

La nueva centralidad turística de Palma (Mallorca).

La transformación de conventos en hoteles (1)

Margarita Novo Malvárez (2)

RESUMEN

Palabras clave: ciudad histórica, gentrificación, hoteles boutique, Palma, conventos.

La centralidad turística alcanzada por la ciudad histórica de Palma desde comienzos del siglo XXI y las expansivas estrategias de impulso turístico-hotelerero han provocado la aparición de hoteles *boutique* en los barrios más emblemáticos del centro histórico de la urbe. Una tendencia novedosa que ha abierto el debate en la actualidad y cuyo antecedente puede situarse en algunas ciudades latinoamericanas con rico patrimonio que han desarrollado estos procesos con anterioridad.

En este contexto, nuestros objetivos son identificar el origen de las dinámicas globales que han derivado en la expansión de hoteles boutique en los centros históricos y analizar dos antiguos edificios religiosos de Palma reconvertidos en establecimientos de este tipo: el hotel Convent de la Missió y el hotel Icon Rosetó, instalados respectivamente en la Casa y Escuela Apostólica de la Misión y en el convento de las Hermanas Reparadoras.

El estudio detallado de estos inmuebles (localización, preexistencias, contexto patrimonial, alcance e impacto de las reformas, etc.) nos permitirá evaluar las consecuencias del cambio de uso en este patrimonio y, por extensión, el efecto que ha tenido en los barrios la apertura de estos hoteles boutique.

**

* (1) Este estudio forma parte del capítulo de resultados correspondiente al proyecto de investigación «Estrategias documentales aplicadas a los procesos de restauración y divulgación del patrimonio artístico religioso de Mallorca» (HAR2015-66307-P), financiado por el Ministerio de Economía y Competitividad.

* (2) Profesor Ayudante Doctor del Departamento de Ciencias Históricas y Teoría de las Artes. Institución: Universidad de las Islas Baleares (España). Edificio Ramón Llull., ctra. de Valldemossa km. 7,5, 07122 Palma (Mallorca). Tfno institucional: 00-(34) 971172935. Correo electrónico de contacto: m.novo@uib.es. Disciplina: Historia del Arte. Subdisciplina: Gestión del Patrimonio. Grupo de Investigación: Grupo de Conservación del Patrimonio Artístico Religioso.



Para ello hemos optado por el empleo de una metodología que combina la información cuantitativa (análisis de datos procedentes de organismos oficiales del ámbito del Turismo y del Patrimonio) y cualitativa, basada fundamentalmente en la realización de entrevistas semiestructuradas a los directores de los hoteles y a las asociaciones de vecinos de los barrios en donde se ubican estos establecimientos(***).

El cambio de función del patrimonio y la proliferación de hoteles boutique han favorecido la elitización y boutiqueización de la ciudad. Esto puede conllevar riesgos de descontextualización y de pérdida de identidad, tal y como ya ha sucedido en algunas urbes americanas, en especial las que han estado apoyadas de denominaciones patrimoniales locales o vía Unesco. Consideramos que en Palma estamos en un momento clave para reconducir estas dinámicas y lograr una convivencia equilibrada entre turismo y patrimonio respetando en lo posible su significado y diversidad.

*3 La metodología utilizada y el análisis de los procesos pueden ser extrapolables al caso americano, en donde algunas ciudades están sufriendo dinámicas similares.



The New Central Importance of Tourism in Palma (Majorca): Converting Convents into Hotels

Margarita Novo Malvárez

ABSTRACT

Keywords: historical city, gentrification, boutique hotels, Palma, convents.

The central importance reached in terms of tourism of the old town of Palma from the early 21st century, twinned with expansive tourism-hotel strategies, have led to new *boutique* hotels appearing in the most emblematic neighbourhoods of the city's historical centre. This new trend, whose precursor can be found in certain Latin American cities with a wealth of heritage that had previously adopted this approach, has triggered much debate recently.

In this context, our aims are to identify the source of the global dynamics that have led to an expansion in boutique hotels in historical centres whilst analysing two old religious buildings in Palma that have been converted into this type of establishment: the Hotel Convent de la Missió and the Hotel Icon Rosetó, respectively housed in the Apostolic Home and School of the Mission and in the Covent of the Sisters of Mary Reparatrix. A detailed study of these buildings (locations, pre-existence, heritage context, scope and impact of the renovations, etc.) will enable us to assess the consequences of their change in use and, by extension, the impact the opening of these boutique hotels has had on the neighbourhoods. To do this, we have decided to use a methodology that combines quantitative data (analysing data from official Tourism and Heritage bodies) and qualitative data based mainly on semi-structured interviews with the hotel managers and neighbourhood associations.

The change in use of the heritage sites and the proliferation of boutique hotels have led to an *elitisation* and *boutique-ization* of the city. This may carry risks of *decontextualisation* and loss of identity, as has already occurred in some Latin American cities, particularly those that have been supported by a local heritage designation or Unesco. We believe now is key time for Palma to redirect these dynamics and achieve a balanced co-existence between tourism and heritage by respecting, as far as possible, the significance and diversity of the latter.



Le nouveau centre touristique de Palma (Majorque).

La transformation des couvents dans les hôtels

Margarita Novo Malvárez

RÉSUMÉ

Mots clef: Mots-clés: ville historique, gentrification, hôtels de charme, Palma, couvents.

La centralité touristique atteinte par la ville historique de Palma depuis le début du 21^{ème} siècle et les stratégies étendues de tourisme-hôtel impulsif ont conduit à l'apparition d'hôtels-boutiques dans les quartiers les plus emblématiques du centre historique de la ville. Une tendance nouvelle qui a ouvert le débat aujourd'hui et qui peut être située dans certaines villes d'Amérique latine au riche patrimoine qui ont déjà développé ces processus.

Dans ce contexte, nos objectifs sont d'identifier l'origine de la dynamique globale qui a conduit à l'expansion des hôtels de charme dans les centres historiques et d'analyser deux anciens édifices religieux de Palma reconvertis en établissements de ce type: l'hôtel Convent de la Missió et le Hôtel Icon Rosetó, installé respectivement à la Maison apostolique et à l'École de la Mission et au couvent des Soeurs Réparatrices. L'étude détaillée de ces biens (localisation, pré-existence, contexte patrimonial, portée et impact des réformes, etc.) permettra d'évaluer les conséquences du changement d'utilisation de ce patrimoine et, par extension, l'effet des quartiers sur la ouverture de ces hôtels de charme. Pour ce faire, nous avons opté pour une méthodologie combinant des informations quantitatives (analyse des données d'agences officielles dans le domaine du tourisme et du patrimoine) et qualitative, reposant principalement sur des entretiens semi-structurés avec associations de quartier des quartiers où se trouvent ces établissements.

Le changement de fonction patrimoniale et la multiplication des hôtels de charme ont favorisé l'élitisation et la boutiquisation de la ville. Cela peut entraîner des risques de décontextualisation et de perte d'identité, comme cela a déjà été le cas dans certaines villes américaines, notamment celles qui ont été soutenues par des dénominations du patrimoine locales ou par l'intermédiaire de l'Unesco. Nous pensons qu'à Palma, nous sommes à un moment clé pour réorienter ces dynamiques et parvenir à une coexistence équilibrée entre tourisme et patrimoine, dans le respect de leur signification et de leur diversité, autant que possible.



Die neue zentrale Bedeutung des Tourismus in Palma (Mallorca): Convents in Hotels umwandeln

Margarita Novo Malvárez

ZUSAMMENFASSUNG

Schlüsselwörter: historische Stadt, Gentrifizierung, Boutique-Hotels, Palma, Klöster.

Die zentrale touristische Bedeutung der Altstadt von Palma aus dem frühen 21. Jahrhundert, gepaart mit expansiven Tourismus-Hotel-Strategien, hat dazu geführt, dass neue Boutique-Hotels in den emblematischsten Stadtvierteln der Altstadt von Palma auftauchen. Dieser neue Trend, dessen Vorläufer in bestimmten lateinamerikanischen Städten mit einem reichen Erbereichtum zu finden ist, das zuvor diesen Ansatz angenommen hatte, hat in letzter Zeit viel Debatte ausgelöst.

In diesem Zusammenhang ist es unser Ziel, die Quelle der globalen Dynamik zu identifizieren, die zu einer Expansion von Boutique-Hotels in historischen Zentren geführt hat, und gleichzeitig zwei alte religiöse Gebäude in Palma zu analysieren, die in diese Art von Einrichtung umgewandelt wurden: das Hotel Convent de la Missió und das Hotel Icon Rosetó waren jeweils im Apostolischen Heim und in der Missionsschule und im Covent der Marienschwestern untergebracht. Eine detaillierte Untersuchung dieser Gebäude (Standorte, Vorkommen, kulturelles Erbe, Umfang und Auswirkungen der Renovierungen usw.) wird es uns ermöglichen, die Auswirkungen ihrer Nutzungsänderung und damit auch die Auswirkungen der Eröffnung dieser Boutique abzuschätzen Hotels hat auf die Nachbarschaften gehabt. Zu diesem Zweck haben wir uns für eine Methodik entschieden, die quantitative Daten (Analyse der Daten von offiziellen Stellen des Tourismus und des Kulturerbes) und qualitative Daten kombiniert, die hauptsächlich auf halbstrukturierten Interviews mit Hotelmanagern und Nachbarschaftsverbänden basieren.

Die veränderte Nutzung der historischen Stätten und die Verbreitung von Boutique-Hotels haben zu einer Elisierung und Boutique-Entwicklung der Stadt geführt. Dies kann das Risiko der Dekontextualisierung und des Identitätsverlusts bergen, wie dies bereits in einigen lateinamerikanischen Städten der Fall ist, insbesondere in Städten, die durch ein lokales Kulturerbe oder durch die UNESCO unterstützt wurden. Wir glauben, dass jetzt der entscheidende Zeitpunkt für Palma ist, um diese Dynamik umzulenken und ein ausgewogenes Zusammenleben zwischen Tourismus und Erbe zu erreichen, indem die Bedeutung und Vielfalt des Letzteren so weit wie möglich respektiert wird.



O novo centro turístico de Palma (Maiorca). A transformação de conventos em hotéis

Margarita Novo Malvárez

RESUMO

Palavras-chave: cidade histórica, gentrificação, hotéis boutique, Palma, conventos.

A centralidade turística alcançada pela histórica cidade de Palma desde o início do século XXI e as amplas estratégias de impulso turístico-hoteleiro levaram ao surgimento de hotéis boutique nos bairros mais emblemáticos do centro histórico da cidade. Uma nova tendência que abriu o debate atual e que tem antecedentes em algumas cidades latino-americanas com uma rica herança onde foram desenvolvidos esses processos com anterioridade.

Neste contexto, os nossos objetivos são identificar a origem da dinâmica global que resultou na expansão de hotéis boutique em centros históricos e analisar dois edifícios religiosos antigos em Palma convertidos em estabelecimentos deste tipo: o hotel Convento da Mission e o hotel Icon Rosetó, instalados respectivamente na Casa Apostólica da Mission e no convento das Irmãs Reparadoras. O estudo detalhado dessas propriedades (localização, pré-existência, contexto patrimonial, alcance e impacto das reformas, etc.) nos permitirá avaliar as consequências da mudança de uso deste patrimônio e, por extensão, o efeito que teve sobre o patrimônio dos bairros a abertura destes hotéis boutique. Para isso, optamos pelo uso de uma metodologia que combina informações quantitativas (análise de dados de organizações oficiais de Turismo e Patrimônio) e qualitativas, baseadas principalmente em entrevistas semiestruturadas com gerentes de hotéis e associações desses bairros.

A mudança da função patrimonial e a proliferação de hotéis boutique favoreceram a elitização e a boutiqueização da cidade. Isso pode envolver riscos de descontextualização e perda de identidade, como já aconteceu em algumas cidades americanas, especialmente aquelas que foram apoiadas por denominações patrimoniais locais ou pela UNESCO. Acreditamos que em Palma estamos num momento chave para reorientar estas dinâmicas e conseguir uma coexistência equilibrada entre turismo e patrimônio, respeitando o seu significado e diversidade.



Il nuovo centro turistico di Palma (Maiorca).

La trasformazione dei conventi negli hotel

Margarita Novo Malvárez

SOMARO

Parole chiave: città storica, gentrification, boutique hotel, Palma, conventi.

La centralità turistica raggiunta dalla storica città di Palma dall'inizio del XXI secolo e le ampie strategie di impulso turistico-alberghiero hanno portato all'apertura di boutique hotel nei quartieri più emblematici del centro storico della città. Una nuova tendenza che ha aperto il dibattito e il cui precedente può essere alcune città dell'America Latina con un ricco patrimonio che ha sviluppato questi processi.

In questo contesto, i nostri obiettivi sono identificare l'origine delle dinamiche globali che hanno portato all'espansione degli hotel boutique nei centri storici e analizzare due vecchi edifici religiosi a Palma trasformati in stabilimenti di questo tipo: l'hotel Convent de la Missió e il Hotel Icon Rosetó. Lo studio dettagliato di queste proprietà (ubicazione, preesistenza, contesto patrimoniale, portata e impatto delle riforme, ...) ci consentirà di valutare le conseguenze del cambiamento di utilizzo di questo patrimonio e, per estensione, l'effetto che i quartieri hanno avuto sull'apertura di questi hotel boutique. Per questo abbiamo optato per l'uso di una metodologia che combina le informazioni quantitative (analisi dei dati delle agenzie ufficiali nel settore del turismo e del patrimonio) e qualitativa, basata principalmente sulla conduzione di interviste semi-strutturate con gli albergatori e associazioni di quartiere dove si trovano questi stabilimenti.

Il cambio di funzione del patrimonio e la proliferazione di boutique hotel hanno favorito l'elitizzazione e la boutiqueization della città. Ciò può comportare rischi di decontestualizzazione e perdita di identità, come già accaduto in alcune città americane, in particolare quelle che sono state sostenute da confessioni del patrimonio locale o dall'Unesco. Crediamo che a Palma siamo in un momento chiave per reindirizzare queste dinamiche e raggiungere una coesistenza equilibrata tra turismo e patrimonio rispettando il loro significato e la loro diversità.



Introducción

Desde comienzos del siglo XXI Palma ha experimentado un aumento considerable del turismo que ha tenido su reflejo en la apertura de nuevos hoteles en el centro histórico, en su mayor parte *hoteles boutique*. Estos establecimientos, cuyo precedente se sitúa en urbes americanas, son de alta categoría, se han instalado en edificios emblemáticos y, por lo general no tienen un elevado número de plazas (4). Su aparición y posterior expansión se vincula directamente con los procesos de turistización y elitización que en los últimos años ha sufrido la ciudad.

En este contexto, nuestro principal objetivo es conocer las características de los procesos que han derivado en la expansión de hoteles boutique y valorar las consecuencias que ha tenido el cambio de uso del patrimonio, tanto para los edificios en donde se han instalado los nuevos hoteles como para los barrios en los que se han localizado. Para ello se han seleccionado dos ejemplos que, en el pasado, han tenido una funcionalidad religiosa: el hotel Convent de la Missió y el hotel Icon Rosetó, (Casa Misión de San Vicente de Paul y Convento de las Hermanas de María Reparadora). El hotel Convent de la Missió (2004) ha sido uno de los primeros hoteles boutique abiertos en Palma y el hotel Icon Rosetó (2018) uno de los últimos. El ámbito de estudio incluye toda la ciudad histórica y la etapa analizada se circunscribe a los últimos dieciocho años (2000-2018), momento en el que este espacio urbano ha sido objeto de redefinición en clave turística.

Su aparición y posterior expansión se vincula directamente con los procesos de turistización y elitización que en los últimos años ha sufrido la ciudad.

En este contexto, nuestro principal objetivo es conocer las características de los procesos que han derivado en la expansión de hoteles boutique y valorar las consecuencias que ha tenido el cambio de uso del patrimonio, tanto para los edificios en donde se han instalado los nuevos hoteles como para los barrios en los que se han localizado.

(4) Esta modalidad hotelera se ha desarrollado hace pocos años en ciudades españolas con un entorno patrimonial único como es el caso de Barcelona, Madrid, Mahón o más recientemente Palma.

LA TRANSFORMACIÓN DE CONVENTOS EN HOTELES

Para ello se han seleccionado dos ejemplos que, en el pasado, han tenido una funcionalidad religiosa: el hotel Convent de la Missió y el hotel Icon Rosetó, (Casa Misión de San Vicente de Paul y Convento de las Hermanas de María Reparadora).

El hotel Convent de la Missió (2004) ha sido uno de los primeros hoteles boutique abiertos en Palma y el hotel Icon Rosetó (2018) uno de los últimos. El ámbito de estudio incluye toda la ciudad histórica y la etapa analizada se circunscribe a los últimos dieciocho años (2000-2018), momento en el que este espacio urbano ha sido objeto de redefinición en clave turística.

Los contenidos abordados arrancan de una escala general y evolucionan hacia una realidad más específica. Partiendo de la introducción se suceden cuatro apartados. El primero analiza el estado de la cuestión a nivel global y el grado de elitización de la ciudad. El segundo estudia la implantación de hoteles boutique en inmuebles con un carácter especial, en antiguos edificios religiosos.

El tercero y cuarto se centran en el estudio de dos casos: el hotel Convent de la Missió y el hotel Icon Rosetó, y en la problemática de los establecimientos y servicios de sus alrededores. Las conclusiones, constituyen una síntesis de los resultados de la investigación.

La metodología seguida combina información cuantitativa (análisis de datos) y cualitativa (centrada en la realización de entrevistas). Los datos correspondientes a los hoteles boutique (número, ubicación, plazas etc.) se han obtenido del Catàleg d'establiments d'allotjament turístic de Mallorca (IBESTAT-Vicepresidència i Conselleria d'Innovació, Recerca i Turisme, 2018).

Por su parte, la consulta del Catálogo de protección de edificios y elementos de interés histórico, artístico, arquitectónico y paisajístico del municipio de Palma, ha permitido conocer qué hoteles se han instalado en edificios catalogados o declarados. Finalmente, en el Archivo Urbanístico Municipal de Palma se han consultado los expedientes de las obras (licencias de intervención, planimetría, proyectos arquitectónicos de reforma, etc.).

Las visitas de campo han completado la labor de búsqueda de información. La principal herramienta utilizada fue la entrevista semiestructurada.

LA TRANSFORMACIÓN DE CONVENTOS EN HOTELES

Estas se realizaron a los directores de los hoteles y, en conjunto, han servido para dar respuesta tanto a cuestiones técnicas relacionadas con las transformaciones de los inmuebles como a otras más formales que tienen que ver con el servicio ofrecido y con el papel que estos hoteles desempeñan en los barrios. (5)

Por último, se ha hecho un registro fotográfico de todos los hoteles boutique y de los negocios gentrificados localizados en las calles y áreas próximas a los dos establecimientos a los que se dedica el estudio de caso.

1. La aparición de dinámicas gentrificadoras y la elitización de la ciudad

La gentrificación es un fenómeno de dimensión global que no se circunscribe a determinados territorios o ciudades (Smith, 2006; Clark, Johnson, Lundholm y Malmberg, 2007). Los espacios afectados, por lo general, constituyen espacios de gran consumo turístico (Smith, 1996; Judd y Fainstein, 1999; Wilson y Tallon, 2011; Gravari-Barbas y Guinand, 2017) y han sido ampliamente estudiados bajo la óptica del capitalismo contemporáneo (Dürr y Jaffe, 2012; Lees, Bang y López-Morales, 2015).

El interés mostrado por la literatura científica en el análisis combinado del turismo y la gentrificación es relativamente reciente y, constituye un tema de gran actualidad en los estudios urbanos. Al igual que en otros espacios de consumo, el turismo produce gentrificación (Smith, 1996; Judd y Fainstein, 1999; Wilson y Tallon, 2011) y transforma paisajes socioeconómicos (Gravari-Barbas y Guinand, 2017).

Desde el primer estudio de Gotham (2005) sobre la gentrificación turística en Nueva Orleans, han aparecido muchas publicaciones que relacionan diferentes variables: gentrificación, planes de rehabilitación urbana (Lees, 2008; Cócola, 2015; González, 2017), impactos del turismo urbano (Bures y Caín, 2008; Gladstone y Preau, 2008; Herzfeld, 2017), influencia de las segundas residencias, conflictos entre turistas y habitantes locales (Farstad

(5) Junto a los directores de hoteles también se ha entrevistado al Padre Superior de la Casa Misión de San Vicente de Paul, institución que comparte edificio con el hotel Convent de la Missió.

LA TRANSFORMACIÓN DE CONVENTOS EN HOTELES

y Rye, 2013; Gallent, 2014; Colomb y Novy, 2017), y los impactos generados por el alquiler vacacional a través de plataformas de Internet como Airbnb (Guttentag, 2015; Samaan, 2015; Stulberg, 2015; Lee, 2016; Mermet, 2017; Nofre, Giordano, Eldridge, Martins y Sequera, 2017; González-Pérez, 2019). En España, el artículo sobre gentrificación turística (García, 2003) basado en la teoría de Smith, dio paso a la publicación de numerosos estudios sobre algunas ciudades mediterráneas como Barcelona, Palma y Valencia y sobre otras urbes de diferente ámbito como Las Palmas, Bilbao, Sevilla y Madrid (González-Pérez, 2019) que también participaron de las dinámicas gentrificadoras. La mayor parte de la literatura científica española analiza casos de gentrificación turística (gentrificación dirigida por el estado, a través de la producción cultural institucionalizada...) (Janoschka, Sequera y Salinas, 2014) y localiza el origen del proceso en algún punto de la burbuja inmobiliaria (1996- 2007) (Yrigoy, 2017). Por su parte, la diversidad de impactos positivos y negativos que genera el turismo en los cascos históricos ha sido también tratada en multitud de obras que abordan estas cuestiones con una visión global de sus implicaciones en la vida, la economía y la estructura de las ciudades (Ingallina, 1994; Troitiño, 1998; De la Calle y García, 2016). En América Latina, han sido también muchos los autores que se han acercado al tema de los procesos de transformación urbana a causa de las dinámicas gentrificadoras y de turistificación (Cordero y Meneses, 2015; Delgadillo, 2015; Hiernaux y González 2016; Carrión 2005, 2014).

Descendiendo al ámbito local comprobamos como desde la llegada del siglo XXI Palma ha sufrido un proceso de elitización que ha ocasionado cambios en su configuración e imagen urbanas. La magnitud de los mismos ha provocado que, cada vez, haya una mayor preocupación por debatir cuestiones relacionadas con este tema y que haya aumentado la literatura científica sobre la gentrificación de la urbe (González-Pérez, 2002, 2006) (Franquesa, 2010) (Vives, 2011). La mayoría de los autores coinciden en definir el proceso palmesano como un tipo de gentrificación turística muy relacionada con la entrada de inversiones en el sector inmobiliario por parte de población extranjera del centro y norte de Europa. Las investigaciones de Franquesa (2013) muestran como el éxito alcanzado por la ciudad en los últimos años ha contribuido a su elitización y al aumento exponencial del turismo, siendo en la actualidad una de las ciudades más visitadas de todo el estado español.

LA TRANSFORMACIÓN DE CONVENTOS EN HOTELES

El fenómeno gentrificador que afecta a Palma se enmarca en un contexto de dimensión global que muestra un carácter sistemático, planificado, y generalizado (Atkinson, 2003) cuyas consecuencias han sido valoradas de manera crítica por la mayor parte de los investigadores españoles, principalmente geógrafos y economistas, debido a sus potenciales costes sociales y al aumento de las desigualdades socio-espaciales que conlleva (García Herrera y Díaz Rodríguez, 2008).

Estos, por lo general, lo interpretan en términos de conflicto, al considerarlo un proceso que construye la ciudad a partir de una destrucción previa, con claros efectos negativos para la población con menos recursos (Santos, 2002). Además coinciden también en la perversidad de sus efectos: transformación de los barrios en espacios de ocio y consumo, pérdida de espacio público, revalorización de los inmuebles, aumento drástico de los alquileres, transformación de viviendas unifamiliares en comunidades de lujo, etc. (Gotham, 2005).

En Palma, la gentrificación se ha dejado sentir a raíz de la puesta en marcha de programas municipales que dieron impulso a la rentabilidad, provocando un aumento del turismo y una revalorización del centro histórico. Unas medidas que contribuyeron a la conversión del espacio público en mercancía y lugar de consumo en donde sacar el mayor beneficio económico posible (6). El punto de partida de este proceso se sitúa en la década de 1980 del siglo XX, cuando los gobiernos locales, siguiendo otros ejemplos como el de Barcelona, impulsaron la reactivación de la ciudad en clave turística mediante actuaciones de regeneración urbana (Díaz Rodríguez, 2007). Los instrumentos para ello fueron los sucesivos planes de rehabilitación y reforma interior redactados a partir del periodo democrático (González-Pérez, 2006). De este modo se facilitó que el turismo se fuese convirtiendo progresivamente en el principal medio de acumulación y la manera más fácil de extraer valor al espacio urbano palmesano. En paralelo y con la ayuda de prácticas de marketing, se fue creando una imagen del centro histórico como lugar de ocio y cultura competitivo en el panorama internacional, estrategia que también provocó que este espacio,

(6) En esta línea se ha resuelto la creación en el centro de la ciudad de una zona de afluencia turística (zona Born- Jaume III) que delimita un espacio con cierta apertura de horarios, y que favorece a los grandes almacenes y a las cadenas transnacionales en detrimento del pequeño y mediano comercio (Morell, 2016).

LA TRANSFORMACIÓN DE CONVENTOS EN HOTELES

en buena medida degradado, fuese siendo poco a poco reconquistado por las clases medias y altas aunque, a diferencia de otras ciudades españolas, los barrios del centro palmesano nunca habían sido del todo abandonados por este sector social.

En este contexto de revalorización de la ciudad histórica situamos tanto los cambios urbanos y mejoras en el patrimonio como la apertura de hoteles boutique, restaurantes de moda, lugares de copas, espacios culturales y de consumo, y comercios de lujo que, a lo largo de los últimos años, han contribuido con su presencia a la rehabilitación y elitización del centro. En contrapartida, se produjo una expulsión paulatina de habitantes tradicionales que también afectó al comercio de proximidad.

Es decir, aquellos antiguos vecinos que no se adecuaron al estatus económico de los barrios renovados fueron dejando lugar a nuevos pobladores con mayor poder adquisitivo que reclamaron unos servicios y un tipo de comercio distinto al tradicional.

En determinados barrios de Palma estos efectos se fueron haciendo cada vez más presentes a la vez que creció el interés inversor. El primero en verse afectado fue el de La Calatrava que, desde principios del siglo XXI, fue poco a poco transformado y revalorizado por la presencia de un elevado porcentaje de población alemana. Más recientemente, los barrios de Santa Catalina, La Guerreria o Son Espanyolet han sido objetivo de residentes y turistas de procedencia extranjera, principalmente alemanes y nórdicos, que han contribuido a su encarecimiento y transformación, modificando el estatus de los residentes tradicionales y aumentando la especulación (González-Pérez, 2001).

En definitiva, los barrios centrales de Palma han ido sufriendo la llegada de vecinos con ingresos más elevados y el desplazamiento de personas de clases bajas que no han podido asumir los nuevos precios (Hackworth y Smith, 2001). Por su parte, los habitantes tradicionales que han conseguido mantenerse se han tenido que enfrentar a nuevas situaciones ajenas y complejas, ya que los nuevos pobladores tienen otras formas de ocupar y vivir los barrios y sus espacios públicos, otros modos de vida y consumo y otras fórmulas de identidad comunitaria. Aspectos, todos ellos, sobre los que ha alertado en repetidas ocasiones la entidad ecologista GOB (Grup Ornitològic Balear), que ha mostrado su preocupación por los costes sociales derivados de la elitización de estos barrios.

LA TRANSFORMACIÓN DE CONVENTOS EN HOTELES

En los últimos tiempos, a las reivindicaciones de esta entidad se han unido numerosas voces vecinales para reclamar a la Administración la imposición de límites a lo que consideran excesos del turismo, al tiempo que demandan un nuevo enfoque de la gestión de la ciudad como un servicio para la ciudadanía. En una palabra, tratan de evitar lo que ya se ha vivido en Barcelona, hoy en día uno de los lugares más turistizados del mundo, cuyo modelo rechaza una amplia mayoría de habitantes de Palma (Morell, 2016).

La experiencia en este sentido de otras ciudades como Madrid, Venecia o Lisboa en Europa, o de San Francisco, Nueva Orleans y Nueva York en América, que han vivido con anterioridad este proceso debería ser un elemento a considerar. Las autoridades responsables de la gestión de estas urbes, en donde coinciden la presencia de un rico patrimonio monumental y el colapso sufrido por la afluencia de millares de turistas, han optado por atajar las situaciones de riesgo mediante políticas de límites y prohibiciones a nuevas aperturas, combinadas con acciones basadas en el diálogo con la población residente.

Hoteles especiales: hoteles boutique en edificios religiosos

La multiplicación de hoteles boutique en Palma se relaciona de manera directa con el proceso de elitización y turistización de la ciudad. El considerable aumento de estos establecimientos ha creado una burbuja hotelera que se ha intentado controlar por medio de una moratoria municipal aprobada en 2017 con objeto de paralizar la concesión de licencias de construcción de hoteles en el centro de la ciudad (7).

A comienzos de 2018 existen en la ciudad histórica de Palma 46 hoteles de distintas categorías, aunque con un claro predominio de hoteles boutique, la mayoría abiertos a partir del 2000 y más de la mitad a partir de 2010 (8). Desde este año casi la mitad del total de inversiones en construcción fueron destinadas a plazas hoteleras.

(7) La moratoria, que se enmarca dentro de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana, entró en vigor en julio de 2017 con el fin de controlar la situación y poner límites a la avalancha de nuevas solicitudes de apertura de hoteles boutique. Desde el Ayuntamiento de Palma afirman que esta medida ha sido consensuada con la Federación de las Asociaciones de Vecinos y con la Asociación de hoteles de ciudad.

(8) Los datos sobre la oferta hotelera proceden del Catàleg d'establiments d'allotjament turístic de Mallorca (Vicepresidència i Conselleria d'Innovació, Recerca i Turisme, 2018).

LA TRANSFORMACIÓN DE CONVENTOS EN HOTELES

Los hoteles boutique del centro histórico de Palma tienen una categoría superior de cuatro o cinco estrellas. El lujo, la atención personalizada y la riqueza de los inmuebles localizados en un entorno patrimonial único son puntos fuertes de estos establecimientos cuyos principales clientes son personas extranjeras de alto nivel adquisitivo y perfil cultural. Todos se caracterizan por la riqueza de sus arquitecturas pero hay dos que destacan especialmente por haber aprovechado la estructura de dos antiguos edificios de carácter religioso: la Casa Misión de San Vicente de Paul, fundada en el siglo XVIII por misioneros de San Vicente de Paul, y el convento de las Hermanas de María Reparadora, instituido por religiosas de esta congregación a comienzos del siglo XX. La antigua función que tuvieron ambos edificios es responsable de esta excepcionalidad y además se ha convertido en un valor añadido que proporciona identidad y distinción con respecto a otros establecimientos de categoría similar.

La Casa de la Misión y la Escuela Apostólica paulista formaron parte de la ciudad conventual en el periodo en que este modelo de ciudad contó con mayor número de establecimientos religiosos (Novo, 2016). El convento de las Hermanas Reparadoras fue de fundación más tardía pero, no obstante, ha sido objeto de gran consideración en el entorno religioso palmesano. Ambas instituciones contaron con dos edificios singulares que recientemente han dado cobijo a dos exclusivos hoteles: hotel Convent de la Missió y hotel Icon Rosetó. El hotel Convent de la Missió comienza su andadura en 2004 como uno de los primeros hoteles boutique de Palma, mientras que el hotel Icon Rosetó ha sido uno de los últimos en inaugurarse en la ciudad, en enero de 2018. Los dos son hoteles boutique de lujo (5 y 4 estrellas superior respectivamente), categoría que nos remite tanto a la calidad de sus servicios como a la desigualdad con respecto al uso y disfrute del patrimonio, ya que están orientados a visitantes de alto nivel económico.

La investigación que se ha realizado con respecto a estos dos inmuebles con pasado religioso explora el carácter de las intervenciones de conservación y restauración acometidas para su conversión en hoteles.

En ambos casos estamos ante proyectos con vocación eminentemente turística cuya finalidad primera es la rentabilidad. Las adaptaciones y modificaciones de los tipos arquitectónicos han tenido consecuencias sobre el valor patrimonial y sobre el significado de los edificios primitivos, aunque las fachadas no expresan la magnitud de los cambios operados en el interior.

LA TRANSFORMACIÓN DE CONVENTOS EN HOTELES

Lo positivo es que, en teoría, las intervenciones no han supuesto la destrucción o el reemplazo de los inmuebles.

No obstante, sus fábricas han sido objeto de importantes adaptaciones que han trastocado aspectos estructurales, expresivos y de significado que los han convertido en algo totalmente diferente a lo que fueron en origen. Con el nuevo uso ha muerto definitivamente la función primitiva.

Las modificaciones que más han afectado a las fábricas originales han sido las adecuaciones estructurales requeridas para instalaciones de lujo que demanda la categoría de los nuevos establecimientos como son: el ascensor, la piscina, los salones de uso social y el diseño de habitaciones de gran tamaño.

Asimismo, también se han tenido que realizar obras de cierta magnitud para llevar a cabo instalaciones eléctricas, hidráulicas, sanitarias, de gas y de aire acondicionado. Todas las modificaciones han afectado a la estructura original aunque algunas fueron planificadas con carácter reversible.

En paralelo a las intervenciones llevadas a cabo en los inmuebles para convertirlos en hoteles boutique, se observa cómo se han producido transformaciones en su contexto de proximidad, en parte propiciadas por su apertura.

En las calles cercanas al hotel Convent de la Missió y al hotel Icon Rosetó se han multiplicado los establecimientos gentrificados, al tiempo que se han reducido los comercios tradicionales y ha aumentado el número de locales cerrados como consecuencia del aumento de los precios. En definitiva, los nuevos negocios localizados en las inmediaciones de ambos hoteles nos remiten a un nuevo proceso urbano derivado de la gentrificación y conocido como boutiquización. (9)

(9) Este fenómeno que está haciendo aparición en Palma y que tiene connotaciones negativas para la población local ha sido estudiado por autores como Carrión (2014) o Navarrete (2017) que investigaron su incidencia en ciudades americanas en donde estas dinámicas se manifestaron con anterioridad (Quito, Guanajuato, Cartagena de Indias, etc.).

1. Hotel boutique Convent de la Missió

El hotel boutique Convent de la Missió, definido por sus gestores como hotel de arte urbano, se encuentra situado en el centro histórico de Palma, en un antiguo edificio en donde anteriormente estuvo ubicada la Escuela Apostólica de la Congregación de la Misión de San Vicente de Paul, anexo a la actual Casa Misión.

3.1. *Antecedentes históricos*

El origen de este lugar se remonta al siglo XVIII, concretamente al 19 de octubre de 1736 cuando, por expreso deseo del arcediano de la Catedral Miguel Sastre, varios padres y hermanos paules se embarcaron desde Barcelona con destino a Palma para fundar la Congregación de San Vicente de Paul(10).

El núcleo inicial de la Casa Misión estuvo en una propiedad que donó el propio Miguel Sastre, al lado de la cual se dispuso la iglesia y años más tarde la Academia de Formación que, desde 1891, albergará la sede de la Escuela Apostólica, donde posteriormente se instaló el hotel (11). Ambas edificaciones, la Casa Misión y la Escuela Apostólica formaron una misma unidad hasta el año 1951 en que fueron segregadas (Congregación de la Misión, 2016) (12).

La Casa Misión fue la residencia de los religiosos paules. Esta fue la actividad principal de la Casa, aunque en determinados momentos de la historia tuvo también otros usos. Uno de ellos fue el de Casa de Venerables, institución que dio cobijo a religiosos exclaustros de avanzada edad a raíz de la desamortización de 1836. Otro fue el de academia y prisión militar durante el periodo de la Guerra Civil Española(13) .

(10)Esta circunstancia provocó que la calle en donde se localizó la Casa Misión fuese denominada Partida de Barcelona. Más adelante, la calle mudó el nombre por el del actual calle Misión.

(11) La iglesia está incluida en el Catálogo de protección de edificios y elementos de interés histórico, artístico, arquitectónico y paisajístico de Palma con un grado de protección A1 (Referencia catastral: 000063-05. Clave 12/08).

(12) En 1966 la Escuela Apostólica se instaló en las afueras de la ciudad, en la finca denominada Ca's Jai situada en la carretera de Valldemossa. La nueva escuela estuvo activa pocos años debido a la falta de vocaciones, circunstancia que provocó su cierre y el traspaso de propiedad al Govern de les Illes Balears que, en 1969, lo destinará a Universidad. Concretamente aquí se instalará la Facultad de Ciencias.

(13) La Casa Misión de Palma fue la única de todo el Estado español que no fue cerrada ni perseguida durante la Guerra Civil española, razón por la cual sirvió de refugio a misioneros paules que llegaron procedentes de diferentes lugares de la península.

LA TRANSFORMACIÓN DE CONVENTOS EN HOTELES

Hasta hace pocos años funcionó también como Casa de ejercicios espirituales.

El carácter eventual de estas funciones no provocó transformaciones en el edificio, que se mantuvo prácticamente igual hasta 1972, momento en que se modernizaron las habitaciones, se instaló un ascensor y se construyó un nuevo comedor, cocina, lavandería y garaje.

Años después, en 1988, la parte del inmueble tradicionalmente ocupado por la Escuela Apostólica fue vendido a un particular quién, a su vez, lo revendió a la empresa propietaria del hotel. La última operación digna de mención tuvo lugar en 2016, cuando la Delegación Provincial de la Congregación de San Vicente de Paul determinó alquilar al hotel la segunda y tercera planta de la Casa Misión. (14)

3.2. *La transformación de la Escuela Apostólica en hotel boutique*

La idea de reformar la antigua Escuela Apostólica de la Misión para hacer un hotel se fraguó a comienzos del siglo XXI, cuando se inicia el proceso que culmina con la apertura de un establecimiento de cuatro estrellas en 2004 (15).

El edificio compuesto por sótano, planta baja, entresuelo, y tres plantas fue proyectado con trece habitaciones. En el sótano, se localizaron el jacuzzi y la sala de vapor, además de otros espacios destinados a almacén.

En la planta baja, tras la puerta de acceso al hotel, fueron dispuestos el hall, la recepción, el bar, el comedor y una sala de exposiciones, junto a otras dependencias de carácter más privado como la cocina, oficinas, almacenes y cuarto de maquinaria.

14. Esta decisión conllevó que los cinco miembros de la comunidad que residen en la Casa Misión y se encargan del culto en la Iglesia hayan tenido que limitarse a utilizar únicamente la planta baja y primera del edificio.

15 En abril de 2001 la empresa promotora Es Convent de la Missió S.L presentó la licencia para poder desarrollar una actividad como hotel de cuatro estrellas. El equipo técnico responsable de las obras estuvo formado por el ingeniero Jorge Mateu Vadell, el arquitecto Rafael Balaguer Galmés y el aparejador e interiorista Antoni Esteva Servera. Este último es propietario y decorador de *Canyamel Grup*, grupo al cual pertenece actualmente el hotel. Expediente municipal CO-2001/00374 (Arxiu d'Urbanisme del Ajuntament de Palma). Número de registro H/2893 (Consellería de Turisme).

Figuras 1 y 2. Bar y sala de conferencias del hotel Convent de la Misssió

En el entresuelo se localizaron tres habitaciones a las que se suman otras cuatro en la planta primera, en donde también se proyectaron dos grandes salones, uno habilitado como sala de lectura y un segundo como sala de conferencias que ocupa el lugar donde tradicionalmente estuvo la capilla de la escuela. En la planta segunda se localizan las seis habitaciones restantes y otro salón. Por último, la tercera planta acoge vestuarios, aseos y trasteros y da acceso a la terraza en donde se encuentra la piscina y el solárium con vistas al centro histórico.

Las reformas llevadas a cabo para adaptar el edificio al nuevo uso hotelero tuvieron consecuencias de gran magnitud, debido a que al actuar sobre el significante se modificó radicalmente el significado del inmueble. La antigua Escuela Apostólica de la Misión era un edificio con una función esencialmente religiosa y docente que dio paso a otro con un uso prioritario comercial y turístico.

No obstante, la intervención llevada a cabo no acabó por completo con la esencia espiritual del antiguo edificio, que se evidencia de modo particular en algunos espacios como, por ejemplo, el antiguo refectorio en donde se han conservado restos de la pintura primitiva y se ha mantenido el abovedamiento original.⁽¹⁶⁾

(16) El antiguo refectorio estuvo inicialmente destinado a sala de exposiciones. En la actualidad acoge al bar del hotel.

LA TRANSFORMACIÓN DE CONVENTOS EN HOTELES

En otras partes se observan también huellas del pasado (bóvedas, arcos, estructura de vanos...) como detalles que se han tratado de preservar en la medida de lo posible y que son apreciados por los clientes del hotel que, por lo general, valoran positivamente el hecho de estar alojados en un edificio con un cierto carácter religioso.

En 2016 el hotel emprende una segunda e importante reforma con la doble intención de aumentar el número de plazas y de subir la categoría del establecimiento de cuatro a cinco estrellas.

En este momento se proyectan 14 nuevos dormitorios que unidos a los 13 existentes suman un total de 27, que se corresponden con 54 plazas (17).

Estas habitaciones ubicadas en la segunda y tercera plantas de la Casa Misión se corresponden con las antiguas celdas de los hermanos paules que, no obstante, fueron completamente reformadas para adaptarlas a las nuevas necesidades y uniformarlas con las existentes. Asimismo, se estableció una comunicación interna con el resto del hotel y se instaló un ascensor y una escalera de emergencia (18).

Por lo que respecta al precio del alojamiento en el hotel las tarifas nos indican como oscila entre los 200 euros de la habitación más barata en temporada baja y los 1000 euros de la más cara en temporada alta.

El perfil del cliente responde a parejas en torno a una edad media de 45-50 años con un alto nivel económico y cultural. La estancia media es de 2-3 noches y, salvo en enero y febrero, en todos los meses del año se supera el 70% de ocupación, alcanzando el 100% entre marzo y octubre (19).

(17) Los dormitorios se distribuyen en cinco categorías de habitaciones, todas diferentes en cuanto a tamaño y decoración.

(18) Con la reforma se amplió el espacio interior de algunas habitaciones que, por esta causa, tiene dos puertas. Por su parte, el pavimento original, previa protección, se ocultó con la intención de homogeneizar con el mismo suelo todas las plantas del hotel.

(19) En el hotel atribuyen estas elevadas cifras a la consistencia del producto y al aumento de la oferta complementaria de la ciudad. El incremento de la demanda que se ha producido a lo largo de los últimos años es valorado en clave positiva, al considerar que esta circunstancia puede repercutir en un aumento de precios en las temporadas sucesivas.

LA TRANSFORMACIÓN DE CONVENTOS EN HOTELES

El porcentaje de huéspedes extranjeros supera el 90%, encabezando el listado alemanes, suizos, ingleses, franceses y nórdicos.

No obstante, la clientela no acostumbra a ser muy fiel debido a que este tipo de turista siempre busca lugares nuevos que le aporten experiencias diferentes. El nivel de exigencia de los huéspedes es alto, razón por la cual el número de trabajadores contratados es también elevado: alrededor de 20 empleados en temporada baja y 25 en temporada alta, lo que supone una media de 0'7 trabajadores por cliente. Los más cualificados son de origen centroeuropeo y los de menor cualificación proceden de América Latina.

Una de los principales objetivos de este hotel es personalizar al máximo la experiencia turística, esforzándose en preparar con extremo cuidado el viaje de sus clientes incluso antes de que estos lleguen. La dirección del establecimiento intenta alcanzar el nivel máximo de calidad en todos sus servicios manteniendo contacto con otros hoteles-boutique de la ciudad (20).

El hecho de comercializar productos similares establece puntos en común que pueden concretarse en colaboraciones o en el desvío de reservas de un hotel a otro cuando alguno está completo.

3.3. *El hotel como elemento propiciador de cambios en el barrio*

A lo largo de los últimos años el área más próxima al hotel Convent de la Missió se ha ido transformando y a ello ha contribuido la influencia ejercida por este establecimiento.

Sus clientes acostumbran a consumir en las áreas próximas, razón por la cual la zona ha ido cambiando para adaptarse a las nuevas demandas.

Además, la calle Missió está muy cerca de la Rambla, una de las arterias principales de Palma hoy en día altamente turistizada (21).

(20) El hotel tiene uno de sus puntos fuertes en el restaurante. Este es regentado por March Fosch, un conocido chef galardonado con una estrella Michelin. La sinergia establecida entre hotel y restaurante favorece a ambas partes.

(21) El área de la Rambla-Born ha constituido tradicionalmente uno de los principales lugares de recreo de la ciudad.

LA TRANSFORMACIÓN DE CONVENTOS EN HOTELES

Aquí los edificios monumentales, entre los que destacan varios conventos, se entremezclan con boutiques y comercios que ofertan artículos de diseño, que van desplazando al comercio tradicional.

El análisis de los establecimientos localizados en los alrededores de la calle Missió nos ha permitido contar con datos precisos para poder valorar la transformación que ha sufrido la zona en los últimos años y para entender los nuevos procesos y dinámicas que tienen lugar en el conjunto del barrio ejemplificados en el tránsito de la *botiga* a la *boutique*.

En este sentido, lo primero que observamos es una sustitución porcentualmente significativa del comercio tradicional y de proximidad, principalmente a lo largo de los últimos cinco años. Los negocios de este tipo se han ido extinguiendo progresivamente por diferentes motivos: jubilación de los propietarios, cambio en los patrones de consumo, nuevo perfil de los pobladores y liberalización del mercado inmobiliario a raíz de la aprobación de la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos.

En el nuevo contexto, aquellos que han logrado permanecer dan servicio tanto a la población tradicional mallorquina que todavía permanece en la zona a pesar del considerable aumento de los precios de alquiler, como a los nuevos pobladores del barrio, en donde predominan las personas de origen extranjero.

Por su parte, el perfil de los nuevos negocios que han abierto en la zona busca la relación con el arte, la cultura y el diseño para satisfacer los gustos de la actual clientela.

Tiendas de diseño, boutiques, galerías, y establecimientos de alimentos ecológicos y gourmet, muestran las nuevas tendencias de usos comerciales a partir de la implementación del proceso de gentrificación.

En el área conformada por la calle Missió y las que la circundan como la calle San Elías, la del Carme o la Costa de Sa Pòls predomina la tipología de establecimientos gentrificados que ocupan un 42% del total.

Si a estos agregamos un 10% de comercios incluidos en la categoría de globalizados turísticos nos encontramos con que más de la mitad de los negocios de estas calles son nuevos y además han surgido para cubrir la demanda de los turistas y de los habitantes de clase media que llegaron al barrio después del año 2000.

LA TRANSFORMACIÓN DE CONVENTOS EN HOTELES

El 30% restante se correspondería con la tipología de comercio tradicional. En este contexto es también significativo el elevado porcentaje de locales cerrados, alrededor de un 20%, un dato que se debe relacionar con el aumento de los precios del alquiler en el barrio.

Figura 3 y 4. Establecimientos gentrificados de la calle Missió



Elaboración propia

Esta transformación de establecimientos tradicionales en comercios gentrificados y globalizados turísticos nos remite a una tendencia de usos en consonancia con el nuevo residente del barrio. Éste es de clase media, valora la cultura y tiene un alto poder adquisitivo.

También los turistas que visitan la zona y se alojan en el hotel consumen en estos lugares en donde encuentran una oferta de calidad acorde a sus expectativas.

Los nuevos negocios son, por tanto, una consecuencia de las nuevas dinámicas urbanas, y al igual que sucede en otras ciudades del mundo como Barcelona, Londres o Nueva York son propias del urbanismo neoliberal que rige en la actualidad.

Como contrapunto a estas políticas tenemos el papel de la asociación de vecinos del barrio, la Associació de Veïns Porta de Santa Margalida, que abandera los movimientos sociales urbanos que todavía subsisten en la zona, poniendo en marcha estrategias de lucha contra la dinámica de desposesión de los valores tradicionales.

1. Hotel boutique Icon Rosetó

En la fábrica del antiguo convento de las Hermanas de María Reparadora se ha encastrado el hotel boutique Icon Rosetó, uno de los últimos hoteles de este tipo inaugurados en Palma (enero 2018).

El edificio se localiza en el centro histórico de la ciudad, al lado de la plaza Weyler, en un área con gran actividad cultural y turística pero también administrativa y comercial. (22)

4.1. Antecedentes históricos

El hotel se ha habilitado en dos edificios independientes unidos por un patio que está rodeado en dos de sus lados por un porche sustentado por columnas metálicas, donde resalta la estructura de un antiguo pozo(23). El primer inmueble, situado en la calle Can Campaner, corresponde al antiguo convento del que se conservan algunos restos de cierta significación(24).

El segundo, está en la calle de la Rosa y fue la residencia de las monjas de la Congregación de Hermanas de María Reparadora. Ambos fueron objeto de un proyecto de reforma y rehabilitación para su conversión en hotel que se inició en 2016(25). En la fase previa al comienzo de las obras se dispuso una intervención arqueológica (26).

El convento de la Congregación de las Hermanas de María Reparadora fue fundado en 1906 sobre la estructura de un antiguo casal conocido como Can Campaner, por su pertenencia a la familia de don Alvaro Campaner y Fuertes. Poco después, en 1920, se organizó una colecta para sufragar algunos gastos de reparación y acondicionamiento del

(22) El contexto que rodea al hotel es muy rico desde un punto de vista patrimonial ya que en sus proximidades se encuentran edificios de gran relevancia arquitectónica como el Gran Hotel, el convento de la Purísima Concepción, la iglesia de San Jaume, Can Weyler, Can Casasayas, la Pensión Menorquina, Can Pueyo, el Teatro principal, Can Berga o Can Balaguer, entre otros.

(23) Bajo este patio fue descubierto un refugio antiaéreo que se dejó oculto.

(24) El edificio de la calle Can Campaner con denominación *Conjunto de las Monjas Reparadoras* figura en el Catálogo de edificios y elementos de interés histórico, artístico, arquitectónico y paisajístico de Palma con un grado de protección B (Referencia catastral.: 099057-02. Clave 4/15).

(25) La licencia de obras fue otorgada el 28 de julio de 2016.

(26) La intervención arqueológica fue aprobada por la Comissió Insular de Patrimoni Històric de Mallorca en octubre de 2016 (Expediente municipal CN 2016/ 1173 Reforma integral del edificio para cambio de uso- Arxiu d'Urbanisme del Ajuntament de Palma-). El proyecto de intervención arqueológica estuvo a cargo de la arqueóloga Francisca Torres Orell (Memoria descriptiva. Expediente municipal CN 16/1173).

edificio conventual y para recaudar el dinero necesario para la construcción de una iglesia neogótica de nueva planta que proporcionase servicio al convento (27).

El proyecto estuvo a cargo del arquitecto Guillem Forteza Pinya, en estos momentos Arquitecto diocesano de Mallorca, con el que colaboró el también arquitecto Guillem Reynés. (28)

Guillem Forteza, cuya figura constituye uno de los principales exponentes del regionalismo mallorquín, abogó en estas obras por la simplificación de los sistemas constructivos y por la reducción de los elementos decorativos en combinación con un racionalismo incipiente (Seguí, 1990).

Un siglo después, resulta sorprendente reconocer como un edificio gestado sobre estos parámetros y que hunde sus raíces en la recuperación de la identidad isleña, no solo haya cambiado de función sino que además ha apostado por la inclusión de elementos ajenos, y en cierta manera globalizados, que se oponen radicalmente a los principios regionalistas que marcaron su nacimiento.

Con esto no queremos decir que la rehabilitación no haya sido respetuosa con las preexistencias, sino que resulta incongruente que un edificio que se ha gestado dentro de una corriente más local haya acabado siendo objeto de una intervención que ha tenido por objetivo su adecuación a una nueva función que reclama un tratamiento uniforme y global.

El convento mantuvo su actividad hasta 2012 (29). Cuatro años después dio inicio la reforma que lo convirtió en hotel boutique con categoría de cuatro estrellas superior (30).

(27) El convento y la iglesia fueron posteriormente segregados. En la actualidad la iglesia está gestionada por la Conselleria de Salut del Govern Balear y constituye la sede de la Real Academia de Medicina de les Illes Balears, de la Real Académica de Estudios Genealógicos, Heráldicos e Históricos y de la Real Academia de Bellas Artes de San Sebastián.

(28) La iglesia se proyectó bajo el esquema gótico de nave única con arcos diafragmas y cubierta de artesonado de madera (Seguí, 1990).

(29) El edificio tuvo otra función previa a la de hotel ya que durante años fue la sede de la Asociación Proyecto Hombre.

(30) La reforma fue realizada por los arquitectos Ignacio Salas Pons y Gabriel Sastre Viçens que firmaron un compromiso de dirección en febrero de 2016. La empresa propietaria es Fonda Palma S.L. Las obras realizadas fueron evaluadas por la Comissó del Centre Històric y Catàleg que hizo varias alegaciones y propuso modificaciones a determinados aspectos del proyecto.

4.2. *La transformación del convento en hotel*

El antiguo convento y la residencia monástica han sido objeto de una intervención de gran envergadura para su adaptación al nuevo uso hotelero.

El edificio de la calle Campaner formado por planta baja y tres pisos fue el primero en transformarse aunque manteniendo su estructura irregular en forma de L.

En la planta baja destaca un vano con arco de medio punto que posiblemente constituyó la antigua entrada del casal gótico primitivo. En el vestíbulo, la zona ocupada por la recepción conserva un artesonado original policromado que ha sido restaurado y cuyas vigas están blasonadas por 104 escudos que parten del siglo XIII (31).

También es significativa la presencia de dos arcos rebajados que comunican con el patio y la escalera. En este piso se han dispuesto la mayor parte de los lugares de uso comunitario del hotel: la recepción, una sala multifuncional, un pequeño comedor y la terraza en el área del patio. Estos lugares comparten planta con las cocinas y otras salas privadas para el personal(32).

En el primer piso, sobre el eje de la antigua entrada, se sitúa la sala noble que da cobijo a la habitación más grande del hotel. Su valor principal reside en que conserva parte del artesonado policromado del siglo XIII y una ventana coronella con tres pequeños arcos (33). El pavimento de las salas contiguas presentaba también cierto interés pero, no obstante, se ha dejado oculto bajo un suelo nuevo con la intención de dar uniformidad a todo el edificio (30). En esta planta se han dispuesto ocho habitaciones dobles, el mismo número que en los dos pisos superiores que tienen una estructura similar, alcanzando un total de 48 plazas. En la cubierta se ha proyectado una piscina con una pequeña zona de solárium.

(31) La restauración del artesonado fue efectuada por la empresa Mitra Restaura SL. El equipo estuvo compuesto por cuatro restauradores dirigidos por Miquel Vidal Femenies.

(32) En origen esta ventana debió coronar el primitivo arco gótico de la planta baja, en donde se situaba la entrada al antiguo casal. Para su reconstrucción se tomó como modelo otra tipológicamente similar localizada en Can Weyler.

(33) El pavimento de una de las salas pertenece a un tipología valenciana de finales del siglo XIX denominada mosaico de Nolla. El nombre deriva de Miquel Nolla de Reus, persona responsable de la primera patente de este tipo de pavimento en España (Meliana-Valencia-). Los azulejos de Nolla son de gres cerámico con tonalidad monócroma.

LA TRANSFORMACIÓN DE CONVENTOS EN HOTELES

El edificio de la calle de la Rosa tiene dos plantas en donde se han dispuesto otras diez habitaciones que suman 20 plazas más. El conjunto del hotel cuenta con un total de 34 dormitorios dobles y 68 plazas.

El precio medio de las habitaciones oscila entre 175 euros en temporada baja y 350 en temporada alta. En un lateral de este edificio se ha dispuesto un restaurante que da servicio tanto al hotel como al público externo.

En el edificio principal, el de la calle Can Campaner, se llevaron a cabo las intervenciones más significativas con respecto a las preexistencias: la recuperación del antiguo acceso al casal, la reforma de la sala noble de la planta primera, y la restauración de una antigua puerta que da acceso a la sala-comedor. Una vez concluidas las obras de rehabilitación se tuvo especial cuidado en la decoración, sobretodo de los lugares comunes, en donde se ha apostado por el diseño y singularidad.

Figuras 5 y 6. Patio y comedor del hotel Icon Rosetó

Fuente: elaboración propia

LA TRANSFORMACIÓN DE CONVENTOS EN HOTELES



Los clientes del hotel valoran el hecho de alojarse en un edificio de interés patrimonial y, aunque lleva poco tiempo abierto, sus directivos relatan como los huéspedes demandan información sobre él y aprecian su esencia religiosa. El perfil mayoritario se corresponde con personas extranjeras (alemanes, ingleses y nórdicos principalmente) de alto nivel económico y cultural con una media de edad alrededor de los cincuenta años. La motivación principal de su visita a la ciudad es el descanso combinado con la práctica de actividades propias del turismo cultural que realizan durante su estancia de 2-3 días de duración.

El hotel es de propiedad particular y está gestionado por la empresa Hoteles Tecnológicos que ha contratado a diez personas para dar servicio al área de alojamiento (recepción, mozos, mantenimiento y pisos) y treinta para la atención del restaurante (34).

4.3. Presencia del hotel y cambios en el barrio

El hotel Icon Rosetó se localiza en el centro de la ciudad, en un barrio con una oferta comercial y cultural amplia, rica y variada, donde se respira un ambiente moderno y multicultural.

(34) El restaurante está abierto también a clientes externos al hotel.

LA TRANSFORMACIÓN DE CONVENTOS EN HOTELES

Las personas que aquí se alojan consumen en la zona contribuyendo a dinamizar un área que se muestra afectada por los efectos de la gentrificación comercial

La calle en donde está el hotel es tranquila y de uso residencial, no obstante, está cerca de otras en donde predominan los negocios gentrificados que incluso pueden ir en aumento por el efecto de atracción generado por este hotel. En este escenario nos encontramos también con un gran número de despachos de arquitectura, buffetes de abogados y oficinas de agentes inmobiliarios.



Figura 7 y 8. Comercio tradicional y gentrificado en la calle de la Rosa

El análisis de los establecimientos más recientemente inaugurados en la calle de la Rosa son un buen indicador de las transformaciones que se están operando.

Estos dan muestra de la desaparición del comercio tradicional para dejar paso a otros negocios clasificados como gentrificados o globalizados turísticos, y que son también responsables de la boutiquización que sufre esta parte de la ciudad.



Conclusiones

Palma ha sufrido desde comienzos del siglo XXI un proceso de elitización liderado por las políticas municipales. Este proceso se ha visto potenciado por la apertura de gran número de hoteles boutique de cuatro y cinco estrellas en edificios con valor patrimonial. Una tendencia que continúa en la actualidad, aunque limitada por una moratoria aprobada en 2017 que circunscribe los permisos de apertura a hoteles de cinco estrellas abiertos en edificios protegidos y que no superen un máximo de treinta habitaciones.

Por lo general, los hoteles boutique de la ciudad han aprovechado las fábricas de edificios singulares con algún tipo de valor patrimonial. Estos han sido objeto de intervenciones de gran magnitud para adaptarse al nuevo uso hotelero cuya principal consecuencia ha sido el cambio de significado del patrimonio. Entre los ejemplos más representativos figura el hotel Convent de la Missió y el Icon Rosetó, ambos con un pasado religioso del que queda un mínimo recuerdo que, a su vez, se ha convertido en elemento diferenciador y principal reclamo.

Los dos mantienen una cierta uniformidad que viene dada por las características de la nueva función y por las condiciones de calidad requeridas por establecimientos de tan alta categoría. Lo mismo se observa entre los negocios que se sitúan en sus proximidades y que, a su vez, son similares a los de otras ciudades gentrificadas.

La nueva función del patrimonio ha propiciado los cambios de uso del suelo.

El aspecto renovado de los barrios en donde se sitúan estos hoteles los hace muy atractivos y esto se traduce en un constante aumento de la demanda. No obstante, el centro histórico palmesano se está convirtiendo en un espacio cada vez más impersonal al romperse su

dinamismo tradicional y privilegiar a turistas y residentes con poder adquisitivo alto y con una alta capacidad de consumo. Desde nuestro punto de vista así no debe ser concebido un centro histórico postmoderno.

El momento que estamos viviendo es clave para repensar la ciudad tratando de reconducir las dinámicas turísticas con el objetivo de que no aumente el malestar entre los residentes y sobretodo que no sean expulsados de su ámbito tradicional.

La meta a alcanzar debería ser lograr una convivencia equilibrada con servicios que estén al alcance de todos, en donde esté incluido el disfrute del patrimonio.

Bibliografía

- Bures, R.M., & Cain, C. (2008). *Dimensions of Gentrification in a Tourist City*. 2008 Meeting of the Population Association of America.
- Carrión, F. (2005). "El centro histórico como objeto de deseo". En F. Carrión, & L. Hanley (eds.), *Regeneración y revitalización urbana en las Américas: hacia un Estado establecido* (pp. 35-57). Quito: Flacso, sede Ecuador.
- Carrión, F. (2014). Urbicidio o la producción del olvido. *Observatorio Cultural* (19), pp. 28-42.
- Clark, E., Johnson, K., Lundholm, E. & Malmberg, G. (2007). "Island Gentrification & Space Wars". In G. Baldacchino (Ed.) *A World of Islands. An Island Studies Reader* (pp. 481-510). Charlottetown: University of Prince Edward Island.
- Cócola, A. (2015). *Tourism and commercial gentrification*. RC21 International Conference, Urbino.
- Colomb, C., & Novy, J. (2017). *Protest and Resistance in the Tourist City*. Abingdon: Routledge.
- Congregación de la Misión (2006). *Congregación de la Misión. Provincia de Barcelona en sus cien años*. Salamanca: editorial CEME.

LA TRANSFORMACIÓN DE CONVENTOS EN HOTELES

- Cordero, J.J. y Meneses, C.L. (2015). La resignificación del patrimonio cultural en el centro histórico de Guanajuato. La apropiación material y simbólica por los habitantes y gentrificadores. *Pragma, espacio y comunicación visual* (13), pp.17-29.
- De la Calle, M. (2002). *La ciudad histórica como destino turístico*. Barcelona: Editorial Ariel.
- De la Calle, M. y García, M. (2016). Políticas locales de turismo en ciudades históricas españolas. Génesis, evolución y situación actual. *PASOS. Revista de Turismo y Patrimonio Cultural* 14(3.), pp.691-704.
- Delgadillo, V. (2015). Patrimonio urbano, turismo y gentrificación. En Delgadillo, V., Díaz, I., Salinas, L., (Eds.). *Perspectivas del Estudio de la Gentrificación en México y América Latina* (pp. 113-132). UNAM: Ciudad de México.
-
- Dürr, E., & Jaffe, R. (2012). Theorizing Slum Tourism: Performing, Negotiating and Transforming Inequality. *European Review of Latin American and Caribbean Studies* (93), pp.113-123. Doi: <http://doi.org/10.18352/erlacs.8367>.
- Farstad, M., & Rye, J.F. (2013). Second home owners, locals and their perspectives on rural development. *Journal of Rural Studies* (30), pp.41–51. Doi: <http://dx.doi.org/10.1016/j.jrurstud.2012.11.007>
- Franquesa, J. (2010). *Sa Calatrava mon amour. Etnografía d'un barri atrapat en la geografia del capital*. Palma: Edicions Documenta Balear.
- Gallent, N. (2014). The Social Value of Second Homes in Rural Communities. *Housing Theory & Society*, 31(2), pp. 174–191. Doi: <http://dx.doi.org/10.1080/14036096.2013.830986>
- García L.M. (2001). Elitización: propuesta en español para el término gentrificación. *Biblio 3W. Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales* (332). Recuperado de <http://www.ub.edu/geocrit/b3w-332.htm>.

LA TRANSFORMACIÓN DE CONVENTOS EN HOTELES

- García, L. (2003). ¿De cabañas a palacios? Vivienda y proceso de elitización en El Cabo-Los Llanos (Tenerife, Canarias) [From cottages to palaces? Housing and elitisation process in El Cabo-Los Llanos (Tenerife, Canary Islands)]. *Scripta Nova*, 7(146), pp.1-12.
- García, L.M. y Díaz, M.C. (2008). “El proceso de elitización: investigaciones y temas de análisis en la Geografía española (1999-2008). Diez años de cambios en el mundo, en la Geografía y en las Ciencias Sociales”. En *Actas del X Coloquio Internacional - de Geocrítica*, Universidad de Barcelona, 26-30 de mayo de 2008. <http://www.ub.edu/geocrit/-xcol/234.htm>.
- Gladstone, D., & Preau, J. (2008). Gentrification in tourist cities: Evidence from New Orleans before and after Hurricane Katrina. *Housing Policy Debate*, 19(1), pp.137–175. Doi: <http://dx.doi.org/10.1080/10511482.2008.9521629>
- González-Pérez, J.M. (2002). “De la renovación urbana a las políticas de rehabilitación. El caso del casco histórico de Palma II: 1943-2000”. En M. Blázquez, M. Cors, J.M. González y M. Seguí (coords.), *Geografía y Territorio. El papel del geógrafo en la escala local* (pp.155-164). Palma: Universitat de les Illes Balears.
- González-Pérez, J.M. (2006). “Geografía urbana de Palma: la actividad turística en la forma y el desarrollo de la ciudad”. En A.A. Artigues, A. Bauzá, M. Blázquez, J.M. González, I. Murray y O. Rullan (coords), *Introducción a la Geografía Urbana de las Illes Balears* (pp.164-210). Palma: Universitat de les Illes Balears y AGE.
- González-Pérez, J.M. (2017). “A new colonisation of a Caribbean city. Urban regeneration policies as a strategy for tourism development and gentrification in Santo Domingo’s Colonial City”. In M. Gravari-Barbas, & S. Guinand (Eds.) *Tourism and Gentrification in Contemporary Metropolises. International perspectives* (pp.25-51). Abingdon: Routledge.
- Gotham, K. (2005). Tourism gentrification: the case of New Orleans’ Vieux Carré (French Quarter). *Urban Studies*, 42(7), pp. 1099-1121. Doi: <https://doi.org/10.1080/00420980500120881>

LA TRANSFORMACIÓN DE CONVENTOS EN HOTELES

- Gravari-Barbas, M., & Guinand, S. (2017). *Tourism and Gentrification in Contemporary Metropolises. International perspectives*. Abingdon: Routledge.
- Guttentag, D. (2015). Airbnb: disruptive innovation and the rise of an informal tourism accommodation sector. *Current Issues in Tourism* 18 (12), pp.1192-1217. Doi: <http://dx.doi.org/10.1080/13683500.2013.827159>.
- Hernández, A. (2015). *En transformación...Gentrificación en el Casc Antic de Barcelona* (tesis doctoral). Barcelona: Universidad Autónoma de Barcelona. <http://www.tdx.cat/bitstream/handle/10803/310607/ahc1de1.pdf?sequence=1> (Consulta 26-02-2018)
- Herzfeld, M. (2017). Playing for/with Time: Tourism and Heritage in Greece and in Thailand. In M. Gravari-Barbas, & S. Guinand (Eds.), *Tourism and Gentrification in Contemporary Metropolises. International perspectives* (pp. 233-253). Abingdon: Routledge.
- Hiernaux-Nicolas, D. y González-Gómez, C. (2016). Patrimonio y turismo en centros históricos de ciudades medias. ¿Imaginarlos encontrados? *URBS. Revista de Estudios Urbanos y Ciencias Sociales* 5 (2), pp.111-125.
- Ingallina, P. (1994). Urbanisme et gestion des flux touristiques. L'exemple de Florence. *Tourisme et culture. Cahier Espaces* 37, pp. 208-215.
- Janoschka, M., Sequera J., & Salinas, L. (2014). Gentrification in Spain and Latin America – a Critical Dialogue. *International Journal of Urban and Regional Research* 38 (4), pp.1234-1265. Doi: 10.1111/1468-2427.12030.
- Judd, D.R., & Fainstein, S. S. (1999). *The tourist city*. New Haven: Yale University Press.
- Lee, D. (2016). How Airbnb Short-Term Rentals Exacerbate Los Angeles's Affordable Housing Crisis: Analysis and Policy Recommendations. *Harvard Law and Policy Review*, 10, pp. 229-253.

LA TRANSFORMACIÓN DE CONVENTOS EN HOTELES

- Lees, L. (2008). Gentrification and social mixing: towards an inclusive urban renaissance?. *Urban Studies*, 45 (12), pp. 2449-2470. Doi: 10.1177/0042098008097099.
- Lees, L., Bang, H., & López-Morales, E. (Eds.) (2015). *Global Gentrifications. Uneven Development and Displacement*. Chicago: The University Chicago press.
- Mermet, A.C. (2017). Tourism gentrification in time of crisis: the case of 101 Reykjavik. In M. Gravari-Barbas, & S. Guinand (Eds.), *Tourism and Gentrification in Contemporary Metropolises. International perspectives* (pp. 52-74). Abingdon: Routledge.
- Mayol, J. (2010). *L'arquitectura escolar de Guillem Forteza 1917-1943* (tesis doctoral). Barcelona: Universitat Politècnica de Catalunya. <http://www.tdx.cat/handle/10803/77767>. (Consulta 27-03-2018).
- Morell, M. (2016). "La ocupación del espacio y el común denominador del trabajo urbano. Apuntes desde Mallorca". En Grupo de Estudios Antropológicos La Corrala (coord.), *Cartografía de la ciudad capitalista. Transformación urbana y conflicto social en el estado español* (pp.85-110). Madrid: Traficantes de Sueños.
- Navarrete, D. (2017). Turismo gentrificador en ciudades patrimoniales. Exclusión y transformaciones urbano-arquitectónicas del patrimonio en Guanajuato. *Revista Invi* 32 (89), pp. 61-83.
- Nofre, J., Giordano, E., Eldridge, A., Martins, J.C., & Sequera, J. (2017). Tourism, nightlife and planning: challenges and opportunities for community liveability in La Barceloneta. *Tourism Geographies*, 20 (3), pp.377-396. Doi: 10.1080/14616688.2017.1375972.
- Novo, M. (2016). *Los conventos de clausura del centro histórico de Palma. Potencialidades y nuevos usos vinculados a la gestión de su patrimonio cultural* (tesis doctoral). Palma: Universitat de les Illes Balears. <http://www.tesisenred.net/handle/10803/396208>. (Consulta: 07-03-2018).

LA TRANSFORMACIÓN DE CONVENTOS EN HOTELES

- Samaan, R. (2015). Airbnb, rising rent, and the housing crisis in Los Angeles. Retrieved from: <http://www.laane.org/wp-content/uploads/2015/03/AirBnB-Final.pdf>.
- Sánchez, D. P.; Maldonado, M. C.; Martínez, L. D. y Lara, G. (2017). Rentabilidad de hoteles boutique explicada desde la experiencia memorable. *El Periplo Sustentable* (33), pp.81-104.
- Sbert, A. y Simón, P. (2014). "Consideracions sobre els models normatius del PGOU de Palma per al Centre Històric". En F. Tugores y A. Llull (Eds.), *Els conjunts històrics. La protecció del patrimoni immoble de Mallorca* (pp.39-55). Palma: Societat Arqueològica Lul·liana y Govern de les Illes Balears.
- Seguí, M.; González E. y Reynés G. (2008). *Guillem Reynés Font. Una trajectòria interrompuda..* Palma: Ajuntament de Palma y Sa Nostra.
- Seguí, M., (1984). *Estudis sobre arquitectura i urbanisme. Guillem Forteza.* Barcelona: Publicacions de l'Abadia de Montserrat.
- Seguí, M., (1990). *Arquitectura Contemporànea en Mallorca (1900-1947).* Palma: Universitat de les Illes Balears y Col·legi Oficial d'Arquitectes de les Balears.
- Smith, N. (2006). "Gentrification Generalized: From Local Anomaly to Urban 'Regeneration' as Global Urban Strategy". In G. Downey (Ed.), *Frontiers of Capital: Ethnographic Reflections on the New Economy* (pp. 191-208). London: Duke University Press.
- Stulberg, A. (2015). How much does Airbnb impact rents in NYC? The Real Deal New York. Retrieved from: <http://therealdeal.com/2015/10/14/how-much-does-airbnb-impact-nyc-rents/>
- Troitiño, M.A. (1998). Turismo y desarrollo sostenible en ciudades históricas. *Ería* (47), pp.221-228.
- Vives, S. (2011). Producing a "Successful City": Neoliberal Urbanism and Gentrification in the Tourist City—The Case of Palma (Majorca). *Urban Studies Research*, (13). ID 989676, (<http://dx.doi.org/10.1155/2011/989676>).

LA TRANSFORMACIÓN DE CONVENTOS EN HOTELES

- Wilson, J., & Tallon, A. (2011). "Geographies of gentrification and tourism". In J. Wilson (Ed.) *The Routledge Handbook of Tourism Geographies* (pp. 103-112). Abingdon: Routledge.
- Yrigoy, I. (2017). Airbnb en Menorca: Una nueva gentrificación turística? Localización de la vivienda turística, agentes e impactos sobre el alquiler residencial [Airbnb in Menorca: A new tourist gentrification? Location of tourist housing, agents and impacts on residential rental]. *Scripta Nova*, XXI (580).

