

## Una iniciativa urbanística en el segle XIV: l'obertura del carrer de l'Hospital (Sóller, 1319-1338)

PLÀCID PÉREZ PASTOR

Tant les troballes arqueològiques com les investigacions documentals semblen demostrar que la vila de Sóller nasqué a partir d'una o de varies alqueries musulmanes (COLL: 1979, 278; PEREZ: 1991, 46) i que ja en el segle XIII es trobava consolidada en un petit nucli de població. Es ben lògic suposar que, després de la conquesta catalana i tal com ocorregué a Ciutat de Mallorca (BARCELO: 1991, 106), els pobladors que s'hi establiren s'adaptaren als trets característics de l'urbanisme musulmà i anaren canviant l'estructura urbana a mesura que les necessitats d'ampliació i d'adequació a la nova organització política, econòmica, social i cultural ho feien necessari.

D'altra banda cal tenir en compte que l'antic *yuz* o districte musulmà de Sóller fou adjudicat a dos dels magnats més importants que intervingueren en la Conquesta: Huc, comte d'Empúries, i Gastó, vescomte de Bearn, que el compartiren amb els seus porcioners. Com a resultat d'aquesta divisió, tant aquests magnats com bona part dels conqueridors menors obtingueren propietats a la vall de Sóller, sobre les quals imposaren la pròpia jurisdicció civil. Ells autoritzaven o denegaven les transmissions de domini, l'obertura de forns o la construcció d'arcs i de pòrtics, per exemple, i en cobraven els drets senyoriais corresponents.

D'aquí que, a l'hora de referir-se a l'urbanisme de la vila de Sóller a l'època medieval, deixa de tenir validesa qualsevol tipus d'ordinació o normativa de disposició reial, al manco fins que Jaume II no obté els béns de la porció de Gastó de Bearn. Per això, l'intent de localitzar-hi una aplicació pràctica de les «ordinacions» per fer «*noves pobles*» dictades per Jaume II l'any 1300 no té gaire sentit. Tampoc no té sentit la recerca d'una normativa reial anterior a 1310 que reguli específicament la remodelació de la vila de Sóller —com han pretès alguns investigadors—,

per la simple raó que no era de jurisdicció reial. Hom ha de concloure, en conseqüència, que l'expansió urbanística es produí de forma més o menys caòtica, seguint els impulsos dels promotors particulars de torn.

A partir d'una laboriosíssima interpretació de les dades que proporcionen els contractes emfitèutics, ajudada d'un minuciós treball de camp, aquest breu opuscle pretén analitzar els orígens, la localització i l'expansió d'una d'aquestes iniciatives, que sorgí a l'impuls del prohoms Ramon de Palaciolo als voltants de l'any 1318 i es consumà el 1337, així com els resultats urbanístics i els beneficis econòmics que produí. La documentació utilitzada en aquest treball s'ha extret de l'Arxiu del Regne de Mallorca (ARM) i de l'Arxiu Municipal de Sóller (AMS). Els plànols que s'adjunten són una reconstrucció ideal a partir del cadastre urbà del 1985.

## L'ACTOR PRINCIPAL: RAMON DE PALACIOLO

Ramon de Palaciolo nasqué l'any 1288 en el si d'una família sollerica benestant. El seu pare, també anomenat Ramon, acumulà una considerable quantitat de diners exercint les professions de *draper* i de *paraire*, que invertí en l'adquisició de béns immobles i de censals que ampliaren el seu patrimoni. Disposà el seu testament l'any 1293 i morí pocs anys després, deixant com a tutora del seu fill menor d'edat la seva muller Angelina.

El Ramon que ens ocupa sembla que no exercí mai l'ofici del seu pare, sinó que s'ocupà de l'administració dels immobles i dels censos familiars i es dedicà a l'explotació agrícola i ramadera de les vastes propietats que aquell li llegà, tant a la porció que correspongué a Gastó de Bearn, com a la del Comte d'Empúries, a la de Bernat de Santa Eugènia, a la d'Arnau de Torrella o a la de la Seu de Mallorca; es tracta d'un patrimoni disseminat per tota la vall de Sóller –Alconàsser, Fornalutx, Hort dels Banyes– i diversificat en horts, camps, vinyes i olivars. També s'ocupà de la recaptació de delmes dins i fora de la vall<sup>1</sup>, i no es descarta la possibilitat que exercís algun tipus d'activitat comercial o mercantil, perquè el febrer del 1331 es troba absent del regne i el patrimoni familiar és regit per la seva muller Eleta, filla del cavaller menorquí Ramon de Castro, amb la qual s'havia casat anys enrere<sup>2</sup>.

Tot i això, l'activitat que ha proporcionat un major volum d'informació és aquella que avui es coneix amb el nom de *promotor urbanístic*. Com

<sup>1</sup> L'any 1320 compra, juntament amb altres, el delme del blat reial de Sóller de la porció que fou de Gastó, el 1321 compra el del blat reial de Pollença, i el 1323 i el 1327 el de l'oli i del vi de l'alou dels Montreals, de Pere Texeda (ARM. RP-3767, f. 97; R-724, f. 64g i 197; i R-6, f. 61).

<sup>2</sup> ARM. R-16, f. 174; i R-724, f. 267.

es veurà a continuació, Ramon de Palaciolo obre un carrer i parcel·la una extensa superfície de la seva propietat situada prop de la plaça de la vila.

Després d'aquesta operació, trasllada la família i el domicili a la ciutat de Sàsser, a l'illa de Sardenya, d'on ja n'és burgès l'any 1336<sup>3</sup>.

L'absència de Ramon de Palaciolo no fou definitiva. L'any 1338 torna a l'illa per transferir a Sardenya part de les rendes que tenia a Mallorca. Sis anys després, Ramon de Palaciolo i la seva muller Eleta probablement es troben novament a Mallorca: el 9 d'octubre del 1344 ambdós venen a Guillem Borrassà, mercader de Ciutat, un censal sobre tres olivars i un hospici de Sóller, en porció del Comte d'Empúries<sup>4</sup>.

Aquesta és la darrera pista segura de què disposam relativa al matrimoni Palaciolo. Sembla que la nit del divendres, 12 de juliol del 1342, mataren el seu fill Ramon<sup>5</sup> i no es descarta que ambdós morissin a la pesta negra del 1348, voltant la seixantena.

## L'ESPAI QUE S'URBANITZA

L'àrea geogràfica que es tracta d'estudiar està situada a la part esquerra del carrer de la Lluna en direcció a l'alqueria del Comte, a uns 100/120 metres de la plaça major. Ocupa una superfície contínua de terra d'uns 3.800 metres quadrats, poc més de mitja quarterada, lleugerament inclinada en pendent cap al nord-oest.

La localització ha estat relativament fàcil gràcies a les precises confrontes que proporciona la documentació<sup>6</sup>, segons la qual estava situada a la porció que correspongué a Gastó de Bearn i delimitada per les fites següents:

\* D'una banda, per «*carrariam maiorem*» o «*via publica qua itur apud Beniaraix*», que no és altra que l'esmentat carrer de la Lluna.

\* D'altra banda, per un hospici i un hort al darrere, que estaven situats dins la porció que correspongué al Bisbe i a la Seu de Girona. Es a dir: per la línia divisòria entre les porcions de la Seu de Girona i de Gastó de Bearn que, tal com es va establir a un altre treball (PEREZ: 1991, 38), començava al carrer de la Lluna, entre les cases senyalades ara amb els números 43 i 45, i seguia en línia recta cap al nord.

\* En tercer lloc, per «*cequiam balneorum de Soyler*» o «*cequiam molendinorum que descendit de Alqueria Comitum*», que correspon al ramal central de la síquia procedent de la font de s'Uiet, per mitjà de la qual quedava separada de l'Hort dels Banys.

<sup>3</sup> ARM. ECR-31, f. 20g.

<sup>4</sup> ARM. M-4, f. 271.

<sup>5</sup> ARM. AH-3, f. 66g.

<sup>6</sup> ARM. ECR-445, f. 16.

\* Finalment, per «*carrariam publicam den Malcuynat*», nom amb el qual es coneixerà durant molts anys l'actual carrer de la Victòria 11 de Maig que va a l'antiga alqueria de la Figuera.

### **La situació als voltants de 1300-1305**

Dins d'aquesta ampla superfície cal diferenciar-hi dues parts, a començaments del segle XIV (Vegeu el plànol número 1):

\* Una franja de cases amb pati o corral posterior (*retrocorral*), totes elles adjacents, que omplien completament la façana que confrontava amb el carrer Malcuinat i ocupaven una superfície d'uns mil metres quadrats. En total hom pot comptabilitzar-hi sis parcel·les urbanísticament consolidades i establertes a cens a altres tants emfiteutes: de dalt a baix eren Pere Colell, Cili Jaume, Pere Saura, Ponç Estorga, Alamanda vídua d'Arnau Serra, i Arnau de Masnou<sup>7</sup>.

\* La resta, amb una superfície d'uns 2.800 metres quadrats, constituïa una sola propietat que havia estat establerta per Gastó de Bearn als antecessors de Ramon de Palaciolo i seguia sotmesa a la prestació d'una *masmodina* jueva censal en or, a pagar el dia de sant Miquel<sup>8</sup>.

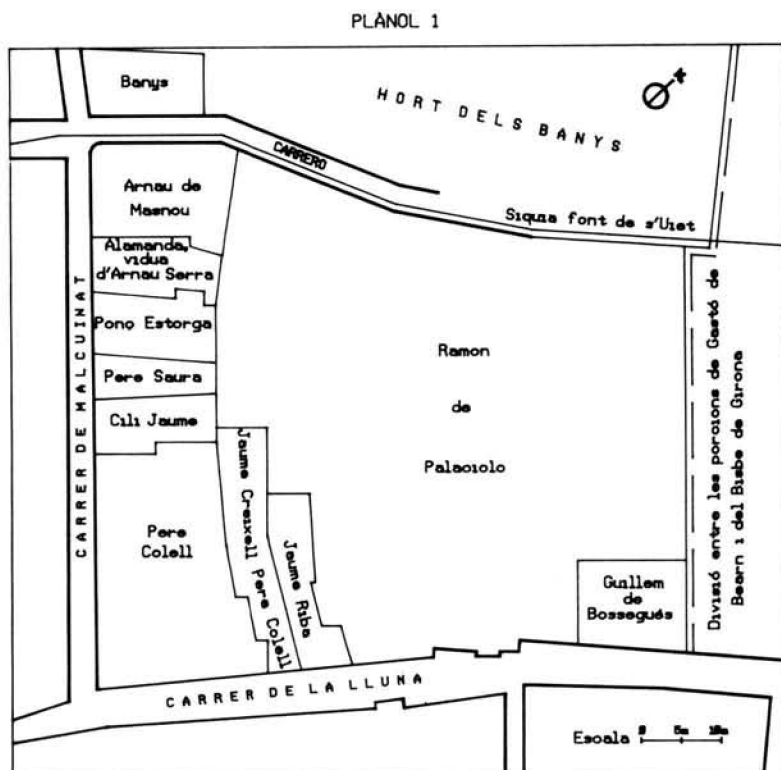
La part d'aquesta possessió que confrontava amb el carrer de la Lluna ja estava parcialment urbanitzada i subestablerta en emfiteusi:

– A l'extrem del carrer de Malcuinat, contigua a la vivenda de Pere Colell, hi havia una casa amb corral establerta al mateix Pere Colell i a Arnau Creixell; i una altra casa amb algorfa que ocupava Jaume Riba<sup>9</sup>.

<sup>7</sup> Sembla que després de la conquesta Gastó de Bearn cedí el domini útil d'aquestes cases i patis a Bernat d'Escala reservant-se els drets emfitèutics; i aquest, o els seus successors, les sub-establiren a canvi d'un cens reservatiu. Els censos reservatius posteriorment passaren a mans del jurispert Berenguer de Castelló i, l'any 1304, al draper Ponç Carles. Aquest any, el censalista Ponç Carles rebia 23 sous per Tots Sants dels establits en qualitat de censos reservatius i pagava quatre sous emfiteutics als hereus de Gastó de Bearn, propietaris del domini directe. (ARM. ECR-445, f. 16).

<sup>8</sup> En aquest punt, la documentació diu exactament: «*Et per predictis omnibus hospiciis et patuis faciatis vos et vestri domino Regi et suis unam masmodinam valentem quinque solidos et ulterius tres solidos in festo sancti Michelis mensis septembris prout ego eram facere obligatus*». Com es pot comprovar, la descripció no és gens clara: es tracta d'una masmodina valorada primer en cinc sous, que després es reduïren a sols tres? O bé d'una masmodina inicial que més endavant fou incrementada en altres tres sous? Aquesta indefinició impossibilita d'identificar amb exactitud a quina tenència de les relacionades al «*Memorial o Capbreu de ço que fou den Gasto de Bearne e es a Soller, Canarosa, e al terma de la Ciutat*» (ARM. Diversos 28/2: fons Guillermo Terrassa, f. 77-80g) correspon. Si el cens que s'esmenta inicialment era de vuit sous, sense cap dubte es tracta de la propietat que obtingué En Gensana; si només era de cinc sous, podia tractar-se de la d'En Cogolles, de la d'En Porcell, o bé la del nebot d'En Berenguer de Aurenga.

<sup>9</sup> ARM. ECR-443, f. 135; i ECR-346, f. 69g.



Localització de la Tenència de Ramon de Palaciolo (1305)

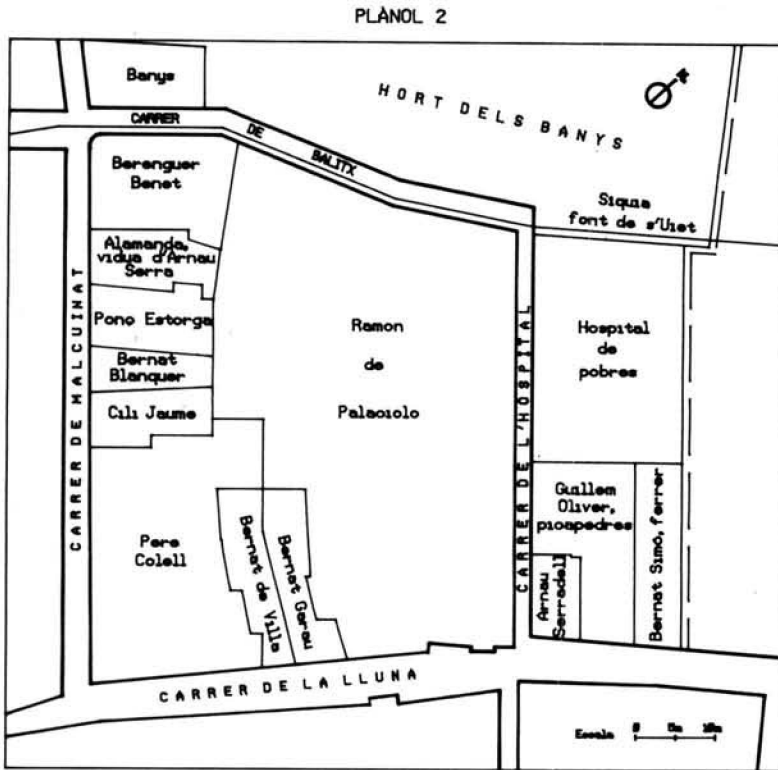
– A l'extrem oposat, arrambades a la partió del Bisbe i la Seu de Girona, hi havia unes altres cases que havia habitat Guillem de Bossegués, i que l'any 1306 foren reestablertes al picapedrer Guillem Oliver<sup>10</sup>. Set anys després, Guillem Oliver estableix al ferrer Bernat Simó, un tros de pati d'aquelles cases, amb sortida al carrer<sup>11</sup>.

– A la part central s'hi trobava la pròpia *casa o hospici*<sup>12</sup> que habitava Ramon de Palaciolo, extensa construcció de varis cossos, el principal a doble vessant i amb dos portals que donaven al carrer de la Lluna, tafona, forn, estable i dependències annexes. La resta de la superfície era un gran *hortal* associat a l'hospici, tancat de paret seca i destinat a sembrar-hi els llegums per al consum domèstic i els ferratges per al bestiar de la casa.

<sup>10</sup> Ramon de Palaciolo li establí les cases per quatre sous d'entrada i 46 sous per sant Miquel (ARM. ECR-346, f. 64g).

<sup>11</sup> Per tres sous d'entrada i 36 sous per sant Miquel (ECR-443, f. 154g; 29/11/1313).

<sup>12</sup> És difícil diferenciar allò que a l'època es deia *hospicium* d'allò que es denominava *domus*. La documentació de l'època equipara *hospici* a *alberc* i *domus* a *casa*; si bé cal matitzar que *domus* es pot referir tant a una casa com a una part d'una casa (ARM. AH-5329, f. 25 i 25 bis).



Obertura i establiment del carrer de l'Hospital (1318-1322)

### *El procés d'urbanització*

Aquesta situació es manté pràcticament invariable fins que, l'any 1318, Ramon de Palaciolo decideix d'urbanitzar una part de la seva propietat (Vegeu la taula i el plànol número 2).

### **L'obertura del carrer de l'Hospital i l'establiment de la part dreta (1318-1322).**

\* El 14 de gener estableix a Arnau Serradell un *tros de terra* que confrontava amb el carrer de la Lluna i amb les cases de Guillem Oliver, a la part oposada del pati de cases de Bernat Simó. El contracte obliga l'establert a construir-hi una casa, que haurà de tenir la vessant de la teulada «*versus illam partem tenencie mee versus quam incepti debeo dare viam publicam et assignare tibi et aliis emphiteotis meis*»; és a dir, cap al carrer que ha d'obrir dins la seva tenència, per on els futurs establerts tendran l'accés a les seves propietats<sup>13</sup>.

<sup>13</sup> ARM. ECR-443, f. 260.

**Establiments fets per Ramon de Palaciolo (1306-1337)**

Núm.	Data	Establert	Propietat transmesa	Entrada	Cens	Venciment
1	24-09-1306	Guillem Oliver	Part d'unes cases	00.04.00	02.06.00	S. Miquel
2	14-01-1318	Arnau Serradell	Tros de terra	00.04.00	01.02.00	Nadal
3	02-07-1319	Bernat Simó, ferrer	Pati de terra	00.03.00	00.05.00	S. Bmeu.
4	02-07-1319	Guillem Oliver	Pati de terra	00.02.00	00.12.00	S. Bmeu.
5	27-04-1331	Joan de Cabanyils	Casa amb pòrtic	01.00.00	01.12.00	Nadal
6	17-03-1333	Bernat Duran	Casa	10.00.00	04.00.00	Nadal
7	17-03-1333	Bernat Soler, paraire	Part d'hospici	60.00.00	08.00.00	Nadal
8	12-04-1333	Pere Felici	Cases amb pati	08.00.00	04.00.00	Nadal
9	12-04-1333	Andreu Tuyent	Pati clos de paret	00.10.00	01.15.00	Nadal
10	13-04-1333	Bernat Soler, paraire	Cases	10.00.00	04.00.00	Nadal
11	16-06-1333	Bernat Soler, paraire	Tros d'hortal	00.15.00	02.00.00	Nadal
12	18-06-1333	Bartomeu Ferrer	Tafona, casa, forn i pati	03.00.00	06.00.00	Nadal
13	27-05-1336	Antoni Ferrer	Cases*	01.00.00	04.00.00	Nadal
14	22-11-1337	Bmeu. Roca, notari	Pati de terra	10.00.00	01.00.00	Nadal

\* Es tracta de la mateixa propietat citada amb el número 6.

\* Un any i mig després, el dos de juliol del 1319, estableix als mateixos Bernat Simó i Guillem Oliver sengles *patis de terra*, que eren contigus i estaven situats a la part posterior de les seves respectives tenències, ja edificades:<sup>14</sup>

– Bernat Simó obté així un petit solar, al qual hi accedirà a través de les seves pròpies cases.

– Guillem Oliver adquireix un solar més gran que l'anterior, que tanca l'hospici d'Arnau Serradell i confronta «*in quamdam carrariam quam ego de novo ibi dimitto, per quam tu et tui habeatis introitum et exitum ad dictum patuum terre*». O sia, amb el carrer que, segons es desprèn de la lletra, estava en construcció en aquell precís moment.

\* Finalment, el 12 de juliol del 1322, Ramon de Palaciolo fa donació a la vila del bocí de terra amb sortida a la via pública, que queda entre la síquia de l'alqueria del Comte i la part posterior de les cases i patis anteriors, per construir-hi l'hospital de pobres i un petit cementiri<sup>15</sup>.

Amb aquests documents de transmissió queda definitivament consumat l'establiment de la part dreta d'aquell carrer de nova creació.

<sup>14</sup> ARM. ECR-443, f. 307g i 308.

<sup>15</sup> ARM. R-724, f. 79; i AMS-5.004.

### L'establiment de la casa i de l'hortal (1333)

La part que Ramon de Palaciolo s'havia reservat com a domicili propi es mantengué indivisa fins l'any 1333. Cal exceptuar-ne l'establiment a Joan de Cabanyils d'una «*domum cum embaneo seu porticu in ipsa domo constructa supra januam*» l'any 1331; és a dir, una casa amb un pòrtic al davant segregada de l'hospici principal, que estava situada al carrer de la Lluna i feia partió amb la de Jaume Riba<sup>16</sup>. L'any següent, Joan de Cabanyils traspasarà aquesta casa a Jaume Tuyent<sup>17</sup>.

El 1333, però, Ramon de Palaciolo decideix alienar la vivenda i l'hortal, i cedir-los en emfiteusi. Al llarg dels tres primers mesos, procedirà a parcel·lar l'immoble, a tancar de paret els solars i a marcar les partions amb creus a les parets. Els bocins que ja estaven poc o molt edificats els traspasarà «*cum tectis, parietibus et fundamentis, tabulis et embaneis*», és a dir amb teulades, parets, fonaments, portes i embans; mentre els patis o solars sense edificar seran cedits «*ad domos construendum*», per construir-hi unes cases:

\* El procés d'alienació comença el desset de març amb l'establiment a Bernat Duran d'una casa situada al cap de cantó dels carrers de la Lluna i de l'Hospital<sup>18</sup>. Aquesta casa romangué poc temps en poder de Bernat Duran. Tres anys després torna a mans de Ramon de Palaciolo, qui reestableix l'immoble –ara *hospici*–, a Antoni Ferrer pel mateix cens<sup>19</sup>.

\* El mateix dia transfereix a Bernat Soler, paraire, una part del seu *hospici*, segurament la més extensa, que té sortida al carrer de la Lluna i inclou la mitat d'una tafona<sup>20</sup>.

\* El dotze d'abril aliena a favor de Pere Feliu unes cases amb pati *contigu* situades al carrer de l'Hospital, a continuació de la casa de Bernat Duran<sup>21</sup>.

\* Aquesta mateixa data concedeix a Andreu Tuyent un pati de terra *clos de paret per dues parts*, correlatiu a la casa anterior i en el mateix carrer, per construir-hi unes cases<sup>22</sup>.

\* El dia després, tretze d'abril, estableix a l'esmentat Bernat Soler el darrer tros de *les cases* que s'havia reservat com a vivenda pròpia i que inclouïa el portal major que donava al carrer de la Lluna<sup>23</sup>.

\* El 16 de juny següent assigna al mateix paraire un tros de l'hortal, precisament el bocí que confrontava amb les cases majors que ja posseïa<sup>24</sup>.

<sup>16</sup> ARM. ECR-444, f. 190g.

<sup>17</sup> ARM. AH-5329, f. 26; 12/02/1332.

<sup>18</sup> ARM. AH-5329, f. 27.

<sup>19</sup> ARM. ECR-31, f. 20g.

<sup>20</sup> ARM. AH-5329, f. 28.

<sup>21</sup> ARM. AH-5329, f. 30.

<sup>22</sup> ARM. AH-5329, f. 31; ECR-445, f. 9g; i ECR-456, f. 162.

<sup>23</sup> ARM. AH-5329, f. 32.

<sup>24</sup> ARM. AH-5329, f. 33g.



\* Dos dies més tard, atorga a Bartomeu Ferrer l'altre bocí d'hortal fronterer amb l'anterior, que limitava amb els patis posteriors de les cases del carrer de Malcuinat. Aquest tros incloïa l'altra mitat de la tafona que posseïa Bernat Soler «*cum bigua, quintariis, arganellis, rotlono et ollis et aliis aparatibus sive exarcia, exceptis capitibus canami tam dictorum quintariorum quam dictam biguam colandi, et exceptis palanquis et sportinis que ibi non sunt*», a més d'una casa, un forn i un pati, tot contigu<sup>25</sup>.

\* Després d'aquests traspassos, només romanien en poder de Ramon de Palaciolo un pati de terra més bé reduït, el que feia de cap de cantó entre els carrers de l'Hospital i de Bàlitz. Aquest pati, tancat de paret, no fou establert fins passats quatre anys al notari Bartomeu Roca «*ad domos construendum*»<sup>26</sup>.

### **La situació urbanística l'any 1338**

Als voltants del 1338 la situació urbanística de l'àrea que ens ocupa havia canviat força en relació a quaranta anys enrera, tant a causa de l'obertura del carrer de l'Hospital com a conseqüència dels nous solars sorgits de la parcel·lació impulsada per Ramon de Palaciolo i de les edificacions que aquesta urbanització comportà. Tot plegat, l'estructura urbanística venia ara definida per dues parts ben diferenciades (Vegeu el gràfic número 3):

\* Una illeta determinada pels carrers de l'Hospital i de la Lluna, per la línia divisòria de les porcions de Gastó de Bearn i les del Bisbe i la Seu de Girona, i per la síquia de la font de s'Uiet:

– A l'estreta façana del carrer de la Lluna s'hi podien individualitzar les cases amb pati del ferrer Bernat Simó, la casa de Guillem Oliver i la petita vivenda d'Arnau Serradell que feia cap de cantó amb la via pública de l'Hospital.

– A la part dreta d'aquest carrer, després de la cantonada, hi havia un pati de terra sense edificar del mateix Guillem Oliver i, seguidament, l'hospital de pobres que incloïa un pati i el cementiri.

\* Una altra illeta delimitada pels carrers de Malcuinat, de la Lluna, de l'Hospital i de Bàlitz, amb la següent configuració urbanística:

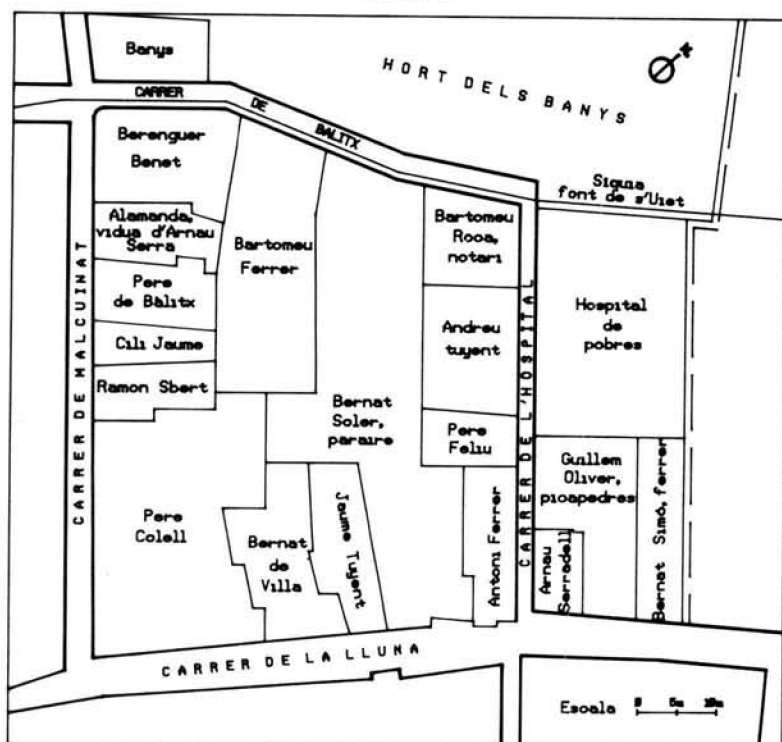
– La franja de cases amb pati que omplien la façana que confrontava amb el carrer de Malcuinat, amb les sis mateixes parcel·les establertes als mateixos emfiteutes de principis de segle, o als seus successors: de dalt a baix eren Pere Colell, Ramon Sbert, Cili Jaume, Pere de Bàlig, Alaman-da vídua d'Arnau Serra, i Berenguer Benet<sup>27</sup>.

<sup>25</sup> «*Quadam domo et quodam furno et patuo predictis contiguo*» (ARM. AH-5329, f. 34).

<sup>26</sup> ARM. ECR-445, f. 9, i ECR-456, f. 162.

<sup>27</sup> Simplificant: Arnau de Masnou havia venut les seves cases a Berenguer Benet el 09/02/1311; Ponç Estorga a Pere de Bàlig el 16/01/1331; i els successors de Pere Saura les seves a Ramon Sbert el 27/10/1331. (ARM. ECR-443, f. 37; ECR-444, f. 182g; i AH-5329, f. 22).

PLÀNOL 3



La situació urbanística als voltans del 1338

– La façana del carrer de la Lluna, que comptava amb cinc solars edificats: al cap de cantó del carrer de Malcuinat, l'hospici de Pere Colell, seguit de les cases i el retrocorral de Bernat de Villa; al centre, la casa amb pòrtic de Jaume Tuyent; a continuació, hospici del paraire Bernat Soler, el més gran de tots, amb una tafona i l'hortal posterior; i a la cantonada del carrer de l'Hospital, la casa d'Antoni Ferrer.

– La banda esquerra del carrer de l'Hospital, amb quatre solars parcialment urbanitzats: a l'extrem del carrer de la Lluna la casa d'En Ferrer, seguida de la casa amb pati de Pere Feliu i d'un pati de terra sense construir d'Andreu Tuyent; confinant amb el carrer de Bàltx, s'hi trobava l'hospici amb pati del notari Bartomeu Roca.

– Finalment, la façana que donava al carrer de Bàltx, que estava edificada a les cantonades amb les esmentades cases amb corral de Bartomeu Roca i de Berenguer Benet. Al centre, s'hi trobava l'hortal que confrontava amb la part posterior de l'hospici de Bernat Soler i també la tafona, el forn, l'estable, la casa i el pati de Bartomeu Ferrer.

## ELS CONTRACTES EMFITEUTICS: CLAUSULES ESPECIALS

És ben interessant d'observar que Ramon de Palaciolo mai no aliena totalment la seva propietat, sinó que la divideix i l'estableix en emfiteusi a distintes persones. En general, la transmissió de propietats mitjançant el sistema d'emfiteusi proporciona a l'establidor notoris avantatges respecte de la venda, i això explicaria la preferència de Palaciolo per aquest tipus de contracte:

\* D'una banda, li permet accedir de forma immediata a una determinada quantitat de diner en qualitat d'*entrada* dels establiments, que a vegades pot ser tan elevada com ho seria el preu de venda.

\* D'altra banda, li assegura unes rendes anuals en forma de pensions del *cens reservatiu*.

\* Si bé és cert que l'establidor teòricament aliena el seu poder de decisió en la gestió futura del bé establert (forma d'explotació, successives transmissions, etc.), no és menys cert que, a la pràctica, sol incloure certes clàusules que li permeten controlar alguns aspectes d'aquesta gestió i treure qualque profit econòmic dels actes que l'emfiteuta realitzi en endavant. En darrer terme, l'incompliment dels terminis i de les clàusules contemplades en el contracte d'establiment podia ser recorregut per l'establidor davant les autoritats ordinàries i solia comportar la subhasta pública i, potestativament, la recuperació de la propietat.

### *Els aspectes econòmics*

L'existència de dos paràmetres econòmics —l'*entrada* i el *cens reservatiu*— per a cada contracte confereix a l'establidor una ampla capacitat de maniobra que li permet d'elegir en cada moment el tipus d'*entrada* i de cens emfiteutic que més convengui als seus interessos. En línies generals, si precisa diners de forma immediata, fixarà una *entrada* elevada; si prefereix assegurar-se una renda anual, imposarà un cens elevat.

### **Les entrades**

L'anàlisi dels contractes notariais revela que als establiments formalitzats l'any 1333 i l'any 1337 s'imposen unes entrades relativament elevades i uns censos emfiteutics reduïts; mentre que, a la resta dels documents, el cens anual és superior a l'*entrada*. En termes absoluts, això suposa per a l'establidor l'ingrés de 92 lliures i cinc sous l'any 1333, en tan sols quatre mesos, i d'altres deu lliures l'any 1337. La resta d'entrades, en canvi, només proporcionaran dues lliures i tretze sous a Ramon de Palaciolo.

Es ben possible que, als voltants del 1333, Ramon de Palaciolo precisàs doblers en efectiu per traslladar la família a Sardenya i això explicaria els alts preus d'*entrada* dels establiments. En canvi, les deu lliures

d'entrada imposades al notari Bartomeu Roca possiblement venguin determinades pel desig d'obtenir el major benefici possible del pati de terra que li estableix, a només tres mesos de l'alienació d'aquest i d'altres censos que rebia a Sóller.

Efectivament, el 24 de febrer del 1338 Ramon de Palaciolo i la seva muller formalitzen amb Andreu i Saurina de Sant Just la permuta següent:

\* Els Palaciolo els cedeixen quaranta lliures i quatre sous censals sobre diversos patis, cases, hospicis, horts i olivars a Sóller, situats a les porcions de Gastó de Bearn, d'Arnau de Torrella i de Bernat de Santa Eugènia. També els cedeixen dos immobles desocupats, valorats en cent vint-i-cinc lliures: la casa amb pati que fou de Pere Feliu i l'hospici, tafona, forn i estable que havia estat de Bartomeu Ferrer, que ambdós li tornaren anys abans per esser massa onerosos.

\* Els Sant Just, a canvi, els traspassen aquelles cent lliures de renda que reben anualment «*super stagneo et salines et venatione insule Sardinie*»; és a dir, els drets sobre l'estany, les salines i la caça de l'albufera de Sardenya, prop del castell de Càller, que son pare, Nicolau de Sant Just, obtingué del rei Alfons IV d'Aragó l'any 1328 i que foren ratificats per Pere IV el 1337<sup>28</sup>.

### **Els censos reservatius**

Pel que fa als censos, hom pot observar que es tracta sempre de quantitats que no superen mai les vuit lliures, i que s'han de fer efectives majoritàriament el dia de Nadal. Les quantitats més elevades corresponen a «*parts d'hospici*», a «*cases*» o a «*tafona, forn i casa*»; és a dir, a immobles urbans ja edificats. Ben al contrari, els censos menors els paguen les parcel·les sense edificar: els «*patis de terra*» i els «*trossos de terra*».

### ***Els aspectes urbanístics***

L'anàlisi minuciosa de les clàusules incloses als contractes d'establiment proporciona algunes dades força interessants relatives als solars, als drets d'arrambatge, al tipus de construcció i als materials utilitzats.

### **La superfície dels solars**

Unes poques dades numèriques relacionades çà i llà permeten calcular de manera molt aproximada la superfície d'algunes de les parcel·les que s'estableixen:

<sup>28</sup> ARM. ECR-445, f. 16. Recordem que el mateix mes Ramon de Palaciolo vené els censos que rebia sobre l'hort dels Banys (PEREZ: 1991, 45).

\* Pel que fa a la illeta de la part dreta del carrer de l'Hospital, la primera referència la proporcionen els documents relatius a la construcció de l'hospital de pobres. Segons l'acte d'atorgament de la llicència reial per bastir-lo, les mides del solar eren «*in longitudinem tresdecim cannas ad cannam Montispesulani et in latitudinem alterius capitis octo cannas et quatuor palmos ad eadem cannam et in latitudinem alterius capitis octo cannas et duos palmos ad dictam cannam*». Convertint aquestes magnituds a unitats actuals, hom pot deduir que el solar tenia forma de trapezi rectangle, amb una base major de 17,90 metres, una base menor de 17,20 metres, i una altària de 27,40 metres, que determinen una superfície total de 480,60 metres quadrats<sup>29</sup>.

El treball de camp permet constatar que el carrer de l'Hospital i la línia divisòria entre les partides de la Seu de Girona i de Gastó de Bearn són pràcticament paral·leles, i que el costat de la illeta que limitava amb el carrer de la Lluna tenia una amplària de 17,50 metres lineals.

Si aquest solar, segons l'acte de donació de Ramon de Palaciolo, constituïa «*medietatem illius pati terre quod habeo in villa de Soyler, subtus illud pati terre quod Guillemus Oliverii per me tenet, usque ad cequiam molendinorum, prout ipsam tibi assignavi*»; és a dir, la mitat aproximada de la superfície total dels patis que s'establiren, hom ha de convenir que la illeta íntegra tenia una superfície màxima d'uns 960 metres quadrats.

A més del que acollirà l'hospital, dins aquest perímetre urbà es defineixen altres quatre solars, tres que tenen la façana al carrer de la Lluna i el quart que la té al carrer de l'Hospital. Tot i acceptant les deduccions del paràgraf anterior, s'ha de concloure que cada un tendria una superfície mitjana de 120 metres quadrats i uns 5,8 metres lineals de façana.

Pel que fa al solar del cap de cantó, Ramon de Palaciolo imposa a Arnau Serradell l'obligació de construir-hi una casa abans de mig any, que haurà de tenir «*viginti palmorum ad cannam Montispesullani in longitudine et in latitudine sive in amplitudine in quantum extenditur*»; és a dir, 2,5 canes de Montpeller de longitud, i d'amplària tot quant s'extengui al llarg del carrer de la Lluna. En unitats actuals, aquella casa s'havia de bastir sobre un solar de 5,8 x 5,2 metres; això és: sobre una superfície que difícilment superaria els 30/31 metres quadrats, a continuació de la qual romandria el corral, d'uns noranta metres quadrats.

\* En relació als solars de la illeta de la part esquerra, les notícies es redueixen al document d'establiment d'un pati de terra clos de paret per dues parts a Andreu Tuyent, que té la façana al carrer de l'Hospital. En aquest acte, l'establidor inclou una clàusula segons la qual Andreu Tuyent no li podrà tornar el solar «*quousque feceris vel construxeris aut construi feceris quandam domum ad noticiam bonorum magistrorum bene operata*,

<sup>29</sup> Hom ha assumit que la cana de Montpeller equival a 2,107 metres lineals (LOPEZ BONET: 1988, 62).

*habentem XXX palmos in logum et viginti palmos in amplitudine*»; és a dir, fins que no hagi construït una casa ben obrada a un solar de 7,9 x 5,25 metres (41,60 m<sup>2</sup>), superfície lleugerament superior a la que es defineix a l'altra banda de carrer.

### Les parets, el dret d'arrambatge i d'altres.

Donat que la intenció de l'establidor era afavorir la construcció de nous edificis, solia imposar certes condicions per tal de regular-la i de preservar la integritat de determinats elements arquitectònics, com són els portals que s'obrien al carrer<sup>30</sup>.

\* Una de les precaucions que solia adoptar era la reserva del dret d'arrambatge. Així doncs, els actes d'establiment de la majoria dels solars tancats de paret solien disposar que totes les parets eren amitgeres<sup>31</sup> i les parcel·les sense cloure gaudien de la facultat de ser tancades seguint les fites col·locades prèviament, ja sigui per compte de l'establert o amb la participació econòmica de l'establidor<sup>32</sup>.

\* Un dret que era inherent al d'arrambatge era el d'edificar sobre les parets de les cases ja existents, que també era específicament reconegut als contractes<sup>33</sup>.

\* Una altra de les previsions que solia adoptar l'establidor consistia en la reserva de vistes entre els solars contigus. En alguns casos, la prohibició de guaitar sobre el veïnat era taxativa<sup>34</sup>. En d'altres casos, en canvi, es tolerava una certa visibilitat mitjançant unes estretes espitlleres

<sup>30</sup> Palaciolo advertia Bernat Soler que *non possis diruere portale majus quo est in afrontacione carriere publice, vel de dicto loco ubi modo est remove, nisi hoc feceris per melioramento dicti portalis ipsum baxando*» (ARM. AH-5329, f. 32), i que *teneatis construere vel construi facere unum portale in camino publico*» (ARM. AH-5329, f. 28).

<sup>31</sup> Gairebé tots els contractes especifiquen que *omnes parietes prout modo ibi sunt, sint inter me et meos et te et tuos perpetuo mediocres*».

<sup>32</sup> *Quandocumque tu vel ego vel mei voluerimus facere parietem seu tancham inter dicta patua ut assignatum est, possitis ipsum facere per medium terminorum ibi factorum*» (ARM. AH-5329, f. 31).

<sup>33</sup> *Est tamen actum et conventum inter me et vos - afirmava Ramon de Palaciolo a Joan de Cabanyils - in limine huius contractus quod infra duos annos a presenti die primo venturos continue et completos vos aut vestri teneamini vestris expensis et missionibus construere et edificare seu construi et edificari facere quamdam domum super parietes dicte domus quam vobis in enphiteosim trado ut est dictum*» (ARM. ECR-444, f. 190g). I a Bernat Duran: *quod quandocumque volueris possis facere vel fieri facere construi parietem bonum et rigidum super parietem qui est inter dictam domum et dictum residuum dicti hospicii mei*» (ARM. AH-5329, f. 27).

<sup>34</sup> *Quod tu nec tui possitis unquam operare seu operari facere in dicta parte per me tibi stabilita taliter quod habeas seu habere possis aspectum in aliquam partem hospicii mei, nec possitis tu vel tui facere versus hospicium meum fenestram aliquam sive spilyeram*» (ARM. ECR-346, f. 64g).

amb l'única finalitat de proporcionar una major il·luminació a les cases<sup>35</sup>. Finalment, en certes ocasions l'establidor es retenia exclusivament per a ell el dret de vistes<sup>36</sup>.

\* Puix que a bona part dels establiments es transfereixen trossos d'immobles ja construïts, l'establidor havia d'adoptar mesures que garantisser la separació rígida entre unes i altres propietats. Aquestes mesures es concreten en l'obligació de tancar els portals preexistents i d'obrir-ne d'altres<sup>37</sup>. En aquest mateix aspecte adquireix importància l'assignació de vessants a les teulades, a fi que l'aigua de pluja no pugui molestar els veïns. Es el cas, ja evidenciat, de l'obligació imposada a Arnau Serradell d'inclinar l'aiguavés cap al nou carrer de l'Hospital, o bé el permís atorgat a Bernat Duran per modificar la coberta d'unies cases a doble teulada, canviant el rost d'una vessant i transformant-la en un sol aiguavés<sup>38</sup>. Aquesta preocupació per les teulades es feia obligatòriament extensiva a l'evacuació de les aigües pluvials i es materialitzava en la imposició de servituds de pas per a les canals i clavegueres i en l'obligació de mantenir-les netes i concretes<sup>39</sup>.

<sup>35</sup> «*Quod possint essere duo regelerii in altum juxta cohoptam dicte camere, quo possit intrare lux seu claritas in dictam cameram, et quodlibet dictorum regeleriorum possit habere de longo duos palmos regales et tres digitos de amplitudine versus celum dicte tue partis*»; és a dir, una espitllera de cinc centímetres d'amplària per mig metre d'altària (ARM. AH-5329, f. 28).

<sup>36</sup> «*Retinuit sibi luhernia dicti hospicii servitutem stillicidii de tota camera sua*» (ARM. ECR-31, f. 161g).

<sup>37</sup> «*Et etiam possis diruere -autoritzava Ramon de Palaciolo a Bernat Soler- duo portalia et accipere unum portale ex duobus portalibus que sunt inter pressoram tuam et aliam pressoram mihi remanentem, ita tamen quod, remotis inde, dictis portalibus teneas claudere cum pariete bono et firmo tuis suspectibus et expensis*» (ARM. AH-5326, f. 28), i també que «*teneatis facere portale super sive juxta cequiam molendinorum qui est in capite dicti ortalli, habens sex palmos regales de amplitudine*» (ARM. AH-5329, f. 33g). Igualment manava a Pere Feliu «*quod claudas bene et rigide locum illud portale quod modo exit in afrontacione, et alia portalia que ibidem sunt teneatis claudere*» (ARM. AH-5329, f. 30).

<sup>38</sup> «*Quod quodcumque volueris possis facere vel fieri facere construi parietem bonum et rigidum super parietem qui est inter dictam domum et dictum residuum dicti hospicii mei, tali altitudine quod aquaversus qui modo est super dictam domum, scilicet de medietate camere mihi de dicto hospicio meo residue, sit et discurrat super aliam medietatem dicte camere mee, ita tamen quod cohopta que modo est in dicta mea camera cum fusta et aliis que ibi sunt, stet et remaneat ut modo ibi est et eiusdem forme sive galip, salvo quod possis super dictam cohoptam aliam cohoptam facere ad liberandum dictam tuam domum de quodam aquaversu, et ipsum pericendum versus et in dictum hospiciu meum ut predictur, ita declaranti quod ut modo dicta camera habet duos aquaversus, habeat tunc tamen unum aquaversum, scilicet versus dictum residuum predicti hospicii mei, facta per te dicta tegulata bona et stagna*» (ARM. AH-5329, f. 27).

<sup>39</sup> «*Quod omnes aque pluviales dicte camere mi residue, prout modo discurrunt et discurrere debent, discurrant in dictam tuam partem, et dicte aque ac alie aque pluviales tamen dicte partis tue prout modo discurrunt, possint discurrere exequare partis tue quam modo tibi stabilivi per medium porticus et inde per cloaquam que ibi est et discurrat per illam cequiam que modo discurrat in ortallo michi remanenti*» (ARM. AH-5329, f. 28).

\* Totes aquestes modificacions de l'estructura dels edificis proporcionaven una considerable quantitat de materials d'obra susceptibles de ser reciclats, especialment les teules, les pedres picades i les branques dels portals, la reutilització dels quals era minuciosament regulada<sup>40</sup>.

## CONCLUSIONS

Per una d'aquelles casualitats que a vegades es produeixen en història, l'àrea geogràfica que aquí s'analitza inclou el lloc que ocupava la casa excavada per Antoni Estades l'estiu del 1976, els materials de la qual foren estudiats i publicats per Jaume Coll Conesa tres anys després. La documentació que aquí s'aporta confirma la suposició que aquella casa —probablement identificable amb la de Bernat de Villa— es trobava a la perifèria del nucli urbà que suposadament sorgí a l'època almohade (COLL: 1979, 279), perquè la resta de la finca era un hortal que no es començà a edificar fins als inicis del segon terç del segle XIV.

L'obertura de la via pública de l'Hospital es produí l'any 1319 per iniciativa particular de Ramon de Palaciolo, que enllaçà, quasi perpendicularment, el carrer de la Lluna amb el de Bàltx; aquell altre pas d'una cana de Montpeller d'amplària que havia sorgit al costat de la síquia de l'alqueria del Comte als voltants del 1314, arran de la parcel·lació de l'Hort dels Banys (PEREZ: 1980, 44).

Una vegada construït l'hospital de pobres, l'any 1324, el nou carrer serà conegut com a «*camino publico qui transit coram hospitale de Soller*» (1333), «*via publica dicta del Spital*» (1337) o «*vico hospitale pauperum*» (1338), nom amb el qual encara es coneix avui en dia. El carrer estava sense empedrar i les dimensions eren sensiblement les mateixes d'ara: 2,65 metres d'amplària per 50 metres de llargària.

Com a conseqüència de l'obertura d'aquest nou carrer sorgiran quatre solars a la banda dreta, on ben aviat es construiran algunes vivendes particulars i un hospital per a pobres i necessitats de la vila. L'estructura urbana d'aquesta illeta es mantindrà pràcticament inamovible fins l'any 1975, quan la vila adquirí dues de les cases per ampliar l'hospital.

<sup>40</sup> Es el cas de Bernat Duran: «*quod possis accipere tegulas dicte medietatis camere mee que modo discurrunt versus et super dictam tuam domum, in adiutorium cohoperendi eamdem medietatem dicte camere altius racione operis supradicti*» (ARM. AH-5329, f. 27); de Bernat Soler: «*quod possis accipere lapides et januas illius portalis quod modo est et intratur in camera mi remanenti, et de dictis lapidibus teneatis construere vel construi facere unum portale in camino publico ubi dicta pars afrontatur*» (ARM. AH-5329, f. 28); o de Pere Feliu: «*quod possis accipere et mitere in opere dictarum domorum illud portale quod modo exit in afrontacione dicti Bernardi Solerii*» (ARM. AH-5329, f. 30).



L'altra banda del carrer no es començarà a establir ni a urbanitzar fins l'any 1333. Això comportarà la divisió de la vivenda primitiva i de les dependències annexes —tafona, forn i estable— i la parcel·lació de l'hortal contigu en múltiples solars, alguns dels quals seran edificats en anys successius i d'altres —els que confronten amb el carrer de Bàltx— romandran com a patis durant molt temps. Aquesta divisió i parcel·lació implicà una ampla i traumàtica transformació de la construcció primitiva, amb perceptibles modificacions a les teulades, murs, portes i finestres.

Les cases que sorgiren en aquell moment, com les anteriors, tenien les parets i les branques dels portals i de les finestres de pedra adobada; les bigues eren de fusta i les teulades de canyissada i teula. La majoria eren de més d'una planta i fins i tot alguna disposava d'un pòrtic o arcada a la banda del carrer.

## REFERÈNCIES

- Alomar, G. 1976: *Urbanismo regional en la Edad Media: las «ordenaciones» de Jaime II (1300) en el reino de Mallorca*. Barcelona.
- Barceló Crespi, M. 1991: «Retrat de la Ciutat de Mallorca cinc-cents anys enrere (aspectes urbanístics)», *Estudis Baleàrics*/41: 105-121. Palma.
- Coll Conesa, J. 1979: «Algunos materiales de época medieval hallados en Sóller (Mallorca)», *B.S.A.L.*/37: 233-287. Palma.
- Font Obrador, B. 1972: *Historia de Llucmajor*. Palma, 4 vols.
- López Bonet, J.F. 1988: «Metrologia de Mallorca», *Estudis Baleàrics*/28: 59-72. Palma.
- 1982: «Les ordenacions de Jaume II per a l'establiment de noves viles a Mallorca (1300)», *Estudis Baleàrics*/6: 131-156. Palma.
- Marcus Maimó, L.M. 1991: «Notes sobre menestralia medieval; els picapedrers i les reformes urbanes a la Ciutat de Mallorca 1332-1333», *La manufactura urbana i els menestrals (ss. XIII-XIV)*: 97-114. Palma.
- Pérez Pastor, P. 1991: «Les mesquites i els banys de Sóller (S. XIII i XIV)», *B.S.A.L.*/47: 29-60. Palma.
- Rullan y Mir, J. 1875: *Historia de Sóller y sus relaciones con la general de Mallorca*. Palma, 2 vols.