja que l'estudi s'ha fet en horari de matí i temporada baixa.

5.2. Places turístiques

S'ha fet una sol·licitud formal a l'Ajuntament de Palma per tal de conèixer el nombre de places turístiques al barri de la Llotja, tot i que en el moment de la publicació d'aquest informe no hem pogut tenir accés encara a les dades definitives.

Paral·lelament a la sol·licitud formal, es va fer una anàlisi del nombre d'allotjaments i de places turístiques al barri. D'aquesta manera, es varen inventariar 14 allotjaments, dels quals ha estat possible aconseguir les dades del nombre d'habitacions per a 7, amb un total de 144 habitacions comptabilitzades.

Amb aquestes dades parcials es pot estimar que hi ha unes 300 places disponibles dins l'oferta turística reglada.

Suposa prop del 10% de les places hoteleres del tot el Centre Històric, i dobla (48 places per Ha) el límit establert pel Consell Insular de 25 places per Ha.



El comerç enfocat als turistes (com la modalitat *de take away*) substitueix al comerç de proximitat per als residents.

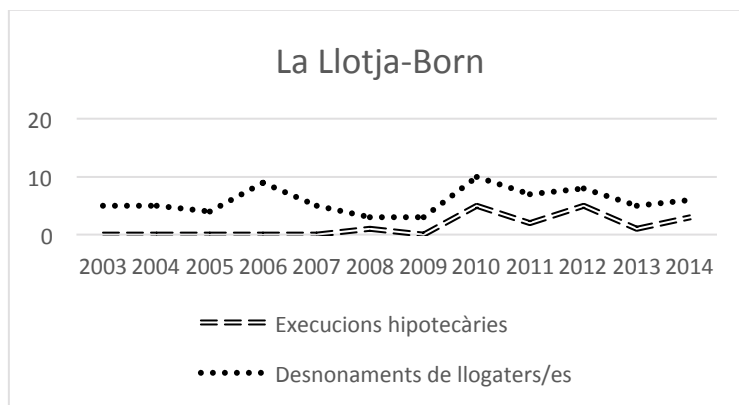
BLOC 6: Gentrificació

Fruit dels canvis de població, del mercat immobiliari i del canvi econòmic i cultural, es dona el fenomen de la “gentrificació”, com el resultat de diverses causes conjugades que precipiten un canvi de població i de vida comercial, més o menys forçat, a causa de les circumstàncies de cada un.

6.1. Desnonaments per impagament de la hipoteca o del lloguer

La dinàmica de la gentrificació actual s’explica també mitjançant l’anàlisi dels desnonaments, fenomen que pot ser efecte i conseqüència del procés.

En línies generals, se segueix una evolució similar a la del conjunt de l’Estat, amb una diferent tendència abans i després de l’any 2007.



	Total (2003- 2014)
La Llotja – Born	
Execucions hipotecàries	18
Desnonaments de llogaters/es	70

Font: Sònia Vivas

L’oficina antidesnonaments (OAD) de l’Ajuntament va intervenir en 12 casos en el barri Llotja-Born. Aquests expedients fan referència a una intervenció amb alguna prestació (econòmica o d’un altre habitatge), amb assessorament davant un desnonament, amb una gestió amb bancs o a un lloguer social.

Tipus	2015	2016	2017	2018	2019		Total		
Hipoteca	0	1	1	1	0		3		
Lloguer	2	1	3	1	1		8		
Ocupació il·legal	0	0	1	0	0		1		
Total				2	2	5	2	1	12

6.3. La gentrificació als mitjans de comunicació

Una nueva casa Buscar piso en el barrio del puerto Es Puig de Sant Pere y La Llonja, áreas entre la remodelación y el problema del ruido Negocios, ruidos y operaciones inmobiliarias
17/07/1994. El Mundo.
Proponen convertir el casco histórico en un centro comercial al aire libre ► El Govern ya estudia el proyecto presentado por la fundación Ibi-Comerc, integrada por Afedeco y Pimeco
09/11/2011. Diario de Mallorca.



BLOC 7. Vida quotidiana i lluites veïnals

7.1. Cronologia del conflicte i de la lluita veïnal des dels anys 90

Una de les problemàtiques més importants que es dóna a la Llotja, per ser una zona residencial al que es dóna un ús turístic i comercial, és la relacionada amb el renou. Amb l'objectiu de posar fi a la situació de contaminació acústica mantinguda des de fa anys els veïnats de la Llotja s'han mobilitzat de manera constant al llarg del temps. De fet, aquest tema ha estat, durant més de 20 anys, motiu d'enfrontament entre veïnats i restauradors/comerciants.

Els primers defensen una disminució del renou produït pels clients dels nombrosos bars i restaurants de la zona, el dels treballadors quan acaben les seves jornades laborals els vespres, el dels camions de recollida de fems de matinada, etc. En definitiva, els veïnats de la Llotja volen que es prioritzï el benestar dels residents de la zona i poder gaudir, així, del seu dret al descans.



A continuació, es recull la cronologia dels tràmits legals i de les actuacions més significatives¹²:

ANTECEDENTS

Decret 20/1987 de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears per a la Protecció del medi ambient contra la contaminació per emissions de renou i vibracions. BOCAIB núm. 54 del 30/04/89.

1994. Sentència del Tribunal Europeu de Drets Humans d'Estrasburg que condemna l'Estat espanyol per violar l'article 8 de la Convenció E.D.H. *"Els danys greus al medi ambient poden afectar el benestar d'una persona i privar-la de gaudir al seu domicili, afectant la seva vida privada i familiar"*.

1995. Aprovació de l'ordenança municipal contra la contaminació per renou i vibracions publicada al BOCAIB 12/08/95. PIME sol·licita la suspensió d'aquesta ordenança, el qual és rebutjat pel TSJIB.

PRIMERA DECLARACIÓ DE ZAC: *no es canvien els horaris*

1995-1999. La Llotja és declarada Zona Acústicament Contaminada (ZAC). **El Defensor del Poble recomana:** *que l'Administració procedeixi a la imposició de límits de l'horari de funcionament o apertura al públic de les activitats incloses dins de la Zona Acústicament Contaminada, amb la finalitat de preservar el dret dels ciutadans i de fer valdre el dret al descans, la salut i la inviolabilitat del domicili i, en definitiva, corregir el greu problema de contaminació que pateixen determinats barris d'aquest municipi.*



¹² El recull detallat de la cronologia de fets es pot consultar a l'Annex 1.

A mitjan 1999. Cort rebutja avançar l'horari de tancament dels bars, alhora que el TSJIB recorda a Cort l'obligatorietat de defensar el medi ambient i limitar-lo. El **setembre del mateix any**, l'ajuntament informa que avançarà l'horari de tancament. Els empresaris exigeixen nous mesuraments.

*SEGONA DECLARACIÓ DE LA ZAC:
es confirma la sentència judicial que obliga a avançar l'horari de tancament*

2000. Nou expedient per a la declaració de la ZAC II. Mesuraments en punts estratègics i en l'hivern. Es tanquen els carrers perquè hi hagi menys circulació i els nivells de renou donin resultats baixos. El 2001 es duu a terme la segona Declaració de la ZAC.

2004. El Tribunal Suprem confirma la sentència del TSJIB; l'ajuntament ha d'avançar l'horari de tancament dels locals d'oci.

2005. Els veïnats demanen de manera particular una avaluació sonomètrica una empresa independent, que es repetiran el 2012, el 2013 i, posteriorment, el 2017.

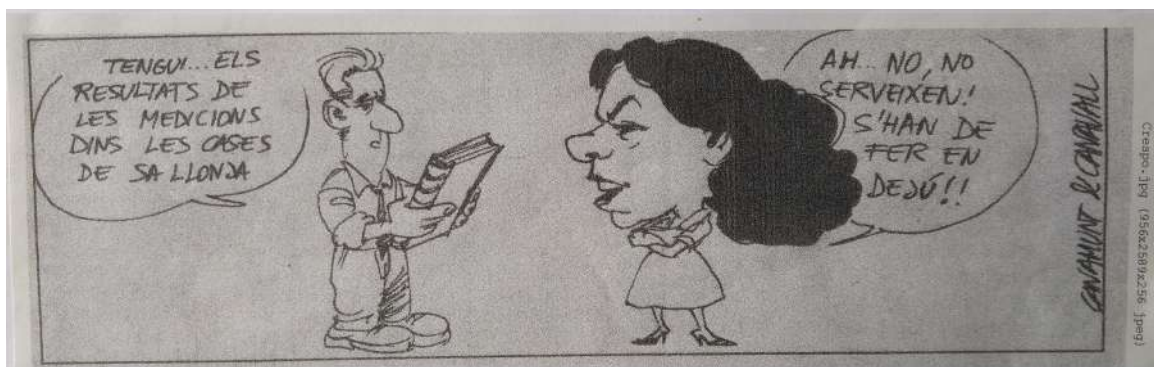
Setembre 2012. El Govern elimina per decret les restriccions acústiques de la Llotja.

Cap a la ZAC III sense que s'hagi aplicat l'avançament dels horaris

2013. Presentació sol·licitud a l'Ajuntament per iniciar l'expedient de declaració de Zona de Protecció Acústica Especial al barri de la Llotja per poder protegir els drets fonamentals dels residents. Es lliuren els estudis sonomètrics realitzats els estius de 2012 i 2013.

2014. Durant l'estiu de 2014 l'Ajuntament fa els seus propis mesuraments. El TSJIB declara que els drets fonamentals dels residents estan essent vulnerats i recorda l'obligació municipal de protegir-los.

2015. Es publiquen informes tècnics fets per l'Ajuntament (inclouen la informació dels seus mesuraments). Els veïnats presenten al·legacions a l'informe tècnic de contaminació acústica.



Els veïnats inicien les reunions amb el nou govern (després del canvi el juny de 2015) per tal d'informar-los directament de la problemàtica. Es parla amb la Regidora de Sanitat, el Regidor de Centre, la i la Regidora de Seguretat Ciutadana. Segueix sense haver avanços relacionats amb l'expedient.

2016. Se sol·licita la declaració de la ZAC III d'acord amb els mesuraments realitzats durant 4 anys consecutius.

2018. S'aprova l'ordenança per l'ocupació de la via pública, sense tenir en compte l'horari de terrasses de la Llotja.

2019: arriba, a la fi, el respecte a les normes i el compliment de la llei?

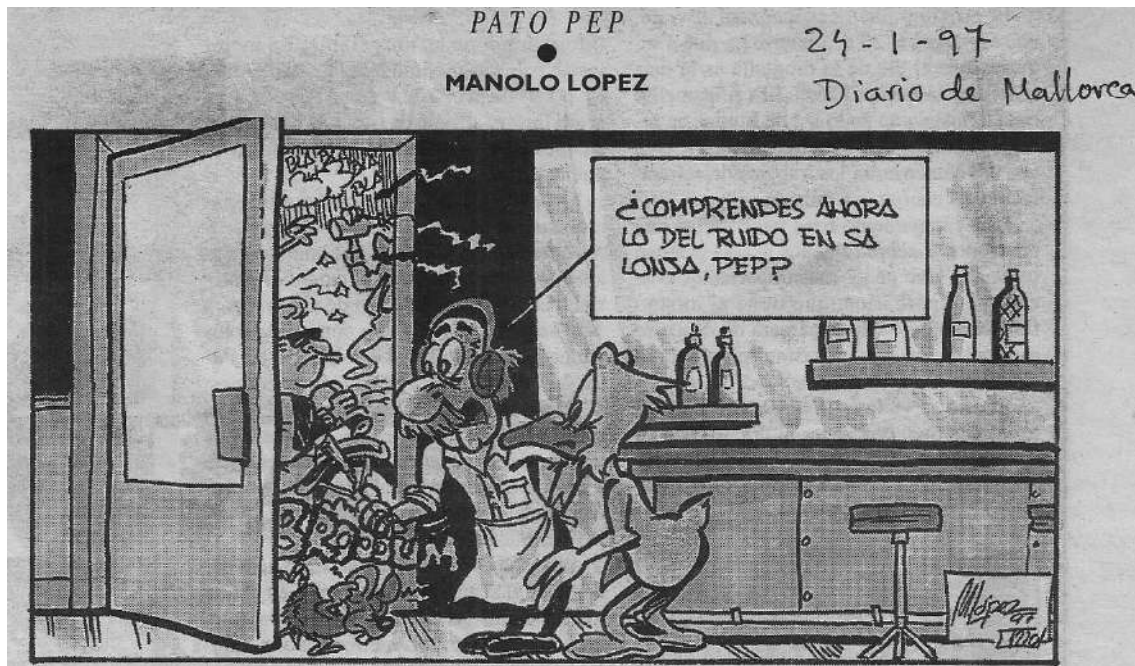
Febrer 2019. Última instància al govern municipal sol·licitant la resolució de l'expedient del 2014 de la tercera declaració de la Llotja com a ZAC i l'aplicació de les mesures congruents amb el problema a corregir.

Abril 2019. En el BOIB de dia 6 d'abril es publica l'acord de l'Ajuntament de Palma mitjançant el Decret 6438 pel qual s'avança l'horari de tancament de terrasses a la Zona d'Especial Protecció a les 23.00 h.

7.2. La Llotja i els problemes amb el renou

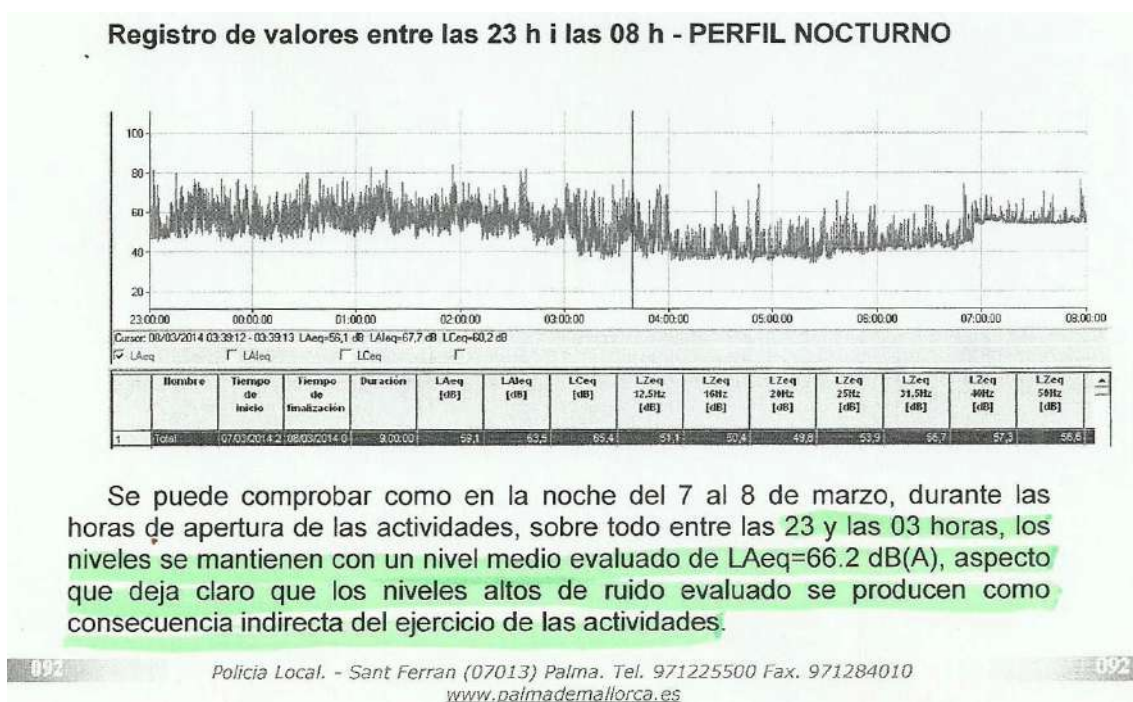
El renou a l'exterior: La Junta de Govern de l'Ajuntament de Palma va promoure, el 2017, la zonificació acústica de la ciutat que divideix el territori segons l'ús predominant a cada zona.

Així, hi ha zones amb predomini de sòl d'ús residencial, en les quals es permet un màxim de 65 decibels, entre les 8.00 i 23.00 hores, i de 55 dB, entre les 23.00 i les 8.00 h. En les zones d'ús terciari és de 70 dB i 65 dB respectivament.



El renou a l'interior dels habitatges: Els decibels màxims permesos en els dormitoris d'ús residencial, de 23h a 8h, és de 30 dB i en les zones d'estança de 35 dB.

Els mesuraments de renou: Segons els resultats de els mesuraments sonomètrics independents realitzats el 2017, entre les 23.00h i les 00.00 h s'enregistraven valors de 65 dB de mitjana a l'interior dels dormitoris. D'altra banda els resultats de els mesuraments fets per la Policia Local el vespre del 7 de març de 2014 entre les 23h i les 3h de la matinada, també resultaven en valors mitjans de 66 dB.



Hi ha un volum important de documents que constaten que els mesuraments sonomètrics¹³ realitzats a la Llotja (públics i privats) en l'interior i exterior, els nivells enregistrats sobrepassen, especialment durant els vespres, els objectius de qualitat acústica establerts per diferents lleis, decrets i ordenances del renou. Aquesta contaminació acústica és conseqüència directa i indirecta del gran nombre d'establiments d'oci.

7.3. Testimonis locals: entrevista amb els residents a la Llotja

A continuació recollim alguns testimonis de veïnats del barri de la Llotja, fruit d'una entrevista que es va realitzar el desembre de 2018.

G: Això no és per a viure. Això està enfocat al turista i l'oci. Em preocupen tots aquests restaurants, bars i *xiringuitos* sense llicències. Ja poden dir el que vulguin, no tenen llicència i no se la poden donar.

Sense llicència, una botiga de *souvenirs* primer va ser una gelateria, després un restaurant. Després, un dissabte, ja han posat tendal fix. Què hem pogut canviar amb denúncies i advocat? Res.

P: I el turista és primer que el resident.

F: Això és una persecució d'anys, perquè portem 30 anys de renous, injustícies, irregularitats, corrupció... La gent sempre justifica que patim això perquè hi hagi treball, però molts s'han hagut d'anar perquè no hi ha llei en aquest barri.

¹³ Més informació a l'Annex 2.

Hi ha hagut molts drames. Noltros els coneixem molt bé. Hi havia una família amb una casa estupenda. Al final, es van haver d'anar perquè ell no podia dormir i en el seu treball (era camioner) se dormia de cansament.

Aquí hi vivia molta gent gran i els han sotmès a aquesta tortura. Al carrer Vallseca hi vivia un senyor major a qui acabaven d'operar del ronyó. Al primer pis hi havia un restaurant, quan vam anar a mesurar el renou a casa seva era de 71 decibels.

P: I quan tanquen els bars tens els 400 motoristes que surten de la feina.

G: Hi ha d'haver un horari més d'acord amb les hores de dormir dels veïns. Hi ha d'haver menys gent.

J: L'Ajuntament no ha tingut la voluntat ferma de fer això. Ha estat molt condicionat pels empresaris.

F: Els darrers mesuraments els han fet amb tot tipus de trampes: tancant carrers... Fa uns mesos els bars i restaurants van demanar oficialment que aquesta es declarés una zona d'ús terciari, zona de negocis i serveis. Però, com és sabut, als centres històrics la millor manera que hi ha de conservar-los és l'ús residencial.

7.4. La lluita veïnal als mitjans de comunicació


Publicat a mitjans dels anys 90.

31/05/1994. Ultima Hora.

27/06/1994. Diario de Mallorca.

16/08/1994 Ultima Hora (izquierda). 17/08/1994 El Mundo (derecha).

30/12/1999. El Mundo /El Dia de Baleares.

Los locales sin permiso para ofrecer música ya no podrán pedirlo hasta el 2000

Cort no está seguro de poder adelantar este año el horario a los bares de sa Llonja

MONICA GONZALEZ

La regidora de Sanitat informó ayer de que los servicios jurídicos de Cort deben estudiar ahora si es posible modificar el horario de cierre de los bares de sa Llonja que cuentan con su pertinente licencia complementaria, la que les capacita para ofrecer música.

«Las licencias se conceden por periodos anuales, y debemos asegurarnos de que podemos adelantar el horario antes de que acabe el año o deberemos esperar a 1998, pues de lo contrario podríamos ser demandados y obligados a pagar indemnizaciones millonarias», dijo. Se trata de una nueva dificultad, no planteada hasta ahora por el Ajuntament.

Junto a ello, el Consistorio debe comprobar antes del pleno del próximo jueves si todos los bares de esta zona afectada por la declaración de contaminación acústica, unos cuarenta, tienen licencia complementaria, «pues muchos han cambiado de propietario, de nombre, etc». «Los que no la tengan -añadió- en cuanto entre en vigor la declaración de zona contaminada, lo cual ocurrirá antes del verano, no podrán seguir siendo locales con música, ni podrán solicitar el permiso hasta el año 2000, momento en que concluirá el periodo de prohibición de concesión de licencias en la zona».

Aunque aún no se ha comprobado, la regidora estima que de los cerca de cuarenta bares con música con que cuenta sa Llonja, «al menos diez o quince de ellos no deben de tener más que licencia de bar, pero no para música».

Como se recordará el pleno municipal que se celebrará el próximo jueves 29 aprobará el expediente de declaración de sa Llonja como zona acústicamente contaminada, que tendrá vigencia hasta el 31 de diciembre de 1999. En estos momentos, Cort estudia con el Govern una medida legal que permita adelantar el horario de cierre de los bares, si bien todo apunta a no será posible aplicar esta medida hasta el año que viene.



Cort cree que diez o quince bares de sa Llonja no tienen permiso para música.

CRITICA

«Cuanto más tarde, mejor»

M.G.

Los socialistas en el Ajuntament aseguraron ayer que todos los pasos del equipo de Gobierno ante el problema de ruidos que afecta a sa Llonja «demuestran la poca disposición que tiene el Consistorio de llegar a resolver el problema cuanto antes».

En concreto, el regidor Carlos Bona criticó que el Ajuntament no haya hecho ya una propuesta concreta al Govern sobre un posible nuevo horario de cierre y haya solicitado

su estudio y, en su caso, su aplicación cuanto antes.

«En vez de esto -explica el concejal- el grupo popular ha decidido solicitar a la Comunitat que le transfiera las competencias para modificar el horario de cierre (tal y como contempla el acuerdo que aprobará el pleno)».

«Esta medida es, sin duda, mucho más favorable para ellos, pues llevará más tiempo y retrasará aún más el adelantamiento de los horarios, que es al parecer lo que busca el PP», concluyó.

RESUM I CONCLUSIONS

La Llotja és un barri que ha perdut vida veïnal i que s'ha destinat progressivament al comerç turístic

D'una banda, hi ha hagut un abandonament de veïnats, de població originària, expulsats per les dificultats per viure-hi; d'altra banda, el recanvi veïnal s'ha donat per l'arribada de nous veïnats estrangers, tot i que a aquests no se solen involucrar en la vida veïnal i per tant no suposen una aportació a la vida de barri.

La situació s'ha vist agreujada per l'interès (intermitent i contradictori) de l'Administració pública a salvaguardar els drets dels residents.

A més, la Llotja s'ha vist sobrepassada pel seu interès turístic, que ha conduït a una polarització del seu comerç cap al sector de l'oci i l'oferta cap als turistes. Un interès turístic i comercial encara no esgotat.

La seva posició geogràfica dins el centre històric la fa sofrir també dels impactes de quantitat d'activitats que es fan sovint a l'àrea de la seva influència.

Cal establir mesures per recuperar la Llotja com a barri per viure-hi i fer vida social quotidiana normal.

Amb l'objectiu de revitalitzar la vida de barri i recuperar el tramut veïnal, caldria fer un **Pla Especial** amb objectius a curt, mitjà i llarg termini. Aquest Pla Especial hauria de contemplar, entre d'altres, la consolidació de la protecció dels drets dels residents així com el foment de la participació de la vida de barri o la potenciació del comerç de proximitat. A manera d'exemple proposem algunes idees:

A curt termini:

- Protegir els drets fonamentals dels residents que segons la sentència del TSJIB de l'any 2014 estan sent vulnerats. Aplicar, en conseqüència, la Llei 1/2017, de 16 de març, contra la contaminació acústica a les Illes Balears mitjançant: la revisió de l'activitat, la restricció dels horaris, mesures restrictives a la circulació de vehicles o la limitació de l'aforament de l'ocupació de la via pública.

En aquest sentit, cal reforçar mesures com l'aplicació de la normativa existent relativa a la regulació horària de les terrasses.

- Fomentant el lloguer de llarga durada per a residents i una borsa d'habitatge assequible per als joves.

- Potenciar el comerç de proximitat mitjançant la compra pública de local comercials i la seva reconversió en comerços que ofereixin productes o serveis per a veïnats o models de negoci que fomentin el producte local (com es fa, per exemple, a Berlín o a Barcelona amb el programa "Local local" de BPO).- Fomentar la participació de la vida de barri dels grans edificis públics, amb polítiques culturals dirigides a la vida local, com per exemple dedicar la Llotja a exposicions culturals d'artistes mallorquins una setmana al mes.

A mitjà termini:

- Aplicació de la normativa econòmica de la Llei 1/2007 (art. 38) pel que fa a la dotació pressupostària, per tal de fomentar “la prevenció de la contaminació acústica, així com per la promoció de programes, procediments i tecnologies de reducció de la contaminació acústica, tant a la font com a la programació i els receptors”.
- Descentralitzar les activitats turístiques i esdeveniments de tota mena que es fan a al voltant de la Llotja i dirigir-la a altres llocs de la ciutat.

A llarg termini:

- Recompondre la vida veïnal, donant suport a una nova associació.

Annex 1: Classificació de les activitats en plana baixa

1. Moda i accessoris	Venda de roba, venda de cotilleria i roba interior, sabateries, venda de complements de moda, joieries, rellotgeries, perfumeries, etc.
2. Equipament de la llar	Venda de tèxtil per a la llar, mobiliari, venda d'electrònica i informàtica, venda d'electrodomèstics, joguines, papereries, llibreries, merceries, ferreteries, floristeries, il·luminació, articles per a nadons, estris per a la llar, pintures, basars, saboneries, etc.
3. Restauració	Bars, restaurants, cafeteries, etc.
4. Venda d'aliments	Supermercats, verduleries, fruiteries, bodegues, forns, carnisseries, xarcuteries, formatgeries, peixateries, botigues de dietètica, fleques, l·laminadures, xocolateries, herbolaris, etc.
5. Gelateries i orxateries	Gelateries, orxateries, xurreries, iogurteries...
6. Botigues de conveniència	Establiments de venda d'articles variis oberts en franges horàries molt àmplies (locutoris...)
7. Souvenirs i regals	Venda de souvenirs, venda d'articles de regal.
8. Serveis turístics	Monuments, museus, punts d'informació turística, establiments de canvi de moneda, lloguers de vaixells, lloguers de guies, lloguers de motos i bicis...
9. Serveis d'ús regular	Etanacs, administracions de loteria, oficines bancàries, oficines, farmàcies, tallers de vehicles, asseguradores, assessories, serveis de telefonia, copisteries, òptiques, perruqueries, quiosc, tabacs, tapisseries...
10. Equipaments	Formació, lleure, educació, cultura (excepte monuments i museus), administració pública, biblioteques, art...
11. Serveis d'oci especialitzat	Pubs, cocteleries, discoteques, sales de ball, bars de copes, casinos, salons recreatius...
12. Allotjament	Hotels, apartahotels, pensions, albergs, residències d'estudiants...
13. Serveis d'ús puntual	Aquells que s'utilitzen menys, sigui perquè són més cars o perquè són menys necessaris en el dia a dia. Tarot, immobiliàries, arquitectes, venda de bicicletes, assegurances, tatuatges...
14. Locals tancats	Per reforma, per temporada...

Annex 2: El renou i la lluita veïnal (cronograma complet)

ANTECEDENTS

Decret 20/1987 de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears per a la Protecció del medi ambient contra la contaminació per emissions de renou i vibracions. BOCAIB núm. 54 del 30/04/89.

Desembre 1994. Sentència del Tribunal Europeu de Drets Humans d'Estrasburg que condemna l'Estat espanyol per violar l'article 8 de la Convenció E.D.H. *"Els danys greus al medi ambient poden afectar el benestar d'una persona i privar-la de gaudir al seu domicili, afectant la seva vida privada i familiar"*.

Juliol 1995. Aprovació de l'ordenança municipal contra la contaminació per renou i vibracions publicada al BOCAIB 12/08/95.

Desembre 1995. El TSIB rebutja la suspensió de l'ordenança sol·licitada per PIME.

Juliol 1996. Es denuncia davant la Fiscalia de Medi Ambient la passivitat de Cort.

PRIMERA DECLARACIÓ DE ZAC: *no es canvien els horaris*

Maig 1997. La Llotja és declarada Zona Acústicament Contaminada (ZAC).

Novembre 1997. Demanda a la Sala Contenciós- administrativa. Sentència 541/99 confirma el dret dels residents de Palma a la imposició de límits en l'horari de funcionament o apertura al públic a les activitats de la zona.

1999. Demanda d'emparament al Defensor del Poble.

Novembre 1999. El Defensor del Poble recomana: *que l'Administració procedeixi a la imposició de límits de l'horari de funcionament o apertura al públic de les activitats incloses dins de la Zona Acústicament Contaminada, amb la finalitat de preservar el dret dels ciutadans*

i de fer valdre el dret al descans, la salut i la inviolabilitat del domicili i, en definitiva, corregir el greu problema de contaminació que pateixen determinats barris d'aquest municipi.

Agost 1999. Cort rebutja avançar l'horari de tancament dels bars. El TSJIB recorda a Cort l'obligatorietat de defensar el medi ambient i limitar-lo.

Setembre 1999. L'ajuntament informa que avançarà l'horari de tancament. Els empresaris exigeixen nous mesuraments.

Setembre 1999. S'acaba amb la ZAC.

*SEGONA DECLARACIÓ DE LA ZAC:
es confirma la sentència judicial que obliga a avançar l'horari de tancament*

2000. Nou expedient per a la declaració de la ZACII. Mesuraments en punts estratègics i en l'hivern. Es tanquen els carrers perquè hi hagi menys circulació i els nivells de renou donin resultats baixos.

2001. Segona Declaració de la ZAC.

Març 2001. Ordenança de la Regulació d'Activitats de l'ús d'Establiments Públics.

Abril 2002. Ordenança de regulació d'horaris d'apertura al públic, de condicions dels locals, emplaçament i instal·lació dels establiments.

2004. El Tribunal Suprem confirma la sentència del TJB; l'ajuntament ha d'avançar l'horari de tancament dels locals d'oci.

2005. Es demana una avaluació sonomètrica a Avalua.

Octubre 2008. S'autoritza el mercadet nocturn del Passeig Sagrera, que pertany a la Zona d'Especial Protecció per contaminació acústica.

Estiu 2012. Mesuraments sonomètrics, fets per l'empresa Avalua i encarregats de manera particular per un grup d'afectats.

Setembre 2012. El Govern elimina per decret les restriccions acústiques de la Llotja.

Juny 2013. Mesuraments sonomètrics, fets per l'empresa Avalua i encarregats de manera particular per un grup d'afectats.

Agost 2013. Sol·licitud d'una nova declaració de ZAC. S'adjunten dos informes de l'empresa AVALUA.

Agost 2013. Presentació sol·licitud a l'Ajuntament per iniciar l'expedient de declaració de Zona de Protecció Acústica Especial al barri de la Llotja per poder protegir els drets fonamentals dels residents. Es lliuren els estudis sonomètrics realitzats els estius 2012 i 2013.

Des de maig 2014 a l'estiu de 2014. L'Ajuntament fa els seus propis mesuraments.

Juny 2014. Sentència 369 del 30 de juny del 2014 en la que el TSJB declara que els drets fonamentals dels residents estan essent vulnerats i recorda l'obligació municipal de protegir-los.

Desembre 2014. Fiscal i Guàrdia Civil investiguen una trama corrupta dins la Policia Local de Palma, funcionaris, polítics i màfia empresarial lligada a locals d'oci.

Gener 2015. Es publiquen informes tècnics fets per l'Ajuntament (inclouen la informació dels seus mesuraments). Els veïnats presenten al·legacions a l'informe tècnic de contaminació acústica.

Juliol 2015. Els veïnats inicien les reunions amb el nou govern (després del canvi el juny de 2015) per tal d'informar-los directament de la problemàtica. Es parla amb la Regidora de Sanitat, el Regidor de Centre, la i la Regidora de Seguretat Ciutadana. Segueix sense haver avanços relacionats amb l'expedient.

2014 i 2015. Mesuraments realitzats per tècnics municipals per la ZAC.

Cap a la ZAC III sense que s'hagi aplicat l'avançament dels horaris

2016. Es sol·licita la declaració de la ZAC III d'acord als mesuraments realitzats durant 4 anys consecutius.

Juliol 2017. Es contracta a Labartec perquè faci mesuraments de soroll a la plaça de la Llotja.

Agost 2017. Es contracta l'empresa Avalua per a fer nous mesuraments del soroll.

2018. S'aprova l'ordenança per l'ocupació de la via pública, sense tenir en compte l'horari de terrasses de la Llotja.

Febrer 2019. Última instància al govern municipal sol·licitant la resolució de l'expedient del 2014 de la tercera declaració de la Llotja com a ZAC i l'aplicació de les mesures congruents amb el problema a corregir.

Abril 2019. En el BOIB de dia 6 d'abril es publica l'acord de l'Ajuntament de Palma mitjançant el Decret 6438 pel qual s'avança l'horari de tancament de terrasses a la Zona d'Especial Protecció a les 23.00 h.

Annex 3: Les dades del renou

Objectius de qualitat acústica aplicables a renous dins l'espai interior habitable d'edificis destinats a habitatges i a usos residencials, hospitalaris, educatius o culturals.

Ús de l'edifici	Tipus de recinte	Índex del renou		
		Ld (de 8h-20h)	Le (de 20h a 23h)	Ln (de 23h a 8h)
Residencial	Zones d'estança	45	45	35
	Dormitoris	40	40	30
Hospitalari	Zones d'estança	45	45	35
	Dormitoris	40	40	30
Educatiu o cultural	Aules	40	40	40
	Sales de lectura	35	35	35

Sobre els mesuraments sonomètrics a la Llotja, a continuació una mostra dels resultats obtinguts en els mesuraments des de l'interior i exterior d'alguns habitatges.

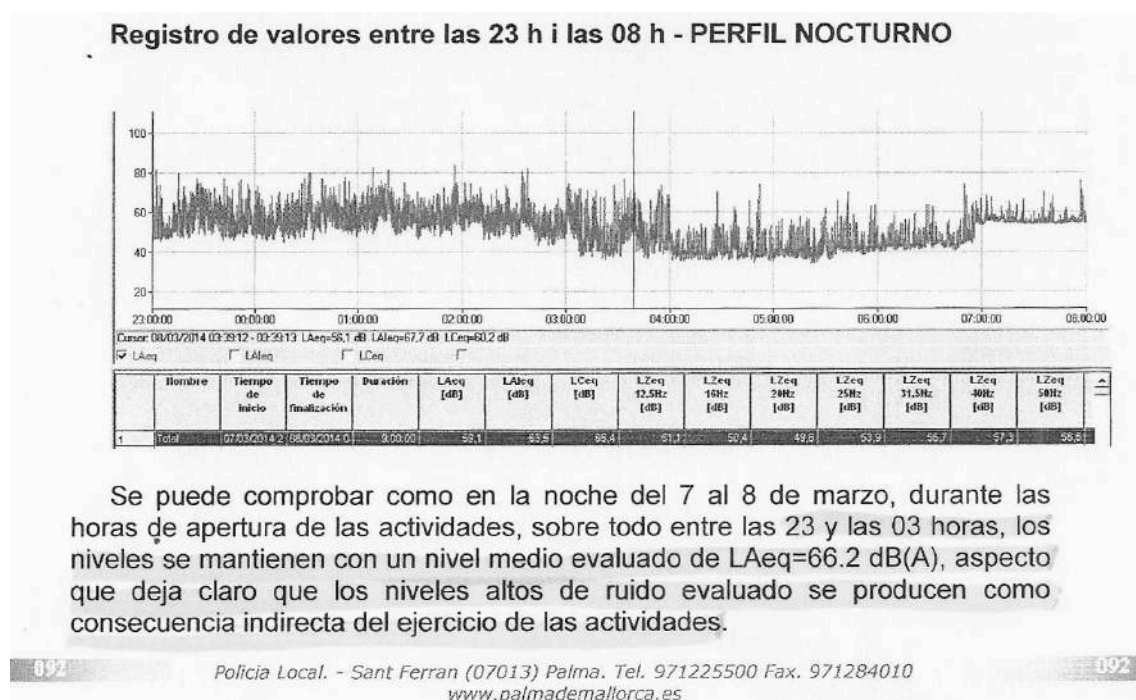
a) Resultats dels mesuraments sonomètrics realitzades per Labartec 2017:

RESULTADOS DEL ENSAYO:

1.- Nivel de recepción de ruidos ambientales exteriores procedentes de las infraestructuras viarias cercanas y la actividad urbana desarrollada en la Plaza de la Llotja.

Día y Hora de medida	Estación de medida	Nivel de ruido medido LAeq,T
28/07/2017 23:00 - 23:30h	Ventana de la sala (da a la Plaza de la Llotja)	65 dB(A)
28/07/2017 23:30 - 00:00h	Balcón del comedor (da a la C/ de Sant Joan)	65 dB(A)

b) El següent gràfic forma part dels resultats dels mesuraments acústics realitzats per la policia local durant el vespre del 7 de març de 2014.



Hi ha un volum important de documents que constaten que en tots els mesuraments sonomètrics realitzats a la Llotja (públics i privats) en l'interior i exterior, especialment durant els vespres, els nivells enregistrats sobrepassen els objectius de qualitat acústica establerts per diferents lleis, decrets i ordenances del renou. Aquesta contaminació acústica és conseqüència directa i indirecta del gran nombre d'establiments d'oci.

- Conclusiones dels mesuraments sonomètrics d'AVALUA 2013:

“Podem emetre una declaració de conformitat DESFAVORABLE quant a que de les mesures de llarga exposició, durant 24 hores, es determina un incompliment dels Objectius de Qualitat Acústica en període de vespre i nocturn. Això no obstant, es pot emetre una declaració de conformitat FAVORABLE, per al compliment dels anomenats Objectius de Qualitat Acústica durant el dia. D'aquesta manera, queda clarament constatat que les principals afeccions sonores procedeixen, no del renou urbà (tràfic, etc.) durant el període, sinó, durant el vespre i nocturn de les activitats d'oci i restauració, aforament i trànsit de clients, tant en les terrasses com en la via pública amb alteració sonora de l'ambient exterior i interior, a més d'altres successos sonors d'activitats concretes.

El renou al BOE

«ANEXO II

Objetivos de calidad acústica

Tabla A. *Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas urbanizadas existentes*

Tipo de área acústica		Índices de ruido		
		L_{d}	L_{n}	L_{e}
e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica.	60	60	50
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	65	65	55
d	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c).	70	70	65
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.	73	73	63
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.	75	75	65
f	Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen. (1)	(2)	(2)	(2)

Fonts consultades

Airbnb (2019). “Encuentra alojamientos en Mallorca en Airbnb”. airbnb.es/a/Mallorca Darrera visita juny 2019.

Fabra Garcés, Luis Alberto (2017). “Anuario 2016 de Estadística Regional Inmobiliaria”. Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Inmuebles y Mercantiles de España. 170 pp.

Palma XXI (2018). Informe sobre la gentrificació al barri de Santa Catalina, any 2018. Palma XXI. 30 pp.

Fundació Iniciatives del Mediterrani (2018). Capacitat de càrrega turística. Estudi al centre històric de Palma. Fundació Iniciatives del Mediterrani. 73 pp.

Idealista (2019). “Idealista. Casas y pisos, alquileres y ventas”. [Idealista.com](https://www.idealista.com) Darrera visita juny 2019.

Padró municipal (2018). Dades ofertes per l'Observatori d'Igualtat. Ajuntament de Palma.

Vives-Miró, S.; Rullan, O.; i González, J. (2018). Geografies de la desposseïció d'habitatge a través de la crisi. Els desnonaments marca Palma. Icaria editorial. 347 pp.