BELLET SANFELIU, MARIA
CARMEN
Geografia i Història
10/10/95

Universitat de Lleida
Registre General

1 9 SET. 1995

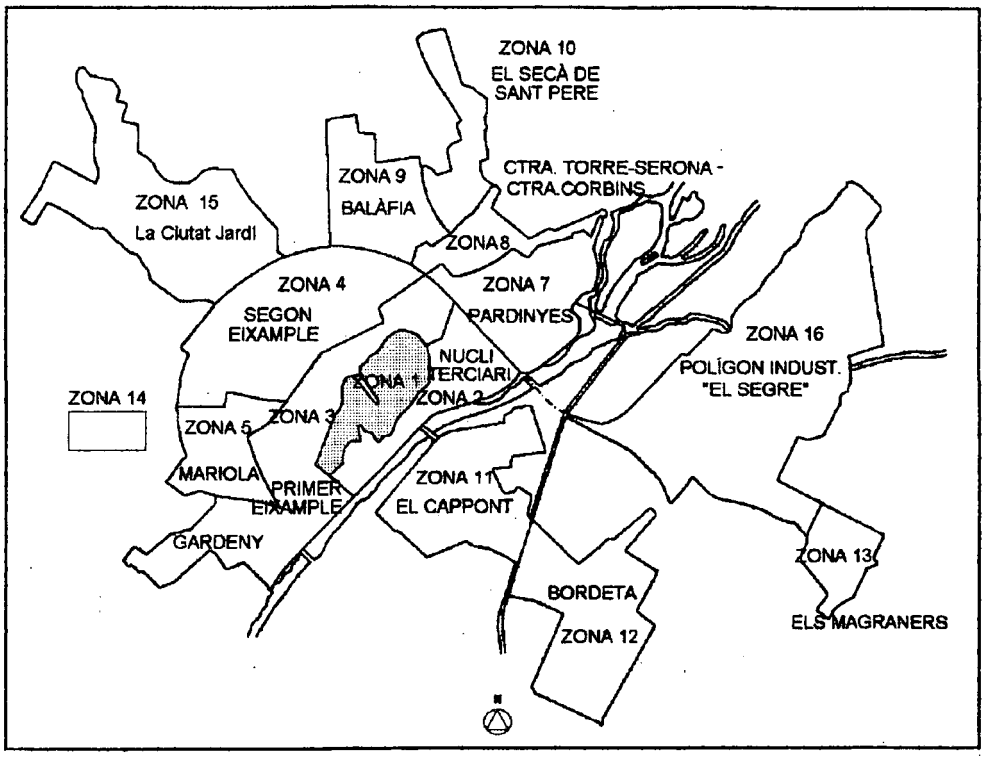
E: 3902

Activitat immobiliària i polítiques urbanes dels anys vuitanta a les ciutats mitjanes catalanes. El cas de la ciutat de Lleida.

Carme BELLET I SANFELIU

(Departament de Geografia i Història de la Universitat de Lleida)

UNIVERSITAT DE LLEIDA
Biblioteca
1600116331



La falta d'homogeneïtat en el teixit, en l'arquitectura, en els usos i en els nivells socials que presenta la defineixen com un nucli de difícil intervenció urbanística i provoca el desinterès del promotor immobiliari i capital privat per invertir en la zona.

L'envelliment i manca de recursos de la població i l'estructura fragmentada de la propietat han dificultat, alhora, els processos de remodelació i intervenció d'una àrea que presenta alts índexs de degradació. La percepció d'aquesta gran problemàtica social i urbanística i la necessitat clara d'una actuació directa, però particularitzada, van promoure l'elaboració d'un Pla Especial del Centre Històric de Lleida, del qual forma part la zona.(548)

El Pla es proposa frenar els índexs d'obsolescència d'un nucli força degradat i dens amb operacions de rehabilitació, esponjament, renovació i preservació dels elements d'interès històrico-artístics. Si bé les gestions s'endegaren amb una certa rapidesa, les actuacions, a excepció de les realitzades en el turó de la Seu (part del mur de contenció, pavimentació de la plaça de la Sardana...) i camí de Ronda, han estat més aviat minses.(549) La recerca de la viabilitat financera de les actuacions en un

(548) El Pla General de 1979 preveia en el primer quadrienni d'actuació la realització del Pla Especial del Canyeret i turó de la Seu (aprovat el febrer de 1983) i l'elaboració d'un Catàleg (Pla Especial de Protecció dels elements d'interès històrico-artístics, aprovat el juny de 1982). A més, oferia la possibilitat d'intervenció al centre històric mitjançant un o més plans d'ordenació. El mateix equip que intervingué en la redacció dels anteriors plans elaborà el Pla Especial del Centre Històric de Lleida (aprovat en1984).

(549) Val a dir que en la zona s'ha dut a terme una eficient política de patrimoni de sòl municipal que permet agilitar les actuacions previstes en el Pla.

ajuntament de recursos limitats ha estat afavorida per la paral.lela política de patrimoni municipal de sòl.

En convertir-se l'ajuntament en el principal propietari de sòl de la zona (entre 4 i 5 ha de sòl) es facilita tota opció encaminada a la intervenció. La propietat del sòl permet l'esponjament entorn el turó de la Seu amb el conseqüent guany de perspectiva visual des de la façana del riu, i facilita alhora el directe accés de les zones adjacents. (550)

Les actuacions de reequipament, tot i no aparèixer en les llicències per tractar-se en gran majoria d'obres de remodelació, poden seguir-se gràcies a la informació que aporten les actes dels plens municipals. Descobrim, així, actuacions de caire social: Residència del Casc Antic, Aules Taller i Centre Obert per a joves, esplai per a infants...La manca d'equipament sanitàrio-assitencial i educatiu és, però, encara força greu.

L'any 1987, se sol.licita la declaració d'Àrea de Rehabilitació Integral (ARI) de l'àmbit del Pla Especial del Centre Històric a la direcció General d'Arquitectura i Habitatge de la Generalitat de Catalunya. La seva aprovació podia aportar vies de finançament més ràpides i alternatives en les tasques de rehabilitació. L'obtenció de l'ARI no suposa, però, durant aquests anys, un augment d'activitat en rehabilitació per a la zona. Podria potser indicar-se com a causa principal del fracàs d'aquesta nova figura la manca de diàleg i/o cooperació entre les dues administracions (local i autonòmica) responsables de dur endavant la tasca. (551)

Revitalitzar el casc antic entenem que comporta la necessitat d'una actuació clara i directa per part dels poders locals en cooperació amb d'altres institucions o organismes públics i privats que facilitin les tasques de gestió i finançament. Potser en un futur proper l'actuació al Centre Històric esdevindrà més dinàmica gràcies a l'actuació (ja prou palpable) de l'Oficina de rehabilitació del Centre Històric.

- Evolució de la construcció (Zona 1):

Els volums de llicències aprovades a la zona durant els vuitanta presenten uns resultats molt pobres, amb només 17 llicències aprovades, que suposen el 0,8% del total de la ciutat. La minsa activitat immobiliària de la zona, cal relacionar-la amb la

---

(550) No creiem que sigui aquest el lloc idoni per a fer una crítica analítica de les actuacions que fins el moment s'han dut a terme. Ens dediquem només a descriure els processos que d'una o altra manera influencien en la creació i desenvolupament de la zona durant aquests anys.Una recent anàlisi sobre les actuacions que s'han dut a terme al Centre Històric es realitza a LLOP,C. i PRIM,T. (1994) Lleida, el renaixement del Centre Històric, Zeus edicions, Lleida.

(551) Val a dir que aquesta coordinació sí que ha resultat fructuosa en intervencions al centre, com la construcció dels mur de contenció del turó de la Seu, les promocions d'habitatge social a la Plaça del Seminari i, en general, el condicionament del camí de Ronda...

progressiva "marginació" d'inversió de capital a la zona des de darrers dels seixanta, quan es produeix la consolidació del model polinuclear de la ciutat (552).

A part de la poca activitat que el sector immobiliari desenvolupa en la zona val la pena comentar la minsa participació dels usos no residencials, qüestió que tornarem a reprendre més endavant.

TAULA 4.26 - EVOLUCIÓ DE LLICÈNCIES PER USOS (ZONA 1). (553)

	ÚS RESIDENCIAL		EDIFICI OFICINES		EQUIPAMENTS	
	NP	AD	NP	AD	NP	AD
1979 -	2	0	0	0	0	0
1980 -	0	1	0	0	0	0
1982 -	2	0	0	0	1	0
1983 -	1	0	0	0	0	1
1984 -	1	0	0	0	0	0
1985 -	1	1	0	0	1	0
1986 -	1	0	0	0	0	0
1987 -	1	0	0	0	0	0
1988 -	0	0	1	0	0	0
1989 -	2	0	0	0	0	0
TOTAL -	11	2	1	0	2	1

El PGM contemplava, en el seu article 131 :"Definir una regulación estricta de los usos a desarrollar en la zona, con fomento de aquellos más adequados para revitalizar los sectores más degradados". El gran problema és el poc interès que el promotor privat mostra en invertir en la zona, juntament amb una minsa i poc decidida actuació pública durant els primers anys vuitanta, que es concentra prioritàriament en la formació de patrimoni públic. Els resultats d'aquestes inversions no seran visibles, però, fins els darrers anys del període i en àrees molt puntuals, centrades sobretot en el Cinturó de Ronda i concretament en l'àrea de La Parra, que connecta la part baixa de l'eix comercial de la ciutat amb el turó de la Seu.

- Els usos residencials i les característiques morfològiques (Zona 1):

La taula d'evolució de les llicències per usos mostra així mateix la importància relativa de l'obra en nova planta, i en els usos el domini dels residencials (76,5% les llicències de la zona), que representen, però, només el 0,8% de les llicències residencials de la ciutat. Aquest baix nombre de llicències residencials i la discreta xifra mitjana d'habitatges per promoció (10,2) donen com a resultat els 133 habitatges aprovats de la zona (1,6% del total aprovat a la ciutat).

---

(552) Per a una anàlisi complerta del cicle immobiliari de la zona des dels anys de postguerra vegis **BELLET,C. i VILAGRASA,J.** (1993) "Anàlisi de l'activitat immbiliària..."ob.cit.

(553) Les llicències residencials de la zona són en la seva majoria llicències d'edificis plurifamiliars. En 1983 i 1985 s'aproven, però, dues llicències de nova planta per a la construcció d'un sol habitatge.

TAULA 4.27 - EVOLUCIÓ DEL NOMBRE D'HABITATGES CONSTRUÏTS PER TIPUS D'OBRA (ZONA 1).

	Nova planta	Addició	Total
1979 -	45	0	45
1982 -	24	0	24
1983 -	1	0	1
1984 -	3	0	3
1985 -	1	5	6
1986 -	0	9	9
1987 -	23	0	23
1989 -	22	0	22
TOTAL -	119	14	133

Es tracta de promocions de poca grandària (4 promocions, de les 11 de nova planta, superen els 20 habitatges), que es localitzen a més en àrees en contacte amb l'Eixample. (554)

De fet, les dues llicències de 1979 pertanyen ja a zones properes a l'eixample (prop de la rambla d'Aragó) i les dues de 1982 són promocions de la Generalitat de Catalunya a la plaça del Seminari i carrer Gairoles. Tot i que la iniciativa privada aporta les promocions de grandària més important, més de la meitat dels habitatges construïts pertanyen a promocions de protecció oficial i promoció d'organismes públics o oficials. La iniciativa privada mostra poc interès a construir en una zona on la manca de qualitat ambiental i la visible degradació de l'entorn frena la possible demanda. No serà fins 1984 i coincidint amb l'aprovació del Pla Especial del Centre Històric que la iniciativa privada comença a actuar-hi, tot i modestament, de manera més clara. (555)

TAULA 4.28 - EVOLUCIÓ DE LA QUALIFICACIÓ DE L'HABITATGE (ZONA 1)

	R LL.	HPO	P.OFIC.
1979 -	23	22	0
1982 -	0	0	24
1983 -	1	0	0
1984 -	0	3	0
1985 -	6	0	0
1986 -	9	0	0
1987 -	0	23	0
1989 -	22	0	0
TOTAL	61	48	24

(554) Una promoció es localitza al carrer Germanetes amb 23 habitatges, una altra al carrer Bisbe Torres amb 22 habitatges i la tercera, darrera l'edifici actual d'Hisenda al carrer Ronda de Sant Martí amb 20 habitatges. La quarta promoció a què es refereix el text és força propera a l'Eixample : al carrer Tallada amb 23 habitatges.

(555) **LLOP,J. Mª.** (1989), ob.cit., anuncia ja l'augment d'inversió privada a partir de 1982, multiplicant-se en 1984 com a conseqüència de les diverses intervencions públiques en obres d'infrastructura i reequipament. Val a dir, però, que la majoria d'inversió privada es realitza en la zona de l'eix comercial de la ciutat.

La poca activitat en usos residencials pot també deduir-se de l'evolució de la superfície construïda, aportada en la seva gran majoria (56,5% del total de la zona) per les 3 promocions de nova planta properes a la zona d'Eixample. Les altres promocions amb prou feines arribaran als 1.500 m2 construïts.

TAULA 4.29- EVOLUCIÓ DE LA SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA I MITJANA DE SOLAR PER EXPEDIENT DE NOVA PLANTA (ZONA 1).

	S.CONSTR.	S.SOLAR
1979-	5.557,5	563,9
1980-	55,0	0,0
1982-	2.507,4	354,9
1983-	370,6	112,5
1984-	273,8	66,9
1985-	1.109,6	154,8
1986-	1.372,4	363,3
1987-	2.934,3	670,9
1989-	2.834,3	764,1
TOTAL -	17.014,9	430,4

Un dels trets que hem apuntat com a característic de la particular morfologia del centre històric és la seva irregular i menuda parcel.lació, que respon a una trama històrica que ha anat desenvolupant-se en les terrasses o nivells topogràfics del turó de la Seu. En la nostra anàlisi, les xifres de les mitjanes de solar per expedient presenten dades bastant superiors, per les superfícies aportades per les promocions en contacte amb l'Eixample, abans esmentades. Aquestes actuen sobre més d'una parcel.la, actuació que suposa, a més d'una operació de renovació del parc immobiliari, un canvi important en l'estructura parcel·lària. Seria el cas de les operacions de darrera de l'edifici d'Hisenda, en el carrer de Ronda de Sant Martí, en el carrer Germanetes i en el carrer Ballester. De tota manera, les mitjanes amaguen que 6 de les 11 promocions de nova planta presenten un solar inferior als 400 m2.

Una altra característica de la parcel.lació del Casc Antic és la reduïda longitud de les façanes (556). De les 11 llicències de nova planta, 8 tenen menys de 20 metres de façana, i d'aquestes 4 menys de 10, essent la mitjana de façana per expedient residencial de nova planta de 18,6 m. La longitud de les fondàries assenyala, així mateix, les reduïdes dimensions dels solars, essent la mitjana de 17,1 metres.

Un altre tret a destacar és el predomini de les formes irregulars (63,6%) que ja mostra el parcel.lari de la zona, que ha d'adaptar-se als desnivells derivats de la topografia.

Les promocions residencials de nova planta presenten un nombre força més moderat de plantes (mitjana de 3,9 plantes/exp.), de les quals obté la resta de zones del nucli.

---

(556) Segons **LLOP,J.Mª.** (1989), op. cit., el 85% de totes les edificacions existents presenten menys d'11 metres de façana.

De les 11 llicències aprovades, 9 presenten un nombre inferior de B+4 plantes, obtenint les dues promocions de més alçada B+5 plantes.

- Altres usos (Zona 1):

El període contempla la construcció-addició de tres equipaments a la zona: la construcció de la residència del bisbat a la rambla d'Aragó en 1982, addició de superfície al col.legi Sant Àngel de la Guarda en 1983 i la construcció dels nous jutjats al camí de Ronda del turó de la Seu. En 1985, l'ajuntament cedeix un solar al peu del turó al Ministeri de Justícia. L'edifici, de línies ondulades i adossat al mur de contenció del turó, ocupa un solar de 3.106 m2 i suposa la construcció de 14.800 m2.

El camí de Ronda del turó de la Seu sembla cridat a convertir-se en un fort nucli d'activitats institucionals i terciàries, amb la construcció de l'Auditori a la Plaça Magdalena (recentment inaugurat en 1995), la construcció de la futura seu del Col.legi d'Arquitectes, la rehabilitació de l'edifici del Banc Vitalici i construcció d'edificis per a oficines a la Plaça Sant Joan. S'establiria així una línia de continuïtat d'usos financero-administratius des de la rambla de Ferran, Francesc Macià i plaça Sant Joan, fins al mateix camí de Ronda.

En qüestió d'equipaments, aquesta zona ha estat força ben dotada de serveis socials, fruit d'una necessària intervenció davant la problemàtica social existent. Així, tal i com es detalla a les actes dels plens municipals, la zona compta amb una mini-residència, el centre obert per a joves, l'esplai per a infants i l'alberg municipal.

La qüestió d'abastaments sembla estar ben coberta pels dos mercats municipals, els més antics de la ciutat: el mercat del Pla (d'estil modernista i construït l'any 1922) i el mercat de Santa Teresa (construït vers els anys 60), ja prop de l'Eixample.

Les mancances en qüestió d'equipament semblen concentrar-se ara en matèries d'educació (557) i sobretot sanitàrio-assistencials.

- Renovació del parc immobiliari (Zona 1):

Tot i la dinàmica d'obertura d'expedients de runa i edificis enderrocats que concentra la zona, en la dècada dels vuitanta la manca d'interès del capital privat en invertir-hi i les lentes respostes públiques provoquen l'aparició de solars buits, sovint en estat deplorable. La política de patrimoni ha permès recuperar puntualment els solars per a espais públics i actuar així en la desdensificació i sanejament de l'àrea. Així, s'opera per exemple en l'adquisició del solar a canvi de les despeses d'enderroc un cop obert l'expedient de runa. El propietari d'un immoble en el centre històric que arrenda els

---

(557) Fins ara, l'àrea d'EGB només era coberta per una escola, l'escola Cervantes del carrer Cavallers, amb unes condicions molt precàries. Davant aquesta situació fou construïda la nova escola a primers dels noranta en el camí de Ronda del turó de la Seu, que acull actualment els escolars del ja força degradat i petit col.legi Cervantes del carrer Cavallers.

locals o habitatges no rep unes rendes massa elevades. Entre d'altres raons, cal citar la capacitat econòmica dels arrendataris, l'estat de conservació i serveis que ofereix el local o habitatge i/o l'antiguitat del contracte d'arrendament en una zona on es presenten els índexs més elevats de població de més de 60 anys. No hi ha, doncs, cap incentiu per a fer reformes en una propietat que ofereix rendes tan baixes, amb la qual cosa s'accelera el procés de degradació fins a obtenir el permís d'enderroc per estat ruïnós. És en aquest moment quan el propietari necessita cert capital, primer per a enderrocar l'immoble i després per a edificar. Si no es disposa d'aquest, s'entra en contacte amb la promoció professional o, en la majoria de casos, com mostren les actes del plens municipals, es negocia amb el consistori local.

Només el parcel.lari en contacte amb l'eixample resta actualment amb possibilitats de rebre processos de substitució del parc per part del capital privat, a part dels resultats que obtinguin les gestions endegades des de l'Oficina del Centre Històric per a la construcció dels solars de propietat municipal.

4.2.3.2 - Z O N A 2 (EIX FINANCERO-COMERCIAL).

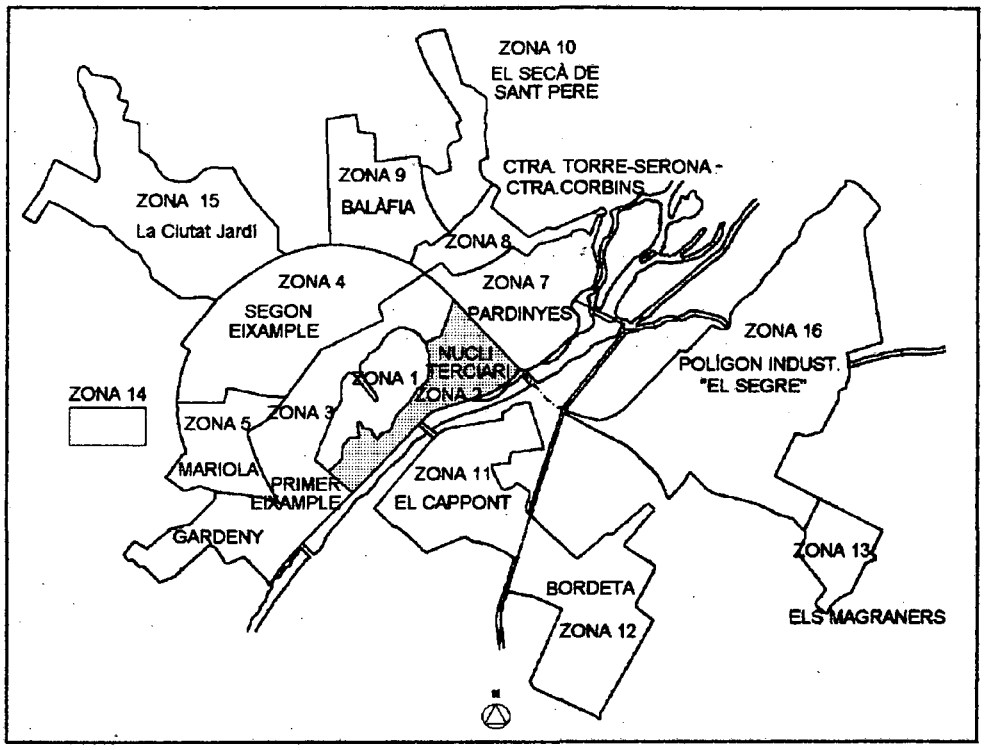
Zona que forma part, en la seva gran majoria, del centre històric de la ciutat, i que queda envoltada d'oest a est per: l'avinguda de Catalunya, Sant Antoni, carrer Arajol, Obradors, Palma, Caldereries, Cavallers, camí de Ronda (banda sud), Comtes d'Urgell, l'estació del ferrocarril i el Riu. La zona acull tres parts ben diferenciades:

- Una que formaria l'eix comercial de la ciutat, amb l'espina viària principal formada pels carrers Sant Antoni, Major, Magdalena i Carme. Les trames són similars a les del centre històric, tot i que de formes més regulars i topografia més plana. Predominen a l'àrea els usos comercials als baixos (força reformats) i usos residencials a les plantes altes, bastant deteriorades i amb una gran part del parc vacant. Predomina l'edificació menestral de darrers del XIX i començament del XX amb materials més aviat pobres.

- L'eix financer que allotjen els carrers de Francesc Macià i Ferran dominat pels usos terciaris de decisió. Els baixos semblen allotjar preferentment usos financers mentre les plantes elevades, exercint una forta competència amb els usos residencials, són ocupades pels serveis professionals (advocats, notaris, metges, assessories, etc.). L'àrea presenta un parcel.lari més o menys regular, amb unes mitjanes de superfície que oscil.len entre els 300 i els 600 m2. El tipus d'edificació dominant combina els edificis de primers dels segle XX amb edificacions més modernes .

- Les àrees residencials dels entorns de Príncep de Viana (a la banda oest de la zona i per damunt de l'eix comercial) i la banda sud del triangle format

per Ferran l'av. del Segre (davant el riu) i l'estació del ferrocarril. El parc immobiliari no es tant deteriorat ni presenta grans dades d'habitatge vacant.



El parcel.lari de l'àrea manté les característiques esmentades per a la zona 1 en les àrees de contacte amb la zona del Centre Històric (bàsicament l'eix comercial), mentre pren formes i trames més regulars en avançar cap a la façana del riu. En aquesta banda, no consolidada fins els anys de postguerra, el parcel.lari té formes molt més regulars i presenta unes xifres mitjanes de superfície de solar lleugerament superiors que oscil.len entre els 300-600 m2.

La zona ha esdevingut històricament el nucli tradicional del terciari de la ciutat amb una forta presència d'usos comercials i financers d'abast regional que han anat desplaçant els usos residencials (558). Aquest fet explica, en part, el progressiu envelliment de la població i les pèrdues demogràfiques .

La forta inversió urbanística dels darrers anys (la vianantització i pavimentació de l'eix comercial, la construcció de la plaça Sant Joan, inversió en equipament i en mobiliari urbà) ha dotat la zona d'una nova imatge i ha potenciat les activitats que s'hi desenvolupen, un dels objectius fixats en el Pla per a l'àrea. Així mateix, cal destacar també, les intervencions de l'avinguda de Madrid, Francesc Macià i rambla de Ferran

(558) El grau de concentració d'activitats terciàries a la zona pot ésser analitzat en detall amb la lectura de **VILAGRASA i GRUP D'ESTUDIS URBANS** (1989), ob.cit.

L'article apunta la forta concentració del comerç al detall a l'eix de Sant Antoni, Major, Carme i Magdalena; i la forta concentració de bancs, caixes d'estalvi i companyies d'assegurances a la zona de Rambla de Ferran.

que han atorgat a la ciutat una façana de més qualitat, en uns eixos de vital importància per al moviment econòmic de la ciutat.

La progressiva terciarització de l'àrea ve recolzada amb la construcció de dos grans pàrkings subterranis: un davall la plaça de Sant Joan i un altre sota Blondel, construïts en aquests anys. La construcció d'aquests pàrkings augmenten l'accessibilitat en una zona, on l'aparcament i la congestió del tràfic és un problema constant. Per tal d'afrontar aquests problemes s'endeguen en 1987 gestions directes amb la Generalitat per tal de construir el tercer pont que connectaria la part baixa de l'àrea amb el barri de Cappont a l'altra banda del riu, descongestionant, així, part del tràfic que suporta l'eix interior de circumval.lació.

- Evolució de la construcció (Zona 2):

La zona 2 presenta durant aquests anys un índex d'activitat immobiliària força discret, si es compara amb el d'altres zones de la ciutat. Les 65 llicències aprovades suposen només el 3,2% del total , prop del 50% de les quals estan relacionades amb usos comercials i financers.

TAULA 4.30 - EVOLUCIÓ DE LES LLICÈNCIES (ZONA 2)

	RESIDE	MAGAT	E.OFICI	COMER	HOTEL	APARC.	EQUIPA	TOTAL
1979 -	5	0	0	2	0	0	2	9
1980 -	0	0	1	0	0	1	1	3
1981 -	2	0	1	2	0	0	0	5
1982 -	2	0	0	0	0	0	1	3
1983 -	2	0	0	0	0	0	1	3
1984 -	2	1	1	0	0	0	1	5
1985 -	1	0	2	0	0	0	0	3
1986 -	3	1	2	0	1	0	0	7
1987 -	2	0	3	2	0	1	0	6
1988 -	3	0	3	2	0	0	0	8
1989 -	4	0	4	5	0	0	0	13
TOTAL-	26	2	17	11	1	2	6	65

- Evolució dels usos residencials i les característiques morfològiques (Zona 2):

L'ús residencial representa el 40% de les llicències de la zona amb un predomini d'obra de nova planta (69%) i una sola llicència per a la construcció d'un sol habitatge. En total la zona aplega 383 nous habitatges (4,7% del total aprovat a la ciutat en el període), essent la mitjana d´habitatges per expedient de 14,6. Val a dir, a més, que aquests es localitzen, en la seva gran majoria, en el triangle format pel

carrer Comerç i l'avinguda del Segre i carrer Democràcia, fora per tant del que seria l'eix financero-comercial de la ciutat. (559)

TAULA 4.31 - EVOLUCIÓ DEL NOMBRE DE NOUS HABITATGES (ZONA 2).

	NOVA PLANTA		ADDICIÓ		TOTAL	
	Exp.	Núm.Hab.	Exp.	Núm.Hab.	Exp	Núm.Hab.
1979-	3	61	2	5	5	66
1981-	1	16	1	1	2	17
1982-	2	42	0	0	2	42
1983-	2	123	0	0	2	123
1984-	0	0	2	1	2	1
1985-	1	4	0	0	1	4
1986-	3	24	0	0	3	24
1987-	1	8	1	1	2	9
1988-	2	27	1	42	3	69
1989-	3	24	1	0	4	24
TOTAL-	18	329	8	50	26	379

El ritme de llicències residencials, així com l'evolució del nombre d'habitatges, seguei les línies generals de comportament que hem assenyalat amb anterioritat per al conjunt de la ciutat. L'any 1979, s'aprofita per a invertir en els moments previs a l'entrada del Pla, per a caure desprès en uns ritmes decreixents fins els darrers anys de la dècada. Aquesta dinàmica es trenca puntualment en 1983 amb una promoció de 111 habitatges, promoció endegada per l'empresa Dragados y Construcciones, S.A., a la cruïlla d'Enric Granados i avinguda del Segre (façana del riu a la part més oriental de la zona), que aprofita l'estructura d'una construcció inicialment destinada a un hotel. La llicència concedida autoritza l'empresa a transformar l'estructura existent en un edifici plurifamiliar de 111 habitatges, convertint-se en una de les promocions més importants de la dècada en la ciutat.

TAULA 4.32 - QUALIFICACIÓ DE L'HABITATGE (ZONA 2).

	1979	1980-1986	1987-1989	TOTAL
R.LLIURE	1	42	94	137
HPO.	65	169	8	242

Contràriament al que hom pugui pensar l'ús residencial és dominat en la zona pel mercat d'habitatge de protecció oficial (63,9% d'habitatges), que deixa pas en els darrers anys al domini de l'habitatge de renda lliure, seguint la tendència del cicle general. Cal destacar, a més, l'absència de promocions d'organismes públics, absència que pràcticament es repeteix en el primer i segon eixample.

(559) L'Eix comercial aconsegueix només una sola llicència residencial al carre Carme i concentra en canvi la majoria de les llicències comercials, el que torna a provar-nos el grau de concentració del usos comercials a la zona.

L'evolució de la superfície construïda en usos residencials i les superfícies de solar (taula 4.33) mostren altre cop, si es comparen amb l'evolució de la superfície construïda d'usos comercials i oficines (vegeu taula 4.35 i 4.36), la pèrdua progressiva de la influència dels usos residencials enfront les activitats terciàries. Una altra de les lectures que ens ofereix la comparació de les dades de superfície construïda i superfície de solar és que la construcció adopta formes menys denses. La tendència es reafirma en seguir la lectura l'evolució del nombre de plantes construïdes durant el cicle i l'alçada dels edificis: en els primers anys les màximes de 9 i 10 plantes (B+8 i B+9) es redueixen, a partir de 1985, a màximes de 7 (B+6) plantes.

TAULA 4.33 - EVOLUCIÓ SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA (NP+AD) I MITJANA SUPERFÍCIE DE SOLAR (ZONA 2)

	Sup.Construïda	Sup.Solar(N.P)
1979 -	(5) 12.007,0	645
1981 -	(2) 4.426,7	512
1982 -	(2) 7.428,2	574,4
1983 -	(2) 13.658,4	743,5
1984 -	(*)(2) 215,6	0,0
1985 -	(1) 777,6	296,1
1986 -	(3) 4.497,3	344,4
1987 -	(2) 804,6	190,9
1988 -	(3) 8.815,1	361,3
1989 -	(4) 7.609,1	432,4
TOTAL -	(26) 60.239,7	479,0

( ) En parèntesi el nombre de llicències.
(*) Les dues llicències són d'addició.

Segons la normativa de les ordenances reguladores del planejament, aquesta zona comprèn part del centre històric (eix comercial) i zona d'eixample intensiu (zona de Rambla de Ferran - Plaça Berenguer IV i carrers adjacents). És en aquesta segona zona on es construiran totes les promocions amb plantes subterrànies, ja que les ordenances posen alguna trava per a construir soterranis en algunes zones del centre històric de topografia i trama molt més complexa i irregular.

TAULA 4.34 - MITJANA DEL NOMBRE DE PLANTES PER EDIFICI I ANY (ZONA 2)

1979 - 8	1986 - 5,7
1981 - 9	1987 - 3
1982 - 8	1988 - 5
1983 - 8	1989 - 4,3
1985 - 3	TOTAL - 6,3

La mitjana de façana principal (20,2 m) i la de fondària (23,9 m) mostren unes xifres superiors a les aconseguides a la zona 1, ja que gairebé tots els expedients d'ús residencial, llevat d'un del carrer del Carme, es localitzen fora de l'eix comercial (Sant

Antoni-Major-Magdalena-Carme), amb superfícies de solars superiors, més regulars i amb façanes més àmplies que les del centre. La lectura d'aquestes dades mitjanes ens permet establir una parcel.la tipus per a la zona que s'aproximaria als 500 m2.

- Altres usos (Zona 2):

La taula de llicències desglossades per usos (taula 4.30) mostra el gran protagonisme dels usos terciaris a la zona.

Els usos comercials aconsegueixen el 45,9% de les llicències no residencials i suposen el 26% del total de llicències aprovades a la zona. Les adreces de les obres en aquest tipus d'ús es concentren, la gran majoria, a l'eix comercial: Sant Antoni - Major - Carme i Magdalena.

Respecte a l'evolució de llicències d'usos comercials cal esmentar que aquestes augmenten a partir de mitjans de la dècada en relació a dos fets concrets:

- Intervencions públiques al centre històric i operacions concretes a l'eix comercial: vianantització, nova pavimentació i sanejament de la zona, instal.lació de mobiliari urbà...

- Augment d'obres, sobretot d'addició i remodelació, en relació a les noves tendències comercials a què ens referíem en el capítol pertinent. Les superfícies comercials augmenten i sorgeixen a la zona indicis dels canvis en els espais comercials tot seguint les noves tendències:

TAULA 4.35 - EVOLUCIÓ DE LA SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA I LLICÈNCIES COMERCIALS (ZONA 2).

	ADDICIÓ	N.PLANTA	TOTAL
1980-	148,4	0,0	148,4
1981-	0,0	642,3	642,3
1984-	24,4	0,0	24,4
1985-	48,5	980,2	1.028,7
1986-	344,8	0,0	344,8
1987-	3.667,9	650,5	4.318,4
1988-	182,3	1.148,7	1.331,0
(*)1989-	100,0	2.759,6	2.859,6
TOTAL-	4.516,3	6.181,3	10.697,6

(*) - L'any 1989 dos expedients sense dades.

De les llicències comercials del període cal potser destacar-ne dues que canvien l'estructura comercial tradicional de l'àrea basada en la "petita botiga":

- En 1985 la construcció del centre comercial "Cortefiel" dedica els seus 1.275 m2 a l'ús exclusivament comercial. La construcció d'aquest edifici suposa un trencament amb l'estructura d'usos de l'eix comercial que dedicava les primeres plantes a tasques comercials mentre les restants eren ocupades per usos residencials.

UNIVERSITAT DE LLEIDA BIBLIOTECA

- En 1987 apareix una galeria comercial "Bulevard Victòria", fruit de la remodelació dels espais lliurats per un antic cinema i alguns locals de petites dimensions del carrer Major-carrer Cavallers. La galeria intenta fomentar l'activitat comercial creant un espai agradable al consumidor i combinant espais d'oci (bar) i sòcio-culturals (saló d'actes reconvertit actualment es espai teatral de gestió privada) dins els 2.900 m2 construïts. El nou carrer comercial concentra un bon nombre de franquícies i locals d'empresaris particulars que tenen com a objecte comú oferir productes de qualitat.

El fenomen de terciarització de la zona es veu recolzat el 1986 amb la construcció d'un hotel (Hotel Real), que en primera instància anava destinat a usos residencials; i la construcció de dos edificis de promoció privada destinats a aparcaments, tots dos al carrer Alcalde Fuster prop de l'eix financero-administratiu de Rambla de Ferran - Francesc Macià. Durant aquests anys es construeixen, a més i com ja hem esmentat, dos pàrkings subterranis amb intervenció de la iniciativa pública (un a la plaça Sant Joan i un altre a Blondel.

L'obra en equipament és força important en aquesta zona. Les obres que recull l'arxiu de foment i les esmentades en les actes dels plens municipals estan relacionades en gran part amb tasques administratives (obres de remodelació a l'antic jutjat a Ferran, construcció d'un edifici a correus (1979) i culturals (construcció d'un auditori municipal amb llicència de 1983 però no inaugurat fins 1995) a la plaça Magdalena, just a l'extrem de l'eix comercial.

Com a eix financero-administratiu no podien faltar les llicències d'edificis d'oficina. La zona concentra més de la meitat dels edificis d'oficina construïts a tota la ciutat (55%), essent la majoria de les llicències aprovades durant els darrers anys i arribant fins i tot a superar les llicències d'ús residencial de l'any 1989. La localització d'edificis d'oficina continua molt lligada a l'eix financero-administratiu tradicional de Francesc Macià i Ferran. La concreta localització d'aquests mostra, però, una concentració inicial a l'eix Rambla de Ferran per a expandir-se a partir de 1988 cap a Francesc Macià i plaça Sant Joan. (560).

TAULA 4.36 - EVOLUCIÓ SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA EN EDIFICIS D'OFICINA (ZONA 2)

	1979	1981	1988	1989	TOTAL
N.Planta -	2.046,6	3.527,9	6.564,4	9.450,6	21.589,6
Addició -	4.265,8	0,0	0,0	2.609,5	6.875,3
Total -	6.312,4	3.527,9	6.564,4	12.060,1	28.464,9

(560) Aquesta dispersió sembla haver afectat al que podríem anomenar tot el primer eixample en contacte amb el casc antic. Els darrers anys han viscut el progressiu augment d'usos terciaris desplaçant els usos residencials tradicionals, sobretot en el que seria el primer eix de circunval.lació de la ciutat : Ferran - Príncep de Viana - Prat de la Riba - Ricard Vinyes - Balmes - Rambla d'Aragó - plaça Catalunya - avinguda de Madrid i Francesc Macià.

- Renovació immobiliària (Zona 2):

La forta inversió en la zona, les tendències de la demanda, l'antiguitat i mal estat de conservació de la majoria dels edificis de la zona i la seva "centralitat" animen els processos de renovació immobiliària.

TAULA 4.37 - RENOVACIÓ DELS EDIFICIS (ZONA 2).

	EXP. N.PLANTA	EXP.SUBSTITU.
1979-	5	3
1980-	1	0
1981-	4	3
1982-	3	1
1983-	3	1
1984-	1	1
1985-	2	2
1986-	4	3
1987-	3	2
1988-	5	4
1989-	8	6
TOTAL -	39	26

EXP. SUBSTITU: Llicències d'obres de nova planta en solar lliurat per previ enderroc d'edificació existent.

Els usos dominants necessiten crear espais que esdevinguin atractius a la demanda, i per això, el procés de renovació és tan important, sobretot a la zona de l'eix financer Ferran i Francesc Macià. L'eix comercial, en canvi, ha sofert renovacions molt més puntuals que en general afecten tan sols les plantes estrictament comercials: les plantes baixes.

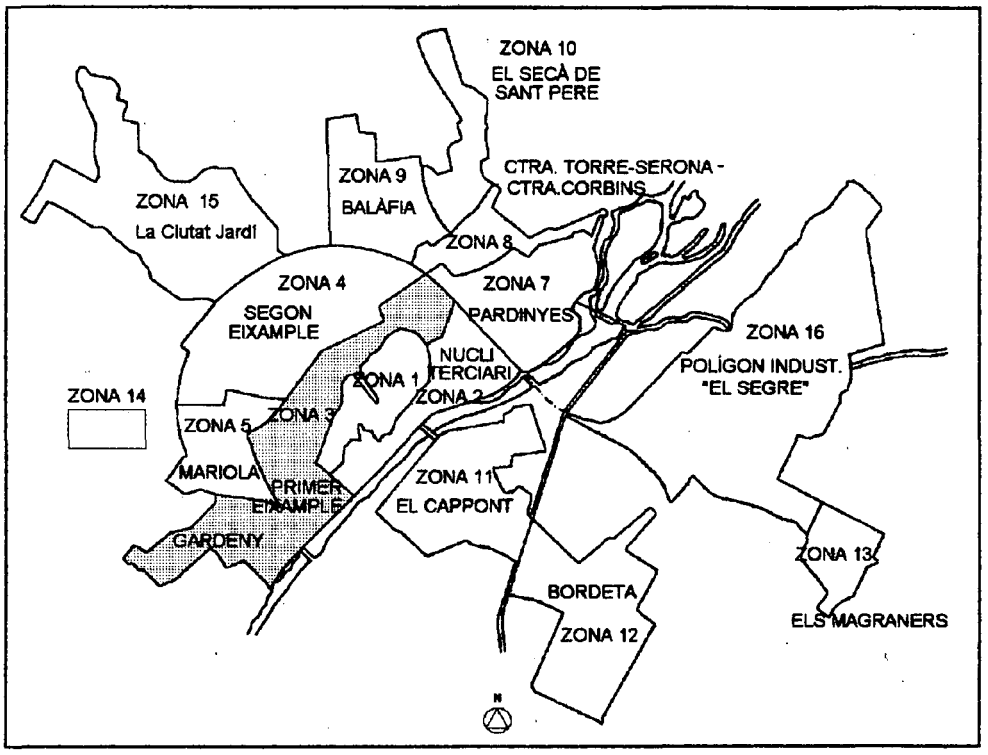
La taula 4.37 mostra com el fenomen de substitució ha estat més intens en els darrers anys, ja que a partir de 1985 (coincidint amb l'augment de la dinàmica immobiliària) s'aconsegueix el 65% de substitucions de tot el cicle.

4.2.3.3 - Z O N A 3 (EIXAMPLE PROPER AL CENTRE HISTÒRIC) I ZONA 6 (GARDENY).

La zona que hem delimitat com a zona 3 comprèn: d'una banda les seccions de districte que envolten el Centre Històric fins a arribar a l'eix comercial i a l'est fins els eixamples de Ferran i carrers adjacents (zona 2); i per l'altra limita amb Passeig de Ronda (Gardeny - Mariola), Pius XII, banda sud de Prat de la Riba (fins carrer Pallars), Alfred Perenya, i Pardinyes al nordest.

Si bé abans de la guerra civil espanyola la zona ja havia estat lleugerament ocupada (part oest de la rambla d'Aragó, nucli de Prat de la Riba i Príncep de Viana) no fou fins èpoques de postguerra quan començà la veritable ocupació de l'eixample,

gràcies a la forta explosió demogràfica del moment. L'edificació no va consolidar-se, però, fins els anys cinquanta i seixanta tot i haver-se obert ja les principals vies (Catalunya, Aragó, Balmes i Prat de la Riba a darrers del XIX gràcies a l'enderroc de les muralles amb permís reial de 1861). Als anys seixanta, l'àrea ja es pràcticament consolidada, saltant ara la construcció al segon eixample urbà definit en bona part per la gran via del Passeig de Ronda (obert a finals dels seixanta).



La trama és condicionada per la seva posició de centralitat i situació relativa vers el turó de la Seu, complint dues funcions viàries bàsiques a travers dels principals eixos abans esmentats: suport del tràfic interior (eix de circumval·lació), i funcions de distribució del tràfic pels seus "dits transversals".

L'ús residencial, que domina l'ocupació del sòl, s'ordena en una morfologia típica d'eixample: edificis plurifamiliars entre mitgeres que formen illes tancades amb patis interiors. El parcel.lari força heterogeni acull en les parcel.les més grans un gran nombre d'equipaments (Universitat, Govern Militar, el col.legi dels Maristes...). Mentre el parcel.lari ocupat per usos privats presenta una més gran heterogeneïtat: parcel.lari més menut en les àrees ocupades fins els anys de postguerra (àrea de Magdalena i Príncep de Viana, Prat de la Riba, Catalunya...) i parcel.lari més gran per a períodes posteriors.

La zona acull un bon nombre de població (un 20% del total de la ciutat) amb una estructura d'edats un xic envellida. Respecte a característiques sòcio-econòmiques podem assenyalar el total predomini de les classes i rendes mitjanes.

Respecte a l'activitat econòmica que es desenvolupa a la zona cal comentar que, tot i la gran diversitat, destaca la concentració de funcions financero-bancàries i de serveis professionals a Prat de la Riba, que connectaria per Príncep de Viana amb l'eix financer de la façana del riu (Francesc Macià i Ferran). Mentre l'àrea de Ricard Vinyes ha anat especialitzant-se en serveis personals destinats sobretot a l'oci i esbarjo. La zona acull, també, un bon nombre de serveis personals i comerç al detall a Democràcia, a Catalunya i Pi i Maragall, potser com influència directa de la proximitat de l'eix comercial, de forma, però, força més dispersa.

Des de final dels anys setanta la zona, i sobretot les àrees immediates al primer cinyell de circumval.lació (av. Catalunya, Aragó, Balmes, Ricard Vinyes, Prat de la Riba, Príncep de Viana) ha sofert un fort procés de terciarització que seguirem desprès amb la dinàmica dels usos de les llicències.

Juntament amb la zona 3 s'analitza l'activitat immobiliària que es desenvolupa a la zona 6. Aquesta inclou part del polígon 1, a banda dreta de Passeig de Ronda i Cots i Gaian al peu del turó de Gardeny. Els espais edificats de la zona 6 estan morfològicament dominats per la presència dels instituts de batxillerat i instal.lacions militars del turó de Gardeny, amb només dues illes destinades a usos residencials construïdes durant els setanta.

La zona 6 presenta tan sols 3 llicències (561) per a tot el cicle: una de 1979 residencial amb 20 hab., una altra de 1984 en la qual s'aproven noves instal.lacions a Gardeny i el 1987 la construcció d'un local comercial.

Respecte a les línies d'actuació de la política urbana desctacar que aquestes van dirigides principalment a la reordenació, desdensificació i millora dels espais. L'àrea acull un bon nombre de figures de planejament especial (el dels entorns del Col.legi Episcopal, el de final de Prat de Riba...) o d'estudis de detall (Illa Sangenís Bertran...). El primer eixample de la ciutat, juntament amb el segon, serà la zona que més estudis de detall concentra, la iniciativa dels quals és en gran majoria privada.

Gran part de les inversions públiques realitzades a la zona van destinades a la millora viària i reurbanització de carrers (camí de Corda de Gardeny, àrea de Prat de la Riba,...) i sobretot la urbanització de places i parcs urbans en una àrea clarament deficitària en espais públics: el jardí de Pau Casals, la plaça Castella, entorns de Santa Tereseta a Martín Ruano...

---

(561) La baixa xifra en activitat immobiliària i la poca entitat dels usos residencials en la zona ens han portat a analitzar-ho juntament amb una altra zona. La continuïtat espacial, la similitud en l'ocupació d'usos i la tipologia dels edificis plurifamiliars de les dues illes de la zona 6 poden ser algunes de les raons que ens han animat a incloure l'anàlisi en la Zona 3.

Cal esmentar, també, els efectes de la ubicació de la Universitat de Lleida, a l'antic edifici del seminari conciliar, que ha contribuït en bona part a dinamitzar les activitats dels seus entorns.

- Evolució de la construcció (Zona 3 i 6):

El nombre de llicències recollides per la zona presenta una xifra total de 149, obtenint sempre els usos residencials la majoria numèrica.

TAULA 4.38 . EVOLUCIÓ DE LES LLICÈNCIES PER USOS (ZONA 3+6).

	(*)RESID	MAGTZ	E.OFIC	COMER	APARC	EQUIP	TOTAL
1979 -	20	1	0	1	0	0	22
1980 -	7	0	0	0	0	1	8
1981 -	4	1	0	1	0	1	7
1982 -	4	0	0	0	0	1	5
1983 -	6	1	0	4	0	1	12
1984 -	6	1	0	1	0	3	11
1985 -	9	0	0	2	0	1	12
1986 -	7	0	0	0	0	0	6
1987 -	18	0	1	5	0	3	27
1988 -	11	2	1	1	0	2	17
1989 -	12	4	2	1	1	1	21
TOTAL-	104	10	4	16	1	14	149

(*) Només una llicència per a habitatge unifamiliar, i en obres d'addició de superfície.

A partir de mitjan de la dècada els usos comercials, l'obra en equipament i els edificis d'oficina (ja en els darrers anys) comencen a imposar la seva presència, inicidint en un clar procés de terciarització dels principals eixos viaris. Sembla com si el centre d'activitat financero-administratiu tradicional de l'eix Francesc Macià - Ferran - Príncep de Viana (zona 1), s'estengués en un procés que podríem qualificar de creixement en taca d'oli cap al primer cinyell de circumval.lació.

Els equipaments també gaudeixen d'un nombre important de llicències al llarg del cicle, equipaments que, com veurem més endavant, van força lligats a usos educatius.

- Evolució dels usos residencials i les seves característiques morfològiques (Zona 3 i 6):

El nombre d´habitatges aprovats (1.514) en la zona és força elevat ja que representa un 18,6% del total d´habitatges de la ciutat. El 37,9% dels habitatges de la zona 3 i 6 (100% a la segona), s'aproven l'any 1979. L'arribada de la crisi immobiliària i la reducció de les edificabilitats del Pla de 1979 expliquen les xifres més baixes dels anys posteriors, tot i l'increment dels darrers anys de "boom".

TAULA 4.39 - EXPEDIENTS RESIDENCIALS I NOMBRE D'HABITATGES (ZONA 3+6).

	NOVA PLANTA		ADDICIÓ		TOTAL	
	Exp.	N.hab.	Exp.	N.hab.	Exp.	N.hab.
1979-	18	572	2	2	20	574
1980-	3	38	4	2	7	40
1981-	2	38	2	0	4	38
1982-	3	30	1	0	4	30
1983-	5	76	1	0	6	76
1984-	5	54	1	0	6	54
1985-	7	70	2	6	9	76
1986-	5	29	1	1	6	30
1987-	14	221	4	8	18	229
1988-	11	146	0	0	11	146
1989-	12	220	0	0	12	220
TOTAL-	85	1.494	18	19	103	1.513

El procés de reducció en la grandària de les promocions es dibuixa clarament en la zona. Així, si en 1979 la mitjana de l'índex d'habitatges per expedient és de 28,7, per al darrer període (1987-89) presenta una xifra de 14,2.

TAULA 4.40 - EVOLUCIÓ DE LA GRANDÀRIA DE LA PROMOCIÓ (ZONA 3+6).

	1979		1980-1986		1987-1989	
	Exp.	Núm.hab.	Exp.	Núm.hab.	Exp.	Núm.hab.
1 habitat. -	0	0	3	3	0	0
2-10 hab. -	4	17	17	114	18	118
11-30 hab. -	8	159	13	227	18	358
31-50 hab. -	2	89	0	0	1	46
+ 50 hab. -	5	309	0	0	1	73

L'evolució d'aquesta reducció es detalla en taula 4.40, on s'observa la pèrdua d'importància de les llicències que superen els 30 habitatges per promoció a partir de 1979. Durant aquest any, les promocions presenten encara un nombre d'habitatges considerable: 5 expedients sobrepassen els 50 (69 a Canonge Brugulat, 68 a av.Catalunya, 64 a Alcalde Areny).

El nou "boom" aportarà un lleuger increment en les grandàries de les promocions, obtenint l'any 1989 la promoció més gran del cicle amb 73 habitatges a Doctor Combelles, davant el nou parc de l'escorxador (en estat actual d'urbanització). S'ha de tenir en compte que donats els elevats preus de sòl a la zona (562) les actuacions amb baix nombre d'habitatges no serien massa rendibles.

En general, doncs, pot afirmar-se que predominen les promocions de tipus mitjà el ja 90% de les quals obtenen menys de 31 habitatges.

---

(562) Els preus poden relacionar-se amb la competència i la pressió que els usos terciaris (comercials i financers sobretot) poden exercir sobre aquests i a la ja esmentada posició de centralitat relativa de la zona. Els elevats preus de la zona justificarien també l'absència d'obra de Nova Planta en habitatge unifamiliar.

TAULA 4.41 - QUALIFICACIÓ DELS HABITATGES (ZONA 3+6)

	R.LLIURE	HPO	P.OFIC.
1979-	172	402	0
1980-	2	38	0
1981-	30	8	0
1982-	8	22	0
1983-	0	76	0
1984-	0	54	0
1985-	0	76	0
1986-	5	25	0
1987-	61	168	0
1988-	97	25	24
1989-	220	0	0
TOTAL-	595	894	24

La qualificació dels habitatges és protagonitzada per l'habitatge de protecció oficial (59,1%). L'habitatge de renda lliure aconsegueix, no obstant, dominar el mercat en el període de "boom". La nova construcció d'habitatge en la zona respon, en gran part, habitatge destinat a rendes mitjanes i mitjanes-altes. De fet, els eixamples del nucli urbà (zones 3 i 4) seran, en gran mesura, els principals responsables dels canvis en la qualificació de l'habitatge de final de la dècada a Lleida.

Cal destacar que l'única promoció pública és aprovada el 1988 i construïda pel "Patronato de Casas Militares" a Alcalde Areny, al peu del turó de Gardeny (24 habitatges) al costat dels blocs militars ja existents. L'endegament d'aquesta promoció va força lligada a l'ordenació del darrer tram urbà de la façana del riu (a Alcalde Areny) en direcció sud-oest on l'estament militar gaudeix de grans propietats. (Unitat d'Actuació a Alcalde Areny (2 hectàrees), aprovada el 1982 i nou projecte el 1986).

L'evolució de les superfícies construïdes mostra més clarament l'efecte de la crisi i estancament dels primers anys de la dècada. La recessió és força notable des del 1979, any que aporta el 37,9% de tota la superfície construïda a l'àrea, fins al 1986.

TAULA 4.42 - EVOLUCIÓ DE LA SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA (en milers de m2) (ZONA 3+6).

	1979	1980-1986	1987-1989	TOTAL
N. PLANTA -	108,2	64,5	106,9	279,6
ADDICIÓ -	0,3	4,5	1,3	6,1
TOTAL -	108,5	69,0	108,2	285,7

En general, les xifres en superfície construïda mostren promocions de tipus mitjana, fins i tot mitjana-alta si tenim en compte que més del 56% de totes les promocions presenten més de 2.000 m2 construïts. Aquests dades han de relacionar-se amb uns índexs d'edificabilitat superiors a altres àrees i uns preus de sòl força elevats que incideixen en una intensificació de la inversió per unitat de sòl. El predomini de l'obra de nova planta no resta importància a l'aportació de les superfícies construïdes en

obra d'addició que presenta una quantitat considerable en comparació a altres zones de la ciutat (563).

TAULA 4.43 - EVOLUCIÓ MITJANA DE LA SUPERFÍCIE DE SOLAR (ZONA 3+6).

1 9 7 9	1980-1986	1987-1989	TOTAL
798,7	456,8	506,8	551,0

La reducció en superfície de solar no és tan alta com era la reducció en nombre d'habitatges aprovats i superfície construïda des de 1979. La situació sembla doncs apuntar cap a la desdensificació de la zona, fet que hem de relacionar amb l'entrada de la nova normativa de planejament (PGM 1979). El procés de densificació d'aquesta part de l'eixample s'inicià en èpoques de postguerra i incrementa el seu ritme en els cinquanta i seixanta. En la dècada dels setanta i vuitanta s'han viscut els processos de "colmatació" dels solars buits i processos de renovació del parc, que després analitzarem, processos relacionats amb la "centralitat" de l'àrea, progressiu augment del preu del sòl i manca de disponibilitat de nou sòl urbanitzable en àrees perifèriques.

Aquesta densitat es plasma també en l'evolució del nombre de plantes aixecades, ja que la zona presenta edificis amb un nombre de plantes comparativament més gran i per tant alçades superiors a les mitjanes de la ciutat.

TAULA 4.44 - NOMBRE DE PLANTES (ZONA 3+6).

B + 1 - 0,0%	B + 7 - 10,8%
B + 2 - 4,8%	B + 8 - 7,2%
B + 3 - 3,6%	B + 9 - 3,6%
B + 4 - 25,3%	B+ 10 - 1,2%
B + 5 - 18,1%	B+ 11 - 0,0%
B + 6 - 24,1%	B+ 12 - 1,2%

Amb tot, en la reducció de les alçades queden ben patents els efectes de l'entrada de la nova normativa de planejament: L'any 1979 un 53% d'expedients superen les 7 plantes (B+6), entre els anys 1980 i 1986 només un 7% de les llicències superen aquestes xifres. A partir de 1988, tot i incrementar-se lleugerament el nombre de plantes, la majoria d'expedients (81%) no supera les B+6.

El 62% de les llicències tenen plantes subterrànies, percentatge molt elevat en comparació a altres zones (564).

Les plantes altell tenen, també, una presència significativa (18% dels expedients), presència relacionada amb les funcions terciàries cada cop més presents a la zona.

---

(563) Només la zona 4 amb 3.703,1 m2 i la zona 7 - 4682 m2 aconsegueixen xifres notables, tot i que lluny encara dels 6.077,2 m2 de la zona 3.

(564) Només és superat per la zona 4, on el 70,4% dels expedients presenta plantes soterrànies.

TAULA 4.45 - EVOLUCIÓ MITJANA DE METRES DE FAÇANA I FONDÀRIA (ZONA 3+6).

	1 9 7 9	1980-1986	1987-1989	TOTAL
FAÇANA -	21,9	17,5	19,4	19,3
FONDÀRIA -	25,9	23,5	25,3	24,8

Les mitjanes de façana no són, en general, massa elevades si es comparen amb les xifres d'altres zones, cal recordar, però, que aquesta part de l'eixample és més vella que la part que hem agrupat en la zona 4.

La relació entre totes les dades mitjanes que aporten les característiques morfològiques de l'edificació ens presenten unes construccions típiques d'àrees d'eixample. la majoria entremitgeres, d'unes 6-7 plantes d'alçada (B+5,B+6) que s'aixeca sobre una parcel.la tipus d'uns 400-500 m2, d'uns 20 metres de façana i uns 25 metres de fondària.

- Altres usos (Zona 3 i 6):

Com ja quedava especificat en l'anàlisi espacial i en el desglossament de llicències per usos la zona concentra un gran nombre d'expedients d'usos no residencials. El primer que destaca la taula 4.38 és la forta presència de llicències relacionades amb usos comercials.

El nombre de llicències per a magatzem presenten un nombre força discret en la zona fins els dos darrers anys. La majoria d'expedients estan relacionats amb obres d'addició d'altells. Com ja es pot imaginar , els magatzems en la zona guarden una clara relació amb usos comercials (Travessera de Maragall, Bisbe Martí Ruano, Ciutat de Fraga, Sant Ruf..).

El grau de concentració espacial és superior, però, en les llicències comercials: 10 de les 16 llicències comptabilitzades per a aquests usos es localitzen en la zona d'influència de Ricard Vinyes i Balmes (c/Bonaire, Joan Baiget, Maragall,...).

La importància dels usos comercials queda ben patent en el nombre de llicències aprovades. La majoria presenten obres d'addició d'altells amb els conseqüents guanys en superfície que es destina a emmagatzematge o ampliació de la superfície comercial.

Els darrers anys del període s'aproven les llicències destinades a oficines que també presenten una forta concentració espacial. Dels 4 edificis construïts en la zona, 3 formen part del primer cinyell de circumval.lació (el primer a l'av. Catalunya, el segon a començament de Balmes, vora el Jardí de Pau Casals i el tercer en el mateix carrer de Balmes, prop ja de Ricard Vinyes); mentre que el darrer es construeix al carrer Vallcalent, prop del carrer Balmes i Ricard Vinyes. (Vegeu al respecte els mapes 4.2 i 4.3).

L'edifici d'oficines de la plaça Catalunya, conegut amb el nom d'Euroforum, es comptabilitza en el present cicle com a obra de nova planta, perquè tot i ésser començada l'obra el 1978 va paralitzar-se la construcció i no és fins el 1987 que es demana la llicència per a l'acabament de l'edifici.

TAULA 4.46 - SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA EN USOS COMERCIALS I OFICINES (ZONA 3+6).

	COMERCIAL	OFICINA
1979 -	1.040,6	0
1980-1986 -	2.112,7	0
1987-1989 -	622,2	18.454,8
TOTAL -	3.775,5	18.454,8

Les obres en equipament són constants al llarg del cicle que s'analitza, essent la zona que obté la xifra més elevada de llicències destinades a aquest ús (14 llicències).

Els equipaments educatius són els que compten amb el nombre més elevat de llicències, amb un nombre total de 7, seguits dels sanitaris i els eclesiàstics (2 cada un). La zona presenta un grau de concentració molt elevat de centres d'ensenyament d'EGB (5, dels quals només 1 és públic). Algun d'aquests centres acull també els ensenyaments de BUP (Episcopal i Maristes) i FP (Episcopal i Santa Anna, a més de l'Escola del Treball). Les àrees de maternal són cobertes principalment per parvularis privats, a més, d'una escola-bressol municipal.

En un primer moment sorprèn que aquesta gran cobertura de l'ensenyament, en àrees de primària i secundària, continuï localitzant-se en aquesta zona, donat el progressiu procés d'envelliment de la població i la minsa quantitat de joves en edat escolar. En canvi, per exemple, als barris es presenta la situació a la inversa: una gran quantitat de nens en edat escolar per un nombre de centres molt més reduït.

El fenomen pot explicar-se per dos fets concrets:

- Les característiques dels centres de la zona que cobreixen un demanda molt determinada. Com ja hem apuntat 4 dels 5 col.legis són privats.

- L'afluència de públic de pobles de l'entorn animada per les funcions de residència que exerceixen els mateixos.

Amb tot cal esmentar que s'està operant des de darrers dels vuitanta en dues línies: localitzar els nous centres d'ensenyament primari i secundari als barris de la ciutat (escola Joan Maragall a la Bordeta, escola Terres de Ponent al Secà de Sant Pere, Institut Torre Vicens al Secà de Sant Pere...), alhora que es dóna una certa fugida d'escoles des dels setanta cap a la perifèria (la majoria privades) que s'instal.len sobre àmplies finques: Terraferma, Arabell, Escoles Alba, l'Espiga, Mirasan...

En l'àrea es concentra, a més, una gran part dels estudis universitaris que tenen com a seu l'antic Seminari Conciliar de la Rambla d'Aragó i, fins dades recents (565),l'Escola de Formació del professorat en el Camp de Mart, al peu del turó de la Seu.

Tot i que els índexs d'equipament de la zona són molt més elevats que en altres zones (Mariola, Secà de Sant Pere,...) s'observa mancances en algunes àrees com la d'abastaments (els mercats més propers són el de Ronda-Fleming a la zona 4 i els de la zona 1, el mercat del Pla i el de Santa Teresa), l'esportiva (566) i d'esbarjo. Aquestes darreres mancances són producte, fonamentalment, de la manca o disfuncionalitat dels pocs espais lliures existents i la gran densitat immobiliària. La gran concentració residencial no es correspon al nombre d'espais lliures i d'oci existents. Creiem doncs, que el procés de desdensificació previst en el PGM de 1979 hauria de tenir una continuïtat d'acció en el futur.

- Renovació immobiliària (Zona 3 i 6):

Gran part dels edificis construïts durant el període en la zona són resultat de processos de substitució d'antics immobles.

TAULA 4.47 - EXPEDIENTS DE NOVA PLANTA I ELS QUE SUPOSEN RENOVACIÓ (ZONA 3+6).

	1 9 7 9	1980-1986	1987-1989	TOTAL
Nova Planta -	19	35	49	103
Substitució -	13	29	45	87

La substitució d'aquests sembla ser més efectiva a partir de 1985 (el 74% d'expedients) quan el mercat canvia també de dinàmica.

Els nous usos responen en la seva pràctica totalitat a usos residencials, tot i que en els darrers anys els nous edificis d'oficina substitueixen antics edificis d´habitatges.

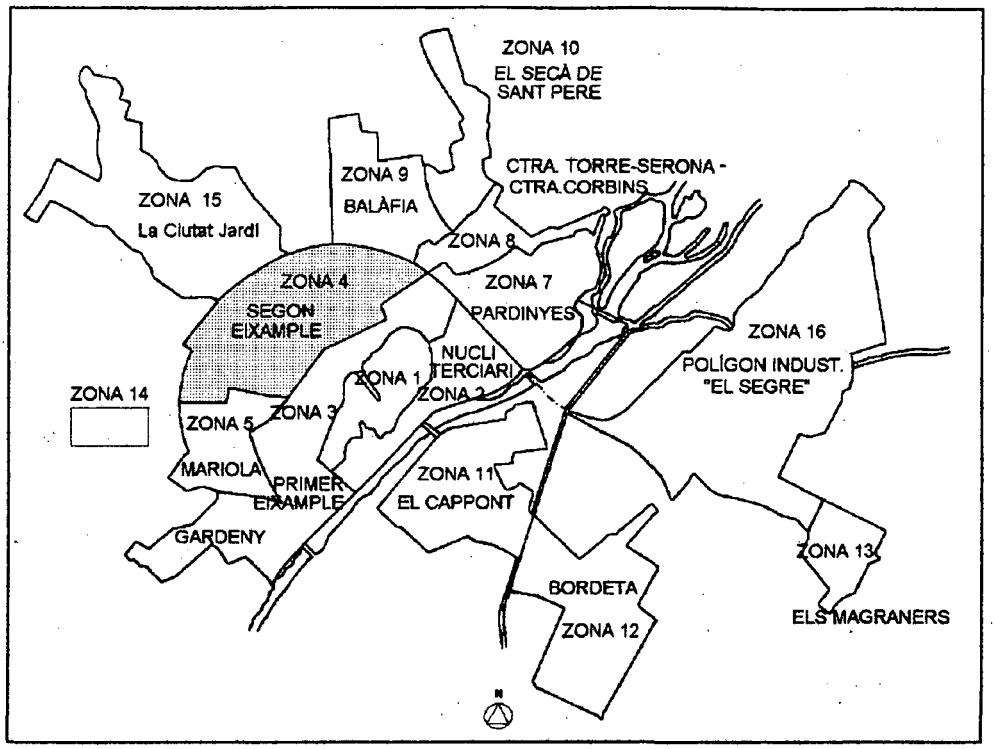
4.2.3.4 - Z O N A 4 (EIXAMPLE NOU-EXTERIOR).

La zona 4 forma part de l'eixample del nucli urbà en la seva vessant nord-oest a dues bandes de la principal via que la travessa: el passeig de Ronda. Concretament la zona quedaria delimitada pels següents carrers: Rossinyol i Bisbe Irurita a l'oest; Martí Ruano, Prat de la Riba i Alfred Perenya al Sud; segon passeig de Ronda i plaça Europa a l'est i passeig de l'Onze de Setembre al nord.

---

(565) L'Escola de Formació del Professorat s'ha ubicat fins aquests darrers anys a la "Normal" a Camp de Mart. En decobrir-se però el greu estat de les vigues afectades per aluminosi ha estat desallotjat.

(566) En l'àrea esportiva les llicències presenten tres projectes per a la construcció de polisportius:dos en escoles, tot i que d'àmbit privat (un al col.legi dels Maristes i l'altre a l'Episcopal), i l'acabament del polisportiu dels Instituts de Batxillerat a Rufea amb llicència de 1984.



Tot i el tractament unitari que rep la zona caldria fer referència al desenvolupament i creixement de les diferents parts que la componen i que, en certa manera, expliquen la seva actual morfologia i estructura. El creixement i ordenació de la zona guarda relació amb les primeres parcel.lacions efectuades a mitjan dels seixanta amb l'obertura del gran vial central que creua la zona d'oest a est: el Gran Passeig de Ronda, tot i que durant les primeres dècades del XX existien ja certes edificacions. L'any 1919 s'inauguren, lluny en aquell moment del nucli urbà, les instal.lacions del Camp d'Esports i en 1924 ho feien els pavellons de l'Hospital Provincial, ja en contacte amb la futura àrea de Ciutat Jardí.

L'àrea de més antiga edificació residencial la presenta la zona de Cases Barates (1928) al Passeig de Ronda i Grup 3 d'Abril (1950) darrera Prat de la Riba, que foren ja previstos en el Pla de Florensa i Giralt de 1922. Els grups d´habitatge unifamiliar foren poc a poc engolits pels nous espais de l'eixample que, si bé inicialment fou qualificada com a àrea de ciutat jardí tot respectant l'àrea ja consolidada, el nou Pla de 1957 el qualificà de zona d'eixample amb edificació intensiva, especialment en les zones contigües al Passeig de Ronda.

Durant els anys quaranta ja hi ha un bon nombre d'edificacions de moderades dimensions a la façana de Prat de la Riba (que parteix la zona 3 i 4) i al triangle delimitat pels carrers de Príncep de Viana, Alcalde Porqueres i Prat de la Riba.

Aquestes àrees queden però engolides pel fort procés edificador de les darreres dècades amb construccions de densitats més elevades. (567)

La zona que definim com a zona 4 engloba també la part nord del polígon de Santa Maria de Gardeny, que restà sense edificar fins als anys del present cicle en què fou, així mateix, urbanitzat. El polígon fou expropiat pel Instituto Nacional de la Vivienda a començament dels anys seixanta i edificat en les parts més properes al barri de la Mariola (568). A final dels anys setanta el Instituto Nacional de la Vivienda subhasta lots de sòl, que són construïts i urbanitzats en els anys del present cicle per la iniciativa privada (569). La resta del polígon és desprès urbanitzat per INCASOL (1985) i objecte de successius estudis de detall que canvien les configuracions del Pla Parcial inicialment aprovat pel INV (1963 modificat en 1976), primer amb l'intenció d'obtenir mes espais lliures i menys densitats alhora que ordenar l'àrea amb la construcció d'habitatges unifamiliars, mentre els propietaris finals de les parcel.les canviaran (Estudi de detall de 1988) altre cop la configuració deixant-la per a habitatges plurifamilars (volumetria específica) donant lloc a la proliferació de blocs aïllats de notables alçades.

Ja des de mitjan dels vuitanta, s'urbanitza i edifica la part contigua al polígon anomenat Joc de la Bola que concentra bona part de l'activitat immobiliària del període.

L'ordenació i "colmatació" d'aquestes dues zones esmentades (polígon de Santa Maria de Gardeny i Joc de la Bola) permetrà consolidar la part exterior de l'eixample i nucli urbà de la ciutat, que ha allotjat àrees residencials d'altes qualitats destinades sobretot a classes mitjanes-altes i altes.

Respecte a la trama viària cal comentar que suporta una gran quantitat de tràfic (tant a nivell interurbà, com de "pas" canalitzat pels eixos de Passeig de Ronda, Alcalde Rovira Roure i Alcalde Porqueres), tràfic que es preveu quedarà reduït al tràfic intern amb l'inauguració de la variant de la N-II al nord de la ciutat, actualment en obres. L'eix del Passeig de Ronda divideix clarament dues parts:

- la del sud fins a Prat de la Riba i Pius XII, àrea ja molt "colmatada" i densa amb baixos nivells d'equipaments i espais lliures, i de configuració anterior;

- de la del nord de configuració molt més modema i amb un gran nombre d'espais per a equipaments i espais lliures (Camp d'Esports, Hospital Provincial, Parc del Joc de la Bola...).

---

(567) **VILAGRASA, J.** (1991), ob.cit., pàg. 197 apunta que el 50% dels habitatges construïts en aquesta zona ho foren en els anys 70.

(568) L'altra part del polígon de Santa Maria ha estat inclòs en el barri de la Mariola per les característiques de les promocions, morfologia de la zona i característiques socials dels seus habitants.

(569) Alguns dels solars han estat adquirits o cedits a la Paeria per a la construcció d'equipaments (escola Joc de la Bola...) o, per a la formació del patrimoni municipal de sòl.

El parcel.lari, tot i ésser molt heterogeni, presenta unes superfícies superiors a les mitjanes de la ciutat : més d'un 30% de les parcel.les tenen una superfície entre els 300-600 m2 i, només un 25% amb xifres inferiors als 200 m2. (570).

En la part més central de l'àrea i en zones de contacte amb Ciutat Jardí (entorns del Camp d'Esports i Hospital Provincial) domina la tipologia d'habitatge unifamiliar (sobretot aïllada) de petites parcel.les (c/Sant Hilari davant l'Hospital, grups de Cases Barates i Enric Granados...), mentre la resta és ocupada per blocs plurifamiliars entremitgeres o blocs aïllats en les àrees de configuració més recent (Santa Maria de Gardeny i Joc de la Bola) amb superfícies de solar força superiors (600 m2).

La zona allotja prop d'un 20% de la població lleidatana, amb un perfil força més jove en la seva estructura d'edats (82% menys de 60 anys) i nivells d'estudi superiors als que presenten les dades mitjanes de la ciutat (16% de la població amb títol mitjà o superior segons dades del padró de 1991). Domina en la zona la població amb rendes mitjanes-altes i altes.

Respecte a l'activitat econòmica que allotja l'àrea comentar que aquests es centren en el comerç i serveis, originant a l'àrea de Ricard Vinyes-Prat de la Riba- Doctor Fleming un nou centre d'abast regional. S'hi concentren a la zona un bon nombre d'entitats bancàries, caixes d'estalvi i companyies d'assegurances, a més de la ja esmentada especialització en oci i esbarjo de l'àrea de Ricard Vinyes. Durant els anys vuitanta l'especialització en serveis personals ha anat envaint els eixos de Doctor Fleming i Vallcalent fins a accedir a l'àrea del Joc de la Bola, on la implantació del terciari ha de relacionar-se també amb la instal.lació de l'Hipermercat Pryca.

Ja a la banda est de la zona 4, i en contacte amb els barris de Balàfia i Pardinyes, hom troba certa especialització en comerç a l'engrós força concentrat a Príncep de Viana i ja prop de l'eix del ferrocarril.

La zona 4 es veu força beneficiada dels volums d'inversió públiics . La inversió està fortament relacionada amb la urbanització de les noves àrees d'ordenació (Santa Maria de Gardeny i Joc de la Bola), així com la millora i urbanització dels espais lliures de la zona: la plaça de la Constitució al Clot de les Granotes, Passeig d'Humbert Torres, plaça Amics de Lleida, parc del Joc de la Bola, entorns del Camp d'Esports....Cal a dir a més que, juntament amb l'àrea de Ciutat Jardí, la zona acull les intervencions més importants del capital privat (Pla Parcial Joc de la Bola, ordenació d'Humbert Torres...), encara, però, més evidents a començament dels noranta (endegament del darrer tram de Passeig de Ronda en contacte amb Plaça Europa i, àrea d'habitatges unifamiliars darrera el Camp d'Esports).

---

(570) Segons **BELLET,C. i VILAGRASA,J.** (1993) "Anàlisi de l'activitat immbiliària..."ob.cit., el 50% de les parcel.les en sòl urbà de la ciutat de Lleida tenen menys de 200 m2.

- Evolució de les llicències per usos (Zona 4):

Aquesta zona presenta durant aquests anys un bon ritme d'activitat, que es concreta en les 160 llicències aprovades i, que representen el 8% de les llicències totals. (571) Les tres quartes parts de la xifra corresponen a l'aportació de l'ús residencial que veu perdre el seu avantatge relatiu enfront d'altres usos (comercials i d'oficina) a partir de mitjan de la dècada.

TAULA 4.48 - EVOLUCIÓ DE LLICÈNCIES PER USOS (ZONA 4).

	RESID.	MAGT.	E.OFIC	COME	HOTEL	APARC	EQUIP	TOTAL
1979 -	20	1	0	0	0	0	1	22
1980 -	2	0	0	0	0	0	1	3
1981 -	7	1	1	1	0	0	0	10
1982 -	2	0	0	0	0	0	0	2
1983 -	11	1	0	1	1	0	2	16
1984 -	6	1	0	4	0	0	0	11
1985 -	13	1	0	1	1	0	0	16
1986 -	16	1	0	2	1	0	2	22
1987 -	13	0	0	5	1	0	2	21
1988 -	18	0	0	3	0	0	0	21
1989 -	10	2	3	2	0	1	1	19
TOTAL -	118	8	3	19	4	1	9	163

- Usos residencials i característiques morfològiques (Zona 4) :

Tot i ésser superada la xifra de llicències residencials (118 en la zona 4) per les del barri de la Bordeta (222 llicències) i zona 14 (277), la zona 4 presenta la xifra més elevada d´habitatges aprovats a la ciutat (1.873), amb el 23% del total.

TAULA 4.49 - EVOLUCIÓ DE LLICÈNCIES RESIDENCIALS I HABITATGES (ZONA 4)

	Nova planta		Addició		TOTAL	
	Exp.	Núm.hab.	Exp.	Núm.hab.	Exp.	Núm.hab.
1979 -	18	524	2	6	20	530
1980 -	1	13	1	0	2	13
1981 -	5	139	2	8	7	147
1982 -	1	2	1	0	2	2
1983 -	7	125	4	0	11	125
1984 -	6	60	0	0	6	60
1985 -	13	280	0	0	13	280
1986 -	10	174	6	1	16	175
1987 -	9	122	4	0	13	122
1988 -	12	257	6	5	18	262
1989 -	6	156	3	1	9	157
TOTAL -	88	(*)1.852	(+)30	21	118	1.873

(+) S'ha de tenir en compte que de les 30 llicències d'addició, 23 són obres d'addició de superfície sense incrementar per tant el nombre d´habitatges existents.

(*) S'inclouen 218 habitatges de la promoció de la "Cooperativa de la Sagrada Familia" que foren construïts en les parcel.les 1 i 2 de l'antic polígon de Santa Mª. a Bisbe Irurita i Pablo Valledor.

(571) El nombre de llicències aprovades en la zona 4 és només superat per les 265 de la Bordeta i les 758 de la Zona 14 (horta i nuclis rurals).

Com ja s'havia anotat per a la zona 3 i 6, l'any 1979 concentra bona part dels habitatges aprovats en la zona 4 (28,3%). La promoció immobiliària actua amb decisió aprofitant les altes edificabilitats del Pla de 1957. Aquest gran moment d'activitat es concreta no només en una bona quantitat d'expedients residencials, sinó també, en una bona quantitat d'habitatges aprovats, fruit de les altes mitjanes d'habitatges per expedient : l'any 1979 amb 26,5 hab. per expedient.

Els efectes de la crisi es deixen notar durant els primers anys dels vuitanta com en la resta del nucli urbà en general. La construcció residencial presenta un ritme moderat mantenint-se atenta a les expectatives i moviments del mercat. Així, els increments en la construcció de nous habitatges deixen notar-se amb més força, fins i tot abans que arribi el "boom" a la resta de la ciutat. La disponibilitat de grans quantitats de sòl, provinents de les parcel.les lliurades per la ordenació i urbanització del polígon de Santa Maria i àrea del Joc de la Bola, les característiques de l'àrea que la fan objecte de la demanda que més pressiona en els anys del "boom" i les perspectives d'un bon negoci per a la promoció són, en principi, els principals responsables d'aquest accelerat creixement.

TAULA 4.50 - EVOLUCIÓ DE LA GRANDÀRIA DE LES PROMOCIONS (ZONA 4).

	1979		1980-1986		1987-1989		TOTAL	
	Exp	N.hab	Exp	N.hab	Exp	N.hab	Exp	N.hab
1 HAB. -	1	1	4	4	4	4	9	9
2-10 h. -	9	65	13	77	6	48	28	190
11-30 h.-	6	94	22	370	14	251	42	715
31-50 h.-	4	152	5	167	3	114	16	433
+50HAB.-	0	0	2	184	2	124	4	308

(*) No s'inclou la promoció de 422 habitatges (218 a la zona 4) de la promoció de la "Cooperativa de la Sagrada Familia".

L'evolució mitjana d'habitatges per expedient (572) (vegeu la taula 4.50) no semblen incidir en una reducció de la grandària de les promocions en la zona, ans el contrari. Sembla que la tendència dels darrers anys apunta a un increment, fruit d'un augment de llicències amb promocions de més de 30 habitatges, grans promocions relacionades amb el tipus de promotor que actua a la zona (el promotor més professional). La distribució de llicències segons el nombre d'habitatges aprovats per a cada una d'elles mostra la importància de promocions de tipus mitjà (10-30 habitatges), tot i que les xifres de promocions de més de 30 són les més elevades de la ciutat.

Durant els anys de crisi es manté un cert tipus de promoció de grandària mitjana-petita, mentre que a partir de 1985 la importància de la petita actuació es redueix en favor de quantitats superiors.

(572) En aquestes mitjanes s'ha deixat de banda la promoció de la Cooperativa de 218 habitatges en 1979.

L'expedient de més grandària correspon a la llicència concedida a la "Cooperativa de la Sagrada Família", la promoció més important del període amb 422 habitatges. Aquests, es repartiren en diferents solars que foren adquirits al Instituto Nacional de la Vivienda en el Polígon de Santa Maria. La Cooperativa va construir 218 habitatges en les parcel.les 1 i 2 de l'esmentat polígon que forma una illa sencera a Bisbe Irurita, Pablo Valledor (avui Pica d'Estats) i Passeig de Ronda dins la zona 4. Mentre la resta dels habitatges es construïren sobre solars ja pertanyents a la zona 5 a uns 400 metres dels primers, entre Pius XII i Passeig de Ronda.

Altres promocions a destacar per la seva grandària són l'endegada en 1981 pel INV i acabada per INCASOL amb 96 habitatges al carrer Ferran el Catòlic i els 88 habitatges/apartaments de l'edifici de Pryca. La importància de l'impacte morfològic dels polígons de la Cooperativa i de les promocions del Instituto Nacional de la Vivienda fou força notòria en la seva època en aixecar 9 i 10 plantes en una zona on l'edificació era encara força minsa.

El 1985, comencen a ocupar-se els solars de la part alta del polígon de Santa Maria de Gardeny i àrea de Joc de la Bola. De fet, a partir d'aquest any, es presenta una certa concentració d'expedients residencials, i sobretot nombre d'habitatges, en aquestes zones a l'entorn de Pryca (des dels límits de la zona 5 fins al carrer Cristòfol de Boleda i al sud fins al passeig de Ronda). Les llicències aprovades en aquest nucli aportaran el 50% dels habitatges aprovats en tota la zona 4 durant la segona part de la dècada dels vuitanta. Si durant els primers cinc anys les promocions més importants estan més repartides espacialment (Bisbe Irurita 218, Vallcalent 36 habitatges, plaça del Treball 48 hab., Ferran el Catòlic 96 hab.,..), en els darrers anys les promocions de més de 35 hab. es concentren en aquesta àrea de Cristòfol de Boleda - Passeig de Ronda.

TAULA 4.51 - EVOLUCIÓ QUALIFICACIÓ DELS HABITATGES (ZONA 4)

	R.Lliure	H PO.	P.Oficial	TOTAL
1979-	43	487	0	530
1980-	13	0	0	13
1981-	8	43	96	147
1982-	0	2	0	2
1983-	1	124	0	125
1984-	0	60	0	60
1985-	105	175	0	280
1986-	43	132	0	175
1987-	54	68	0	122
1988-	214	48	0	262
1989-	97	60	0	157
TOTAL-	578	1.199	96	1.873

Respecte a la qualificació de l'habitatge (taula 4.51), cal assenyalar el pràctic domini de l'HPO en el mercat total de la zona (64%), sobretot en els anys de crisi. El sector d'habitatge de RLL comença a actuar amb força a partir de 1985, aconseguint de

superar als de protecció oficial en els darrers anys. Aquest canvi de qualificació va força lligat a la consolidació de la zona dels entorns de Pryca on predomina l'habitatge amb alts nivells de qualitat i destinat a classes mitjanes - altes.

L'aportació de llicències en habitatge unifamiliar és la més gran del nucli urbà amb un gran nombre de llicències d'addició que corresponen en la seva gran majoria a obres en el grup d´habitatges unifamiliars de la zona de Cases Barates i Grup 3 d'Abril (20 llicències) i 6 de nova planta, totes elles prop del nucli d´habitatge unifamiliar d'Enric Granados i Alcalde Rovira Roure.

L'aportació de superfície construïda en usos residencials, tot i ésser parella a les xifres de la zona 3, presenta algunes diferències en el comportament dels cicles.

TAULA 4.52 - EVOLUCIÓ SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA (en milers de m2) (ZONA 4).

	1979	1980-1986	1987-1989	TOTAL
NOVA PLANTA -	106,3	168,1	95,9	370,3
ADDICIÓ -	0,8	2,4	1,7	4,9
TOTAL -	107,1	170,5	97,6	375,2
Mitj.N.P/Expe.-	5.593,1	3.909,5	3.550,9	4.160,1

(*) De les xifres del primer període 41.202,9 m2 corresponen a les 218 hab. de la Cooperativa. Aquesta xifra no ha estat comptabilitzada per treure la mitjana al tractar-se només de mitja promoció.

La darrera taula mostra el fort impacte de la inversió que els promotors realitzen en la zona tot aprofitant les més altes edificabilitats dels moments previs a l'aprovació del pla. Durant els anys de crisi, la inversió en usos residencials continua amb un bon ritme i s'incrementa a partir de mitjan de la dècada tot coincidint amb l'ocupació dels solars del polígon de Santa Maria.

Les superfícies de solar són també superiors a les superfícies aportades en altres zones de l'eixample. La mitjana de solar per expedient de nova planta que obté la zona 4 (849,2 m) es veu tan sols superada per l'aconseguida al barri de la Mariola (2.446 m2) i Ciutat Jardí (1.986 m2).

La superfície elevada dels solars de les promocions residencials pot trobar explicació en el tipus de construcció que predomina en la zona durant aquests anys: blocs oberts aïllats que lliuren part dels seus solars per a zones jardinades interiors o llocs d'esbarjo i en la característica parcel.lació del polígon de Santa Mª. de Gardeny formada per grans solars. (573

El 58% de les promocions durant el cicle presenten superfícies de solar que oscil.len entre els 400 m2 i els 1800 m2, en canvi, les menors de 200 m2 representen només

(573)La promoció de la Cooperativa de la Sagrada Família construirà els seus blocs sobre un total de 10.400 m2 en la zona 4 (xifres que no hem inclòs en la taula 4.53)

un 14% i estan situades la majoria en zones de parcel.lari antic (Alcalde Porqueres: 4 promocions, Bisbe Martí Ruano, Magí Morera...).

TAULA 4.53 - GRANDÀRIA DEL SOLARS (ZONA 4).

	EXPEDIENTS	METRES 2
- 200 m2 -	10	1.536,7
201-400 m2 -	26	7.882,1
401-800 m2 -	28	15.774,2
801-1800 m2 -	17	19.470,5
+ 1801 m2 -	6	30.063,4
T O T A L -	87	74.726,9

L'evolució del nombre de plantes mostra una reducció a partir de 1979, de manera que les promocions de més de 10 plantes desapareixen ja en els primers anys de la dècada. Aquesta reducció ha de relacionar-se forçosament amb l'estratègia de la normativa del planejament de 1979 que, com ja hem apuntat, pretén desdensificar la zona d'eixample reduint les edificabilitats i les alçades. El 70% dels expedients tenen menys de 8 plantes (B+7), mentre que en 1979 aquesta alçada representava només un 51% del total.

Aquesta reducció de plantes va acompanyada d'una lògica reducció en els metres d'alçada, tot i que cal assenyalar que la mitjana total del cicle és superior a les aportades en altres zones del nucli. L'augment de construcció residencial en la zona a partir de 1985 puja la mitjana d'alçada que va davallant progressivament fins a finals de la dècada.

TAULA 4.54 - NOMBRE DE PLANTES I MITJANA D'ALÇADA (en nombre d'expedients) (ZONA 4)

	1 9 7 9	1980-1986	1978-1989	TOTAL
P.Subterra.	14	28	20	62
B+1 Planta	0	2	2	4
B+2 Plantes	1	1	2	4
B+3 Plantes	0	1	0	1
B+4 Plantes	0	8	5	13
B+5 Plantes	3	8	11	22
B+6 Plantes	2	12	3	17
B+7 Plantes	9	2	2	13
B+8 Plantes	1	8	2	11
B+9 Plantes	0	0	0	0
B+10 Plantes	2	0	0	2
For.-rassant	16	2	0	18
Mitja./llic.	7,7	6,3	5,8	6,4
Mitj. alçada	21,4	19,8	18,1	19,6

L'evolució de les xifres mitjanes de façana reflecteixen, a partir de 1985, els canvis en el tipus de construcció residencial de la zona que requereix més superfície de solar, incrementant-se les dades de les mitjanes de façana (vegeu taula 4.55).

TAULA 4.55 - MITJANES DE FAÇANA I FONDÀRIA (ZONA 4).

	1 9 7 9	1980-1986	1987-1989	TOTAL
FAÇANA -	16,0	24,6	26,2	23,4
FONDÀRIA	27,5	22,8	21,5	23,4

La mitjana de façana per al cicle (23,4 m.) es mostra molt superior a la mitjana total de la ciutat i, alhora molt superior a les altres zones del nucli. Entre 1979 i 1989, 11 expedients obtenen més de 40 metres de façana, 8 dels quals són posteriors a 1985, mentre que els expedients de menys de 8 metres de façana es concentren en el primer període.

- Altres usos (Zona 4):

La importància de l'ús comercial queda ja ben patent en les xifres de la taula 4.48, aportant gairebé el 12% de les llicències de la zona.

Les llicències comercials (d'addició la gran majoria 15) es concentren, fins el 1985, en la zona d'influència de la plaça Ricard Vinyes-Prat de la Riba (carrers Sans i Ribes, Humbert Torres, Pau Clarís...). A partir d'aquest any sorgeix un altre nucli d'atracció entre aquesta zona i el Passeig de Ronda (Doctor Fleming, Martí Ruano, Cristòfol de Boleda i el mateix Passeig de Ronda) tot seguint la línia d'expansió que marcava la distribució d'usos residencials en aquests anys. Sens dubte, el fenomen té molt a veure amb l'aparició del centre comercial Pryca (1985) en un solar del polígon de Santa Maria de Gardeny que ha pogut actuar com a pol d'atracció per a aquests tipus d'usos.

Destaca, també, la construcció de tres hotels, dos dels quals es localitzen en les zones que acabem d'esmentar: Passeig de Ronda i Alcalde Porqueres, lligats tots dos a eixos de comunicació importants. L'altre, més allunyat d'aquests nuclis, s'instal.la a Alfred Perenya.

La resta de la ciutat aportarà només una altra llicència per a la construcció d'un nou hotel (Hotel Real de Blondel). (Veure el mapa 4.2 -"Nous edificis d'oficines -hotels - aparcaments".)

La importància que els usos terciaris semblen haver adquirit en aquesta zona es veu recolzada amb l'aparició de dues llicències de nova planta per a edificis d'oficina: una a Alcalde Rovira Roure (prop del nucli de Ricard Vinyes) i l'altra al carrer Segrià darrera l'edifici comercial Pryca, allunyant-se del nucli tradicional financero-administratiu (574).

---

(574) Podria tractar-se també de l'inici de la formació d'un nou nucli financero-administratiu seguint la tendència espacial dels usos comercials assenyalada anteriorment.

Al respecte és força interessant les apreciacions de **VILAGRASA i GRUP D'ESTUDIS URBANS** (1991),.ob.cit.

És important remarcar, també, la construcció d'un edifici d'aparcaments a la part alta de la ciutat darrera la plaça Ricard Vinyes al carrer Serra de Prades, en una àrea cada cop més congestionada i on es detecta una clar dèficit de places d'aparcament.

Les llicències per a usos d'equipament, com en la zona 3, estan lligades, la gran majoria, a usos educatius (5 de les 6 llicències del cicle): construcció de l'escola de Joc de la Bola, addició a Sant Josep de Calassanç, construcció del centre d'educació especial, addició de superfície al col.legi de l'Anunciata, addició de superfície a l'escola de Joan XXIII).

Les altres llicències d'equipament pertanyen a obres d'addició a: l'església evangèlica baptista d'Alcalde Porqueres i ampliacions de les instal.lacions de l'Hospital Provincial en 1979 i 1986. Al mateix recinte de l'Hospital s'aprova, en 1987, la llicències per a la construcció de la nova Facultat de Medicina que destaca del conjunt del complex de l'Hospital Provincial amb un modern edifici.

La informació que s'ha extret de les actes municipals aporta un nombre més elevat d'equipaments entre els que cal destacar: la construcció del pavelló polisportiu darrere el camp d'Esports, el condicionament del Camp d'Esports i la construcció del mercat municipal a Ronda-Fleming...

- Renovació del parc immobiliari (Zona 4):

Com correspon a una àrea edificada i urbanitzada en dades força recents, el fenomen de la substitució té poca incidència. S'obtenen només 15 llicències de nova planta que substitueixen altres edificis enderrocats. El procés és més constant, però, a partir de 1985 coincidint amb els increments d'inversió a la zona. (575)

4.2.3.5 - Z O N A 5 (MARIOLA).

Situada a l'oest de la ciutat i a banda dreta del Passeig de Ronda, la zona que anomenem zona 5 comprèn dues parts ben diferenciades que tot seguit apuntem:

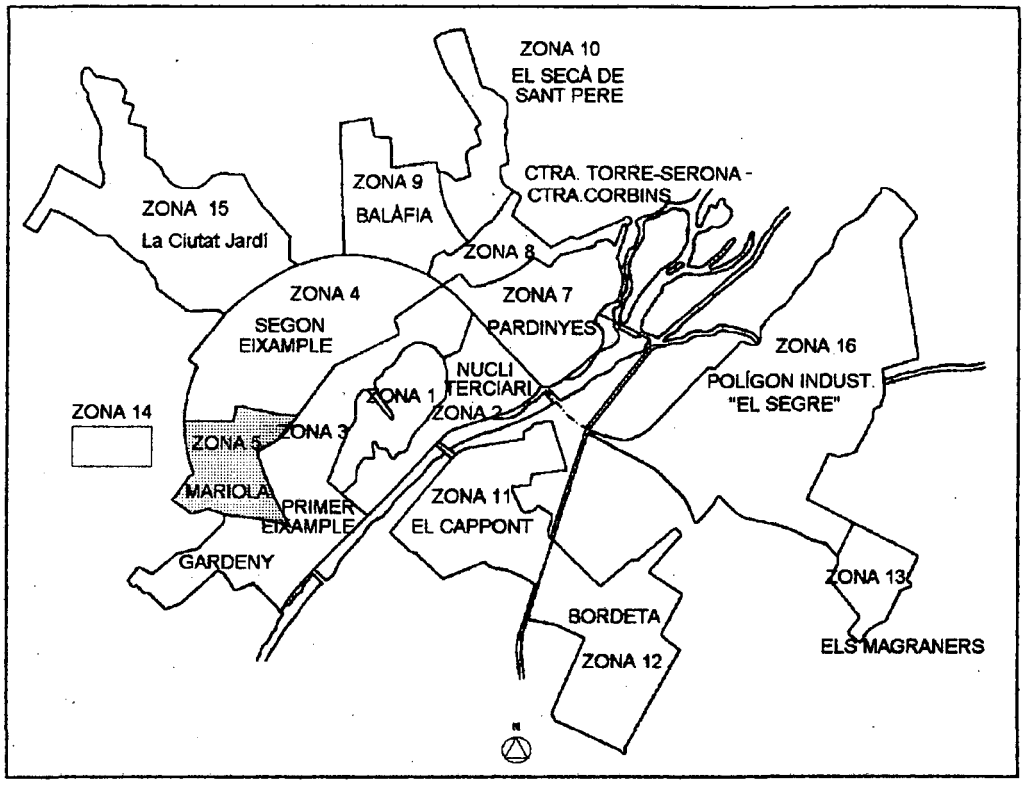
- El barri de la Mariola, partida rural en èpoques de postguerra que combinava els espais d'horta amb alguns habitatges unifamiliars, veié en els anys seixanta i setanta com passava a convertir-se en una àrea urbana gràcies a la principal intervenció de l'Obra Sindical de l'Hogar.

  Els polígons d'habitatge social serien els principals definidors de la morfologia i estructura del barri, que queda pràcticament "colmatat" a mitjan de la dècada dels setanta.

---

(575) Només una llicència de renovació immobiliària presenta usos no residencials : la llicència de l'hotel d'Alfred Perenya.

- Part del polígon de Santa Ma. de Gardeny, que per morfologia i tipus d'habitatge construït és assimilable al barri de la Mariola.



Dominen a la zona les promocions del Instituto Nacional de la Vivenda (INV) (576) dels grups: Gaspar de Portolà i blocs Joan Carles, construïts a final dels anys seixanta i començament dels setanta, i els polígons aixecats per la "Cooperativa de la Sagrada Família", als quals ja ens hem referit amb anterioritat.

El polígon "era un camp plantat d'arbres fruiters i sembrats, horts tapiats i cases de camp" (577)

Les subhastes de sòl a final dels anys setanta provoquen que part d'aquesta zona passi a mans de la iniciativa privada (illa entre els carrers de la Mercè, Bisbe Irurita, Passeig de Ronda i Pius XII), que construeix a començament de la dècada uns blocs d'una certa qualitat, prop del centre Pryca.

Com es pot veure, les diferents parts d'aquesta zona 5 presenten alguns trets en comú que tot seguit apuntem:

- Consolidació urbana vers els anys 50-70 (exceptuant el polígon de Santa Maria).

---

(576) Ja ha estat comentat el lligam entre el polígon i el Instituto Nacional de la Vivienda en analitzar la zona 4.

(577) **LLADONOSA,J.** (1980), Història de la ciutat de Lleida, Barcelona, Curial, pàg.426.

- Intervenció important dels diferents organismes oficials, que en gran part defineixen la seva morfologia. Les formes que al llarg de la consolidació de la zona adquiriran aquestes promocions estatals segueixen l'evolució que dicta l'arquitectura de l'habitatge social a Espanya: cases de tipus rural amb poques plantes (blocs Ruíz de Alda), amb característiques típiques de l'època de Primo de Rivera, o blocs tancats (Patronato de casas militares) . D'altra banda els grups Ramiro Ledesma o blocs Joan Carles adopten la tipologia de bloc obert amb espais lliures dins dels enormes solars.

Els més de 12.000 habitants de l'àrea presenten uns perfils sòcio-demogràfics amb baixos nivells d'estudis (31% d'analfabets i primària incompleta) i de rendes més aviat baixes. L'activitat econòmica dominant sembla reflectir un comerç al detall propi de zones de barri molt abundant i poc especialitzat.

Pel que fa a les inversions, els mapes de localització espacial de la inversió urbana en diferents períodes mostren ja els minsos nivells d'actuació de la zona, que es concentren en l'àrea desenvolupada del polígon de Santa Maria i les inversions que ADIGSA realitza, ja en els noranta, en els Blocs Joan Carles (rehabilitació i urbanització dels patis i trames interiors). Cal a més remarcar l'absència d'interès del capital privat en invertir en l'àrea.

- Evolució del nombre de llicències i usos (Zona 5):

El baix nombre de llicències (22 exped.) aprovades durant el cicle contrasta amb l'important nombre de llicències que aconseguí la zona durant les dues darreres dècades (578). Aquest índex podria apuntar ja el grau d'ocupació i edificació actual de la Mariola, on només resta algun solar lliure en la zona del polígon de Santa Maria.

TAULA 4.56 - EVOLUCIÓ DE LES LLICÈNCIES PER USOS (ZONA 5).

	RESID	EQUIPA	MAGAT	COMER	TOTAL
1979 -	4	0	0	0	4
1980 -	2	0	0	0	2
1981 -	0	1	0	0	1
1982 -	1	1	0	0	2
1983 -	0	0	0	0	0
1984 -	0	0	0	0	0
1985 -	1	0	0	0	1
1986 -	3	0	0	0	3
1987 -	2	0	0	0	2
1988 -	4	0	1	1	6
1989 -	1	0	0	0	1
TOTAL -	18	2	1	1	22

(578) **VILAGRASA,J.** (1991), ob.cit., pàg.220, comptabilitzant només les llicències residencials de la Mariola, assenyala que en el decenni 60-70 s'aprovaren 87 expedients, mentre que en el segon decenni, 70-80, se n'aprovaren 72.

La taula de llicències desglossades en usos (taula 4.56) mostra el predomini de l'ús residencial (81,8% del total) i apunta la baixa existència d'altres usos.

- Usos residencials i característiques morfològiques (Zona 5) :

El fort creixement de l'àrea registrat en les dues darreres dècades contrasta amb la minsa aportació d'habitatge dels vuitanta. Els 803 habitatges aprovats a la zona representen només el 9,9% del total de la ciutat.

TAULA 4.57 - EVOLUCIÓ DELS HABITATGES APROVATS (ZONA 5).

1979 - 374	1985 - 28
1980 - 146	1986 - 53
1981 - 0,0	1987 - 20
1982 - 0,0	1988 - 139
1983 - 0,0	1989 - 42
1984 - 0,0	TOTAL - 802

El dos primers anys del cicle presenten encara una forta activitat immobiliària basada en gran part en les aportacions de les promocions d'organismes estatals i els habitatges que construeix a la zona la promoció endegada per la "Cooperativa de la Sagrada Família" (204 hab.). Des del 1981 fins al 1985 l'activitat immobiliària a la zona es paralitza totalment.

Els organismes estatals i paraoficials que, com hem vist, actuaren amb forta incidència des de la postguerra, continuen actuant, tot i que més moderadament, durant els primers anys del cicle. L'any 1979 el Patronato de Casas Militares construeix un bloc a la Mariola de 28 habitatges, mentre que l'INV aporta dues promocions al polígon de Santa Maria: una en 1979 (136 hab.) i l'altra en 1980 (136 hab.). Tot i que les actuacions són inferiors en nombre per comparació a les efectuades les darreres dècades, el nombre d'habitatges aportats per aquests organismes és força elevat: el 37,3% de tots els aprovats a la zona.

Juntament amb aquestes promocions, cal esmentar la de la "Cooperativa de la Sagrada Família", que rep l'aprovació per a construir 422 habitatges al polígon de Santa Maria: 218 en la zona 4 i 204 en la zona 5 (579), a les parcel.les 11, 13 i 16. És en aquesta zona precisament on es concentra la construcció residencial durant els anys del primer període.

Aquestes promocions mantindran la tipologia edificatòria de l'habitatge social de final dels setanta: grans polígons de bloc obert força densos.

---

(579) Aquesta fou la primera promoció de caire privat en el polígon després de la subhasta de parcel.les per part del INV. Posteriorment la construcció queda paralitzada en el polígon fins a mitjan de la dècada dels vuitanta.

TAULA 4.58 - EVOLUCIÓ DE LA GRANDÀRIA DE LA PROMOCIÓ (ZONA 5).

	1979		1980-1986		1987-1989		TOTAL	
	Exp	Núm.ha	Exp	Núm.ha	Exp	Núm.ha	Exp	Núm.ha
1 habitat.	0	0	1	1	0	0	1	1
2-10 hab.	1	6	2	18	1	5	4	29
11-30 hab	1	28	2	40	1	20	4	88
31-50 hab	0	0	1	33	4	176	5	209
+51 hab	2	340	1	136	0	0	3	476
T O T A L	4	374	7	228	6	201	17	803

(*) 1 Expedient de 1982 és d'obra d'addició de superfície i per això no es comptabilitza a la taula.

Dels comentaris que s'han realitzat fins ara i de les xifres que mostra la taula 4.58, pot ja deduir-se l'alta mitjana d'habitatges per promoció, que en la zona aconsegueix la xifra més elevada de la ciutat (48,3 hab./exp.), molt per damunt de les dades mitjanes (13,8 hab./exp.). Aquesta xifra s'aconsegueix gràcies a la grandària de les promocions dels primers anys, les promocions oficials i la promoció de la "Cooperativa". La grandària de les promocions es redueix considerablement en els períodes següents, quan deixen d'actuar els organismes oficials.

TAULA 4.59 - QUALIFICACIÓ DELS HABITATGES (ZONA 5).

	1 9 7 9	1980-1986	1987-1989	TOTAL
Org.Públics	164	136	0	300
H P O	210	91	25	326
R Lliure	0	0	177	177
TOTAL	374	227	202	803

La importància de les actuacions dels organismes oficials a la zona pren encara més força en analitzar la qualificació dels habitatges aprovats. Precisament la zona 5 concentra el nombre més elevat d'habitatges de promoció estatal (37,3% dels aprovats a la zona) de tota la ciutat.

En el darrer període, però, el mercat de renda lliure pren la posició capdavantera gràcies, principalment, a dos promocions que conformen una unitat de tipus edificatori molt similar: el grup La Vereda amb 56 habitatges. Aquest grup, format per dos blocs oberts aïllats, és construït en 1988 amb diferències notables respecte al tipus de construcció que domina a la resta de la zona. La urbanització i els edificis presenten graus de qualitat ambiental similars als presents en les noves construccions de la zona de Joc de la Bola, i actuen com a pantalla visual des del Passeig de Ronda, ja que no permeten veure els espais d'habitatge social, concretament els Blocs Joan Carles d'anterior edificació. Davant d'aquest conjunt es construeix el mateix any un bloc de 38 habitatges, també de renda lliure, amb característiques similars a les anteriorment anomenades.

L'evolució de la superfície construïda mostra, així mateix, els efectes de la crisi i el grau d'ocupació de la zona amb unes dades que mostren la incidència de les grans promocions dels primers anys (organismes oficials i promoció de la "Cooperativa de la

Sagrada Familia") i la pràctica paralització de la construcció residencial en la segona meitat de la dècada.

TAULA 4.60 - EVOLUCIÓ DE LA SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA (en milers de m2) I MITJANA DE LA SUPERFÍCIE DE SOLAR. (ZONA 5)

	1 9 7 9	1980-1986	1987-1989	TOTAL
Sup.Constr. -	64,3	28,4	46,3	139,1
Mit.S.Solar.-	5.125,4	1.647,2	1460,2	2.446,0

L'evolució mitjana de la superfície de solar per expedient reflecteix, l'any 1979, la influència de les promocions del INV i de la "Cooperativa de la Sagrada Familia" que, pel tipus d'edificació, requereixen grans superfícies de sòl. En els següents períodes, les xifres disminueixen ja que es tracten, la majoria, de construccions entremitgeres.

Cal dir, però, que la zona concentra la quantitat de solars de més de 1.800 m2 més elevada de la ciutat (7 expedients), essent els de més superfície els solars corresponents a la promoció de la Cooperativa (12.751 m2 en la zona 5) i els de menys quantitat un de 180,5 m2 (l'únic solar per davall dels 200 m2 de tota la zona).

TAULA 4.61 - MITJANA DE PLANTES I ALÇADA PER EXPEDIENT (ZONA 5)

	1 9 7 9	1980-1986	1987-1989	TOTAL
Plantes -	7,0	6,7	7,5	7,1
Alçada -	21,4	19,8	23,8	21,7

Durant els primers anys del període els expedients residencials presenten una més gran dispersió espacial dins el barri i, una més gran diversitat, com ja hem vist, en les grandàries de la promoció. La mitjana de plantes obté una xifra més discreta per la varietat dels tipus edificatoris aixecats: des de B+3 fins a B+9 plantes. En el període de "boom" els expedients es concentren en el Passeig de Ronda i/o entorn la zona de Pryca amb un augment considerable de la grandària de la promoció i dels solars sobre els quals s'edifica i un lleuger increment en el nombre de plantes i alçades de les promocions. (580)

Les diferents variables que hem analitzat ens expliquen ja una mica quin és el tipus de construcció que predomina en aquests anys: grans edificis plurifamiliars aïllats amb àmplies façanes i alçada, sobretot en els primers anys del cicle, quan es construeixen els grans polígons d'habitatge.

TAULA 4.62 - MITJANA DE FAÇANA I FONDÀRIA (ZONA 5).

	1 9 7 9	1980-1986	1987-1989	TOTAL
FAÇANA -	41,5	24,7	24,9	28,9
FONDÀRIA -	23,3	22,0	29,3	25,1

(580) A l'interior del barri es deixen notar, però, els efectes de la normativa del planejament de 1979 en marcar com objectius: " control y contención mediante normas de edificación del proceso de densificación y congestión urbana.", *Memòria de Pla General de 1979*, pàg 142 .

En el darrer període les mitjanes de façana i solar es redueixen en combinar la tipologia de bloc obert amb edifici entremitgeres.

- *Altres usos (Zona 5):*

El predomini de l'ús residencial en la zona ja ha quedat patent en el desglossament de llicències per usos (taula 4.56), on només hi ha 6 expedients d'usos no residencials.

Els usos comercials (1 expedient) tenen poca importància en la zona, tractant-se sobretot de comerç de barri poc especialitzat i destinat a la demanda local.

La infrastructura en equipament és una de les mancances més destacables del barri, molt difícil de solucionar en una àrea amb un grau elevadíssim de densitat i curullació de solars. El planejament es fa responsable d'aquesta tasca en apuntar com a objectius immediats pal.liar "el déficit de equipamientos y espacios libres a través de la adscripción de determinados solares a estas finalidades" (581). En el cas del polígon de Santa Maria de Gardeny i de la zona de Bisbe Irurita la política municipal del sòl no ha tingut cap problema davant l'existència de nombrosos solars disponibles, però en el cas de la Mariola la congestió i absència de solars dificulta el desenvolupament d'una correcta política d'equipaments que manté el barri en un etern dèficit. Les llicències destinades a equipament es concentren en l'esmentat polígon: un centre d'educació especial (AREMI), l'edifici de la Policia Nacional i la posterior construcció de la central de la Creu Roja a la ciutat (ja en els noranta). La construcció d'aquests equipaments i "passadissos" de zona verda aïllen la zona del contacte directe amb les edificacions de "qualitat" destinades a classes mitjanes-altes de la contigua zona 4.

4.2.3.6 - Z O N A 7 (PARDINYES).

Aquest sector ja presentava edificació, tot i que puntual, a començament de segle, essent recollit com a àrea d'Eixample en el pla d'alineacions de Florensa i Giralt (1922).

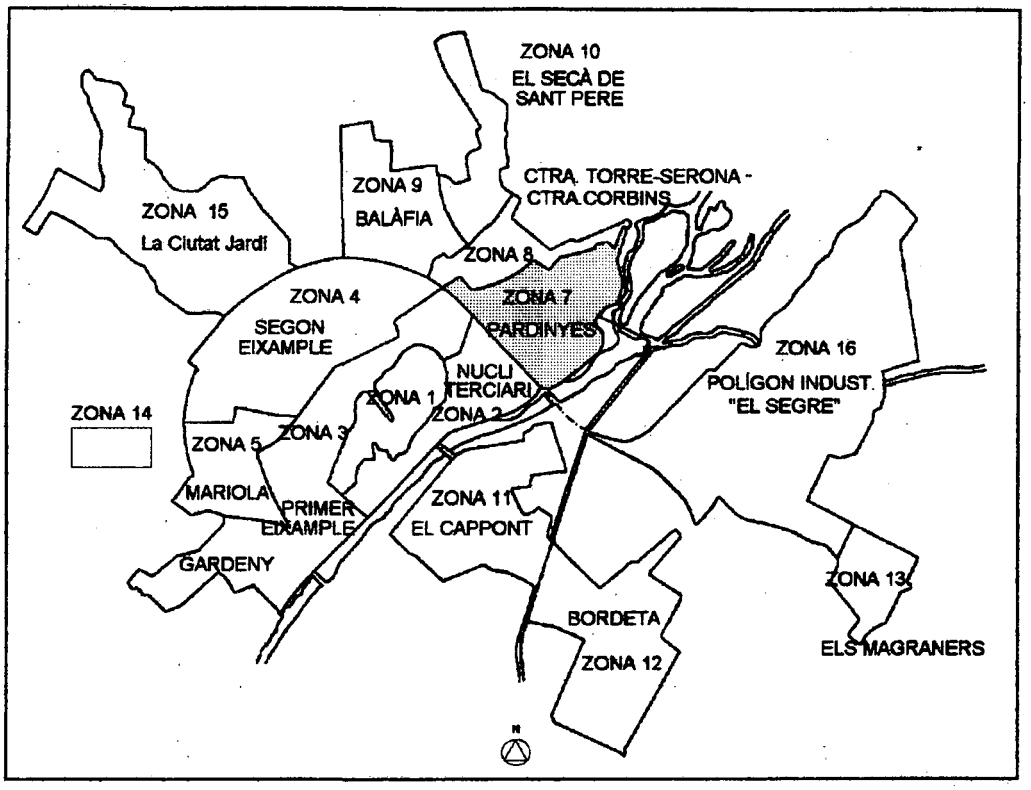
No és, però, fins la dècada dels seixanta quan al sector comença a edificar-se amb més intensitat i a mesura que es van superant les barreres tradicionals: la via del ferrocarril, l'estació classificadora de RENFE i el riu.

Mentre que la part més allunyada del nucli seguia un procés de creixement suburbà amb edificació unifamiliar o poc densa (parcel.lacions iniciades en els quaranta) i amb unes superfícies de solar inferiors la majoria als 300 m2, la zona situada entre la via

---

(581) *Memòria del Pla General de 1979*. Pàg.142

del ferrocarril i l'àrea de creixement suburbà restava sense edificar. Aquesta fou qualificada com a zona d'ocupació industrial en el Pla d'Ordenació de 1957 preveient que seria aquest l'emplaçament ideal per a una àrea industrial donades les facilitats de transport. Finalment es produeix un canvi de qualificació (edificació semi-intensiva amb tolerància industrial) en instal.lar-se el polígon en el pla de Vilanoveta.



Les actuacions immobiliàries comencen a destacar a partir de 1950 i s'intensifiquen en les decennis posteriors, tant en nombre d'expedients com en nombre d'habitatges, sobre solars ja de superfície més àmplia.

El barri de Pardinyes allotja, segons dades del padró de 1991, uns 5.400 habitants amb una estructura d'edats força jove (87% menys de 60 anys), amb nivells d'estudis baixos (23% de població analfabeta o amb primària incompleta) i uns nivells de renda mitjans-baixos.

Respecte a les activitats econòmiques que es desenvolupen al barri, cal dir que aquestes estan lligades ja tradicionalment a les instal.lacions ferroviàries, a la presència del mercat central de fruites i verdures (582) i a la tolerància de certs

(582) El mercat central de fruites i verdures va provar ja de canviar de localització, com ja hem dit a principi dels vuitanta. L'activitat, que recentment ha decidit traslladar-se a la ctra. de Tarragona al polígon del Camí dels Frares, es desenvolupa actualment en unes molt pobres i caduques instal.lacions, que provoquen la perpètua congestió dels vials propers. La construcció del nou pont, que permet l'accés directe des del polígon indutrial El Segre, inaugurat en 1995, força els ritmes per al canvi de la ubicació del mercat.

establiments industrials (PGM de 1979). Predominen, així, petites unitats industrials i unitats de comerç a l'engròs, i activitats lligades a aquestes darreres: recaders, transport...Es constata també un gran pes del comerç al detall poc especialitzat i propi per als serveis de "barri". (583)

Els baixos nivells d'urbanització de la zona i la manca d'espais lliures i equipaments tracten de solventar-se en els primers anys d'actuació del consistori democràtic amb un bon nivell d'inversions, centrades sobretot en obra urbanitzadora i en la resolució dels espais amb façana al riu de propietat pública, on es combinen àrees d'equipament amb espais lliures amb accés directe al gran espai natural de "La Mitjana". El barri, però, resta encara a l'espera de la resolució del darrer tram de Prat de la Riba (a la zona 3) que connectaria directament l'eixample i primer cinyell de circumval.lació urbana amb Pardinyes. La urbanització del carrer Baró de Maials, l'ordenació de l'àrea del Recorrido i Alcalde Recasens (zona 8) i la construcció del nou pont sobre el riu Segre (inaugurat en 1995) permetran endegar el viari per a la connexió dels barris del nord de la ciutat (Pardinyes-Secà de Sant Pere (zona 10) i Balàfia (zona 9).

- Evolució general del cicle de llicències (Zona 7):

La dècada que s'analitza presenta un ritme d'activitat inferior a les anteriors. Podem relacionar en principi la manca d'activitat amb la crisi econòmica general i del sector de la construcció en particular. Les 80 llicències de la zona representen només el 4% de les llicències aprovades a la ciutat.

El nombre de llicències recollides mostra el predomini de l'ús residencial (66,3% de les llicències) i la importància d'activitats d'emmagatzematge, que després comentarem.

TAULA 4.63 - EVOLUCIÓ D'EXPEDIENTS PER USOS (ZONA 7).

	RESID	MAGTZ	COMER	INDST	EQUIP	APARC	TOTAL
1979 -	4	0	0	0	0	0	4
1980 -	3	0	0	0	2	0	5
1981 -	8	0	0	0	0	0	8
1982 -	4	2	0	0	0	0	6
1983 -	4	2	0	0	0	0	6
1984 -	3	1	0	0	1	0	5
1985 -	1	1	1	0	0	0	3
1986 -	6	2	0	0	1	0	9
1987 -	5	0	2	1	1	0	9
1988 -	4	3	1	1	0	1	10
1989 -	11	3	0	0	1	0	15
TOTAL -	53	14	4	2	6	1	80

(583) Vegeu sobre el tema **BELLET,C. i VILAGRASA,J.** (1993) "Anàlisi de l'activitat immbiliària..."ob.cit i **VILAGRASA i GRUP D'ESTUDIS URBANS** (1989), ob.cit

El ritme en l'aprovació de llicències apunta a la pràctica inactivitat del sector de la construcció el primer any del cicle amb una baixa aportació dels usos residencials, comportament força diferent del que hem vist fins ara per a les diferents zones de l'Eixample i del barri de la Mariola.

- Usos residencials i característiques morfològiques (Zona 7):

Els 430 habitatges totals construïts representen un 5,3% del total de la ciutat, xifra que queda força lluny dels 1.088 aprovats entre els anys 1971-80 (584).

L'any 1979, tot i el baix nombre de llicències residencials, presenta el 15,3% dels habitatges aprovats en el barri durant tot el cicle. Una de les llicències aprovades aquest any presenta la promoció de més magnitud (47 habitatges), mentre que el nombre d'habitatges aprovats durant els anys posteriors mostra ja un cert alentiment, producte de l'arribada de la crisi immobiliària. Durant el període 1980-1985 destaca l'aportació dels habitatges per obres d'addició: 30 hab. que suposen el 43,5% dels aprovats en aquests anys.

TAULA 4.64 - NOMBRE DE LLICÈNCIES I HABITATGES CONSTRUÏTS PER TIPUS D'OBRA (ZONA 7).

	Nova Planta		Addició		TOTAL	
	Exp.	Núm.hab.	Exp.	Núm.hab.	Exp.	Núm.hab.
1979-	2	61	2	5	4	66
1980-	2	2	1	1	3	3
1981-	3	7	5	8	8	15
1982-	3	8	1	0	4	8
1983-	4	9	0	0	4	9
1984-	0	0	3	30	3	30
1985-	1	4	0	0	1	4
1986-	6	50	0	0	6	50
1987-	5	57	0	0	5	57
1988-	4	57	0	0	4	57
1989-	9	130	2	1	11	131
TOTAL-	39	385	14	45	53	430

L'any 1986 s'apunta ja el moviment d'inversió residencial del període de "boom" posterior. El percentatge d'habitatges més elevat l'obté, seguint les línies generals del mercat, aquest darrer període que aporta prop del 57% del total de la zona.

Mentre l'obra en edificis plurifamiliars es localitza en el sector que s'urbanitza i edifica més tard a Pardinyes, és a dir, entre el nucli d'origen suburbà i la via del ferrocarril, l'obra en habitatge unifamiliar (8 habitatges de nova planta i 2 per addició) té tendència a concentrar-se en aquesta segona zona.

(584) **VILAGRASA,J.** (1990), ob.cit., pàg.241.

TAULA 4.65 - GRANDÀRIA DE LA PROMOCIÓ RESIDENCIAL (ZONA 7).

	1979		1980-1986		1987-1989		TOTAL	
	Exp.	N. Hab	Exp.	N.Hab	Exp.	N.Hab	Exp.	N.Hab
1 Hab. -	0	0	9	9	4	4	13	13
2-10 Ha. -	1	5	15	42	4	16	20	63
11-30 h. -	1	14	3	68	10	189	14	271
+30 Ha. -	1	47	0	0	1	36	2	83

Respecte a la grandària de les promocions, cal apuntar les seves moderades xifres, ja que un 67,3% dels expedients presenten menys d'11 habitatges, essent la mitjana d´ habitatges per promoció de 8,1. (585)

Durant els anys de crisi, la grandària de la promoció de la majoria d'expedients obté menys de 10 habitatges, quantitat que, tot i incrementar-se en el darrer període, no arriba a les cotes de les promocions dels anys setanta. Cal esmentar, a més, que els expedients amb una aportació superior als 20 habitatges es concentren en el sector més nou de Pardinyes : C/ Baró de Maials, Pere Cavasèquia, Girona, amb uns vials molt més amples i solars també més grans.

Si durant els anys cinquanta i seixanta els organismes oficials actuaren de manera reiterativa en el barri (586), en les dues darreres dècades (70-80) s'aferma la intervenció de caire privat, tot i que en el darrer decenni intervingui amb promocions de grandàries més moderades.

TAULA 4.66 - EVOLUCIÓ EN LA QUALIFICACIÓ DELS HABITATGES (ZONA 7)

	1 9 7 9	1980-1986	1987-1989	TOTAL
R.LLIURE	52	23	83	158
H PO	14	96	162	272

Lluny queden les grans promocions d'organismes estatals i paraoficials (Patronato de la vivienda económica de la clase media, Patronato Diocesano del Hogar, Obra sindical del hogar...), que caracteritzen encara avui la morfologia del barri. El domini, però, de l´habitatge de protecció oficial (63,2%) queda patent en la taula, fins al punt de no deixar-se superar pel mercat de renda lliure en el darrer període, com s'esdevé en el cicle local i en general en l'estatal i/o autonòmic.

---

(585) El planejament qualifica el sector com a zona urbana semiintensiva i amb tolerància industrial "tot restringint les actuals possibilitats de congestió urbana", *Memòria del Pla General Municipal d'Ordenació de Lleida 1979-1985*, (1986) La Paeria, pàg.89.

(586) **VILAGRASA,J.** (1990), ob.cit., pàg.242, recull per a aquests anys un bon nombre d'actuacions: 1957 Patronato de la Vivienda Económica y clase media (51, 116 hab); 1961, Patronato Diocesano del Hogar (96 hab.)....

L'any 1979 l'habitatge de renda lliure supera al de protecció oficial gràcies a l'aportació de l'expedient que presentava el nombre més elevat d' habitatges al barri: 47 al carrer Pere Cavasèquia.

L'evolució de la superfície construïda durant els dos primers períodes deixa força explícita la baixa activitat dels anys 1980-1986 i la dimensió reduïda de les promocions, en comparació als darrers anys en què s'aporta el 61,4% de la superfície total.

TAULA 4.67 - EVOLUCIÓ DE LA SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PER TIPUS D'OBRA (en milers de m2) (ZONA 7).

	1979	1980-1986	1987-1989	TOTAL
N.PLANTA -	9,28	15,01	46,40	70,69
ADDICIÓ -	0,70	4,24	0,14	5,08
TOTAL -	9,98	19,25	46,54	75,77

Aquesta mateixa evolució, la marca la superfície del solar, que augmenta progressivament en els diferents períodes paral.lelament a l'augment de les grandàries de les promocions.

En general els solars ocupats a Pardinyes no tenen superfícies massa elevades, obtenint, els més grans, al voltant de 1.000 m2, i essent la majoria corresponents al sector més "nou" del barri.

TAULA 4.68 - MITJANA SUPERFÍCIE DE SOLAR / EXPEDIENT DE NOVA PLANTA (ZONA 7)

1979 - 653,7	1985 - 275,0
1980 - 127,8	1986 - 476,6
1981 - 209,6	1987 - 408,9
1982 - 216,3	1988 - 538,7
1983 - 292,1	1989 - 682,2
1984 - 0,0	Total - 448,3

TAULA 4.69 - SUPERFÍCIE DELS SOLARS CONSTRUÏTS A PARDINYES (m 2) (ZONA 7)

	- 100	101-300	301-600	601-1.000	+ 1.000
1979 -	0	1	0	0	1
1980-1986	2	12	1	2	1
1987-1989	0	7	4	4	3
TOTAL	2	20	5	5	5

Els solars presenten superfícies més reduïdes en la zona d'inicial creixement suburbà i augmenten en la resta de construccions del barri.

L'augment de la superfície dels solars en el darrer període va parell a un augment de la longitud de façana i fondària de les diferents promocions, augment necessari donat

l'increment de les grandàries de la promoció i les limitacions de densitat marcades pel planejament.

TAULA 4.70 - EVOLUCIÓ MITJANA DE FAÇANA I FONDÀRIA (ZONA 7).

	1 9 7 9	1980-1986	1987-1989	TOTAL
FAÇANA -	33,5	13,5	20,4	17,7
FONDÀRIA -	19,2	14,2	20,6	17,4

De fet, l'any 1988 i 1989 la zona presenta dues promocions amb més de 40 metres de façana principal que fan pujar la xifra mitjana.

L'evolució del nombre de plantes mostra la forta reducció de les xifres durant el període 1980-86 com a resultat de la reducció de les edificabilitats del planejament i l'arribada de la crisi, que, com ja hem vist, provoca una disminució en la grandària de les promocions. Així, en aquests anys, prop del 80% de les promocions de nova planta presenten construccions de B+2 plantes.

Els darrers anys presenten un augment en la mitjana que es tradueix en l'augment relatiu de les promocions amb més de 2 plantes (el 61% dels expedients del període).

Un altre fet, que constata la taula 4.71, apunta a la progressiva importància que van obtenint les plantes subterrànies en els diferents períodes. En moltes construccions anteriors i, fins i tot, en els primers anys del cicle la planta baixa és utilitzada com a pàrking, ja que és suficient la superfície d'aquesta pel reduït nombre d'habitatges per promoció.

Amb l'augment del nombre d'habitatges ha de buscar-se una solució per a obtenir més superfície en places d'aparcament i lliurar la planta baixa per a altres usos (comercial i emmagatzematge). Aquesta s'aconsegueix amb les plantes subterrànies.

TAULA 4.71 - EVOLUCIÓ DEL NOMBRE DE PLANTES PER EXPEDIENT (ZONA 7)

	1 9 7 9	1980-1986	1987-1989	TOTAL
P.SUBTERR.	1	2	11	14
B+1 PLAN.	0	1	0	1
B+2 PLAN.	0	15	7	22
B+3 PLAN.	0	1	0	1
B+4 PLAN.	0	0	2	2
B+5 PLAN.	1	0	2	3
B+6 PLAN.	0	2	6	8
B+7 PLAN.	0	0	1	1
B+8 PLAN.	1	0	0	1
Fora Ras.	1	0	0	1
MITJANA	7,5	3,4	5,2	4,4

- Altres usos (Zona 7):

La taula d'expedients per usos ha mostrat la importància de la construcció de magatzems al barri de Pardinyes. La dècada dels vuitanta aporta un gran nombre d'obres relatives a l'ús d'emmagatzematge (14 expedients aprovats, 11 de nova planta).

Aquesta concentració, cal relacionar-la, per una banda, amb la presència de les instal.lacions del mercat central de fruites i verdures i fira del bestiar i, per l'altra, amb la qualificació de les ordenances del planejament, que permeten una certa tolerància industrial. Caldria potser també esmentar com a factor de localització decisiu per a usos que ocupen grans quantitats de sòl els preus dels solars, comparativament més baixos que en zones del nucli urbà.

Respecte als equipaments, destaquen les 3 llicències en el mercat central de fruites i verdures, ampliacions que reflecteixen la gran activitat econòmica que es genera en aquest espai.

D'altra banda, la deficiència d'equipaments educatius i socials queda lleugerament servida en aquesta dècada: 1980- llicència d'un local social sota la pressió de l'organitzat moviment veïnal (ORVEPARD), que promou conjuntament amb el consistori local la seva construcció.

Els dos equipaments educatius cobreixen les àrees de preescolar-EGB (exp. de 1986) i l'actual construcció d'un institut de batxillerat (inicialment destinat a centre de Formació Professional). Aquestes noves instal.lacions esdevenen més que necessàries en una àrea on la presència de nens i joves amb edat escolar és molt important i les instal.lacions existents massa densificades.

Els usos comercials obtenen per a la dècada 4 llicències (3 de nova planta i 1 addició), usos molt lligats al comerç a l'engròs.

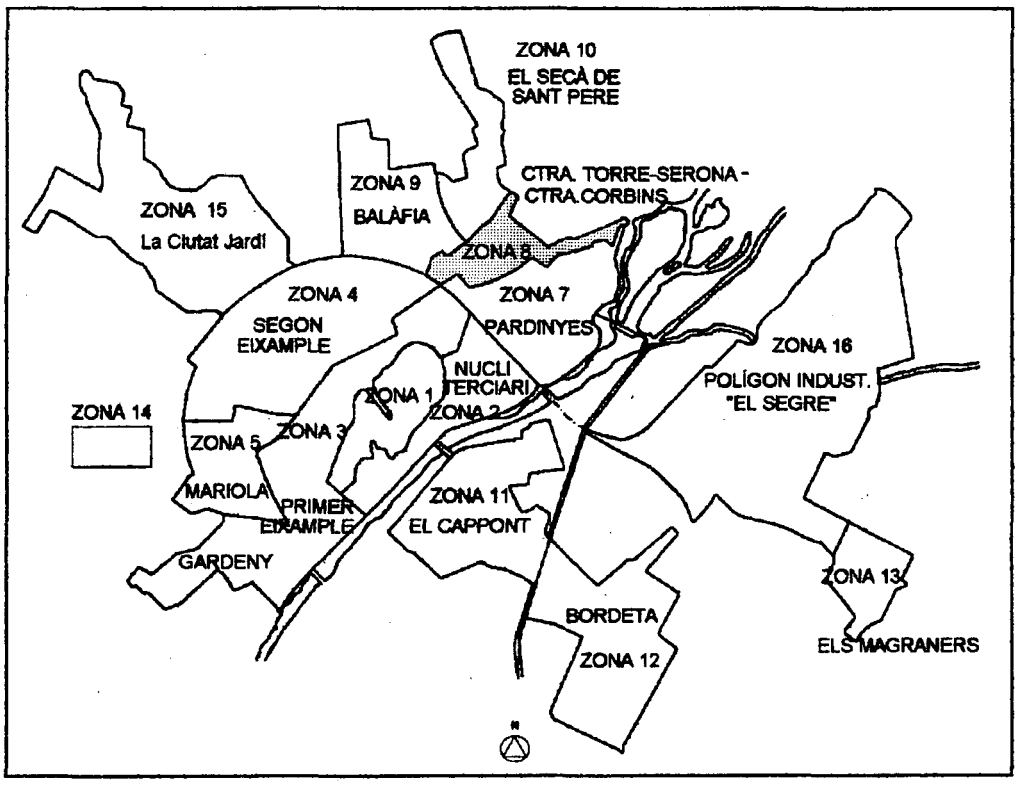
Els usos industrials, tot i ésser qualificada l'àrea de tolerància industrial, obtenen només dues llicències d'addició en els darrers anys.

- Renovació del parc immobiliari (Zona 7):

Donat el modern desenvolupament i creixement de l'àrea i l'existència encara de solars buits aptes per a edificar, el procés de renovació immobiliària presenta només dos casos. Els enderrocs lliuren el solar per a la construcció d'un habitatge unifamiliar i una altra per a un edifici plurifamiliar, totes dues en els darrers anys.

4.2.3.7 - ZONA 8 (CARRETERA DE TORRE-SERONA/ CARRETERA DE CORBINS I RECORRIDO).

Comprèn, d'una banda, l'àrea que s'estén des de la via del ferrocarril, entre la carretera de Torre-Serona fins a l'entrada al barri del Secà de Sant Pere i, de l'altra, el sector de les Pardinyes Altes fins a la carretera de Corbins, sector que inclou l'àrea de nova urbanització anomenada el Recorrido.



D'aquesta zona, cal destacar dues parts ben diferenciades:

- La primera, la vessant nord, que resta en contacte amb la via del ferrocarril i els barris de Balàfia i Secà de Sant Pere. D'origen suburbà, aquesta zona contempla un període de màxima edificació durant els anys cinquanta i seixanta, creixement "influït sens dubte, per la dinàmica seguida pels barris veïns" (587).

  Si bé el tipus d'edificació predominant fou el de planta baixa i dues plantes fins a mitjan dels anys seixanta, el nombre de plantes i d'habitatges augmenta amb el temps sobretot entorn la carretera (c/Alcalde Recasens), l'eix viari principal de la zona.

---

(587) **VILAGRASA,J.** (1990), *ob.cit.*, pàg.246.

De tota manera, l'àrea restava poc edificada i amb densitats no massa elevades fins la segona meitat dels vuitanta. En aquesta banda s'aprova, a mitjan del període, un estudi de detall (Les Tabernetes) que desenvolupa una bona quantitat de sòl disponible per a edificar. Fruit d'aquest nou desenvolupament, la zona allotja un bon nombre de noves promocions força denses, construïdes des d'aquesta dada.

- L'altra part és l'àrea de recent urbanització del "Recorrido", fruit d'una expropiació de terrenys a RENFE i on era instal.lada l'antiga estació de classificació que tan lligada ha estat històricament a la dinàmica econòmica del barri de Pardinyes.

Redactat i aprovat el Pla Especial de Reforma Interior corresponent (1980), el desenvolupament urbanístic de la zona permetrà l'eliminació d'una històrica "barrera" entre tres barris de la ciutat (Secà de Sant Pere, Pardinyes i Balàfia), creant el que pot ser un continu urbà i trencant el tradicional model de creixement radioconcèntric de la ciutat. La urbanització i ocupació del "Recorrido" permetrà realitzar una operació de "cosit" entre les trames dels barris esmentats (588). L'àrea comença a desenvolupar-se a mitjan dels vuitanta amb la recuperació dels edificis per a usos d'equipament i la urbanització de la zona i es comença a edificar a final dels vuitanta.

Es tracta, per tant, d'una àrea de nou creixement i de nova ordenació en la qual predomina la propietat municipal de sòl, que ha estat utilitzada principalment, i fins al moment, per al desenvolupament de l'àrea del Recorrido i la ubicació d'equipaments: CAP de Balàfia-Pardinyes, Aules Taller i magatzems al Recorrido...

- Expedients aprovats per usos durant el cicle (Zona 8):

La zona presenta un baix nombre de llicències: 28 expedients aprovats, xifra superior només al nombre aconseguit en el barri de la Mariola i el Centre Històric de la ciutat.

L'activitat immobiliària en la zona sembla restar els primers anys del cicle a l'expectativa de les activitats urbanístiques, per a despertar els darrers anys, coincidint amb el moviment del "boom" immobiliari.

---

(588) Creiem, però, que cal destacar que el total recosit i superació del model radioconcèntric no estarà llest fins el desenvolupament del Pla Parcial Balàfia-Pardinyes que resta a l'espera de rebre el anomenament de sector d'urbanització prioritària per part del DPTOP.

TAULA 4.72 - EVOLUCIÓ DE LES LLICÈNCIES PER USOS (ZONA 8).

	RESIDENC.	MAGATZ.	COMERC.	EQUIPAM	TOTAL
1979 -	2	0	0	0	2
1980 -	2	0	0	0	2
1981 -	0	1	0	0	1
1982 -	1	0	1	0	2
1983 -	0	0	0	0	0
1984 -	0	0	0	0	0
1985 -	1	0	0	0	1
1986 -	1	0	0	1	2
1987 -	1	1	0	0	2
1988 -	3	1	0	0	4
1989 -	11	0	0	1	12
TOTAL -	22	3	1	2	28

- Els usos residencials i aspectes morfològics del paisatge resultant (Zona 8):

La zona 8 presenta durant el present cicle una bona quantitat de nous habitatges, tot i el baix nombre de llicències residencials aprovades. La xifra de 367 habitatges aprovats (4,5% del total de la ciutat) ha de relacionar-se amb l'alta mitjana d'habitatges per expedient que presenta la zona 8 (21,3 hab.), superior a l'aconseguida en les àrees del nucli urbà. L'evolució en l'aprovació d'aquestes es mostra en la següent taula.

TAULA 4.73 - LLICÈNCIES RESIDENCIALS I HABITATGES APROVATS PER TIPUS D'OBRA.(*) (ZONA 8)

	NOVA PLANTA		ADDICIÓ		TOTAL	
	Exp.	Núm hab.	Exp.	Núm hab.	Exp.	Núm hab.
1979-	0	0	2	2	2	2
1980-	2	7	0	0	2	7
1982-	1	2	0	0	1	2
1985-	0	0	1	1	1	1
1986-	0	0	1	0	1	0
1987-	1	76	0	0	1	76
1988-	3	71	0	0	3	71
1989-	10	207	1	1	11	208
TOTAL -	17	363	5	4	22	367

(*) En la taula apareixen només els anys en què s'aprova alguna llicència residencial.

El 96,7% dels habitatges s'aproven en els darrers anys, en relació amb el desenvolupament i urbanització de la zona. Les noves promocions responen ja a edificacions típiques d'eixample, la majoria d'ordenació volumètrica, de formes força denses i de considerable grandària quant a habitatges aportats per promoció.

Si en dècades anteriors (589) les promocions mostraven grandàries més aviat reduïdes i dominava el tipus edificatori B+2 plantes de tipus suburbà, en els anys que s'analitzen la mitjana d'habitatges per promoció puja considerablement, gràcies concretament a l'activitat desenvolupada en el darrer període, que arriba a obtenir una mitjana d'habitatges per expedient residencial de 23,7.

TAULA 4.74 - GRANDÀRIA DE LES PROMOCIONS RESIDENCIALS (ZONA 8).

	1979		1980-1986		1987-1989	
	Exp.	Núm. Hab	Exp.	Núm. Hab	Exp.	Núm. Hab
1 HAB.	2	2	2	2	2	2
2 - 10 HAB.	0	0	2	8	4	21
11 - 30 HAB. -	0	0	0	0	4	80
31 - 50 HAB. -	0	0	0	0	3	120
+50 HAB.	0	0	0	0	2	132

Les promocions del Recorrido, dues institucions oficials (Generalitat i Paeria amb 40 i 56 habitatges respectivament), una altra de privada (48 hab.) i una promoció en dues fases a Alcalde Recasens-Martí Gralla (76 hab.) en són en gran part responsables.

TAULA 4.75 - QUALIFICACIÓ DELS HABITATGES (ZONA 8)

	1979	1980-1986	1987-1989	TOTAL
HPO	0	6	221	217
R. LLiure	2	4	48	54
P.Pública	0	0	96	96

Pel que fa a la qualificació d'habitatges cal apuntar el fort predomini de l'habitatge de protecció oficial (59,1% dels habitatges aprovats a la zona 8) que, desafiant la tendència general de predomini del mercat de renda lliure en els darrers anys, manté el seu paper de protagonista. Cal apuntar, però, que el mercat de la zona va principalment dirigit a rendes mitjanes-baixes i baixes de la població.

Així mateix, s'han de destacar les actuacions dels organismes oficials que aporten a la zona del Recorrido el 26,2% de tots els habitatges del cicle. Una d'aquestes actuacions és resultat d'un conveni entre INCASOL i la PAERIA, que promocionen (amb llicència de 1988) 56 hab.; l'altra, és promoguda per INCASOL en un solar cedit per la PAERIA en concepte de pagament per la urbanització de la zona amb data de 1989 (40 hab.). Aquestes dues promocions mostren les darreres tendències en habitatge social d'organismes oficials, quedant enrera els macropolígons dels anys seixanta i setanta per a passar a promocions menys denses i força respectuses amb el paisatge.

---

(589) Tal com ho mostra **VILAGRASA,J.** (1990), ob.cit., pàg.246, la mitjana d'habitatges per expedient en la dècada dels seixanta és de 3,5, i passa als setanta a 3,2.

TAULA 4.76 - EVOLUCIÓ DE LA SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA I MITJANA DE SOLAR (ZONA 8).

	1 9 7 9	1980-1986	1987-1989	T O T A L
N.PLANTA -	0	1.568,2	49.622,2	51.190,4
ADDICIó -	268	162,8	173,4	604,2
TOTAL m2 -	268	1.731,0	49.795,6	51.794,6
MITJ.SOLAR	0	168,8	906,8	776,5

L'evolució de la superfície construïda ajuda a descriure la gran activitat immobiliària dels darrers anys, que aporta el 96% de la superfície construïda total a l'àrea.

L'evolució de la superfície mitjana dels solars edificats mostra dues situacions ben diferenciades. Els solars de les promocions del primer període obtenen amb prou feines al voltant dels 200 m2, mentre que en el darrer més de la meitat dels expedients presenten superfícies superiors als 800 m2. Aquest increment ha de relacionar-se amb les superfícies més elevades del nou parcel.lari de la zona del Recorrido (als voltants de 1.500 m2) i de les parcel.les edificades a la carretera de Torre-Serona, ocupacions que es concentren en el darrer període.

TAULA 4.77 - SUPERFÍCIE DE SOLAR PER EXPEDIENT (N.P) (ZONA 8).

	1980-1986	1987-1989	T O T A L
- 200 m2 -	2	4	6
201-400 m2 -	1	2	3
401-800 m2 -	0	0	0
801-1000 m2 -	0	3	3
+ 1.000 m2 -	0	5	5

(*)No es representat l'any 1979 per no obtenir cap promoció de nova planta.

L'augment de superfície dels solars i l'augment de la grandària de la promoció en el darrer període van acompanyats d'un fort increment en les xifres mitjanes de façana i fondària.

TAULA 4.78 - EVOLUCIÓ MITJANA DE FAÇANA I FONDÀRIA (ZONA 8).

	1980-1986	1987-1989	T O T A L
FAÇANA -	11,2	27,9	25,0
FONDÀRIA -	15,7	21,9	20,8

L'augment del nombre d'habitatges per promoció, a què ens hem referit, no va acompanyat d'un augment paral.lel en el nombre de plantes, sinó que el creixement es realitza amb alçades moderades .

TAULA 4.79 - NOMBRE DE PLANTES PER EXPEDIENT (ZONA 8)

	1980-1986	1987-1989	TOTAL
SOTERR. -	1	6	7
B+2 PL. -	2	2	4
B+3 PL. -	1	1	2
B+4 PL. -	0	10	10
B+7 PL. -	0	1	1
MITJ.PLANTES	3,3	4,9	4,6

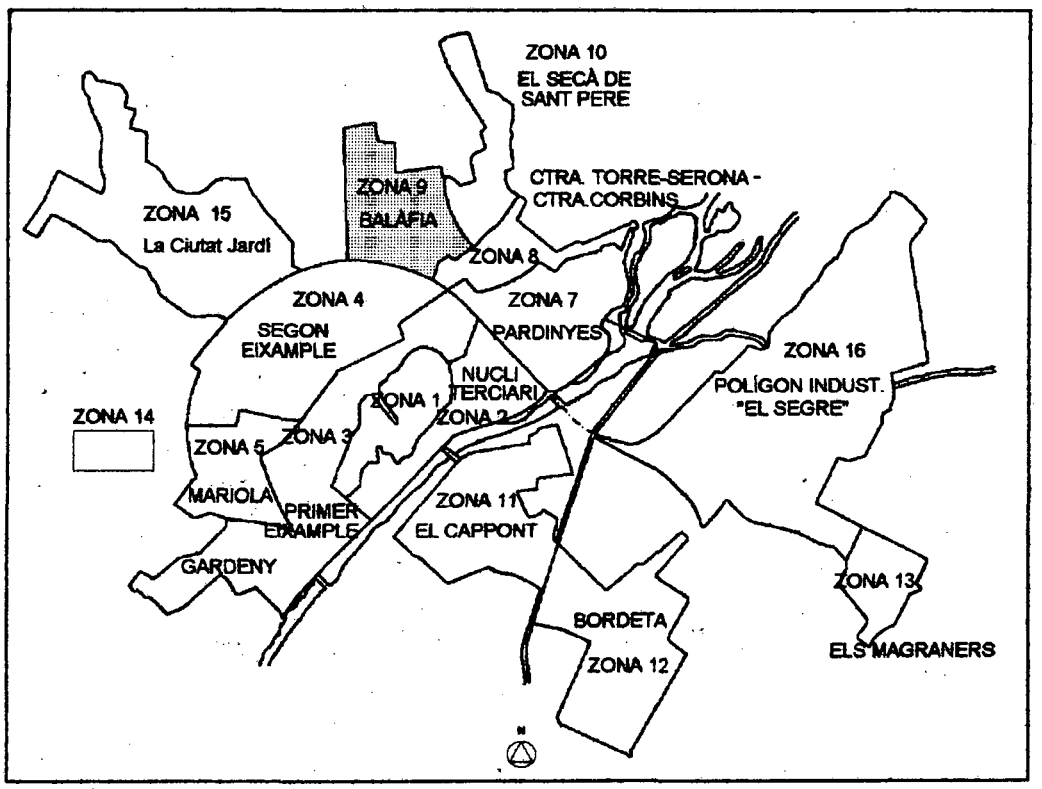
La majoria d'expedients no sobrepassen les B+4 plantes, amb l'excepció d'una promoció de B+7 en 1989. Com mostra la taula, en el primer període encara domina el tipus de construcció de les dècades anteriors (B+2 i B+3), per a augmentar les alçades en el darrer període.

- Altres usos (Zona 8):

De les llicències d'usos no residencials destaquem la construcció de dos equipaments a la zona: en 1985, la Diputació promou la construcció de la llar infantil a Alcalde Recasens i, en 1989, l'Institut Català de la Salut instal.la en el mateix carrer un Centre d'Assistència Primària (CAP Balàfia-Pardinyes) que, com dèiem en l'apartat pertinent, pretén oferir els seus serveis als tres barris propers: Balàfia, Secà de Sant Pere i Pardinyes.

4.2.3.8 - Z O N A 9 (BALÀFIA).

La zona 9 comprèn el barri de Balàfia, que fou partida rural fins els anys de postguerra. En 1943 Regiones Devastadas construeix blocs plurifamiliars (120 habitatges) i a partir d'aquest moment prolifera l'edificació de tipus suburbà (planta baixa o dues plantes) durant els anys quaranta i principis dels cinquanta. (590)



(590) **VILAGRASA, J.** (1990), ob.cit., pàg.228-239.

El pla d'ordenació aprovat el 1957 dirigirà la construcció posterior cap a tipologies més típiques d'eixample i de formes més denses.

L'obertura del gran Passeig de Ronda (a final dels seixanta) i l'ensorrament de la via del ferrocarril ja a l'acabament dels setanta, que actuava com a "obstacle" per a l'assentament i desenvolupament del barri, acaba amb el creixement discontinu inicial.

Les construccions estatals dels primers anys s'ubicaran a la carretera de Torrefarrera (Alcalde Porqueres) prop de la via fins els anys cinquanta quan el Patronato Diocesano del Hogar construeix les Cases del Bisbe en un sector més allunyat del centre i propicia, així, l'ocupació dels espais intersticials.

A partir dels anys seixanta, anys de forta edificació, predomina la promoció privada, mentre que en el decenni dels setanta decau el ritme per a mostrar-se en el decenni que ens ocupa molt menys actiu. La disminució de l'activitat immobiliària en aquests anys, caldria relacionar-la amb l'elevat grau de curullament dels solars de la zona i la manca de sòl disponible per a ésser edificat.

El viari del barri es jerarquitza a l'entorn del carrer Alcalde Porqueres (carretera a la Vall d'Aran en sòl no urbà) mostrant una disposició similar a "l'espina de peix". Pel barri transcorre un altre vial principal que articula la trama de creixement suburbà: el carrer de Corts Catalanes, seguint el traçat de la via del ferrocarril.

El barri allotja uns 5.700 habitants amb una estructura d'edats una mica envellida (23% més de 60 anys) de baixos nivells d'estudis (31% població analfabeta i/o primària incompleta) i nivells de renda mitjans-baixos.

Respecte a l'activitat econòmica que s'hi desenvolupa, cal destacar la presència de petits establiments industrials, activitats de comerç a l'engròs i serveis de reparacions, que s'ubiquen preferentment a banda i banda de la carretera de la Vall d'Aran (Alcalde Porqueres en tram urbà).

Els ritmes i volums d'inversió a la zona són força moderats i dirigits fonamentalment a l'obra urbanitzadora i a l'emplaçament d'un mercat de barri. La manca d'inversió, cal relacionar-la en part amb el desinterès de la propietat privada i dels promotors professionals en desenvolupar els plans especials previstos pel PGM. Amb tot, s'ha de comentar que la pràctica de formació de patrimoni municipal de sòl a la part nord-est del barri permetrà enllaçar el barri amb els barris del nord-est de la ciutat, així com l'emplaçament d'un gran espai lliure, aspecte deficitari en la zona.

- Evolució d'expedients per usos en el cicle (Zona 9):

La taula mostra la baixa activitat immobiliària a la zona, que, tot i això, manté un cert nombre d'expedients durant els anys de crisi i/o estancament.

TAULA 4.80 - EXPEDIENTS APROVATS PER USOS (ZONA 9)

	RESIDEN	MAGATZ.	INDUST.	COMER.	TOTAL
1979 -	2	0	0	0	2
1980 -	1	1	0	0	2
1981 -	4	0	0	0	4
1982 -	3	0	0	0	3
1983 -	5	1	0	0	6
1984 -	1	1	1	1	4
1985 -	3	0	0	0	3
1986 -	1	1	0	0	2
1987 -	1	4	2	0	7
1988 -	3	0	0	0	3
1989 -	8	1	0	0	9
TOTAL -	32	9	3	1	45

- Usos residencials i característiques morfològiques (Zona 9):

Els 129 nous habitatges construïts a Balàfia representen només un 1,6% del total de la ciutat, essent aprovats el 52% en el darrer període. La baixa xifra és encara més eloqüent si es compara amb els aprovats en les darreres dècades : 1.226 habitatges per a les dècades de 1960 i 1970 i 393 en la dècada següent. (591)

La següent taula mostra la minsa inversió residencial a la zona l'any 1979 i les importants aportacions d'habitatge en obres d'addició (12,4% dels habitatges).L'obra en habitatge unifamiliar obté 13 llicències: 9 d'addició i 4 de nova planta que aporten 8 nous habitatges. Les llicències es concentren en la part més allunyada del barri, entre Alcalde Porqueres i el carrer de la Verge dels Desemparats.

TAULA 4.81 - EXPEDIENTS I NOMBRE D'HABITATGES PER TIPUS D'OBRA (ZONA 9).

	Nova Planta		Addició		TOTAL	
	Exp.	Núm.Hab.	Exp.	Núm.Hab.	Exp.	Núm.Hab.
1979-	2	5	0	0	2	5
1980-	1	3	0	0	1	3
1981-	0	0	4	49	4	49
1982-	1	2	2	2	3	4
1983-	5	12	0	0	5	12
1984-	1	16	0	0	1	16
1985-	1	3	2	1	3	4
1986-	1	9	0	0	1	9
1987-	1	6	0	0	1	6
1988-	2	16	1	0	3	16
1989-	4	41	4	4	8	45
TOTAL-	19	113	13	16	32	129

Pel que fa a la grandària de la promoció, val a dir que es redueix considerablement respecte a dècades anteriors. Així, si en la dècada 1960-1970 era de 6,2 hab/exp, i

(591) **VILAGRASA,J.** (1990), ob.cit., pàg. 229.

per als anys setanta és de 6,8 hab/exp, en la dècada dels vuitanta la mitjana passa a 4,0, una de les mitjanes més baixes de la ciutat.

TAULA 4.82 - GRANDÀRIA DE LES PROMOCIONS (ZONA 9).

	1979		1980-1986		1987-1989	
	Exp.	Núm.Hab.	Exp.	Núm.Hab.	Exp.	Núm.Hab.
1 HAB. -	1	1	8	8	3	3
2-10 HAB. -	1	4	7	35	4	20
11-20 HAB. -	0	0	1	16	3	43

El 85,7% de les llicències presenten entre 2 i 10 habitatges, essent l'alçada més repetida la corresponent a B+4 i 5 plantes. La discreta grandària de les promocions del barri queda altre cop patent si s'assenyala que la promoció més important en aquests anys aconsegueix un nombre de 16 nous habitatges.

La grandària de les promocions pot relacionar-se amb la normativa del planejament que qualifica la zona de "zona urbana semi-intensiva". La qualificació afectarà també les formes construïdes del barri, que, tot i presentar tipologies típiques d'eixample, adopten densitats força més baixes que les presents en els eixamples del nucli o barris de Mariola i Cappont.

TAULA 4.83 - EVOLUCIÓ EN LA QUALIFICACIÓ DELS HABITATGES (ZONA 9).

	1979	1980-1986	1987-1989	TOTAL
R Lliure. -	1	11	13	25
H P O -	4	46	54	104

Com ja hem vist en l'anterior zona, la qualificació dominant en els habitatges és la de HPO que obté el 80,6% de tots els habitatges construïts. El mercat de renda lliure no aconseguirà tampoc superar les xifres del mercat dels habitatges de protecció oficial durant els anys de "boom". En aquesta dècada el barri no presenta cap promoció endegada per organismes oficials, tan característiques de dècades anteriors.

El volum de superfície construïda, donat el baix nombre de llicències demanades i la reduïda grandària de les promocions, no és massa important, quedant molt lluny de les superfícies aconseguides en altres barris i essent superior només a la de Magraners i zona 1 (centre històric).

TAULA 4.84 - SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA I SUPERFÍCIE MITJANA DELS SOLARS (metres 2) (ZONA 9).

	1979	1980-1986	1987-1989	TOTAL
N.PLANTA -	817,1	6.668,1	10.233,9	17.719,2
ADDICIÓ -	0	1.634,9	618,2	2.253,1
T O T A L -	817,1	8.303,0	10.852,1	19.972,3
MITJ SOLAR -.	178,0	409,9	313,9	328,5

L'augment de les xifres en els dos darrers períodes apunta, però, un lleuger augment de l'activitat.

L'augment de la superfície construïda en els darrers períodes anirà acompanyada per l'augment de la superfície de solar. Tot i l'increment, cal assenyalar que la mitjana de superfície de solar que presenta Balàfia (328,5 m2) és una de les més baixes de la ciutat, essent només superior a les mitjanes del Secà de Sant Pere i Magraners.

TAULA 4.85 - SUPERFÍCIE DELS SOLARS EN NOMBRE D'EXPEDIENTS (ZONA 9).

	1 9 7 9	1980-1986	1987-1989	TOTAL
- 200 m2 -	1	4	2	7
201-400 m2 -	1	3	3	7
401-800 m2 -	0	1	2	3
800-1.800 m2 -	0	0	0	0
+1.800 m2 -	0	1	0	1

En aquesta darrera taula se'ns mostra com un 78% dels expedients tenen menys de 400 m2 i només una llicència aconsegueix xifres superiors als 800 m2: aquesta és una promoció a Escultor Corselles i Cava de Llano de 16 habitatges en un solar de 2.000 m2.

L'evolució de la mitjana del nombre de plantes mostra que, si bé hi ha hagut un relatiu augment de la construcció en els darrers períodes, el tipus edificat es manté molt similar en tot el cicle, amb promocions de B+3 i B+4 plantes.

Un fet a comentar a la vista de les xifres de la taula és l'aparició en el darrer període de les plantes subterrànies, que es concentren l'any 1989.

TAULA 4.86 - NOMBRE DE PLANTES PER EXPEDIENT (ZONA 9)

	1 9 7 9	1980-1986	1987-1989	TOTAL
P.SUBTERR	0	0	3	3
B+1 PLAN.	1	0	0	1
B+2 PLAN.	0	2	1	3
B+3 PLAN.	0	6	1	7
B+4 PLAN .	1	1	5	7
MITJ. PLANT.	3,5	3,9	4,6	4,1

La taula 4.86 mostra també la pèrdua d'importància de les típiques promocions de B+2, alçades que predominaven en les promocions de les darreres.

L'augment en superfície construïda i l'augment en la grandària de les promocions sembla, doncs, que ha seguit un creixement més dirigit en línies horitzontals, que, juntament amb el paral.lel augment de les superfícies de solar, condueix a una producció urbana poc densificada, coherent amb una política urbana de contenció.

Les xifres mitjanes de façana principal i fondària apunten també cap a aquests processos esmentats.

TAULA 4.87 - EVOLUCIÓ MITJANA DE METRES DE FAÇANA I FONDÀRIA (ZONA 9)

	1979	1980-1986	1987-1989	TOTAL
FAÇANA	9,5	15,0	15,3	14,5
FONDÀRIA	12,1	15,0	17,1	15,5

- Altres usos (Zona 9):

Només els usos d'emmagatzematge destaquen en el nombre de llicències de la resta d'usos no residencials, localitzant-se prop o en la mateixa via principal del barri: Alcalde Porqueres.

La presència d'una sola llicència comercial en tot el cicle ja indica la poca especialització terciària de la zona, que presenta més aviat comerç de barri o magatzems de venda a l'engròs.

Els tres edificis relacionats amb usos industrials s'instal.len a la zona més nova del barri en carrers, però, un xic apartats dels nuclis residencials: c/Verge dels Desemparats, carrer Valls d'Andorra...

4.2.3.9 - Z O N A 10 (SECÀ DE SANT PERE).

El barri del Secà de Sant de Pere és situat al nord de la ciutat, en una plana allargassada dalt d'un turó de topografia força regular que domina la plana de Lleida. La trama del barri s'ordena a banda i banda d'un vial principal (Avda. del Secà de Sant Pere) travessat perpendicularment pels vials secundaris, que moren bruscament amb el pendent.

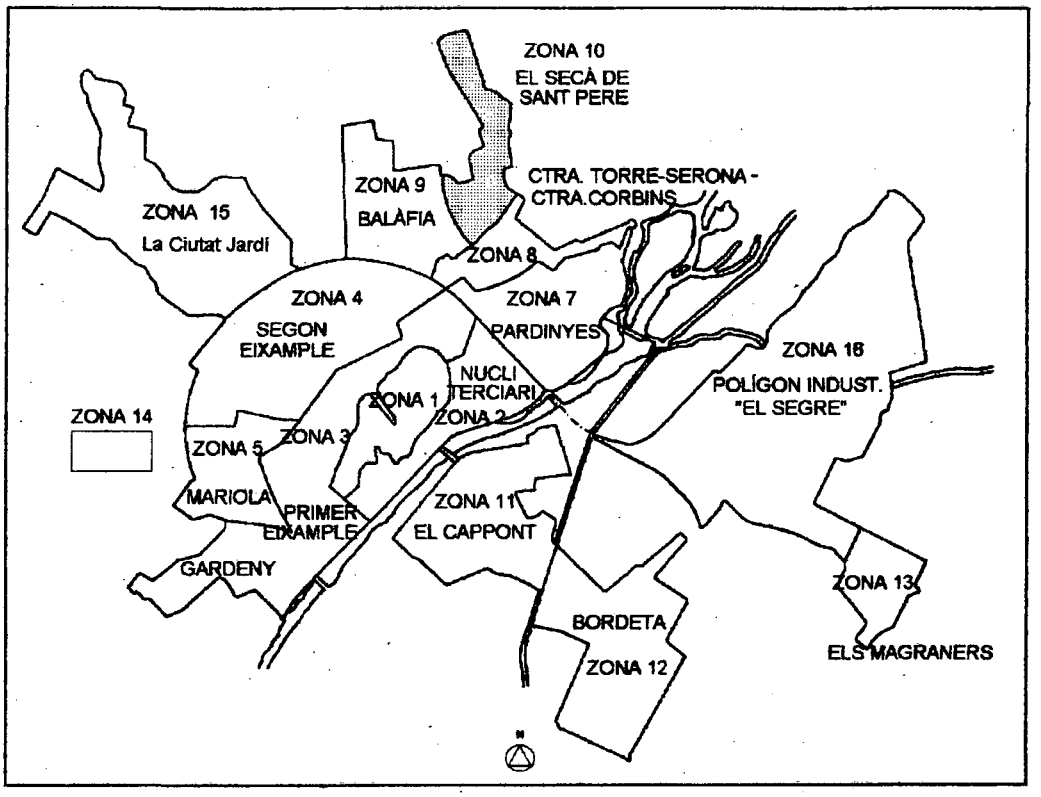
La particular topografia i trama del barri presenta un parcel.lari molt menut amb més del 80% de les parcel.les inferiors als 200 m2, de minses façanes (5-8 m) i un xic allargassades.

El barri, que ja comptava amb un cert assentament de tipus rural abans de la guerra civil, comença a edificar-se a final dels quaranta en un procés de construcció d'habitatge marginal, en parcel.lacions il.legals.

L'aprovació del Pla d'Ordenació Urbana de 1957 marca l'inici d'una nova etapa de desenvolupament per al barri, que amb les primeres legalitzacions endegarà un procés de creixement de tipus suburbà i els inicis de la urbanització i dotacions en infrastructura per part de l'ajuntament.

La dècada dels vuitanta seguirà en general les línies que en matèria d'habitatge han quedat dibuixades anys enrera: promocions d'habitatge de grandàries reduïdes de tipus marcadament suburbà. Durant els primers anys dels noranta (1990-1992), s'inicia la penetració del capital de promotors professionals endegant actuacions de força qualitat i de formes ja molt diferents a les tradicionals. Es tracta ara de

promocions d'una certa grandària, superiors als 30 habitatges i amb alçades que arriben a les cinc plantes.



El barri allotja uns 3.500 habitants amb una estructura d'edats força jove (87% de la població amb menys de 60 anys), amb baixos nivells d'estudis (31% analfabets o primària incompleta) i de baixos nivells de rendes.

Pel que fa a l'activitat econòmica que es desenvolupa a la zona, comentar en primer lloc, que és molt minsa, reduint-se pràcticament a petits establiments de comerç al detall de proximitat i molt poc especialitzats.

Durant el segon programa del PGM (84-91,) es realitza un important esforç en obra urbanitzadora als carrers del barri. Mentrestant, ja en dates més recents, es produeix l'ordenació del tram final del barri (a l'avda. del Secà), ja pràcticament en contacte amb Alcalde Recasens, eix que permet el contacte del barri amb el nucli urbà, amb edificacions que són promogudes per un dels principals promotors del període (Construccions Pallàs, S.A.) i una gran àrea verda que resta encara pendent d'urbanització. Fora d'aquesta intervenció, es nota el desinterès del gran promotor local a la zona. Una altra de les línies d'actuació pública es dirigeix al reequipament de la zona amb centres escolars (escola Joan Maragall i Institut Torre Vicens) i amb una plaça de reduïdes dimensions al cor del barri, actuacions que s'han dut a terme gràcies a la prèvia inversió en patrimoni municipal de sòl, força important en sòl immediat al barri.

- Expedients aprovats per usos (Zona 10):

El barri del Secà de Sant Pere presenta durant aquests anys un bon nombre de llicències aprovades (120 exp.), que representa el 6,0% del total aprovat a la ciutat. La majoria d'aquestes són llicències d'usos residencials (88,3%) i, en menor mesura, llicències de magatzems (7,5%).

TAULA 4.88 - EVOLUCIÓ DE LLICÈNCIES PER USOS (ZONA 9)

	RESIDE	MAGATZ	INDUST.	EQUIPA	COMER.	TOTAL
1979 -	11	0	0	0	0	11
1980 -	19	1	0	0	0	20
1981 -	17	1	2	0	0	20
1982 -	6	0	0	0	0	6
1983 -	8	1	0	0	0	9
1984 -	3	1	0	1	0	5
1985 -	7	1	0	0	1	9
1986 -	6	1	0	0	0	7
1987 -	7	1	0	1	0	9
1988 -	11	1	0	0	0	12
1989 -	11	1	0	0	0	12
TOTAL -	106	9	2	2	1	120

L'evolució en el nombre de llicències aprovades mostra com les xifres sofreixen una reducció a partir de 1982. Tal com era apuntat en el cicle d'altres barris de la ciutat (zona 8: Balàfia...), l'any 1979 el barri no sembla obtenir un ritme d'inversió semblant al que es produeix en els nuclis de l'eixample i Mariola.

- Usos residencials i característiques morfològiques (Zona 10):

Tot i el gran nombre d'expedients relacionats amb els usos residencials, la zona aporta només 353 nous habitatges, el 4,3% del total. (592)

Els efectes de la crisi, que tenen com a conseqüència directa una reducció en el nombre d'habitatges, arriben al barri amb retard per l'actuació dels organismes oficials. L'any 1983 el nombre d´habitatges aprovats presenta la xifra més elevada del cicle, en produïr-se aquest any l'aprovació de dues llicències de la Generalitat: una de 50 hab. i l'altra de 20.

L'arribada del "boom" en els darrers anys no tindrà tampoc massa incidència, en reduir-se, com veurem a continuació, la grandària de les promocions i desaparèixer les construccions dels organismes oficials.

---

(592) La xifra d´habitatges assenyalats inclou els 100 de la "Caserna de la Guardia Civil", que presideix l'entrada al barri. A efectes de nombre de llicències, es considera aquesta promoció com a equipament; per tant, les dades aportades no han estat considerades per a l'anàlisi dels usos residencials.

TAULA 4.89 - NOMBRE D'EXPEDIENTS I HABITATGES PER TIPUS D'OBRA (ZONA 9)

	EDI.PLURIFAM.		HAB.UNIFAM.		TOTAL	
	Exp.	Núm.Hab.	Exp.	Núm.Hab	Exp.	Núm.Hab
1979-	6	23	5	6	11	29
1980-	12	38	7	6	19	44
1981-	6	15	11	9	17	24
1982-	4	10	2	2	6	12
1983-	4	74	4	3	8	77
1984-	0	0	3	1	3	1
1985-	1	2	6	4	7	6
1986-	3	8	3	1	6	9
1987-	2	6	4	3	6	9
1988-	7	19	4	3	11	22
1989-	4	13	8	7	12	20
TOTAL	49	208	57	45	106	253

(Cal comptar, a més, amb els 100 habitatges de la "Caserna de la Guardia Civil", llicència aprovada en 1984 i que a la TAULA 4.88 es contempla com a equipament).

El tipus edificat que continua predominant és l´habitatge unifamiliar o edifici plurifamiliar entremitgeres, amb promocions de poca grandària. En el barri del Secà i en els Magraners és on trobarem un major nombre d´habitatges unifamiliars construïts entremitgeres, que poc tenen a veure amb els construïts a Ciutat Jardí o zones d'horta. Aquestes , que presenten sovint a la planta baixa un petit magatzem o garatge i a les plantes superiors l'habitatge, es construeixen sobre solars de dimensions molt reduïdes, com tindrem ocasió de veure més endavant.

La relació entre les xifres de llicències i nombre d'habitatges aporta ja una sèrie de valuoses pistes sobre la grandària de la promoció al Secà de Sant Pere. El parcel.lari existent, la normativa del planejament i el tipus de promoció que actua en la zona no apunten en principi cap a la construcció de grans promocions amb altes densitats d'edificació. (593)

TAULA 4.90 - GRANDÀRIA DE LES PROMOCIONS DE NOVA PLANTA (ZONA 9)

	1979		1980-1986		1987-1989		TOTAL	
	Exp	N. Hab	Exp	N.Hab	Exp	N. Hab	Exp	N.Hab
1 Hab.	4	4	29	29	14	14	47	47
2-10 Hab.	7	25	21	63	2	37	30	125
11-30 Hab.	0	0	2	31	0	0	2	31
31-50 Hab.	0	0	1	50	0	0	1	50

(593) El planejament qualifica la zona de "zona urbana semiintensiva" de baixes densitats. A l'ésser el tipus d'ordenació el d'edificació segons alineació de vial, el viari existent d'amplades més aviat reduïdes (als voltants dels 10 m) no deixa elevar-se massa el nombre de plantes. A això, cal afegir la peculiar trama parcel.lària de formes estretes i allargassades que, sense un normativa estricta podria produir altes densitats.

La taula mostra les reduïdes grandàries de les promocions del barri, que en un 79% presenten menys de 3 habitatges. Només 3 promocions, corresponents a les actuacions dels organismes oficials, presenten les xifres d'habitatge per promoció més elevades del cicle: les dues promocions de la Generalitat l'any 1983 (20 i 50 habitatges) i els 100 habitatges de la casema de la Guardia Civil. Aquestes xifres expliquen la baixa mitjana d'habitatges per promoció del barri (3,3 hab.), mitjana superior només a la dels Magraners i zona 14.

TAULA 4.91 - QUALIFICACIÓ DE L'HABITATGE (ZONA 9)

	1979	1980-1986	1987-1989	TOTAL
R Lliure	15	70	45	130
H P O	14	33	6	53
P.Pública	0	170	0	170

La importància de les actuacions dels organismes oficials queda palesa en la taula 4.91, on es mostra que el 48,2% dels habitatges totals del barri construïts en aquests 11 anys pertanyen a aquest tipus de promoció. A diferència, però, de les zones que hem analitzat fins ara, el mercat de l'habitatge de renda lliure (36,8%) domina en el barri del Secà sobre el mercat de protecció oficial (15%).

L'evolució de la superfície construïda marca la reducció que des dels començament de la dècada ha sofert la construcció residencial en el barri.

TAULA 4.92 - EVOLUCIÓ DE LA SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA I MITJANA DE SOLAR (ZONA 9)

	1979	1980-1986	1987-1989	TOTAL
N.PLANTA	3.615,4	18.814,2	6.545,4	28.975,0
ADDICIÓ	1.569,0	6.167,1	3.989,1	11.725,2
TOTAL	5.184,5	24.981,3	10.534,5	40.700,3
S.Mit.Solar	163,3	211,2	172,9	190,3

Les mitjanes de solar mostren unes superfícies més aviat reduïdes en consonància amb el tipus de promoció que es realitza. Cal apuntar que la mitjana del període 1980-1986 presenta una superfície superior per les promocions de la Generalitat, que construeixen sobre uns solars de 494,4 i 787,5 m2, xifres molt elevades si es comparen amb la superfícies de la resta de les promocions.

TAULA 4.93 - EVOLUCIÓ DE LA SUPERFÍCIE DELS SOLARS (ZONA 9)

	1979	1980-1986	1987-1989
- 100 m2	(1) 92,6	(4) 358,5	(1) 87,4
101-200 m2	(8)1.157,7	(30)4.277,7	(15)2.040,9
201-400 m2	(2) 546,0	(5)1.490,0	(6)1.675,3
401-600 m2	0,0	(3)1.347,1	0,0
+ 601 m2	0,0	(2)1.494,0	0,0

(*) Entre parèntesi el nombre de llicències.

El 76,6% dels solars edificats al Secà de Sant Pere tenen menys de 200 m2 de superfície, i 6 d'ells obtenen xifres inferiors al 100 m2. El planejament de 1979 assenyala una superfície mínima per edificar-hi de 120 m2 per a les parcel.les de la zona, exceptuant-ne les existents abans de la data d'aprovació. Aquesta podria ser la raó per la qual al llarg del cicle vagin desapareixent les parcel.les amb xifres inferiors i que la majoria de solars amb aquestes condicions aprofitin els anys immediats a l'aprovació del pla per a edificar.

El parcel.lari, en adapatar-se a les condicions topogràfiques, pren unes formes allargassades que presenten fronts de façana no massa amplis, molts cops inferiors a les dades de fondària.

TAULA 4.94 - MITJANES DE FAÇANA I FONDÀRIA (ZONA 9)

	1979	1980-1986	1987-1989	TOTAL
FAÇANA	11,8	16,7	10,2	12,3
FONDÀRIA	15,0	13,2	16,0	14,3

La mitjana de façana del segon període s'eleva gràcies a les promocions oficials, que aporten xifres importants, mentre que de la resta cal destacar l'existència de 3 promocions amb menys de 8 m. de façana.

Les reduïdes superfícies de solars s'acompanyen de promocions de poca grandària que, amb alçades de B+2 plantes, continuen produint les formes suburbanes dels anys seixanta i setanta.

TAULA 4.95 - EVOLUCIÓ DEL NOMBRE DE PLANTES PER EXPEDIENT (ZONA 9)

	1979	1980-1986	1987-1989	TOTAL
SUBTERR.	0	3	1	4
B+1 PLANTA	4	12	8	24
B+2 PLANT.	24	8	14	46
B+3 PLANT.	2	0	0	2
B+4 PLANT.	1	2	0	3
MITJANA	3,0	2,8	2,6	2,7

(2 de les tres promocions de B+4 plantes són promocions oficials: les de la Generalitat)

La mitjana de plantes per expedient mostra una davallada en consonància amb la reducció d'habitatges per promoció, l'augment en construcció d'habitatges unifamiliars i l'aprovació del nou PGM que redueix arreu les edificabilitats.

- Usos no residencials (Zona 10):

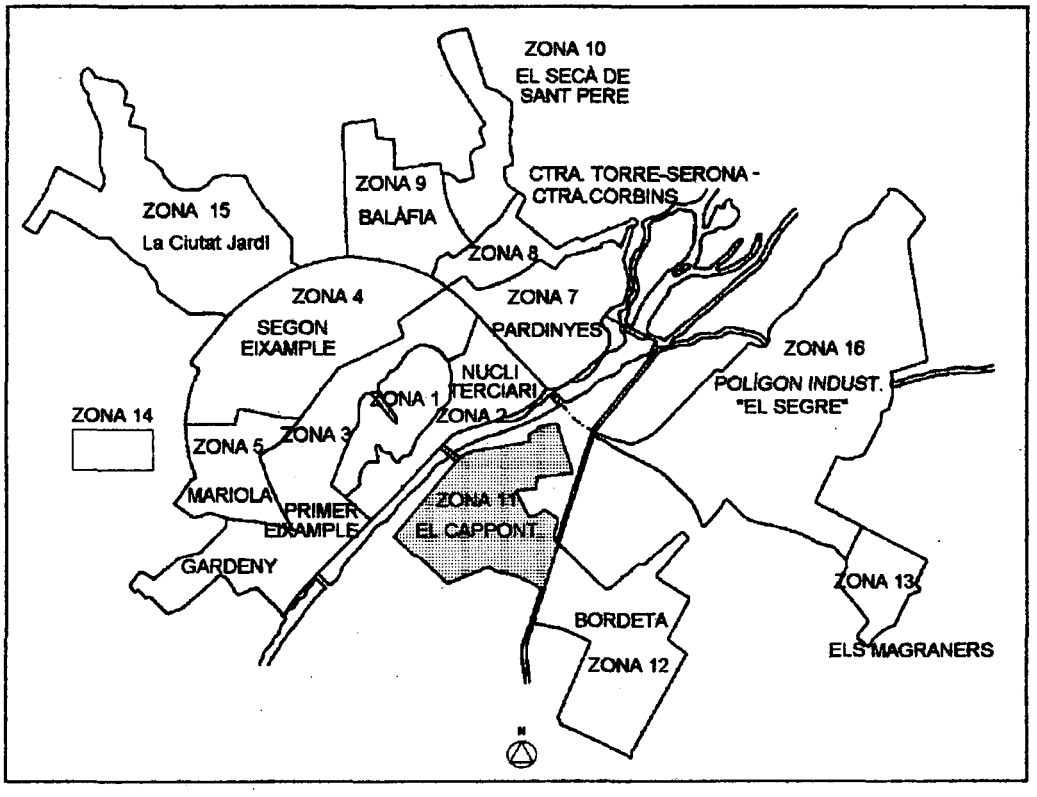
La taula de llicències desglossades en usos ens ha mostrat la poca importància dels usos no residencials, que en la demanda total de llicències suposen només un 11% del total. Podríem destacar, potser, els usos d'emmagatzematge, que sobresurten,

amb el 7,5% de total de les llicències i l'escassa entitat dels usos comercials, amb molt poca presència a la zona.

Les dues llicències comptabilitzades com a equipament responen a l'edifici quarter de la Guàrdia Civil (1984), una macroconstrucció a l'entrada del barri molt diferent al tipus de construcció de la zona, i a un centre d'ensenyament secundari inicialment destinat a centre de FPI , l'Institut Torre Vicens de 1987.

4.2.3.10 - Z O N A 11 (CAPPONT).

El barri, tot i tenir ja delimitades alineacions en el Pla Florensa i Giralt (1922), no presenta índexs de creixement importants fins els anys seixanta. Fins aquesta data, les vies principals del barri (sobretot l'avda. de les Garrigues) allotjen algunes edificacions de tipus suburbà. A partir de l'aprovació del Pla General de 1957, amb la qualificació de zona d'eixample semi-intensiu, canvia el tipus de promoció, desenvolupant tipologies típiques d'eixample que transformen el paisatge preexistent.



Si fins al 1960 les promocions dominants són d'una o dues plantes, les dècades posteriors presenten promocions amb un nombre superior d'habitatges. Són anys de forta activitat immobiliària, que provoquen el ràpid creixement de Cappont amb alts

índex de densitat i formes molt similars a les de la primera corona de l'eixample, (594) que es desenvolupen entorn l'esmentat eix de l'avda. de les Garrigues i avda. de València. No es fins dates recents, ja en la dècada dels vuitanta, quan el creixement s'estén darrera el carrer Doctora Castells, a l'interior del barri en direcció a la Bordeta, i al llarg de la façana del riu com a conseqüència de la recent canalització i urbanització de l'eix fluvial com a parc lineal i construcció del tercer pont (Pont de la Universitat). Aquestes darrers factors poden tenir una gran influència en el futur desenvolupament del barri i actuen ja actualment com a motor de la revalorització del sòl que va allotjant successives promocions de gran qualitat i població amb trets força diferents dels que presentava fins ara, i alhora que cal destacar la futura ubicació del Campus Universitari que pot dotar la zona de gran dinamisme i impulsar el definitiu creixement del marge esquerre.

El barri tenia en 1991 uns 8.700 habitants amb una estructura per edats amb contingents importants de població jove i adulta (16% de la població més de 60 anys), amb uns nivells d'estudis i nivells de renda mitjans.

Cappont presenta una gran diversitat de funcions econòmiques (comerç al detall, indústria, serveis, comerç a l'engròs...), destacant potser una certa especialització en el ram de l'automòbil que es localitza en les vies principals o ja prop de l'accés a la N-II.

- Evolució dels expedients aprovats per usos (Zona 11):

L'evolució del cicle de llicències seguirà les pautes marcades pel cicle general de forma força paral.lela a l'activitat que es desenvolupa en la zona de l'eixample.

TAULA 4.96 - EVOLUCIÓ D'EXPEDIENTS PER USOS (ZONA 11)

	RESIDE	COMER.	MAGATZ	INDUST.	EQUIP.	TOTAL
1979 -	7	0	0	0	0	7
1980 -	3	1	0	0	0	4
1981 -	1	0	0	0	0	1
1982 -	0	0	0	0	0	0
1983 -	0	0	0	0	0	0
1984 -	0	0	1	3	0	4
1985 -	0	0	0	0	1	1
1986 -	1	0	0	0	0	1
1987 -	3	1	1	0	0	5
1988 -	5	2	0	0	0	7
1989 -	5	1	0	0	0	6
TOTAL -	25	5	2	3	1	36

(594) La zonificació establerta pel planejament (1979) així ho recull en incloure al mateix grup la Mariola, Cappont i el primer Eixample. Vegeu, pel que fa al cas, la pàg.86 de la memòria del *Pla General Municipal 1979-1995*, editat per la Paeria.

La taula de llicències per usos marca la importància dels usos residencials (69,4%) i dels usos d'emmagatzematge (13,9%), usos que segueixen amb fidelitat les incidències de l'activitat econòmica general i del cicle de la construcció en particular.

- Usos residencials i característiques morfològiques (Zona 11):

El barri de Cappont mostra un comportament en els usos residencials ben diferent del que mostraven els barris que hem tractat fins ara. Pel tipus de promoció que hi actua, pel tipus de construcció residencial dominant i, sobretot, per la grandària de les promocions, la zona de Cappont presenta unes característiques més similars a les de l'eixample.

Les xifres de llicències per usos i d'expedients residencials/habitatges anuncien perfectament l'evolució de l'activitat residencial en termes de recessió-estancament-creixement. Cal assenyalar, però, que en la present dècada el ritme de construcció d'habitatges davalla de forma considerable. Si durant els anys seixanta-setanta s'aprovava la construcció de 1.224 nous habitatges i en 1970-1980, 1.350, en el present cicle només se n'aprova 448, el 5,5% del total de la ciutat. (595)

La promoció, més professional com veurem que en la resta de barris, atenta als canvis d'edificabilitat del nou PGM de 1979, inverteix amb decisió aprofitant els avantatges de la vella normativa. L'any 1979 s'aprova en el barri la construcció de 158 nous habitatges, que representen el 35,3% del total d'habitatges aprovats durant aquests anys.

TAULA 4.97 - NOMBRE D'EXPEDIENTS I HABITATGES PER TIPUS D'OBRA (ZONA 11)

	Nova Planta		Addició		TOTAL	
	Exp.	Núm. Hab.	Exp.	Núm.Hab.	Exp.	Núm. Hab
1979-	6	154	1	4	7	158
1980-	3	57	0	0	3	57
1981-	1	8	0	0	1	8
1982-	0	0	0	0	0	0
1983-	0	0	0	0	0	0
1984-	0	0	0	0	0	0
1985-	0	0	0	0	0	0
1986-	1	14	0	0	1	14
1987-	2	24	1	0	3	24
1988-	5	54	0	0	5	54
1989-	5	133	0	0	5	133
TOTAL-	23	444	2	4	25	448

Durant els anys de crisi la taula recull la pràctica absència d'activitat en usos residencials. El ritme en la construcció i l'aprovació de llicències residencials es

(595) Per a l'evolució en anteriors dècades, vegeu **VILAGRASA IBARZ ,J.** (1990), ob.cit., pàg.212-214.

recupera en el darrer període de "boom", tot i que amb un nombre menor d'habitages dels que s'aprovaren en 1979.

TAULA 4.98 - GRANDÀRIA DE LES PROMOCIONS (ZONA 11)

	1 9 7 9	1980-1986	1987-1989	TOTAL
2-10 HAB.	1	2	3	6
11-30 HAB.	5	3	8	16
31-50 HAB.	1	0	0	1
+ 50 HAB.	0	0	1	1

El nombre d'habitatges per promoció (17,9 hab.) és superior al de barris com Balàfia, Secà, Pardinyes o Magraners, i més similar a la xifra que presenta la zona del primer eixample: el 70% de les promocions tenen entre 11 i 30 habitatges. La densitat de les promocions queda altre cop palesa si destaquem la total absència de construcció d'habitatges unifamiliars. Aquesta absència pot relacionar-se de ben segur amb la directa pressió que sobre la promoció exerceix el preu del sòl.

L'any 1979 i 1980 es continuen mantenint promocions importants (al voltant dels 20 hab.), similars a les de dècades anteriors.

El planejament de 1979, amb l'objectiu de desdensificar les zones d'eixample, i l'arribada de la crisi repercutirà directament en la grandària de les promocions d'habitatge que, tot i el "boom" dels darrers anys, quedarà força reduït. És, però, el darrer període el que presenta la promoció més important. L'any 1989 s'aprova una llicència amb 57 habitatges davant del que serà el parc lineal del Riu Segre, i amb habitatges destinats a classes mitjanes-altes.

Respecte a la localització dels expedients cal destacar que de les 23 promocions de nova planta, 13 es construeixen al llarg de les vies principals de Cappont: avinguda de les Garrigues, Doctora Castells i avinguda de València.

La qualificació dels habitatges mostra el predomini dels habitatges de protecció oficial (73% dels hab.), tot i que en el darrer període predomina l'habitatge de renda lliure, situació similar a les zones d'eixample del marge dret del riu.

TAULA 4.99 - EVOLUCIÓ EN LA QUALIFICACIÓ DELS HABITATGES (ZONA 11).

	1 9 7 9	1980-1986	1987-1989	TOTAL
H P O	154	79	94	327
R Lliure	4	0	117	121

Cal assenyalar, però, que fins al darrer període el mercat de renda lliure té molt poca incidència en el barri, a diferència del comportament que aquest presenta en els eixamples de les zones 2,3 i 4 (nucli urbà).

El barri de Cappont, Mariola i la Bordeta són els barris que obtenen les xifres superiors de superfície construïda. Ara bé, si en el cas de les primeres cal relacionar-ho amb la grandària de les promocions, a la Bordeta, com ja veurem, és el nombre total d'habitatges construïts el directe responsable de l'elevada xifra de superfície construïda.

TAULA 4.100 - SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA I MITJANA DE SOLAR (milers de m2) (ZONA 11)

	1979	1980-1986	1987-1989	TOTAL
N.PLANTA	26,49	13,87	39,68	80,05
ADDICIÓ	0,70	0,0	0,07	76,70
TOTAL	27,19	13,88	39,75	80,82
MITJ.SOLAR	709,2	398,6	623,2	596,8

El darrer període, tot i tenir un nombre menys important d'habitatges construïts, presenta xifres de superfície construïda superiors, procés que es presenta paral.lel a l'avenç del mercat de renda lliure en el barri.

TAULA 4.101 - EVOLUCIÓ DE LA SUPERFÍCIE DE SOLAR (ZONA 11)

	1979	1980-1986	1987-1989
- 200 m2 -	0,0	0,0	(1) 197,4
201-400 m2 -	(2) 795,2	(2) 548,1	(5)1.688,6
401-600 m2 -	(1) 572,2	(3)1.445,1	(1) 421,1
601-800 m2 -	(1) 696,1	0,0	(2)1.315,7
+ 801 m2 -	(1) 852,4	0,0	(3)3.855,4

Les dades referents a les superfícies de solar mostren un augment de la mitjana i unes superfícies superiors a les obtingudes en els altres barris de la ciutat.

Els solars presenten unes superfícies mitjanes que oscil.len entre els 200 i 600 m2, obtenint només un expedient per sota dels 200 m2. Els solars més grans es concentren en les vies principals del barri, que presenten, a més, les promocions més importants en nombre d'habitatges: Doctora Castells, avinguda de les Garrigues i de València.

TAULA 4.102 - MITJANA DE FAÇANA I FONDÀRIA (ZONA 11).

	1979	1980-1986	1987-1989	TOTAL
FAÇANA	22,8	19,3	21,4	21,3
FONDÀRIA	36,8	25,3	26,5	28,6

D'acord amb la grandària de les promocions i superfície de solar, la mitjana de façana és una mica superior a la mitjana d'altres barris i molt similar a algunes xifres que presenten els eixamples del nucli urbà.

El nombre de plantes mostra la pèrdua del tipus d'edificació suburbana i presenta una mitjana de nombre de plantes similar, fins i tot superior, a les de l'eixample, i molt

superiors a les aconseguides en altres barris de la ciutat. Els efectes del planejament deixen notar-se relativament, els primers anys de la dècada, amb una lleugera reducció del nombre de plantes per expedient.

TAULA 4.103 - EVOLUCIÓ DEL NOMBRE DE PLANTES (ZONA 11).

	1 9 7 9	1980-1986	1987-1989	TOTAL
P. SUBTERR.	5	2	4	11
ALTELL	1	1	0	2
B+3 PLANTES	0	1	0	1
B+4 PLANTES	0	1	4	5
B+5 PLANTES	1	0	1	2
B+6 PLANTES	1	1	4	6
B+7 PLANTES	3	0	2	5
B+8 PLANTES	0	2	1	3
B+9 PLANTES	1	0	0	1
FORA-RASS.	2	1	0	3
MITJ.EXPED.	7,8	6,8	7,2	7,0

- *Usos no residencials (Zona 11):*

El predomini de l'ús residencial en la zona queda patent a la taula 4.96, que mostra també la minsa aportació d'altres usos, que presenten només 11 llicències en total.

Els expedients comercials es concentren en les principals vies del barri (avda. de les Garrigues i Doctora Castells), mentre que els usos d'emmagatzematge ho fan a la carretera vella, cap a Barcelona (avui Josep Tarradelles).

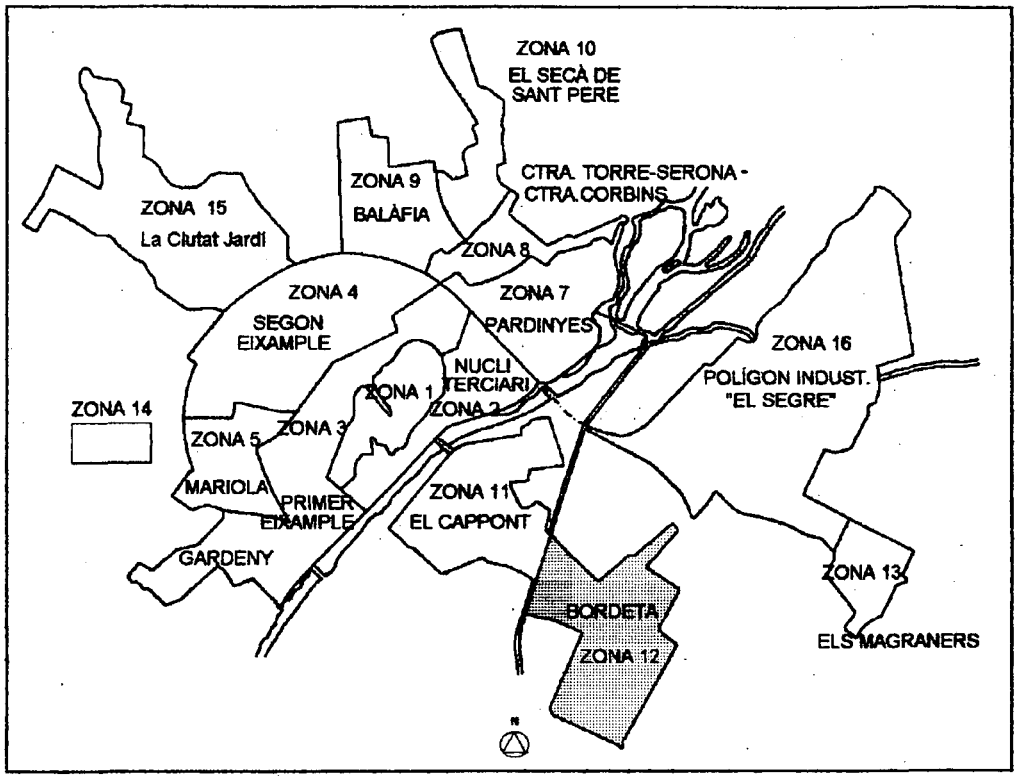
L'equipament que presenta la taula 4.96 (aprovat en 1985) correspon a la construcció, per part de la Paeria, d'un pavelló firal en el recinte dels Camps Elisis. Aquest tipus d'equipament es mostrava molt necessari per la progressiva demanda d'espai d'exposició en les fires i celebracions de caire internacional (Fira de Sant Miquel, Municipàlia), local i nacional (Expolleida).

Com a equipament, ha de comptabilitzar-se també, i prenent ara com a font les actes dels plens municipals, la construcció del mercat de barri i la construcció d'una nova escola pública d'EGB (Frederic Godàs).

4.2.3.11 - Z O N A 1 2 (LA BORDETA).

El desenvolupament d'aquest barri, separat del barri de Cappont pel canal de Seròs, ha estat molt lligat a l'existència de l'encreuament de les vies al llarg de les quals s'ha produït el creixement: la carretera de Flix, la d'Artesa i l'antiga carretera cap a Tarragona.

Fins als anys de postguerra, ens trobem amb un nucli amb cases de pagès i alguna residència unifamiliar utilitzades com a segona residència per les classes mitjanes de la ciutat.



A començament dels cinquanta el barri va desenvolupant-se al llarg dels eixos principals (avda. Artesa, Flix i carrer Palauet ,antiga carretera de Tarragona) amb formes de tipus suburbà. A partir dels anys seixanta, es desenvolupen ja àrees més interiors. Durant aquestes dècades es desenvolupa al barri una àrea de segona residència sota la tipologia d'habitatge unifamiliar al sud-oest del barri (entre la carretera d'Artesa i Flix), tipologia que serà recollida posteriorment en la normativa del PGM de 1979.

A partir d'aquests anys les formes suburbanes van evolucionant cap a formes de tipus eixample d'edificació entremitgeres, tot i que amb densitats moderades. El creixement més fort del barri es produeix entre 1960-1980 amb ritmes de creixement molt superiors a altres zones de la ciutat.

Domina al barri un parcel.lari força regular i de poca superfície (100-300 m2) amb fronts de façana que no arriben als 10 metres.

Respecte a la població que allotja la Bordeta (uns 8.000 habitants), cal comentar que presenta una estructura per edats molt jove (26% menys de 18 anys), amb baixos nivells d'estudis (27% de població analfabeta o amb primària incompleta) i de nivells de renda mitjans i baixos.

L'activitat econòmica del barri és encara poc diversificada, poc especialitzada i, en general, respon al comerç o serveis de "barri" de tipus quotidià.

Respecte a les actuacions desenvolupades a la zona i nivells/volums d'inversió, cal dir que bàsicament es destinen a la urbanització (amb volums força importants) i dotacions d'infrastructura per tal de millorar les existents i sobretot contemplar les noves àrees de dinàmic creixement intern. Esmentar, així mateix, l'esforç inversor centrat en dotar la zona d'espais lliures (al llarg del canal de Serós, petites places de barri ...) i equipaments (polisportiu, escola Joan Maragall, mercat de barri...). En general, i fins al moment, el capital privat, o almenys els promotors més importants de la ciutat, no mostren un especial interès per a invertir en la zona. La zona es dominada per les produccions destinades a classes mitjanes i nivells baixos-mitjans de rendes.

- Evolució dels expedients aprovats per usos (Zona 12):

El barri de la Bordeta destaca pel nombre de llicències aprovades (13,1% del total), el més elevat en sòl urbà i que reflecteix la gran activitat immobiliària desenvolupada a la zona durant aquests anys. El ritme en l'aprovació d'aquestes segueix l'evolució del cicle general, mantenint, però, en moments de crisi un cert ritme d'activitat.

TAULA 104 - EVOLUCIÓ DEL NOMBRE DE LLICÈNCIES PER USOS (ZONA 12)

	RESIDE	MAGATZ.	COMER.	INDUST.	EQUIPA	TOTAL
1979 -	27	4	0	0	0	31
1980 -	19	1	0	0	0	20
1981 -	21	3	0	0	0	24
1982 -	7	3	0	0	1	11
1983 -	19	2	0	0	0	21
1984 -	14	5	0	0	1	20
1985 -	19	4	0	0	0	23
1986 -	16	3	1	0	0	20
1987 -	22	3	2	0	0	27
1988 -	26	5	0	0	0	31
1989 -	32	4	1	0	0	37
TOTAL -	222	37	3	1	2	265

Com assenyala la taula de llicències per usos, l'ocupació del sòl té un fort domini dels usos residencials (83,8% de les llicències), que obtenen, per nombre de llicències aprovades, la xifra més important del municipi en sòl urbà.

- Usos residencials i característiques morfològiques (Zona 12):

El nombre total d'habitatges construïts en aquests 11 anys és força similar a les xifres que el barri presentava en la darrera dècada (596). En 1970-1980 obté 971 habitatges

(596) Dades extretes de **VILAGRASA,J.** (1990), ob.cit., pàg.235.

amb una mitjana de 5,3 hab/exp., mentre que el cicle actual obté un nombre de 990 habitatges aprovats (12,2% del total de Lleida) amb una mitjana d'habitatges per expedient molt semblant a l'aconseguida en la darrera dècada: 4,5 hab/exp.

TAULA 4.105 - LLICÈNCIES RESIDENCIALS I HABITATGES APROVATS PER TIPUS D'OBRA (ZONA 12)

	EDI.PLURIF.		HAB.UNIFAM.		TOTAL	
	Expd.	Núm.Hab.	Expd.	Núm.Hab.	Expd.	Nim.Hab.
1979-	17	188	10	10	27	198
1980-	11	47	8	8	19	55
1981-	15	75	6	6	21	81
1982-	3	11	4	3	7	14
1983-	9	22	10	8	19	30
1984-	8	38	6	6	14	44
1985-	15	72	4	4	19	76
1986-	8	36	8	6	16	42
1987-	12	80	10	10	22	90
1988-	17	142	9	8	26	150
1989-	25	203	7	7	32	210
TOTAL	140	914	82	76	222	990

El nombre d'habitatges construïts, juntament amb la Mariola, és el més alt dels barris de la ciutat, però mentre que a la Mariola les promocions són més aviat grans (44,6 hab. per promoció) i molt similars morfològicament a les de l'eixample del nucli, el barri de la Bordeta (4,5 hab) presenta unes promocions de grandària força més discretes. El 89,3% de les llicències presenten entre 1 i 10 habitatges, percentatge que arriba al 97,2% per al període 1980-86.

La majoria dels habitatges són d'obres de nova planta, mentre les obres d'addició aporten tan sols 5 hab.: 4 construïts damunt de magatzems i 1 afegit a un edifici plurifamiliar.

TAULA 4.106 - GRANDÀRIA DE LES PROMOCIONS (ZONA 12)

	1979	1980-1986	1987-1989	TOTAL
1 HAB. -	11	44	25	80
2-10 HAB. -	8	61	42	111
11-30 HAB. -	8	3	12	23

El nombre d'habitatges per promoció sofrirà també una lleugera reducció respecte a les xifres del primer any. Si en 1979 el 29,6% de les promocions residencials obtenien entre 11 i 30 habitatges en el període 80-86, passa a un 2,8% i un 15,2% en els darrers anys.

Les dades mostren també la gran importància de la promoció d'habitatges unifamiliars que, amb el 37,4% de les llicències, aconsegueixen el 8,1% del total d'habitatges del barri. La Bordeta i el barri del Secà de Sant Pere obtenen el nombre

d´habitatges del barri. La Bordeta i el barri del Secà de Sant Pere obtenen el nombre més elevat d´habitatges unifamiliars construïts durant aquests anys. Cal dir, però, que mentre que en el segon aquest tipus de construcció adopta més aviat formes suburbanes, a la Bordeta abunda durant aquests anys la construcció del tipus unifamiliar aïllat, tipus "xalet". (597)

L'evolució de la qualificació dels habitatges mostra el total predomini de la qualificació de protecció oficial (80,5%) sobre la qualificació de renda lliure, que no aconseguirà el protagonisme del mercat , ni tant sols en el darrer període.

TAULA 4.107 - QUALIFICACIÓ DELS HABITATGES (ZONA 12).

	R. LLIURE			HPO		
	Ed.Plur.	Hab.Uni.	Total	Ed.Plur.	Hab.Uni.	Total
1979 -	9	7	16	179	3	182
80 - 86 -	74	37	121	227	4	231
87 - 89 -	43	23	66	282	2	384
TOTAL -	126	67	193	788	9	797

Tot i el fort predomini del mercat de l´habitatge de protecció oficial, cal apuntar que la qualificació que domina en l´habitatge unifamiliar és la de renda lliure.

Com en el barri veí de Cappont, la Bordeta no presenta durant aquest període cap actuació d'organismes oficials, que, d'altra banda, tampoc ha tingut mai en la zona una actuació destacable.

TAULA 4.108 - SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA I MITJANA DE SOLAR (en milers m2) (ZONA 12)

	1979	1980-1986	1987-1989	TOTAL
N. PLANTA -	32,32	60,90	88,41	181,63
ADDICIÓ -	0,60	2,45	0,89	3,94
TOTAL -	32,92	63,35	89,30	185,57
MITJ.SOLAR -	375,6	320,8	423,3	366,6

L'evolució de la superfície construïda mostra l'augment de les inversions en usos residencials (augment de grandària de les promocions i nombre total d´habitatges) del darrer període i la influència de la crisi en els anys del segon període.

Les superfícies dels solars guarden una directa relació amb el tipus i grandària de la promoció. Aquesta ens explica que la mitjana de solar del darrer període de "boom" sigui superior a la d'anys anteriors.

---

(597) La zonificació del planejament dedica una part del sud del barri per a la construcció d´habitatge unifamiliar aïllat, tipologia que originariament era ja pròpia de la zona.

TAULA 4.109- EVOLUCIÓ DE LA SUPERFÍCIE DELS SOLARS (ZONA 12)

	1 9 7 9	1980-1986	1987-1989	TOTAL
- 100 m2 -	0	4	2	6
101-200 m2 -	3	25	12	40
201-400 m2 -	12	45	35	92
401-800 m2 -	7	17	15	39
+ 800 m2 -	1	4	10	15

La superfície dels solars mostra el predomini dels expedients que presenten una superfície de solar entre els 200 i 400 m2 (47,6%), tot i que en el darrer període sembla haver-hi un increment considerable de la superfície (el 35% dels expedients del període presenten més de 400 m2). Aquest augment, però, i com ja hem mostrat amb anterioritat, ha de relacionar-se amb un augment de la superfície construïda i de la grandària de les promocions, tot i que també cal parlar de l'augment de construcció d´habitatges unifamiliars aïllats durant els dos períodes del cicle, que suposen una reducció de la densitat d'edificació.

TAULA 4.110 - EVOLUCIÓ MITJANA DE FAÇANA I FONDÀRIA (ZONA 12)

	1 9 7 9	1980-1986	1987-1989	TOTAL
FAÇANA -	17,1	14,4	18,3	16,2
FONDÀRIA -	20,9	16,4	19,6	18,2

L'evolució d'aquestes dues variables apunta cap a un creixement en extensió horitzontal, afirmació que també corrobora l'evolució del nombre de plantes.

TAULA 4.111 - EVOLUCIÓ DEL NOMBRE DE PLANTES (ZONA 12)

	1 9 7 9	1980-1986	1987-1989	TOTAL
SUBTERR.	4	4	5	13
ALTELL	0	1	2	3
B+1 PLANTA	8	24	15	47
B+2 PLANT.	1	25	10	36
B+3 PLANT.	5	44	46	95
B+4 PLANT.	4	1	2	7
B+5 PLANT.	4	0	0	4
FORA-RASS.	2	0	0	2
MITJA./EXP.	3,6	3,2	3,4	3,3

La taula mostra la desaparició de les promocions de més de 5 plantes (B+4) a partir de 1979 en ésser aplicada la nova normativa del planejament. Així mateix, s'observa el predomini absolut de la tipologia B+1, B+2 i B+3, plantes que representen el 92,2% de totes les promocions.

- Altres usos (Zona 12):

La taula d'expedients d'usos no residencials mostra la importància dels usos d'emmagatzematge en línies similars al barri de Pardinyes i a diferència del barri veí de Cappont, on aquests no obtenien xifres massa significatives.

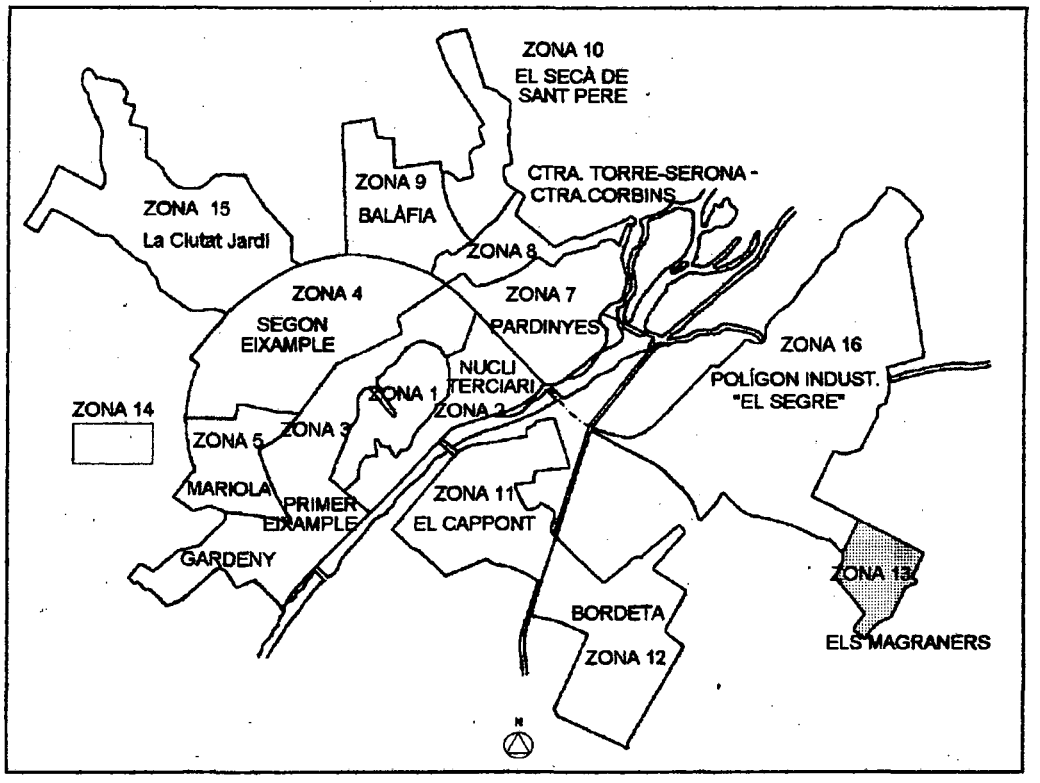
Així mateix, ha d'apuntar-se l'escassa entitat dels usos comercials amb només 3 llicències per a tot el cicle, usos molt lligats al comerç de barri poc especialitzat.

Les obres d'equipament, tot i que la taula no mostra un nombre massa elevat (2 expedients: el 1982, obres d'addició al club esportiu privat Sícoris i, en 1984, obres d'addició a l'escola d'EGB Joan Maragall), són força importants en aquests anys. Les actes dels plens de l'ajuntament així ho assenyalen: construcció de l'escola Joan Maragall en 1979, construcció d'un pavelló polisportiu i construcció d'un mercat de barri.

4.2.3.12 - Z O N A 1 3 (ELS MAGRANERS).

Els Magraners, el barri més allunyat del nucli urbà, es localitza a una banda de la carretera nacional 240 de Tarragona a Sant Sebastià.

El naixement del barri ha de remuntar-se a final dels anys quaranta, gràcies al procés d'autoconstrucció dut a terme per la iniciativa de la població forana sobre sòl molt pobre, de topografia irregular a la qual s'adapta la trama. Les cases, d'autoconstrucció de tipus senzill i pobres materials de construcció, presenten la majoria una sola planta



El resultat fou un creixement urbanístic de caràcter marginal amb greus mancances en infrastructura, equipament i espais lliures, i amb formes força irregulars en el seu

teixit i trama urbana. El barri, a més d'una trama irregular, presenta un parcel.lari mol menut (el 90% menys de 200 m2) de parcel.les rectangulars amb petits fronts de façana (5-8 m).

Amb l'entrada en vigor del Pla d'Ordenació Urbana de 1957, comencen les primeres legalitzacions de construccions ja realitzades i el reconeixement del barri com a part integrant de la ciutat de Lleida.

No és, però, fins a l'aprovació del nou Pla General Municipal de 1979 quan es pren consciència de la particular situació urbanística dels Magraners, i es declara "zona de rehabilitació urbana", aprovant al respecte el Pla Especial de millora del barri (1981). Les inversions i actuacions que rep el barri es concentren, la gran majoria en l'obra urbanitzadora (urbanització i pavimentació dels vials), dotacions d'infrastructura i millores en els estàndards d'equipaments (escola, sala o casal de barri...) i espais lliures (plaça Joan XXIII...). Potser, però, l'actuació urbanística més destacada del període és l'adquisició d'una important quantitat de sòl al sud del barri, que permet la construcció d'habitatges de promoció pública (INCASOL) i la localització d'equipaments i espais lliures.

- Evolució d'expedients aprovats per usos (Zona 13):

TAULA 4.112 - EVOLUCIÓ D'EXPEDIENTS PER USOS (ZONA 13)

	RESIDE	MAGATZ.	COMER.	INDUST.	EQUIPA	TOTAL
1979 -	5	0	0	0	0	5
1980 -	2	0	0	0	0	2
1981 -	2	0	0	0	0	2
1982 -	6	0	0	0	0	6
1983 -	9	1	0	0	0	10
1984 -	3	2	0	1	0	6
1985 -	5	1	0	0	1	7
1986 -	5	2	0	0	0	7
1987 -	2	1	0	0	0	3
1988 -	3	0	0	0	0	3
1989 -	4	1	1	0	0	6
TOTAL -	46	8	1	1	1	57

El cicle de llicències als Magraners no sembla, en principi, seguir les línies del cicle general en termes de recessió, estancament i creixement, concentrant un bon nombre d'expedients en els anys més crítics de la crisi immobiliària (1982-1984).

Respecte a l'ocupació dels usos del sòl, val a dir que com en d'altres barris de la ciutat el cicle de llicències mostra una gran majoria de llicències residencials (80,7%) i un bon nombre de llicències de magatzem (14%).

- Evolució dels usos residencials i característiques morfològiques (Zona 13):

El nombre total d'habitatges aconseguits durant aquest període (142 hab- l'1,7% dels hab. de Lleida) es mostra molt similar a les xifres aconseguides en la passada dècada, tot i la reducció del nombre d'expedients aprovats.

TAULA 4.113 - NOMBRE D'EXPEDIENTS RESIDENCIALS I HABITATGES EN LES DARRERES DÈCADES. (598) (ZONA 13)

	1961-1970	1971-1980	1979-1989
EXPEDIENTS -	211	76	46
Núm.HABIT. -	310	124	142

Les diferències de comportament entre ambdós paràmetres s'expliquen per l'evolució de la grandària de les promocions que després analitzarem.

Cal dir, així mateix, que dels 142 habitatges aprovats en aquests 11 anys, 15 pertanyen a llicències d'obra en addició, 5 de les quals edifiquen un habitatge sobre un magatzem existent.

La inversió residencial no es mostra massa activa l'any 1979. El nombre d'habitatges construïts en el barri augmenta a partir de 1981, tot coincidint amb la data d'aprovació del Pla Especial de Millora dels Magraners. No es pot parlar, però, d'una incidència clara dels efectes de la crisi del sector, ni d'una incidència de l'arribada del "boom", que tan sols mostra els seus efectes l'any 1989.

TAULA 4.114 - EVOLUCIÓ NOMBRE D'HABITATGES PER TIPUS D'OBRES (ZONA 13).

	EDI.PLURIF.		HAB..UNIFAM.		TOTAL	
	Expd.	Núm.Hab.	Expd.	Núm.Hab.	Expd.	Núm.Hab.
1979-	0	0	5	5	5	5
1980-	0	0	2	2	2	2
1981-	1	9	1	1	3	10
1982-	3	12	3	3	6	15
1983-	4	30	5	4	9	34
1984-	2	3	1	1	3	4
1985-	2	3	3	3	5	6
1986-	1	0	4	2	5	2
1987-	2	16	0	0	2	16
1988-	1	1	2	0	3	1
1989-	3	46	1	1	4	47
TOTA L-	19	120	27	22	46	142

Els darrers increments en nombre d'habitatges més que per un augment del nombre de llicències, són producte de l'augment de la grandària de la promoció. Pot indicar-se, per exemple, que el 43% de les promocions del darrer període presenten més de

(598) Les xifres per a les darreres dècades s'han extret de **VILAGRASA,J.** (1990), ob.cit., pàg.253.

10 habitatges, mentre que en el període 1980-86 el percentatge és de 3,4% i l'any 1979 només presenta 5 llicències per a habitatges unifamiliars.

TAULA 4.115 - GRANDÀRIA DE LES PROMOCIONS PER EXPEDIENTS (Nova planta) (ZONA 13)

	1 9 7 9	1980-1986	1987-1989	TOTAL
1 hab. -	(5) 5	(20) 20	(2) 2	(27) 27
2-10 hab. -	(0) 0	(8) 29	(2) 4	(10) 33
11-20 hab. -	(0) 0	(0) 0	(2) 26	(2) 26
+ 20 hab. -	(0) 0	(1) 24	(1) 32	(2) 56

Fins als darrers anys de la dècada, les promocions més importants responen a dues intervencions de la Generalitat de Catalunya (INCASOL i la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge). La primera, del 1983 i amb 24 habitatges, adopta la tipologia d'habitatge unifamiliar entremitgeres davant del camp de futbol. L'altra, de 1989 i amb 12 habitatges, adopta la forma d'edifici plurifamiliar tot respectant l'entorn, amb una promoció de B+2 plantes.

No és, però, fins al darrer període quan s'anima la promoció privada que actua amb dos promocions de més de 10 habitatges: una, del 1987 amb 14 habitatges al carrer Florida, en un dels actuals nuclis de creixement del barri, i l'altra del 1989 i amb 32 habitatges, a la pujada de Magraners, tot just a l'entrada del barri, esdevenint la promoció més gran del període en el barri.

TAULA 4.116 - QUALIFICACIÓ DELS HABITATGES (ZONA 13)

	1 9 7 9	1980-1986	1987-1989	TOTAL
R.Lliure	5	33	4	42
H P O	0	16	48	64
P. Pública	0	24	12	36

L'especial comportament de la qualificació de l'habitatge en el barri pot explicar-se per la pràctica desaparició de les promocions d'un sol habitatge en el darrer període i l'augment del nombre d'habitatges per promoció, fruit d'una més gran participació de la promoció professional. Les promocions que aporten 1 o 2 habitatges responen a actuacions de promotors no professionals i semblen anar més lligades a la qualificació de renda lliure.

TAULA 4.117 - SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA I MITJANA DE LA SUPERFÍCIE DEL SOLAR (ZONA 13)

	1 9 7 9	1980-1986	1987-1989	TOTAL
NOVA PLANTA -	644,9	8.894,9	10.436,8	19.976,6
ADDICIÓ -	84,1	1.317,7	461,9	1.863,7
TOTAL -	729,0	10.212,6	10.898,7	21.840,3
MITJ. SOLAR -	74,7	232,5	667,2	289,6

L'augment de les grandàries de les promocions, que aporta un gran nombre d'habitatges en el darrer període (el 45,1% de tots els del cicle), es tradueix en un fort increment de la superfície construïda (el 50% del total).

L'augment de la grandària de la promoció i de les superfícies construïdes no es tradueix, necessàriament, en un augment de la densitat. Això és el que mostra l'evolució de la superfície mitjana de solar, que arriba en el darrer període a ésser molt superior a les xifres inicials.

La construcció d'habitatges en solars amb superfícies inferiors als 100 m2, provinents de parcel.lacions anteriors a l'aprovació del Pla General de 1979, fan davallar les superfícies mitjanes de solar durant els primers anys de la dècada. El 77,3% de les promocions d'aquests i fins al 1987, es construeixen sobre solars de menys de 100 m2. (599)

TAULA 4.118 - SUPERFÍCIE DELS SOLARS (ZONA 13)

	1 9 7 9	1980-1986	1987-1989	TOTAL
- 100 m2 -	(4) 298,9	(5) 418,4	(0) 0,0	(9) 713,1
100-200m2 -	(0) 0,0	(8)1.151,7	(1) 122,4	(9) 1.274,1
201-400m2 -	(0) 0,0	(3) 843,5	(1) 255,5	(4) 1.099,0
401-800m2 -	(0) 0,0	(1) 402,7	(2)1.105,8	(3) 1.508,5

Així mateix, cal destacar l'existència de dos solars per sobre dels 1.000 m2 que pertanyen també a les promocions més importants en nombre d'habitatges de la zona durant aquests anys.

TAULA 4.119 - EVOLUCIÓ MITJANA DE FAÇANA I FONDÀRIA (ZONA 13)

	1 9 7 9	1980-1986	1987-1989	TOTAL
FAÇANA -	12,7	17,2	44,0	21,5
FONDÀRIA -	10,6	13,8	14,7	13,5

La limitació de la normativa del planejament en qüestió d'alçades i nombre de plantes provoca que, tot i l'augment de la grandària de promocions, s'hagi forçosament d'ocupar solars més amplis. Aquest creixement horitzontal porta en conseqüència un augment de les mitjanes de façana i fondària, fenomen que pot contemplar-se sobretot en els darrers anys.

(599) El planejament permet edificar en parcel.les que tinguin com a mímin 100 m2 si el solar és posterior a l'aprovació del Pla.

Durant el cicle continua dominant el tipus d'edificació de les darreres dècades, al menys durant els dos primers períodes, com a conseqüència directa de les limitacions imposades pel planejament. (600)

TAULA 4.120 - EVOLUCIÓ DEL NOMBRE DE PLANTES I MITJANA D'ALÇADA (ZONA 13)

	1 9 7 9	1980-1986	1987-1989	TOTAL
P.SUBTERRA.	0	2	1	3
B+1 PLANTA	4	7	1	12
B+2 PLANTES	0	10	3	13
B+3 PLANTES	0	1	1	2
MITJ.PLANT.	2,0	2,8	3,0	2,7

L'increment dels darrers anys ha de relacionar-se amb la pèrdua del nombre de promocions d'un sol habitatge i la construcció d'edificis de B+3 plantes, permeses només en les noves àrees de creixement del barri.

- Altres usos (Zona 13):

En usos no residencials hem ja destacat la presència de magatzems (vegeu taula 4.112), a part dels quals el nombre de llicències d'usos no residencial és insignificant.

La manca d'equipaments al barri sembla ser encara avui un dels temes pendents. Les llicències d'obra recullen només un expedient : la construcció d'una moderna església a la plaça Joan XXIII. (601)

Les actes contemplen, però, una més àmplia gamma d'intervencions: el 1983 obres per al centre social del barri, el 1983-84 les obres per a unes Aules Taller i ,en curs, el projecte de construir-hi un polisportiu. Les matèries sanitàries i les d'abastaments queden encara avui sense cobrir.

4.2.3.13 - ZONA 14 (LLÍVIA, RAÏMAT,SUCS-SUQUETS I PARTIDES RURALS).

La zona 14 abraça la resta del municipi de Lleida de manera, hom pot pensar, molt heterogènia. Una de les característiques comunes és el fort predomini de l'habitatge unifamiliar aïllat (en les partides rurals) o continu i aïllat (a Llívia i poblats rurals, on pren formes suburbanes).

---

(600) El planejament permet construccions de B+2 en edificació contínua, mentre que en els nous nuclis de creixement del barri (zones properes al Transformador i carrer Florida) s'incrementa a B+3 plantes en edificació oberta .

(601) Obra aprovada en 1985 i promoguda pel Bisbat de Lleida.

La zona englobaria, així, dues parts que es diferencien per la continuïtat de l'edificació i la qualificació del planejament. D'una banda, el barri de creixement marginal de Llívia i els nuclis residencials en medi rural (Raïmat i Sucs-Suquets), tots tres qualificats pel planejament de 1979 com a sòl urbà amb índexs d'edificabilitat molt baixos. El PGM de 1979 reconeix l'especial estructura i creixement dels tres nuclis i els atorga, per tant, una normativa específica. El barri de Llívia es qualifica, juntament amb el barri dels Magraners, dins la zona de rehabilitació urbana i elabora el Pla Especial de Llívia (aprovat el 1981) reconeixent la difícil intervenció en una zona on la mancança d'infrastructura i equipament és, encara avui, important. (602)

Pel que fa als barris de Raïmat i Sucs-Suquets es qualifiquen en el planejament de poblats rurals, és a dir, nuclis urbans emplaçats en un entorn plenament rural.

D'altra banda, la zona 14 engloba tota la resta del municipi que recull les partides rurals amb una gran especialització agrícola, principalment hortofrutícola, que competeixen amb el fenomen de segona residència.

Per als nuclis de poblament rural, especialment Llívia, l'Ajuntament realitza en aquests anys actuacions destinades a dotar les àrees d'uns mínims d'urbanització, infrastructura i sanejament.

- Evolució dels expedients aprovats per usos (Zona 14):

Les 758 llicències aprovades a la zona representen el 37,6% de les llicències de la ciutat. El ritme en l'aprovació d'aquestes no segueix, però, el cicle general, mantenint un bon ritme en anys de crisi, com mostra la taula 4.121.

TAULA 4.121 - EVOLUCIÓ DE LLICÈNCIES PER USOS (ZONA 14)

	RESID	MAGAT	GRANJ	INDUS	EQUIP	COMER	HOTEL	TOTAL
1979 -	24	16	5	0	2	1	0	48
1980 -	36	22	0	2	1	1	0	62
1981 -	21	25	1	0	1	0	0	48
1982 -	22	46	3	2	1	0	0	74
1983 -	21	58	4	1	2	0	0	86
1984 -	33	50	5	1	2	0	1	92
1985 -	22	43	5	4	3	2	2	81
1986 -	21	23	2	4	2	2	0	54
1987 -	23	36	3	3	1	0	0	66
1988 -	30	38	7	2	0	1	0	78
1989 -	24	35	3	3	2	1	1	69
TOTAL-	277	392	38	22	17	8	4	758

(602) Les obres d'infrastructura s'iniciaren durant el primer quadrienni amb l'abastament d'aigua i sanejament per al barri (dipòsits i xarxa). L'any 1991 es pressuposta, a més, 40 milions per a la seva pavimentació.

El moviment de llicències és molt important en els usos, que ocupen principalment la zona: els usos residencials (36,6% de les llicències) i els magatzems, que aconsegueixen el 51,8% del total.

- Usos residencials i característiques morfològiques (Zona 14):

Els 297 nous habitatges que aporta la zona 14 representen el 3,7% del total, xifra superior a les que presenten zones urbanes com el Centre Històric, Magraners o Balàfia.

TAULA 4.122 - EVOLUCIÓ DEL NOMBRE D'HABITATGES (ZONA 14)

	EDI.PLURIFA.		HAB.UNIFAM.		TOTAL	
	Expd.	N.Hab.	Expd.	N.Hab.	Expd.	N.Hab.
1979-	0	0	24	23	24	23
1980-	0	0	36	36	36	36
1981-	1	2	20	20	21	22
1982-	2*	52	20	17	22	69
1983-	0	0	21	18	21	18
1984-	1	2	32	26	33	28
1985-	2	2	20	20	22	23
1986-	1	0	20	15	21	15
1987-	0	0	23	14	23	14
1988-	1	1	29	28	30	29
1989-	0	0	24	20	24	20
TOTAL	8	60	269	237	277	297

* Es comptabilitza la llicència del Instituto Nacional de la Vivienda (INV): 50 habitatges a Llívia. El projecte quedà paralitzat en iniciar-se el traspàs de competències cap a les comunitats autònomes.

De fet, durant les darreres dècades, s'ha mostrat una tendència a la reducció del nombre d'habitatges aprovats. Si durant la dècada dels seixanta s'aprovaven 404 habitatges, durant la dècada següent se n'aprovaven només 384. (603)

Aquesta progressiva reducció caldria relacionar-la amb els intents que des del consistori local i des de l'Administració autonòmica s'han fet per a preservar les àrees d'interès agrícola i controlar l'aparició i creixement de nuclis residencials il.legals.

TAULA 4.123 - HABITATGES PER TIPUS D'OBRA (ZONA 14)

	NOVA PLANTA		ADDICIÓ		TOTAL	
	Exp.	N.Hab.	Exp.	N.Hab.	Exp.	N.Hab.
1979 -	23	23	1	0	24	23
1980-1986 -	133	187	43	24	176	211
1987-1989 -	53	57	24	6	77	63
TOTAL -	209	267	68	30	277	297

(603) Les xifres provenen de **VILAGRASA,J.** (1990), ob.cit., pàg.264-266.

En la taula 4.123, que presenta l'evolució en l'aprovació d'habitatges per tipus d'obra, destaca la gran quantitat d'expedients relacionats amb obres d'addició (el 24,5%), que aporten, però, només el 10,1% dels nous habitatges.

La tipologia predominant és d'habitatge unifamiliar (94%). De les 11 promocions superiors a 1 habitatge, cal apuntar que 10 són promocions de dos habitatges, mentre que la darrera és la promoció del MOPU no realitzada i destinada a construir-se a Llívia 50 habitatges, que aporten el 16,8% dels habitatges aprovats a la zona.

TAULA 4.124 - GRANDÀRIA DE LES PROMOCIONS (ZONA 14)

	1979	1980-1986	1987-1989	TOTAL
1 HAB. -	(23) 23	(149) 149	(55) 55	(227) 227
2-4 HAB.-	(0) 0	(6) 12	(4) 8	(10) 20
+4 HAB. -	(0) 0	(1) 50	(0) 0	(1) 50

La qualificació dominant en la zona és la de renda lliure (78,8%) amb una minsa aportació de l'habitatge de protecció oficial que es va reduint en els diferents períodes del cicle que s'analitza. (604)

TAULA 4.125 - QUALIFICACIÓ DELS HABITATGES (ZONA 14).

	1979	1980-1986	1987-1989	TOTAL
R.Lliure	15	157	62	234
H P O	8	4	1	13
P. Pública	0	50	0	50

Deixarem de banda l'evolució de la superfície de solar i la de façana i fondària, variables que en sòl no urbanitzable van molt lligades a la dimensió de la finca, per a apuntar l'evolució de la superfície construïda i després el nombre de plantes.

TAULA 4.126 - SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA (en milers m2) (ZONA 14)

	1979	1980-1986	1987-1989	TOTAL
NOVA PLANTA	4,10	32,11	12,47	48,68
ADDICIÓ	0,09	5,08	1,66	6,83
TOTAL	4,19	37,19	14,13	55,52

La tipologia dominant de l'habitatge de dos plantes (B+1) representa en la zona el 70% de totes les promocions en nova planta.

---

(604) Difícilment, podrien acollir-se a la qualificació de protecció oficial els habitatges de l'horta, que presenten una mitjana de superfície construïda que abraça durant el cicle els 150-250 m2 de superfície, que inclouen tant els espais destinats a usos residencials com els d'emmagatzematge de productes, maquinària i eines diverses.

La promoció que destaca a la taula 4.127 pel nombre de plantes (B+3) és la corresponent al projecte no dut a terme del MOPU a Llívia, l'única zona que engloba la zona 14, on es permès construir aquest nombre de plantes.

TAULA 4.127 - NOMBRE DE PLANTES PER LLICÈNCIA (ZONA 14)

	1 9 7 9	1980-1986	1987-1989	TOTAL
P.SUBTERR.	4	3	3	10
1 PLANTA -	8	40	9	57
2 PLANTES -	0	87	44	145
3 PLANTES -	0	4	0	4
4 PLANTES -	0	1	0	1
MITJANA -	1,6	1,7	1,8	1,7

- Altres usos (Zona 14):

En el quadre de llicències aprovades per usos destaca el nombre aconseguit pels magatzems (51,7% dels expedients) i les granges (5%), usos relacionats amb la principal activitat econòmica de la zona.

Els usos comercials s'acullen en grans edificis relacionats amb recanvis d'automòbils (3 expedients) i locals d'oci (2 exp.) que es concentren al llarg de grans vies de comunicació: ctra. N-II i ctra. N-240. En aquests eixos, s'hi localitzen també gran part de les llicències industrials (8 en total).

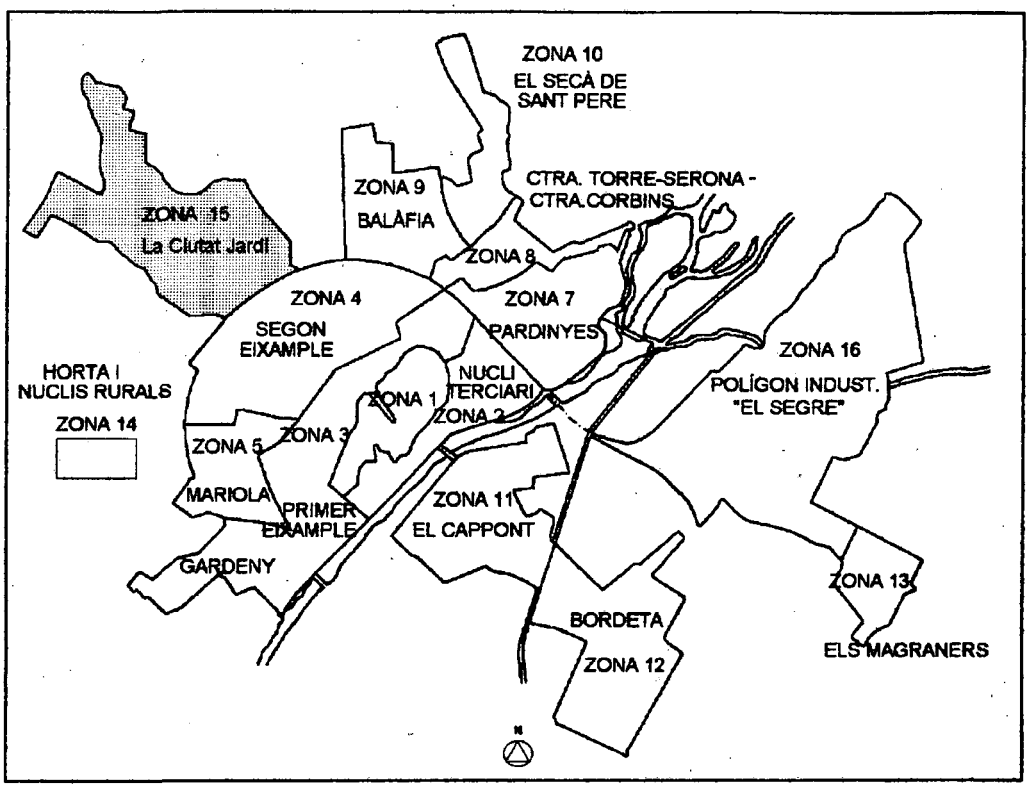
La taula de llicències per usos de la zona apunta també l'existència de 4 llicències per a hotels: 3 en obres d'addició i en vies de comunicació força importants (ctra.Osca, ctra.N-II) i la construcció d'un hostal de nova planta a la partida de Rufea.

La zona 14 contempla, així mateix, un gran nombre de llicències d'equipament (17 expedients): 8 relacionats amb usos educatius (1979-construcció d'un centre d'educació especial, 1979-construcció escola Sant Jordi a la partida de Gualda, 1983-ampliació de les instal.lacions d'INEFC, 1985-construcció de les instal.lacions de l'Acadèmia Giró....), 2, amb activitats esportives (1982-instal.lacions del Club Natació Lleida a Gualda i 1986-legalització i reforma de la pista polisportiva de Can Rúbies) i les restants engloben activitats i usos molt diversos (1984- local social a Torres de Sanui, 1985-construcció d'un convent i església a la Caparrella, 87- local social del Reial Automòbil Club de Catalunya).

4.2.3.15 - ZONA 15 (CIUTAT JARDÍ).

La carretera d'Osca ha estat des dels anys seixanta, i en relació a l'obertura del Parc de l'Alcalde Pons, un nucli de concentració d'habitatges unifamiliars aïllats, principalment de segona residència.

La zona allotja, a més del ja esmentat Parc de l'Alcalde Pons, una gran nombre d'equipaments que consumeixen grans quantitats de sòl: Hospital Arnau de Vilanova, Parc de Bombers, la Granja de la Diputació i Campus Universitari de la ETSEA , la presó, la caserna dels mossos d'esquadra, el pavelló polisportiu....



L'expansió i creixement de la ciutat cap al Passeig de Ronda i Alcalde Rovira Roure i els increments de mobilitat personal diària gràcies a l'ús de l'automòbil han contribuït a l'expansió de l'assentament residencial en la zona, que en els darrers anys s'ha destacat com a nucli d´habitatge unifamiliar permanent.

El planejament de 1979 qualificava la zona de sòl urbanitzable programat i aprovava el novembre de 1983 el Pla Parcial Residencial de la carretera d'Osca, que oferia a la ciutat 60 noves hectàrees de sòl residencial de baixa densitat. Així, durant el primer quadrienni, es donarà prioritat a l'ordenació i urbanització de la zona de Ciutat Jardí, que s'endegava aquell mateix any amb la urbanització del polígon adquirit per INCASOL a la Fundació Felip (polígon 2, d'unes 27 ha) urbanitzat i subhastat en 1985. A partir de mitjan de la dècada es van urbanitzant els polígons 4 i 6, fins que la zona passa a sòl urbà en el darrer programa, quan ja és força "colmatat", com a conseqüència de l'anul.lació de l'aprovació del Pla Parcial.

Els motius que portaven a qualificar de prioritària aquesta actuació es resumien fonamentalment en dos punts:

. La necessitat d'obrir un nou mercat immobiliari que respongui a la demanda social d'habitatge suburbà i d'habitatge aïllat (o xalets) per millorar les condicions d'habitatge.

. I, en segon lloc, "per competir contra la demanda de "parcel.les" en sòl rústic, que surten com a alternativa il.legal, fins i tot de primera residència..." (605).

Ens trobem, doncs, amb una zona on conviuen encara de manera explícita els usos agrícoles, que progressivament van desapareixent, i els usos residencials. Aquests s'organitzen pràcticament entorn el vial principal de la carretera d'Osca i vials de trama regular en les noves ordenacions.

Els antics habitatges unifamilars aïllats, utilitzats fins les dues darreres dècades com a habitatge secundari, presenten una parcel.lació molt menuda i es localitzen fonamentalment al mateix peu de la carretera d'Osca. Les antigues urbanitzacions i habitatges dispersos per l'àrea es distribueixen al llarg de camins rurals, amb trames molt més irregulars i dèficits encara molt greus en urbanització.

Ja hem comentat com la zona és objecte d'importants volums d'inversió des de mitjan de la dècada, relacionats amb l'obra urbanitzadora, però també en dotacions infrastructurals (sanejament i abastaments). A part, però, de l'obra urbanitzadora es realitzen volums d'inversió molt més importants en construcció d'equipaments que ocupen gran part del parcel.lari de Ciutat Jardí. Si poguéssim valorar totes les quantitats conjuntes (urbanització+equipaments i espais lliures) de ben segur que Ciutat Jardí seria la zona que presentaria els volums d'inversió més importants de la dècada dels vuitanta, i, donades les seves baixes densitats, uns volums d'inversió per habitant molt superiors.

Hem de comentar, però, que la majoria dels equipaments instal.lats a la zona són equipaments generals i, per tant, al servei de la ciutat o àmbit espacial superior (com és el cas de l'Hospital o de l'Escola Tècnica Superior d'Agricultura), amb la qual cosa deixa de tenir sentit el ponderar les inversions pels habitants de la zona.

- Evolució de les llicències aprovades per usos (Zona 15):

Si bé durant els primers anys del cicle els usos residencials semblen mantenir-se a l'expectativa del futur de la zona, a partir de 1984 comença a adquirir un bon nombre de llicències després de l'aprovació definitiva del Pla Parcial i de l'inici de les obres d'urbanització.

---

(605) **LLOP,J.Mª**. (1987), "El planejament urbanístic a la ciutat de Lleida; equilibri entre Eixample-Reforma", a AA.VV (1987), *Les ciutats petites i mitjanes*, ob.cit., pàg.352.

TAULA 4.128 - LLICÈNCIES PER USOS EN CIUTAT JARDÍ (ZONA 15)

	RESIDEN.	EQUIPA.	COMERC.	MAGATZ.	TOTAL
1979-	1	1	0	0	2
1980-	1	1	1	1	4
1981-	1	1	0	0	2
1982-	3	2	1	0	6
1983-	1	1	0	0	2
1984-	6	0	0	0	6
1985-	2	0	1	0	3
1986-	8	0	0	0	8
1987-	6	1	0	0	7
1988-	10	0	0	0	10
1989-	10	1	0	0	11
TOTAL-	49	8	3	1	61

La majoria de les llicències responen a usos residencials (80%), però la zona acull també un bon nombre de llicències per equipaments.

- Usos residencials i característiques morfològiques (Zona 15):

TAULA 4.129 - EVOLUCIÓ DEL NOMBRE D'HABITATGES (ZONA 15)

	EXPEDIENTS	Nº.HABITATGES
1979-	1	0
1980-	1	1
1981-	1	15
1982-	3	2
1983-	1	1
1984-	6	90
1985-	2	20
1986-	8	69
1987-	6	31
1988-	10	30
1989-	10	20
TOTAL -	49	279

Sota la tipologia d'habitatge unifamiliar aïllat i adossat, els 279 nous habitatges construïts a Ciutat Jardí aporten un 3,4% del total de la ciutat, percentatge molt superior al que obtenen alguns dels barris de la ciutat.

Aquest percentatge s'obté gràcies a les promocions d'habitatge unifamiliar adossat de promotores professionals, que inverteixen amb més força a partir de 1984 amb promocions destinades a classes mitjanes-altes i altes i amb grandàries que oscil.len entre els 10 i 20 habitatges.

La taula 4.130 mostra una actuació amb un nombre molt superior d'habitatges (51 hab) de la promotora Actuaciones Inmobiliarias,S.A. en la modalitat d'habitatge unifamiliar adossat amb serveis comuns: piscina, jardí, local de reunions, promoció que es construeix damunt un dels solars subhastats per INCASOL a la Fundació Felip.

TAULA 4.130 - NOMBRE D'HABITATGES I GRANDÀRIA DE LA PROMOCIÓ (ZONA 15)

	1 HAB.	2-10 HAB.	11-20 HAB	+ 20 HAB.
1980 -	(1) 1	(0) 0	(0) 0	(0) 0
1981 -	(0) 0	(0) 0	(1) 15	(0) 0
1982 -	(1) 2	(0) 0	(0) 0	(0) 0
1983 -	(1) 1	(0) 0	(0) 0	(0) 0
1894 -	(3) 3	(0) 0	(2) 36	(0) 0
1985 -	(1) 1	(0) 0	(1) 19	(1) 51
1986 -	(2) 2	(1) 4	(5) 51	(0) 0
1987 -	(4) 4	(0) 0	(2) 27	(0) 0
1988 -	(7) 7	(2) 10	(1) 13	(0) 0
1989 -	(7) 7	(3) 13	(0) 0	(0) 0
TOTAL -	(28) 28	(6) 27	(12)161	(1) 51

La qualificació de renda lliure domina el mercat de l'habitatge de la zona (62,4% dels habitatges), essent la seva presència gairebé absoluta en les promocions més petites (1-2 habitatges).

TAULA 4.131 - QUALIFICACIÓ DE L'HABITATGE (ZONA 15)

	RENDA LLIURE	H P O
1980 -	1	0
1981 -	15	0
1982 -	1	1
1983 -	1	0
1984 -	20	70
1985 -	20	0
1986 -	37	32
1987 -	30	1
1988 -	29	1
1989 -	20	0
TOTAL -	174	105

Durant els anys 1984 i 1986 destaca l'aportació d'habitatges de protecció oficial gràcies a 4 promocions, amb més de 10 hab. cada una.

En el darrer període retorna, però, el domini del mercat de renda lliure, més adient amb el tipus de promoció que es realitza a Ciutat Jardí: habitatge unifamiliar de qualitat i de superfícies bastant superiors als 90 m2, destinat a residència de classes mitjanes-altes.

La taula mostra, així mateix, l'espectacular increment de la superfície construïda en el segon període, mentre que la mitjana de superfície de solar deixa notar la presència del tipus de construcció (aïllada sobretot en partides rurals) i grandària de les promocions de Ciutat Jardí.

Si en els primers anys predomina l'habitatge unifamiliar aïllat i les promocions d'un sol habitatge, a partir de mitjan de la dècada juga un paper força clau la promoció d'un nombre superior d'habitatges en la tipologia d'adossat o aparellat.

En el tercer període, les xifres més reduïdes en la mitjana de solar poden relacionar-se amb l'increment de llicències amb la tipologia de l'habitatge unifamiliar aïllat i la grandària més discreta de les promocions d'habitatges adossats.

TAULA 4.132 - SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA (en milers de m2) I MITJANA DE SOLAR (ZONA 15)

	1 9 7 9	1980-1986	1987-1989	TOTAL
N.PLANTA -	0,0	42,11	22,64	64,75
ADDICIÓ -	0,08	0,05	0,0	0,14
TOTAL -	0,08	42,17	22,64	64,89
MITJ./HAB. -	0,0	212,9	279,5	232,6
MITJ.SOLAR -	0,0	2.722,1	1.374,3	1.986,0

Les actuacions en tipologia d'habitatge adossat influeixen també en l'augment del nombre de plantes construïdes, obtenint el 83% : B+1 planta (2 plantes).

TAULA 4.133 - EVOLUCIÓ EN EL NOMBRE DE PLANTES (ZONA 15)

	1980-1986	1987-1989	TOTAL
P.SUBTERRA. -	1	4	5
P. BAIXA -	4	2	6
2 PLANTES -	16	23	39
3 PLANTES -	1	1	2
MITJANA -	1,9	2,0	1,9

La majoria d'expedients d'habitage unifamiliar aïllat presenten també, en el darrer període, un augment en el nombre de plantes, quedant només l'11% d'aquesta tipologia per sota de B+1 planta.

- Altres usos (Zona 15):

Del nombre de llicències noresidencials destaca l'aportació de les obres d'equipament. Les llicències aprovades en aquest ús fan referència a obres en addició o construcció de nous pavellons a: la granja de la Diputació (1979 i 1982) i l'Escola Tècnica Superior d'Enginyers Agrònoms (1983 i 1989).

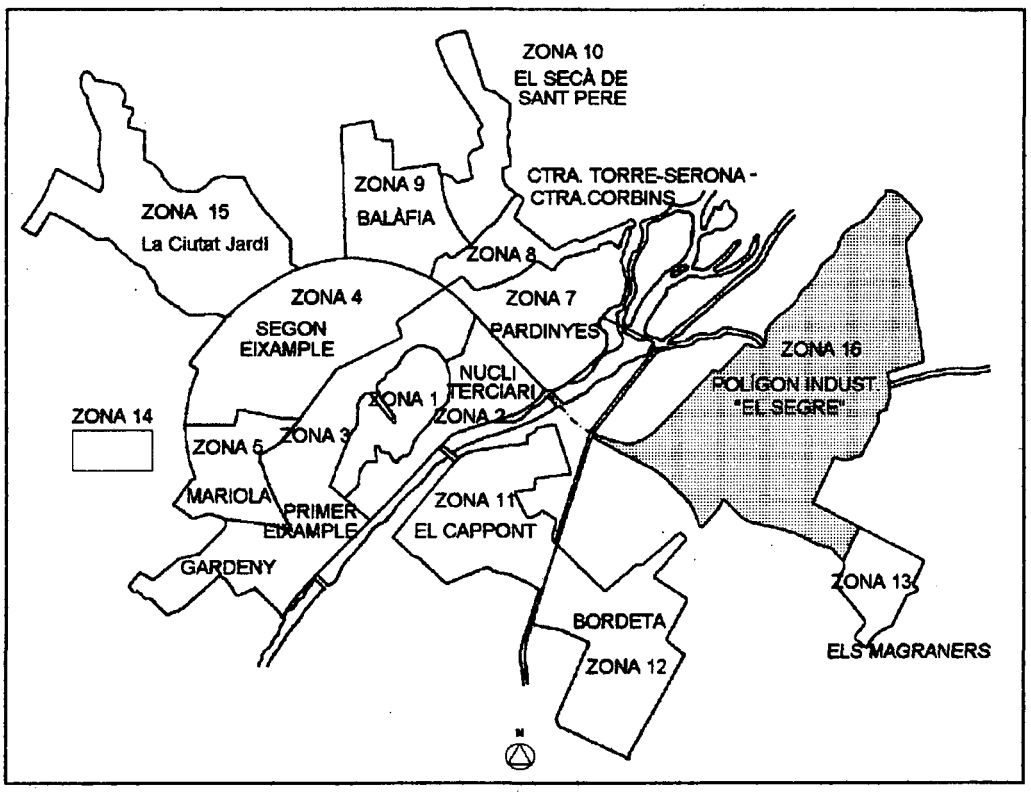
A l'Hospital Arnau de Vilanova es desenvolupa la segona fase de la seva construcció amb llicència de 1980.

L'ampli patrimoni de sòl municipal a la zona permet, a més, la construcció d'un parc de Bombers (entra en funcionament en 1984) i la construcció del pavelló polisportiu municipal (aprovat en 1982 segons les actes) darrera el Camp d'Esports. Prop del pavelló s'ubiquen les aules taller construïdes per l'INEM amb llicència aprovada en 1982.

L'actual centre penitenciari Terres de Ponent amplia les seves instal.lacions l'any 1981, mentre els nous pavellons de l'anomenada Lleida II entren en funcionament l'any 1984.

4.2.3.15 - ZONA 16 (EL POLÍGON INDUSTRIAL EL SEGRE).

La zona 16 comprèn tota l'àrea delimitada pel Polígon Industrial El Segre. En 1981 l'INUR traspassa el Polígon al Departament de Política Territorial i Obres Públiques (INCASOL), que passa a gestionar-lo. Una de les primeres actuacions de l'Institut és la reconversió de les parcel.les lliures en una àrea niu (1982) per tal d'adaptar la superfície a la demanda local. S'endeguen, així mateix, i des de 1982, un seguit d'obres complementàries (elèctriques, senyalització,abastament), així com l'acabament de la precària urbanització realitzada per l'INUR.



A mitjan de la dècada i a l'estar ja pràcticament venudes totes les parcel.les del vell Polígon Industrial El Segre cal iniciar el desenvolupament de nou sòl industrial. Sota iniciativa de la Cambra d'Indústria Local. s'inicia la tramitació d'un Programa d'Actuació Urbanística (PAU) sobre sòl urbanitzable no programat a la partida de Les Canals (52 ha) per damunt de l'eix de la N-II. El projecte, però, es paralitza i Lleida es queda sense sòl industrial fins a final de la dècada dels vuitanta, quan INCASOL comença a gestionar sòl industrial a La Moredilla i el Polígon del Camí dels Frares.

Incomprensiblement en 1988 l'INCASOL desenvolupa sòl industrial al Camí dels Frares després d'adquirir sòl industrial a La Moredilla (12.000 m2) (606), i en 1988 una altra compra de prop de 26 ha a La Femosa. El març de 1988 s'aprova definitivament el projecte de parcel.lació de la Moredilla (sobre sòl no urbanitzable), deixant després el projecte penjat. En novembre de 1988 s'aprova inicialment el PAU i Pla Parcial del Camí dels Frares sobre l'eix de la ctra. de Tarragona prop de Magraners (almenys sòl urbanitzable no programat) i s'aprova definitivament el juliol de 1989. El projecte del polígon del Camí dels Frares abraça una superfície total de 1.164034 m2, corresponent més del 55% del sòl a INCASOL i la resta a propietaris privats.

TAULA 4.134 - INVERSIÓ-INGRESSOS D'INCASOL EN LA GESTIÓ DEL POLÍGON INDUSTRIAL EL SEGRE (en milions Pta.) (1981-1990)

	INVERSIÓ	INGRESSOS (*)
1981	6,13	
1982	28,77	60,1
1983	1,3	18,8
1984	0,31	44,88
1985		42,75
1986	6,9	82,33
1987		1,8
1988		
1989		12,96
1990	5,42	
Total 81-90 -		

(*) Ingressos resultants de la venda de parcel.les urbanitzades.
Font: Memòries d'INCASOL

En 1990 s'endega la urbanització de la primera fase del polígon del Camí dels Frares (que tampoc compta amb accessos directes a la N-II o a la N-240 de Tarragona a Sant Sebastià, ni té solventat el tema dels serveis, sobretot l'abastament d'aigua. A començament de 1995 el polígon encara no disposa d'abastament d'aigua i no ha aconseguit de vendre una sola parcel.la.

TAULA 4.135 - COMPRES DE SÒL INDUSTRIAL REALITZADES PER INCASOL A LLEIDA (1980-1989)

ANY	SECTOR	SUPERFÍCIE (ha)	MILIONS PTA.
1987	La Moredilla	12,0	90,5
1988	Camí dels Frares	66	211,2
	La Femosa	25,9	80
1989	Camí dels Frares	6,1	129,8

(606) Compra que resulta totalment injustificable no només pel seu elevat preu (120.131 m2 per uns 50 milions de pta., mentre la compra del Camí dels Frares de 660.000 m2 surt a 211 milions), sinó també perquè la compra es realitza sobre sòl no urbanitzable.

A mitjan dels vuitanta l'oferta de sòl industrial al polígon ja es pràcticament esgotada, mentre que en sòl industrial de tipus privat (Cross-Campsa a la N-II (7,5 ha), Cementiri Magraners (7,5 ha) ...) no és prevista la venda immediata de parcel.les.

Tot i el detallat disseny de la política industrial que s'endega des de 1987 al consistori local per a recollir-se en el nou programa (91-95), pot assenyalar-se el relatiu fracàs del seu desenvolupament. L'estratègia es basa, com ja hem vist, en combinar l'oferta de sòl industrial amb tres tipus de sòl per tal de satisfer la demanda a la ciutat (demanda molt diferenciada: magatzems, terciari, activitats de servei, petita i mitjana indústria agro-pecuària...): l'oferta dels mini-polígons per a activitats d'indústria i magatzem, zones d'activitats de serveis (607) i oferta de sòl industrial convencional (166 ha al Camí dels Frares). El 28 d'octubre de 1988 s'acorda en un ple obrir un "concurso para la adjudicación de la redacción de uno o varios programas de actuación urbanística para la creación de suelo industrial, tipo mini-polígonos". Fins l'any 1995, només es desenvolupa mitjançant la figura dels mini-polígons un PAU a la Creu del Batlle (prop les instal.lacions de la Caparrella), d'unes 3,7 ha en total, de les quals 1,7 es destinen a usos industrials (aprovat el 18/03/92).

Així doncs, Lleida es queda sense sòl industrial des de mitjan dels vuitanta fins començament dels noranta: un luxe que una ciutat amb tan poc pes industrial no es pot permetre. En aquest punt, hem d'assenyalar que a la tradicional manca d'interès del capital privat en invertir en actvitats i desenvolupament de sòl industrial cal afegir-hi la inoperativitat i manca d'agilitat de les administracions (tant local com autonòmica) a l'hora de respondre a aquesta manca.

TAULA 4.136 - EVOLUCIÓ DE LLICÈNCIES APROVADES (ZONA 16)

	MAGATZEM	EDI.INDUST.	TOTAL
1979-	1	3	4
1980-	1	2	3
1981-	2	0	2
1982-	4	15	19
1983-	1	4	5
1984-	6	10	16
1985-	12	9	21
1986-	11	18	29
1987-	10	9	19
1988-	4	15	19
1989-	7	7	14
TOTAL-	59	92	151

El cicle de llicències en el Polígon mostra un tipus de moviment anti-cíclic respecte a l'activitat general del sector a la ciutat. D'aquesta manera augmenten les llicències

(607) Franges laterals de les carreteres que es qualifiquen d'urbanes en la modificació realitzada en el darrer quadrienni.

aprovades en la zona durant el període d'estancament general i es redueixen les xifres en el període de "boom" residencial. L'augment en el segon període, cal relacionar-lo amb la reactivació econòmica espanyola a partir de 1985. De fet es passa de 5 llicències totals en 1983 a 21 en 1985 i 29 en 1986. A partir d'aquest any disminueix progressivament el nombre de llicències fins arribar a les 14 de 1989.

Sense entrar massa en detalls, ja que les llicències tampoc aporten massa informació, pel nom i professió del promotor pot deduir-se que la gran majoria de llicències industrials estan relacionades amb la indústria agroalimentària. Així, trobem expedients d'obres demanats per Copaga, Agropecuària de Guissona, Sant Miquel, Farinera La Meta, Cledel, Fruicam, Fruilar..., i relacionades també amb maquinària i transport: Transportes agroindustriales, Tractomotor, Automotor, Màquines Moret, Ilerdauto...

4.3 - EL PROMOTOR IMMOBILIARI.

Juntament amb el cicle de la construcció i amb les característiques morfològiques resultants d'aquesta activitat, l'anàlisi de la promoció immobiliària esdevé un element fonamental per a l'estudi del fenomen urbà. El promotor immobiliari es destaca com a actor directe sobre la transformació del paisatge urbà definint-ne, en part, les seves característiques.
Aquesta figura engloba una gran diversitat d'actors (del petit promotor al més professional, promotors locals i forans, organismes oficials...), que entren en un mercat que ofereix també una gran diversitat de productes (habitatge unifamiliar tipus suburbà, habitatge unifamiliar aïllat, edificis plurifamiliars destinats a classes mitjanes-altes...).
Caldrà veure qui participa en el "joc immobiliari", quin és el grau de concentració de capitals en el mercat i quin és el lligam entre forma produïda, tipus de promotor i lloc on es realitza la construcció.

Per a realitzar aquesta anàlisi s'ha comptat amb l'ajut de la informació aportada pel registre de societats, que ens ha permès agrupar les actuacions de societats que tot i amb diferent nom, presenten el mateix nombre d'accionistes. Aquest seria el cas de les promotores Construcciones Molina-Monclús, S.A. i Promociones Cristóbal de Boleda,S.A . Així mateix, s'han agrupat les societats de caire familiar i actuacions a títol personal d'un dels seus components, com seria el cas entre molts altres de la família Ulier que construeix amb les societats, Constructora promotora Modesto, Cielsa o Egisa, o el cas dels germans Salazar, que actuen a voltes amb la societat Hermanos Salazar,S.A.

La consulta del registre ha permès, també, elaborar un quadre on es mostren els lligams de les societats, la composició d'aquestes i la participació de capital provinent d'altres sectors (industrial i comercial sobretot), tot i que de manera aproximada. L'afluència de diner negre al mercat immobiliari, l'augment de les pressions fiscals i la freqüent aparició de la figura del "testaferro" en les actes de composició de societats dificulten en gran mesura una acurada investigació d'aquest tipus. Les complicacions augmenten en sovintejar també aquelles societats que es formen per a la realització d'actuacions molt puntuals i que es dissolen amb rapidesa, tot tractant d'eludir la seva responsabilitat civil.
La presència d'un nombre important de societats i empreses forànies, a les quals ens referirem més tard, és un altre dels hàndicaps per a la realització d'una profunda anàlisi. Tot i això, tractarem d'acotar la descripció vers aquelles societats i grups que més activitat han desplegat durant el cicle.

En primer lloc, i basant-nos en la informació que aporten les llicències d'obra municipals, analitzarem la dinàmica i el grau de concentració de la producció

d'habitatge en els diferents moments del cicle. Seguidament es presentarà la diversitat/concentració espacial i morfològica de les seves actuacions, que defineixen, en part, el paisatge creat en cada una de les zones.

La tercera part del capítol es destina a un estudi detallat del tipus de promoció que actua durant aquests anys a Lleida, tot provant d'apuntar les relacions entre els grans grups immobiliaris.

Així mateix, s'ha cregut interessant obrir un apartat per a l'anàlisi de la promoció del mercat d'oficines, de nova implantació a Lleida i que presenta un fort impacte espacial al centre de la ciutat.

4.3.1 - CARACTERÍSTIQUES GENERALS DE LA PROMOCIÓ I CICLE IMMOBILIARI.

Una primera aproximació que pot resultar d'interès és l'anàlisi del grau de concentració en la producció dels usos residencials, que pot establir-se en analitzar el nombre d'expedients o llicències i el nombre d'habitatges aprovats per promotor/grup al llarg del cicle.

TAULA 4.137 - PROMOTORS I NOMBRE D'HABITATGES SEGONS NOMBRE D'EXPEDIENTS.

Núm. Expedien.	Núm. Promotors	% Promot.	Núm. Habitatges	% Habitatg.
1	650	86,9	3.310	41,3
2	54	7,2	1.037	12,9
3	13	1,7	535	6,7
4	8	1,0	730	9,1
5	6	0,8	275	3,4
6	5	0,7	446	5,5
7	5	0,7	625	7,8
8	2	0,3	275	3,4
9	2	0,3	292	3,6
10	2	0,3	387	4,8
11	1	0,1	124	1,5
TOTAL	748	100	8.036	100

La taula 4.137, mostra com el gruix més important de promotors (86,9%) actua un sol cop en el mercat lleidatà oferint el 41,3% dels habitatges construïts. Dins aquest primer grup cal, però, diferenciar aquells promotors que actuen, en principi, en una operació de valor d'ús, és a dir, que construeixen el que serà el seu propi habitatge (66,1% del grup i el 57,5% del total de promotors que aporten el 13,0% i 5,3% dels habitatges respectivament), d'aquells promotors que construeixen més d'un habitatge per llicència aprovada.

La diversitat d'aquest primer grup augmenta en quedar inclosos en el segon tipus de promotor (+ 1 hab. per 1 expd.) des del promotor inversionista ocasional al promotor

més professional que actua només un sol cop amb el mateix nom o mateixos components de la societat. A la vista dels resultats que ofereixen les taules següents anirem caracteritzant amb més cura aquests promotors.

El percentatge i nombre absolut de promotors que actuen més d'una vegada en el mercat es redueix considerablement, essent tan sols un 2,3% els que presenten 5 o més expedients. Aquest petit nombre de promotors aconsegueix, però, un 26,7% del total d'habitatges aprovats.
Els representants d'aquest grup coincideixen, la majoria, amb els promotors immobiliaris que més nombre d'habitatges han construït a la ciutat durant aquests anys: la família Ulier (11 exp.), Construcciones Pallàs,S.A. (10 exp.), Hermanos Salazar,S.A. (10 exp.),Promociones Piñol,S.A. (9 exp.)...

A la vista d'aquestes primeres dades podem aventurar ja una primera conclusió que assenyalaria una certa concentració del mercat de l'habitatge en un nombre reduït de mans.
Aquest grau de concentració queda encara millor definit si es relaciona el nombre d'expedients amb el nombre d'habitatges construït per promotor o grup de promotors (Taula 4.138)

La taula 4.138 ens mostra com el nombre d'habitatges produïts per cada promotor augmenta en relació amb el nombre d'expedients amb què actua. Cal destacar així que els promotors que han construït més de 20 habitatges aporten el 76,8% dels habitatges aprovats en total i que, a més, un 65% d'aquests han actuat més d'un cop a la ciutat.

TAULA 4.138 - HABITATGES QUE APORTEN ELS DIFERENTS PROMOTORS SEGONS NOMBRE D'EXPEDIENTS.

	1 Expedient		2 - 5 Expedients		+ 5 Expedients	
	Promt.	Habit.	Promt.	Habit.	Promt.	Habit.
1 hab-	430	430	0	0	0	0
2 hab-	71	142	6	12	0	0
3-5hab.-	37	130	12	46	0	0
6-10hab.-	41	295	6	47	0	0
11-20hab.-	40	562	17	247	0	0
21-50hab.-	22	740	26	900	2	99
+ 50hab.-	9	1.011	14	1.325	15	2.100
TOTAL -	650	3.310	81	2.577	17	2.149

Els percentatges són encara molt més eloqüents si ens fixem ara en aquells promotors que compten amb més de 5 expedients i que construeixen més de 50 habitatges (2% dels prom.), que aporten en total el 26,1% dels habitatges aprovats durant el present cicle.

La taula mostra també la forta dispersió dels promotors que presenten una sola llicència, dels quals prop del 66% aporten només un sol habitatge, mentre que el

4,8% dels promotors que construeixen més de 20 habitatges aporten prop del 53% dels habitatges del grup de promotors amb una llicència.

- Dinàmica del cicle i grau de concentració de la producció:

L'evolució temporal dels criteris esmentats ens ajudarà a concretar una mica més dins d'aquesta forta heterogeneïtat. En aquest exercici podrem veure els efectes i la influència dels elevats ritmes de producció en el moment previ a l'entrada del nou PGM de 1979 l'entrada real de la crisi immobiliària a la ciutat fins a mitjan de la dècada i els efectes del "boom" posterior.

TAULA 4.139 - NOMBRE DE PROMOTORS I HABITATGES SEGONS NOMBRE D'EXPEDIENTS PER PERÍODES.(En percentatges)

	1979		1980-1986		1987-1989	
Núm.Exp.	%Prom.	%Hab.	%Prom.	%Hab.	%Prom.	%Hab.
1 -	95,2	89,7	90,1	43,3	82,9	35,6
2 a 5-	4,8	10,3	9,0	45,9	16,3	55,4
+ 5 -	0	0	0,9	10,8	0,8	9,0

L'any 1979 es caracteritza, com ja hem vist, per l'elevat nombre d'habitatges aprovats (2075 dels 8136 totals entre 1979-1989), fruit de l'elevada grandària de les promocions i conseqüència directa de l'entrada massiva de capital al mercat en els moments previs a l'aprovació del nou Pla, per tal de consolidar aprofitaments superiors derivats de les edificabilitats vigents del pla de 1957.

La dinàmica de 1979 respon a una massiva intervenció de promotors "ocasionals" i promotors professionals tradicionals. Una dada significativa sobre aquest fet és que dels 118 promotors que actuen una sola vegada en 1979, 72 construeixen més d'un habitatge, dels quals 41 n'obtenen més de 10.

TAULA 4.140 - NOMBRE D'HABITATGES PER PROMOTOR EN CADA PERÍODE (en percentatges).

	1979		1980-1986		1987-1989	
Nº Hab.	%Prom.	%Hab.	%Prom.	%Hab.	%Prom.	%Hab.
1 -	37,1	2,2	63,3	9,5	46,8	4,0
2 -	7,3	0,9	10,6	3,2	9,5	1,6
3 a 5 -	8,1	1,8	6,4	3,5	7,6	2,5
6 a 10-	10,5	4,5	5,7	6,3	8,7	5,8
11 a 20-	12,9	10,8	7,6	16,2	12,9	15,8
21 a 50-	18,5	37,0	3,9	19,2	9,5	29,6
+50 -	5,6	42,8	2,5	42,1	5,0	40,7

El grau de concentració de la producció d'habitatges queda més ben recollit en la darrera de les taules presentades (4.139 i 4.140), on s'apunta que un 79,8% del total d'habitatges aprovats en 1979 pertanyen a un petit nombre de promotors (24,1%) que

aporten més de 20 habitatges. El fenomen és més significatiu si ens fixem en les xifres dels promotors que aporten més de 50 habitatges.

Construcciones Esteve,S.A.(40 hab.), Fincas Cataluña,S.A.(43 hab.), ECIS.A. (68 hab.), J.Arnó Cuñat (53 hab.), González Soria (40 hab.), la Constructora Ahorro Inmobiliario (48 hab.) i la "Cooperativa de la Sagrada Familia" (422 hab., la promoció més important en nombre d'habitatges) són alguns dels protagonistes "tradicionals" que mantenen amb les seves inversions el ritme de la construcció i que curiosament deixaran d'actuar en la resta de cicle. (608).

Un altre gran grup d'inversionistes aprofiten l'anòmala situació local de 1979 per a entrar en el mercat de l'habitatge. Es tracta de promotors ocasionals, és a dir, que normalment no actuen en el mercat. Entre ells pot destacar-se: Madueño Villalobos (47 hab.), J.Mora Mascaró (69 hab.), Campabadal Porta (26 hab.), Perez Martínez (24 hab.), Marqués Llarás (12 hab.)...

Durant els anys 80-86 es fan palesos els efectes del nou planejament que conjuntament amb el descens de l'activitat, com a conseqüència de la crisi econòmica, provoquen un descens en les actuacions de la promoció i la grandària d'aquestes, com ja hem vist.

L'augment de preus en el sector de la construcció, l'espectacular augment dels preus del sòl a mitjan dels anys 80 i en general la crisi econòmica allunyen els promotors ocasionals i desanimen les actuacions de les petites promotores.

La majoria de promotors que entren durant aquests anys al mercat (63,2%) produeixen només un sol habitatge. Es redueix el nombre de promotors que construeixen durant el període més de 50 habitatges i que, tot i ésser només el 2,5%, aporten un 42,1% dels habitatges produïts en aquests anys. Cal recordar que durant els primers anys del període de crisi es concentren les actuacions d'organismes oficials que entre els anys 80-82 es destaquen com els màxims productors d'habitatge.

La promoció professional resta aquests primers anys de la dècada molt poc activa. La forta producció immobiliària dels anys setanta, reforçada a Lleida per la inversió en habitatge els anys previs a l'aprovació del pla, permet poder parlar d'estocs d'habitatges no venuts. Així, les actuacions dels promotors professionals "tradicionals", que semblen sobreviure a la difícil situació econòmica, es concentren entre els anys 1983-1986.

Entre aquests anys cal esmentar les actuacions de: Construcciones Pallás,S.A. (114 hab.), Promociones y servicios,S.A. (166 hab.), Proyectos y Construcciones,S.A. (69 hab.), Pallarés i Roger (53 hab.) i Promociones Manceñido,S.A. (66 hab.).

---

(608) Vegeu, pel que fa al cas, la taula que ofereix una relació de les actuacions dels promotors més importants que actuen a Lleida durant aquests anys (ANNEX - 2) i la taula comparativa de promotors que actuaren a Lleida en les darreres dècades i en el present cicle..

Cal remarcar que la majoria de les actuacions d'aquest darrer grup de promotors es localitzen en el nucli urbà i la gran majoria, concretament, al polígon de Santa Maria entorn l'àrea de Pryca (zona 4): carrers Segòvia, Cristòfol de Boleda, Segrià...zona que, com ja hem vist, es consolida i s'urbanitza en aquests anys.

En el període 1983-1986 penetren grans promotores professionals foranes que concentren les seves actuacions en les esmentades zones i sobretot a Ciutat Jardí, on destaca l'aprovació en 1984 de 51 habitatges construïts per l'empresa Actuacions Immobiliàries Lleidatanes,S.A., filial del grup saragossà Eizasa.

Menció a part mereix la promoció més gran del període i que és duta a terme per Dragados y Construcciones,S.A. (1983). La constructora habilita l'estructura d'una construcció que anava destinada inicialment a un hotel a l'avinguda del Segre per a construir-hi 111 habitatges.

Tot sembla assenyalar que durant aquests anys de crisi es produeix una reorganització del sector de la promoció immobiliària. D'una banda, es reorganitza el sector més tradicional de la ciutat produint-se una tria selectiva, tria que afecta sobretot els promotors més modestos i de tipus mitjà. D'una altra, s'apunta la progressiva pèrdua d'importància del petit promotor i promotors casuals i l'entrada al mercat dels nous promotors, tan particulars com societats, que preparen les estratègies d'inversió per al posterior període.

La reorganització del mercat i la crisi econòmica ajuden a explicar l'elevat nombre de promotors (85,9%) que participen en la producció amb un màxim d'11 habitatges. Es tracta de promotors provinents de sectors no professionals (petits propietaris, inversionistes locals...) que construeixen la majoria de les seves edificacions en els barris de la ciutat, on els preus del sòl són també més modestos.

Les xifres corresponents al darrer "boom" mostren una situació força diferent de la descrita per al període de crisi. Efectivament es redueix el percentage d'agents que entren un sol cop al mercat, així com el número d'habitatges que aporten. Davalla considerablement la producció d'un sol habitatge, assenyalant-se alhora una forta concentració, fins i tot superior a la de 1979, en el nombre de promotors que aporten durant aquests anys més de 20 habitatges.

Destaquen durant aquests anys les produccions de promotors "tradicionals" que han pogut sobreviure a la crisi reorganitzant les seves empreses i fent tries selectives de les promocions que s'han de realitzar. Així, ens trobem el cas de Promociones Piñol,S.A. (Promopisa, 242 habitatges entre 1987-89), empresa lligada al promotor-constructor Francesc Piñol Susagna, que durant el període de crisi ha actuat amb l'empresa Promociones y Servicios,S.A. i que a partir de 1987 actua amb la nova promotora (Promopisa) amb nous accionistes. Destaquen també les produccions d'altres grans promotors tradicionals com, per una banda, Construcciones Pallàs, que

construeix entre 1987-89 140 habitatges i, per una altra, la promotora lligada a Andrés Manceñido Vega (Promociones Manceñido,S.A.) amb 104 nous habitatges.

En la promoció de mitjan i final de la dècada participen altres noves promotores que actuen en la línia de les esmentades: actuacions destinades principalment a les classes benestants i molt localitzades espacialment. Durant aquests anys s'amplia, però, l'escala d'acció de la promoció professional, que ja no només produeix habitatge en els eixamples (zones 3 i 4) i Ciutat Jardí, sinó que també actua a Cappont i en menor mesura en les noves àrees de creixement urbà d'Alcalde Recasens, la zona del Recorrido, la zona de Baró de Maials a Pardinyes i, tot i que amb menys força, a la Bordeta, àrees que com ja hem vist són objecte d'una gran inversió en aquests anys.

Paral.lelament es produeix una gran entrada al mercat de nous promotors que construeixen promocions de grandàries més aviat discretes. Així, si en el període 80-86 havíem comptabilitzat 160 promotors que construeixen més d'un habitatge per al període, per als tres darrers anys del cicle la xifra és de 140. Ja no es tracta, però, de promotors que construeixen a títol particular o, com diríem en llenguatge jurídic, com a persona física, sinó que la gran majoria formen societats i realitzen inversions immobiliàries aprofitant el bon moment del mercat. Les pressions fiscals, l'augment del capital necessari per entrar al mercat (augment del preu del sòl, augment del preu dels materials i sobretot augment del cost de la mà d'obra), així com les pressions dels riscos en la responsabilitat civil de l'activitat, poden ajudar a entendre l'augment de les societats enfront la disminució de la producció de particulars.

En la majoria d'aquestes societats figuren com a principals accionistes contractistes d'obra que realitzen ara tot el procés productiu. Així, cada cop queda més desdibuixada la línia que separa l'actuació del contractista d'obres de la del "promotor" com a tal. (609)

TAULA 4.141 - EVOLUCIÓ DE LA PROMOCIÓ IMMOBILIÀRIA DE SOCIETATS (en percentatges).

	Núm. Promotors	Núm. Habitatges
1979 -	16,1%	50,7%
1980-1986 -	10,3%	46,8%
1987-1989 -	27,0%	71,5%

La promoció sembla estar dirigida per societats i grans grups, reduint-se força l'entrada al mercat d'inversionistes que actuen a títol particular. El 51,4% dels promotors que construeixen més d'un habitatge en aquest període són societats que concentren el gran gruix de la producció: el 74,3% de tots els habitatges del període.

(609) Tal i com ja apuntava **VILAGRASA IBARZ, J.** (1990), ob.cit, i com ja veurem més endavant, la figura del contractista d'obres esdevé un dels protagonistes més actius dins el mercat de la promoció immobiliària.

Un cop vista l'evolució general del comportament del promotor immobiliari al llarg del cicle, creiem ara convenient realitzar una anàlisi espacial de les actuacions d'aquests.

4.3.2 - ANÀLISI ESPACIAL DE L'ACTUACIÓ DE LA PROMOCIÓ IMMOBILIÀRIA.

Aquest apartat analitza l'actuació de la promoció immobiliària a les diferents zones de la ciutat, tot tractant de definir les principals característiques que presenta en cada una d'elles. Aquesta anàlisi permet de conjugar moltes de les característiques morfològiques resultants de l'activitat immobiliària amb l'estructura que presenta la figura de la promoció en cada una de les zones.

- El Centre Històric:

El centre històric (zona 1), com ja hem vist, és objecte d'un nombre reduït d'intervencions durant aquests anys. Es mostra, en general, una manca d'interès de la promoció professional a intervenir en una zona força conflictiva socialment i on el mercat de l'habitatge de qualitat tindria una difícil sortida. A més, les poques actuacions de l'empresa privada es localitzen en zones molt properes ja al primer eix de circumval.lació i l'àrea de l'eixample: carrers Ballester, Germanetes, Ronda de Sant Martí i carrer Tallada. Aquestes són producte de les intervencions endegades per grans empreses immobiliàries: Construcciones y Ppromociones Majéstic (23 hab. 1987), Promociones Piñol,S.A. (20 hab. 1989), Promotora del Segria,S.A. ((23 hab. 1979), y Proyectos y Construcciones,S.A. (22 hab. 1979). Per les dates, pot veure's com la promoció privada més professional deixa d'intervenir al barri durant el període de crisi immobiliària. Durant aquests anys es produeix l'aprovació de les llicències promogudes per la Generalitat, que actua, ara sí, dins el cor del Centre Històric, concretament a la plaça del Seminari i carrer Gairoles (24 hab. 1982).

- Eix finacero-comercial (zona 2) i eixamples del nucli (zones 3-6 i 4)

En aquestes zones, les relacions entre nombre de promotors i nombre d'habitatges construïts mostra la importància de la grandària de les promocions que ja han estat comentades en el seu moment. És precisament en els eixamples del nucli i sobretot en les zones 3 i 4 on la intervenció dels grans promotors particulars i societats immobiliàries més destacades (tant pel nombre d'habitatges com pel nombre d'expedients) serà més intensa.

Les zones 3 i 4 del nucli urbà són concretament les zones que concentren un major nombre d'actuacions dels promotors, que construeixen un total de més de 30 habitatges i que, a més, coincideixen amb els capdavanters en nombre d'habitatges construïts a la ciutat. La concentració espacial de les actuacions de grans promotors

immobiliaris és força remarcable, per exemple en la zona 4, zona de recent creixement i que presentava, com ja hem vist, l'aportació d' habitatges més important al total de la ciutat. La zona presenta un total de 67 promotors, que construeixen 1.873 habitatges en total, el 74% dels quals són construïts pel 25% dels promotors que hi actuen. Els elevats preus de sòl de la zona i l'elevat grau de qualitat de l'entorn construït expliquen, en part, la minsa participació de petits promotors que es veurien forçats a realitzar fortes inversions de capital.

El contractista Drudis Sisó (60 hab.), Antonio Gausí (66 hab.), Pallarés Gasol i Antonio Roger (67 hab.), Família Ulier (70 hab.) destaquen entre els promotors particulars que més habitatges construeixen a la zona. De les actuacions de les societats immobiliàries cal anomenar: Construcciones Pallás,S.A. (117 hab.), Promopisa (86 hab.), Promociones y servicios,S.A. (157 hab.), Espai Urbà (78 hab.)...

La promoció d'organismes oficials és més aviat minsa als eixamples: una del Patronato de Casas Militares a Alcalde Areny i una altra aprovada en 1981 al carrer Ferran el Catòlic de 96 habitatges, començada per l'Institut Nacional de la Vivienda i acabada per INCASOL. En total, el nombre d'habitatges aportats per aquests en l'àrea representa tan sols el 3,2% del total.

Per si no quedés encara prou clara la concentració espacial de les actuacions de la promoció més professional i privada, val a dir que dels 73 promotors que inclou el llistat de l'ANNEX - 1, que recull els promotors que han construït més de 30 habitatges, el 72,6% d'aquests tenen almenys 1 promoció en aquestes zones.

TAULA 4.142 - HABITATGES I PROMOTORS EN CADA ZONA PER PERÍODES.

	1979		1980-1986		1987-1989		TOTAL	
	Prom	Hab	Prom	Hab	Prom	Hab	Prom	Hab
ZONA 1	2	45	6	43	3	45	10	133
ZONA 2	5	66	9	211	7	102	21	379
ZONA 3-6	18	574	28	344	30	595	63	1513
ZONA 4	19	530	32	802	23	541	67	1873
ZONA 5	4	374	4	227	7	202	11	803
ZONA 7	3	66	20	119	16	245	37	430
ZONA 8	2	2	4	10	13	355	19	367
ZONA 9	2	5	13	57	11	67	25	129
ZONA 10	11	29	52	273	25	51	84	353
ZONA 11	7	158	5	79	11	211	20	448
ZONA 12	27	198	91	342	65	450	168	990
ZONA 13	5	5	26	73	7	64	41	142
ZONA 14	22	23	157	212	58	62	236	297
ZONA 15	0	0	19	198	23	81	38	279

El comportament en els diferents períodes del promotor és força similar en les zones 2, 3, 4 i 6. D'una banda cal esmentar la forta inversió en habitatge durant l'any 1979, com a conseqüència, la gran majoria, d'actuacions de la promoció més professional (Promociones Oliveras,S.A. (75 hab.), Amó Cuñat (53 hab.), Constructora Ahorro

Inmobiliario,S.A. (48 hab.), Promotora Tu Casa,S.A. (46 hab.), Pallarés Gasol (45 hab.), Fincas Cataluña,S.A. (43 hab.), Construciones Esteve, S.A. (40 hab.), Gausí Subias (36 hab.)...), essent la producció més important els 218 habitatges construïts a la zona 4, al carrer Bisbe Irurita per la Cooperativa de la Sagrada Familia.

Aquest mateix any es produeix l'entrada al mercat d'un bon nombre d'inversionistes que actuaran amb promocions de grandària força més discreta: Porta Vicente (12 hab.), March Buchaca (9 hab.), Agulló Martí (6 hab.)...

En el període 1980-82 el sector més professional actua amb menys insistència i amb promocions de grandàries més moderades, mostrant un cert moviment de reanimació a partir de 1983 i reafirmant-se en 1985-86. Gran part d'aquestes actuacions es concentren en l'àrea: Doctor Fleming - Ronda i polígon de Santa Maria de Gardeny. A partir de mitjan de la dècada es redueix la participació de particulars i inversors ocasionals, mentre augmenta la participació de les societats.

La participació de les societats en el mercat de la promoció augmenta progressivament, tant en nombre de protagonistes com d'habitatges aprovats, fins a obtenir percentatges força avançats en el darrer període de "boom". Sembla, doncs, que en els darrers anys del cicle es més difícil per a l'inversionista i promotor que actua a títol particular realitzar una actuació en aquestes zones. Aquest fenomen, hem de relacionar-lo, d'una banda amb l'increment de preus tant de sòl com de la mateixa producció d'habitatges que sembla ser més elevada en aquestes zones que, per exemple, als barris de la ciutat i, d'altra banda amb la producció d'habitatges de qualitat i habitatges per a rendes mitjanes i altes que caracteritzen el mercat de la zona, sobretot a la nova àrea de Joc de la Bola.

TAULA 4.143 - ACTIVITAT DE PROMOTORS PARTICULARS I SOCIETATS IMMOBILIÀRIES EN ZONES 2, 3 4 I 6 (en percentatges)

	1979		1980-1986		1987-1989	
	Prom.	Hab.	Prom.	Hab.	Prom.	Hab.
Particulars	71,4	50,4	53,2	20,1	40,0	16,7
Societats	28,6	49,6	46,8	79,9	60,0	83,3

Cal comentar, així mateix, que les promotores professionals que entren al mercat de l'habitatge lleidatà a partir de mitjan de la dècada dels vuitanta mostren un interès especial a actuar en aquestes zones on precisament es concentraran la majoria de les seves actuacions.

- El barri de Cappont (zona 11):

El barri de Cappont presenta també un gran nombre d'actuacions dels grans promotors locals, no deixant massa oportunitats per a la intervenció dels promotors ocasionals. De fet, la majoria de les actuacions són promocions de les societats i

particulars que més construeixen durant el període: Bergadá,S.A. (32 hab.), Villacampa Blasi (37 hab.), Promociones Piñol,S.A. (32 hab.), Espai Urbà,S.A. (57 hab.) i Francesc González Soria (40 hab.)...

TAULA 4.144 - HABITATGES CONSTRUÏTS PER PROMOTOR EN CADA ZONA.

ZONA	1 Hab.	2-10 Hab.	11-20 Hab	21-50 Hab	+50 Hab
1	2 - 2	3 - 10	1 - 20	4 - 101	0 - 0
2	4 - 4	6 - 45	6 - 87	4 - 132	1 - 111
3-6	3 - 3	17 - 115	17 - 247	12 - 366	12 - 782
4	9 - 9	21 - 134	17 - 257	10 - 330	10 - 925
5	1 - 1	1 - 5	1 - 14	5 - 178	3 - 604
7	13 - 13	12 - 44	5 - 74	5 - 181	2 - 118
8	6 - 6	6 - 29	1 - 14	4 - 146	2 - 172
9	11 - 11	11 - 56	2 - 27	1 - 35	0 - 0
10	44 - 44	36 - 117	2 - 22	0 - 0	2 - 170
11	0 - 0	3 - 12	7 - 109	9 - 270	1 - 57
12	70 - 70	66 - 262	17 - 237	13 - 421	0 - 0
13	23 - 23	10 - 23	0 - 0	3 - 96	0 - 0
14	223-223	12 - 24	0 - 0	1 - 50(*)	0 - 0
15	23 - 23	6 - 24	6 - 79	2 - 75	1 - 78

(*) Són els 50 habitatges aprovats, però no realitzats d'una llicència concedida al Instituto Nacional de la Vivienda.

L'any 1979 la gran majoria de promocions realitzades al barri són endegades per contractistes d'obra que han actuat tradicionalment a la ciutat: F.González Soria (40 hab.), J. Canal Arfelís (15 hab.), Piñol Viladegut i Mesalles Llopis (28 hab.) i M.Roig Gili (18 hab.).

La promoció de l'habitatge s'estronca al barri durant el període de crisi i no torna a reanimar-se fins al 1987. En aquests darrers anys, com veiem en els eixamples del nucli, la promoció passa a ésser dominada per societats immobiliàries. Es produeixen habitatges de força qualitat, destinats a classes de rendes mitjanes i mitjanes-altes, promocions que es concentren a l'avinguda de les Garrigues. Es tracta de promocions diferents d'aquelles que tradicionalment s'han implantat al barri i que en bona part estan relacionades amb els grans projectes urbans que comencen a projectar-se en els darrers anys de la dècada: la nova façana del riu, el nou pont de la Universitat i la localització de la futura àrea Universitària.

- El barri de la Mariola (zona 5):

L'activitat immobiliària de la zona es concentra en un reduït nombre de promotors: 11 promotors edifiquen 803 habitatges, essent el 52,5% d'aquests construïts per la Cooperativa de la Sagrada Família. Aportacions importants són també les del Instituto Nacional de la Vivienda (272 hab. en 1979 i 1980) i Construcciones Pallás,S.A. (129 hab. aprovades a partir de 1985) L'actuació immobiliària de societats locals importants (Construcciones Pallás,S.A., Promopisa, Inmuebles Leridanos,S.A...) no

s'anima fins a meitat de la dècada, construint la majoria de les seves promocions prop de la zona de PRYCA, entorn amb el qual morfològicament i socialment pot identificar-se més.

La intervenció de promotors a títol particular i inversionistes locals és pràcticament inexistent (3 d'11 promotors) que aporten tan sols el 0,6% del total d'habitatges aprovats al barri.

Durant els primers anys del cicle (79-80) dominen el mercat de l'habitatge de la Mariola produccions destinades a classes de rendes no massa elevades: el Instituto Nacional de la Vivienda i la Cooperativa de viviendas de la Sagrada Familia obtenen l'aprovació del 97,8% dels habitatges durant aquests anys. Aquestes promocions es concentren a les parcel.les del polígon de Santa Maria de Gardeny i, concretament, davant del Passeig de Ronda. L'alt grau de concentració de l'habitatge promoguda per organismes oficials al barri s'amplia amb una actuació del Patronato de Casas Militares, que en 1979 obté una llicència per a la construcció de 28 habitatges al peu del turó de Gardeny.

TAULA 4.145 - NOMBRE DE PROMOTORS QUE CONSTRUEIXEN 30 o + 30 HABITATGES PER ZONA.

	Núm. Promotors	Núm. Habitatges
ZONA 1	1	31
ZONA 2	4	223
ZONA 3-6	19	1.040
ZONA 4	17	1.375
ZONA 5	6	753
ZONA 7	5	243
ZONA 8	6	318
ZONA 9	1	35
ZONA 10	2	170
ZONA 11	5	198
ZONA 12	6	251
ZONA 13	2	68
ZONA 14	1	50 (*)
ZONA 15	3	153

(*) Habitatges que el INV havia de construir a Llívia.

Entre 1981 i 1984 no s'aprova cap altra llicència al barri, i es reanima la inversió a partir de 1985. A partir d'aquest any són les grans societats immobiliàries professionals les que dominen el mercat de la producció: Construcciones Pallàs, S.A. (129 viv) i Promociones Piñol, S.A. (48 viv) que aporten entre totes dues el 62,5% dels habitatges aprovats entre 1985-89.

Cal esmentar, així mateix, un canvi de reorientació en el tipus d'habitatge produït durant aquests anys. Les promocions de més grandària es localitzen prop de l'àrea de Pryca i van destinades a classes mitjanes-altes. Les formes produïdes són molt

similars a les contigües ja en la zona 4 : blocs aïllats de no massa densitat que lliuren gran part del solar a espai verd o àrea d'esbarjo.

- Pardinyes (zona 7):

A Pardinyes predomina la promoció particular (75,7%) de tipus ocasional i amb promocions de grandària més aviat discreta. Es tracta sobretot de petits inversionistes locals i propietaris urbans: T. Martínez Serrano (30 hab. entre 1983-86), J.Melero Rodríguez (5 hab. 1981), F.Ginés Roca i Monzón Gascón (28 hab. en 1984)...

Les societats que actuen al barri no són promotores locals importants . Es tracta més aviat de societats lligades a professionals relacionats amb el món de la construcció (estructures, contractistes i paletes) que actuen només en aquest barri: Promociones Quatre Pilans (A. Pérez Palomo), Lleidatana de Construccions,S.A., Immobiliària Ambau-Llanàs...

De manera molt més puntual actuen algunes societats i grups més professionals com: Sacusa (lligada al contractista Hernández Alonso) i Punosan,S.A. de Barcelona que construeix 28 habitatges. Destaca l'actuació en el barri de la promotora-constructora Hermanos Salazar que construeixen un total de 61 habitatges. Gran part d'aquestes actuacions es concentren a la part central del barri, que rep un bon nombre d'inversions en obra pública local: carrers Anastasi Pinós i Jeroni Pujades.

- La carretera de Torre-Serona /Corbins i l'àrea del Recorrido (zona 8):

En canvi, en la zona delimitada entre les carreteres de Torre-serona i Corbins (zona 8), part immediata al barri de Pardinyes, pot constatar-se una major participació de capital provinent de grans societats: Residencial Alcalde Recasens,S.A. (76 hab.), Promociones Piñol,S.A. (36 hab.) Decons 1,S.A. (32 hab.), les dues promocions oficials de la Generalitat i Paeria (96 hab.) i altre cop Hermanos Salazar (48 hab.). Aquestes promocions s'aproven durant els darrers anys de "boom", coincidint amb la urbanització de la zona del Recorrido i l'adequació de la zona d'Alcalde Recasens.

La resta del cicle és dominat per actuacions de petits promotors que realitzen, la majoria, operacions de valor d'ús.

- El barri de Balàfia (zona 9):

La promoció immobiliària a Balàfia presenta, per la seva banda, unes característiques similars a les de Pardinyes. Predomina l'actuació de petits promotors amb actuacions més reduïdes encara que les de Pardinyes (11 promotors amb 1 hab. i 6 de 2 a 5 hab.), davant la minsa activitat de promotors més professionals. De l'actuació dels

darrers poden apuntar-se: Família Ulier (15 viv), Germans Lacambra (6 hab.), Salazar Egea (9 hab) i Lujano Martínez (9 hab.)

Dels promotors particulars, destaquen les aportacions de dos contractistes d'obra que concentren les seves actuacions en aquest barri: F.Piqué Bosque (35 hab.) i N.Mimbrera Cuenca (4 hab.).

- El Secà de Sant Pere (zona 10):

En el barri del Secà de Sant Pere el petit promotor domina el mercat de l'habitatge. De fet 44 promotors (dels 84 que actuen al barri) obtenen llicència per a un sol habitatge, o en un altre cas, actuacions de particulars de poca grandària (26 promotors construeixen de 2 a 4 habitatges).

Davant l'absència de grans promotors particulars o de grans societats immobiliàries, només les actuacions de la Generalitat i les de la Direcció General de la Guardia Civil a la casa-quarter aconseguiran superar la xifra de 30 habitatges.

Dels 84 promotors comptabilitzats per al total del cicle només 7 presenten més d'una actuació i, a més, amb un nombre molt reduït d'habitatges, a excepció, és clar, dels habitatges endegats per la Generalitat (70, en dues actuacions).

Una altra de les característiques a considerar és l'elevat percentatge de promotors que actuen i viuen en el barri (75,6%) i, així mateix, l'elevat nombre de promotors que actuen a títol particular. De fet només apareixen dues societats que, a més, no construeixen en cap altra zona de la ciutat i realitzen promocions molt petites: Albaigua,S.C.L. (2 hab.) i Sociedad Oña Martín,S.A. (4 hab.), les dues per a 1988.

Pot resultar interessant comentar que, segons sembla, moltes de les construccions realitzades en el barri són de producció pròpia i, a voltes, familiar. Professionals relacionats amb el món de la construcció (paletes, manobres...) realitzen una petita inversió en el seu barri i construeixen ells mateixos l'edifici. Seria el cas per exemple de les promocions dutes a terme per A.Pulido Ostio, J.Díaz Madueños o Luque Venzala.

- Els Magraners (zona 13):

L'actuació de la promoció immobiliària al barri dels Magraners és molt similar a la descrita per al barri del Secà. Dels 36 promotors que actuen al barri, 23 aporten tan sols 1 hab (63,9%).

Per la seva banda la promoció professional no sembla massa interessada a invertir al barri de Magraners. Destaca només, per la seva grandària, l'actuació recent (1989) de la Inmobiliària 4.002,S.A. (32 hab.), única societat que construeix en el barri, i les promocions de la Generalitat, que aporten 36 habitatges més.

El 80,6% dels promotors presenten el seu domicili al barri dels Magraners, construint un nombre molt moderat d'habitatges a excepció del contractista i propietari de sòl F.Montalbán Campaña, que aporta 28 habitatges i que no construeix en cap altra zona de la ciutat.

- La Bordeta (zona 12):

El barri de la Bordeta combina la promoció destinada a habitatge propi (el 45% dels promotors del barri construeix un sol habitatge), la petita inversió de particulars o propietaris de solar (com en el cas del paleta F.Florensa Cervelló (15 hab.) o del propietari A. Rodríguez Bombuy (14 hab.) i un bon nombre de contractistes d'obra o societats relacionades amb la construcció que actuen en aquests casos com a promotors: Construcciones Batlle-Cervera,S.A (43 hab.), Construcciones Rubio-Camarasa,S.A (48 hab.), Construcciones Lujano,S.A. (24 hab.), Construcciones Loanca,S.A.(24 hab.).... En tot cas, de la relació nombre de promotors i habitatges construïts que s'ofereix a la taula 4.144 ja es dedueix la grandària de les actuacions i la dispersió del tipus d'agents promotors que actuen al barri. La gran activitat inmobiliària que s'ha desenvolupat durant aquests anys a la Bordeta no ha estat tant producte de la intervenció de capitals importants com de la constància d'alguns petits promotors que, amb un nombre més elevat d'intervencions, tot i la grandària moderada d'aquestes, aconsegueixen de situar 6 promotors per sobre dels 29 habitatges aprovats. Cal citar en aquest cas el constructor R.Agustí Martínez (45 viv), Roig Construcciones y Promociones,S.A. (36 hab.), i Carlos Sarrablo Correas, que amb 8 actuacions construeix 49 habitatges.

Dels 168 promotors comptabilitzats en total que actuen a la Bordeta durant el període, el 55,4% presenten domicili al barri. Apareixen entre ells un bon nombre de contractistes d'obra: J. Lujano Martínez, T.Modol Duaigües, C.Sarrablo Correas, R.Villa Cardenas, M.Ignés Huguet i R.Agustí Martínez.

Una altra dada interessant és que, de les 25 societats que actuen al barri durant aquests anys, 22 concentren la seva producció al barri i a més s'han incorporat al mercat durant els darrers anys de "boom". Aquestes societats dominen la producció d'habitatge del barri des de mitjan de la dècada enfront la ja més minsa activitat de promotors que actuen a títol particular, que havien estat el grans protagonistes fins el moment.

- Ciutat Jardí (zona 15):

L'actuació de la promoció a Ciutat Jardí fins l'any 1984 no es diferencia massa de la que es desenvolupa en zona d'horta: promocions d'un habitatge destinades en principi a habitatge propi. A partir d'aquest any comencen a desenvolupar-se les formes edificatòries pròpies de ciutat jardí.

Si el capital local hi és present (Pallarés i Antonio Roger-39 viv, VPR-3,S.A.- 36 hab...), la promoció forània sembla dominar el conjunt de l'activitat immobiliària de la zona. Cal parlar, així, del grup de societats de capital saragossà (Eizasa, Actuacions immobiliàries lleidatanes,S.A. i Pitasa) que construeix un total de 78 habitatges, i amb menys importància, la promoció de la societat madrilenya Lares Ibiza,S.A. amb 13 habitatges més.

L'anàlisi de les característiques del promotor que actua a la ciutat de Lleida ens permet dibuixar una mena de model d'actuació "dual":

- D'una banda, sembla que el gran promotor concentra les seves actuacions en àrees centrals i àrees amb producció destinada a la producció d'habitatges per a rendes mitjanes i altes (àrees d'eixample i Ciutat Jardí). La majoria de la producció és dirigida per grans societats immobiliàries de tipus local que realitzen bona part de les fases de producció: des de la compra de sòl, a la construcció, promoció i, de forma més puntual, la venda.

- A l'altre extrem de la banda, ens trobaríem a tot un gruix de petits promotors (inversionistes, constructors, propietaris de sòl...) que realitzen actuacions de grandària més aviat moderada i molt sovint concentren la seva producció en un sol barri.

4.3.3 - CARACTERÍSTIQUES DE LA FIGURA DEL PROMOTOR.

En aquest apartat analitzarem les estratègies i característiques dels diferents grups de promotors que entren al mercat de l'habitatge durant aquests anys a la ciutat, destacant aquells trets que ens semblin més significatius.

4.3.1.- EL PERFIL PROFESSIONAL.

Una primera anàlisi que pot realitzar-se és la referida a la professió o activitat que normalment desenvolupen aquells que entren al mercat de producció.

- El contractista d'obra:

El primer gran grup del qual caldria fer algunes consideracions és aquell que recull tot el gruix de contractistes d'obra - constructors que actuen com a promotors a títol particular. Tal i com ja apuntava VILAGRASA (610) la figura del contractista d'obra esdevé un dels protagonistes més actius dins el mercat de la promoció immobiliària, i

(610) A la figura del contractista d'obra i a la seva relació amb el mercat de la promoció immobiliària es dedica un apartat amb una anàlisi molt acurada. a **VILAGRASA IBARZ,J.** (1990), ob.cit., pàg.362-365.

permet entendre la formació d'un col.lectiu professional de promotors. La progressiva entrada del constructor i contractista al camp de la promoció provoca que cada cop quedi més desdibuixada la línia que separa ambdues activitats.

Si ens acollim als llistats de contractistes d'obra facilitats pel gremi local (Federació del Gremi de la Construcció), la figura del contractista, com a particular, representa el 5,2% del total de promotors (39 contractistes) i aporta el 12,2% dels habitatges.

TAULA 4.146 - HABITATGES CONSTRUÏTS PER CONTRACTISTES D'OBRA A TÍTOL PARTICULAR.

	Núm. Promotors	Núm.Habitatges
- 5 HAB.	2	6
6-10 HAB.	10	72
11-20 HAB.	7	97
21-50 HAB.	16	560
+ 50 HAB.	4	247

La majoria de les actuacions dels contractistes es concentren en els barris de la ciutat, sobretot a Pardinyes (els germans Salazar, Lacambra o Madueño Villalobos) i a la Bordeta (Ignés Huguet, Agustí Martínez, Canal Arfelís...). Els contractistes que obtenen un nombre d'habitatges més important localitzen preferentment, però, les seves actuacions als eixamples del nucli i Cappont: Botella Redó, Drudis Sisó, Gausí Subias, González Soria...

La grandària i ritme d'actuació d'aquest tipus de promoció sembla seguir l'evolució de les característiques generals que hem apuntat de bon començament en aquest capítol. Durant els anys 79-80 es concentren les grans actuacions dels contractistes d'obra que ja havien participat "tradicionalment" en la producció d'habitatge local (611) : Arnó Cuñat (53 hab.), Canal Arfelis (38 viv), C. Drudis Sisó (28 viv), Gausí Subias (36 viv)... Fins l'any 1986 entren al mercat un gran nombre de contractistes d'obra que actuen, però, de forma puntual (21 promotors).

Des de mitjan de la dècada, els contractistes semblen seguir la tendència de formar societats i continuar actuant sota el nom d'aquestes. Aquest seria el cas per exemple d'Agustí Martínez que a partir de 1987 actua amb Edificaciones Merlí,S A; o Salazar Egea que des de 1984 actua amb Hermanos Salazar,S A; o bé Pérez Palomo que actua a partir de 1985 amb Promociones la Bordeta,S.A. i en 1988 amb Promociones Quatre Pilans,S A. La presència de contractistes és també força nombrosa entre els components de grans societats immobiliàries locals, com ho proven les actes del registre de societats: J.Puigdeval Bel (Promotora Tu casa,S.A; Promocions Valira,S.A. i Promotora de Lleida,S.A.), Manceñido Vega (Promociones Manceñido,S.A.), R.Molina Sánchez (Construcciones Molina Monclús,S.A i Promociones Cristóbal de Boleda,S.A.), etc.

(611) Ens referim als contractistes que ja apareixen en els llistats de l'anàlisi de **VILAGRASA IBARZ, J.** (1990), ob.cit.

TAULA 4.147 - PROMOTORS QUE A TÍTOL PARTICULAR OBTENEN MÉS DE 30 HABITATGES.

	HABITATGES	RÀNKING
C. Drudis Sisó (CT)	88	12
J.Mª Mora Mascaró	69	19
F. Piqué Bosque (CT)	55	27
J. Arnó Cuñat (CT)	53	28
J.Mª Canal Arfelís (CT)	51	30
C. Sarrablo Correas (CT)	49	32
A. Gausí Subías (CT)	48	33
J.Ll. Reig Mendoza (CT)	47	36
J. Madueño Villalobos (CT)	47	37
J.Mª Pallarés Gasol-A.Roger	45	42
M. Juvilla Aragó	42	46
F. González Soria (CT)	38	51
J. Bernadí Farrés	38	52
J.Revilla González (CT)	38	53
G. Hernández Martos (CT)	37	54
R. Puigvert Ibars (CT)	35	57
R. Villa Cardenas (CT)	32	63
J. i J. Botella Redó (CT)	31	64

(*) Rànking segons el comput total de promotors amb més de 30 habitatges.
(CT) El promotor és contractista d'obres.

La importància de la figura del contractista en l'activitat de la promoció immobiliària queda encara millor definida en elaborar la taula de promotors que a títol particular han construït un nombre més elevat d'habitatges (més de 30 habit.). La taula 4.147 mostra la presència de contractistes que ja havien actuat com a grans promotors (+ de 40 habitatges) en les darreres dècades, tal com apunta VILAGRASA (612) : Arnó Cuñat, Canal Arfelís, Gausí Subías, González Soria, Botella Redó...

J. Revilla González, que actuà en les darreres dècades al barri de la Mariola en solars de propietat, amplia ara el seu camp vers l'àrea d'eixample i Cappont amb 38 nous habitatges.

González Soria construeix 40 habitatges en una sola actuació al carrer Cronista Muntaner de Cappont, amb llicència aprovada en 1979. Si bé a títol individual deixa d'actuar, en 1987 s'aprova una llicència a nom de Ribert,S.A., on ell figura com a principal accionista juntament a l'empresari J.Mª Janot Orteu (12 hab.).

El cas de Sarrablo Correas mereix especial atenció. Les 8 actuacions del contractista es concentren al barri de la Bordeta amb un total de 49 habitatges.

Ricart Puigvert Ibars actua en petites promocions (de 7 a 12 habitatges) en el nucli urbà i constitueix una societat en 1989 (Construcciones Puigvert,S.L.) amb la qual actua actualment.

(612) **VILAGRASA IBARZ,J.** (1990), ob.cit., pàg.264

- Arquitectes, arquitectes tècnics i altres professionals liberals:

La figura de l'arquitecte tècnic juga també un paper important en la promoció d'habitatges sobretot com a accionistes i representants de les diverses societats: J.Duart Barber (Promopisa i Pidu,S.A.), Villacampa Blasi (a títol particular i a la societat Proinlesa), J.Mª Font Oncins (Ilerge de Promociones,S.A., Residencial Alcalde Recasens,S.A.; Residencial Rovira Roure,S.A.), R.Bellí Bifet (Promociones y servicios,S.A.), Pallàs Sala a Construcciones Pallás,S.A...Els aparelladors J.Mª Pallarés Gasol i A. Roger Martí aconsegueixen una xifra molt important d'habitatges amb llicències concedides a títol particular o bé actuant amb diverses societats, de les quals figuren com a principals accionistes (Construcciones Pallarés,S.A.; Edificaciones Leridanas,S.A. i Ropa,S.A.). A títol particular l'arquitecte tècnic Josep Antoni Reig Massana construeix en 1987 12 habitatges.

Així mateix es denota l'existència d'arquitectes i advocats en un bon nombre de grans societats locals ja molt professionals. Com a advocats podem citar: J.A. Reig Massana (Ciutat,S.A.), J. Vendrell Pérez (Servicios y Obras, Ilerge de Promociones y Residencial Alcalde Rovira Roure), R. Espinet Mestre (VPR-3,S.A. i Espai Urbà), Rocafort Montpeat (VILESA)...El nombre d'arquitectes és molt més reduït: J.Mª Mora Cagigao (VILESA), R.Mª Reig Massana (Ciutat,S.A) i M.Gomà Pujades a Red,S.A. A títol particular cal citar la promoció endagada en 1979 per l'arquitecte J.Mora Mascaró, aprofitant la propietat d'un solar a Doctor Combelles (69 hab.), que apareix en la taula de principals promotors del període.

- Propietaris de sòl i petits inversionistes:

Els propietaris de sòl i petits inversionistes realitzen també algunes operacions, lluny però de les actuacions realitzades per promotors professionals. En aquest cas destaquen com a inversionistes i per tant promotors "ocasionals" les actuacions del ramader Josep March Vilella (21 hab.), el transportista Ramon Perera Ollé (18 hab.) o els comerciants Francesc i Macià Querol Adell (13 hab.). Entre els propietaris de sòl urbà cal apuntar les operacions d'August Rodríguez Bombuy (14 hab. totes a la Bordeta) i la família Martínez Serrano (30 hab. a Pardinyes). Cal apuntar que aquest tipus d'inversionista esdevé molt més rar a partir de mitjan de la dècada dels vuitanta i durant el període de "boom", quan el mercat és pràcticament dominat per les grans societats immobiliàries i particulars professionalitzats.

Dins el grup de petits promotors cal afegir aquells que, relacionats d'una o altra manera amb el món de la construcció (paletes, tècnics, mestres d'obra..) i que tant sovintegen en les actuacions del barri de la Bordeta, el Secà de Sant Pere i Magraners, aprofiten l'ocasió d'entrar en el mercat. És el cas, per exemple, del paleta Francesc Florensa i Cervelló (15 hab.) a la Bordeta, el també paleta Florentino Lacambra Lacambra (12 hab.) o l'estucador Salvador Horcajadas Delgado (8 hab.).

Els administradors de finques i agents de la propietat inmobiliària intervenen també en el mercat, bé directament com ho fan Fincas Cataluña,S.A. (1979-43 hab.) o Fincas Financo,S.A. (61 hab. des de 1979), bé com a accionistes d'alguna societat com J. Planes Montfort de Fincas Planas,S.A. a Immobiliària 4002,S.A. o Ballesteros Güell a Vilesa.

Finques Farré,S.A., tot i que mai figura com a promotor directe d'una actuació, participa activament en el mercat immobiliari darrera de prestigioses promotores i constructores com: Construcciones Pallás,S.A, Promopisa i el grup de societats entorn de Pallarés Gasol i Antonio Roger, com a més destacables. De fet durant els darrers anys les promocions més importants i les de gran qualitat han estat gestionades i/o lligades a Finques Farré.

4.3.3.2 - LA INVERSIÓ FORANA.

La promoció privada forana, que representa tan sols un 7,2% del nombre de promotors totals, aporta a la ciutat un 16,4% dels habitatges aprovats en tot el cicle. La baixa intervenció de capital i promotors forans provoca que sovint, en cercles professionals, es parli del mercat de producció local com un mercat molt tancat i complex, dominat pràcticament per grups i capital local.

Per llocs d'origen destaca la importància del capital provinent dels pobles de l'entorn de Lleida (Almenar, Alguaire, Aspa i Fraga sobretot), Barcelona i Saragossa.

TAULA 4.148 - LLOCS D'ORIGEN DE LA PROMOCIÓ FORANA.

LLOCS	PROMOTORS	HABITATG.
Pobles entorn Lleida	27	538
Barcelona	14	391
Saragossa	5	349
Altres	9	60

La diferència rau en el fet que mentre que a les primeres es combina la promoció professional (Hermanos Salazar amb 113 hab.) amb petites-mitjanes promotores (Construcciones Puigvert 31 hab., Edificaciones Merlí 50 hab., Construcciones Sanso-Portoles 48 hab.) i promotors particulars que participen molt ocasionalment en el mercat (Agustí Gardeñes 6 hab., J.Mª Campabadal Porta 26 hab., A.Gimeno Pueyo 4 hab.), els promotors de Barcelona i Saragossa presenten un caire molt més professional. Aquestes són en general societats immobiliàries fortes que inverteixen en promocions de gran qualitat, sobretot a partir de mitjan de la dècada, situades (la gran majoria) en els eixamples del nucli urbà i zona de Ciutat Jardí, com veurem més endavant.

L'any 1979 la majoria de promotors forans provenen de pobles de l'entorn de Lleida (57,5% dels habitatges) localitzant-se la gran part de les actuacions d'aquests a l'eixample més proper al centre històric.

Durant el període 1980-86 augmenten les actuacions i nombre d'habitatges produïts per la promoció forana. L'augment, cal relacionar-lo primer amb l'entrada al mercat de promotors professionals i de societats immobiliàries molt fortes, provinents la majoria de Saragossa i Barcelona que inverteixen sobretot en el segon eixample de la ciutat i en la zona de Ciutat Jardí.

TAULA 4.149 - EVOLUCIÓ DE L'ACTUACIÓ DE LA PROMOCIÓ FORANA PER NOMBRE D'HABITATGES.

HABITATGES	1 9 7 9	1980-1986	1987-1989	TOTAL
1	(*)1-1	9-9	2-2	12-12
2 - 10	1-7	7-29	7-44	11-51
11 - 20	2-34	9-129	5-72	12-166
21 - 50	5-123	4-150	6-229	14-470
+ 50	1-68	3-294	2-147	6-639
TOTAL	10-233	32-611	22-494	54-1.338
%LLEIDA	8,1-11,2	12,2-19,9	5,1-17,1	7,2-16,4

(*) La primera xifra, a l'esquerra del guió, apunta el nombre de promotors; la segona, a la dreta del guionet, fa referència al nombre d'habitatges.

Es produeix alhora un augment significatiu de les promocions que endeguen els promotors forans i, en particular, els promotors de pobles propers a Lleida en d'altres zones com Bordeta i Pardinyes.

TAULA 4.150 - EVOLUCIÓ DE LES ACTUACIONS DE LA PROMOCIÓ FORANA PER ZONES.

	1 9 7 9	1980-1986	1987-1989	T O T A L
ZONA 1 -	(1) 23	-	-	(1) 23
ZONA 2 -	-	(1) 111	(1) 15	(2) 126
ZONA 3-6 -	(5) 165	(4) 68	(2) 28	(10) 261
ZONA 4 -	(2) 30	(8) 246	(6) 157	(14) 433
ZONA 5 -	-	-	(1) 5	(1) 5
ZONA 7 -	(1) 14	(3) 33	(2) 92	(5) 139
ZONA 8 -	-	-	(3) 86	(3) 86
ZONA 9 -	-	(1) 9	(1) 8	(2) 17
ZONA 10 -	-	(1) 1	-	(1) 1
ZONA 11 -	-	(1) 14	(2) 42	(7) 86
ZONA 12 -	-	(6) 44	(2) 42	(7) 86
ZONA 14 -	(1) 1	(4) 4	(1) 1	(6) 6
ZONA 15 -	-	(7) 81	(4) 46	(9) 127

( ) Entre parèntesis, el nombre d'actuacions.A la dreta del parèntesi el nombre d'habitatges.

En el darrer període de "boom", el percentage de promotors forans que participen en el mercat es redueix considerablement respecte a la promoció local, mantenint, però, un bon percentatge de nombre d'habitatges. Durant aquests anys es manté la intervenció de promotors de pobles de l'entorn de la ciutat que, des de mitjan de la

dècada, s'han organitzat en societats (Edificaciones Merlí,S.A., Hermanos Salazar,S.A., Construcciones Puigvert,S.A.), mentre i que d'altra banda es produeix l'entrada de noves societats (Consesa, Construcciones Angel Salazar,S.A i Construcciones Sanso-Portolés,S.A.). La majoria de les seves promocions continuen concentrant-se en els barris de la ciutat (Bordeta, Pardinyes i Cappont) construint molt ocasionalment en zones del nucli urbà. La producció d'habitatge en aquesta darrera zona és pràcticament dominada per les societats immobiliàries de Saragossa i Barcelona.

De les societats immobiliàries de Saragossa, destaquem el grup compost per Eizasa; Actuacions Immobiliàries Lleidatanes,S.A. i Pitasa, lligades a capital industrial de Saragossa i que tenen com a representant i accionista principal el senyor Miguel Carreras Calvete. Aquestes aporten un total de 150 habitatges en actuacions que presenten una gran concentració espacial: 72 habitatges al nucli urbà, aprovades en els darrers anys de la dècada, i 78 habitatges a Ciutat Jardí, concedits en llicències de mitjan dels vuitanta. També de Saragossa, la societat Procobsa (Arturo Bertrán Picapeo) demana en 1985 una llicència per a la construcció de 88 habitatges a Passeig de Ronda-Joc de la Bola. En el mateix edifici la societat construeix els magatzems PRYCA i l'hotel "Pirineos", actuació que ocupa tota una illa.

Les societats amb domicili a Barcelona que més nombre d'habitatges han aportat han estat: STRA,S.A. (89 hab.) i una de les promotores més fortes a nivell de Catalunya, el Grup Immobiliari Català,S.A. (30 hab.), les dues realitzen actuacions als eixamples del nucli urbà en el darrer període de "boom".

4.3.3.3 - UNA ANÀLISI DEL PETIT AL GRAN PROMOTOR.

En aquest darrer apartat d'anàlisi del promotor realitzarem una descripció detallada del sector segons el seus nivells de producció d'habitatge i característiques. L'anàlisi parteix de la consideració de tres grans grups derivats de les descripcions que hem realitzat fins ara:

a - El promotor que realitza generalment una actuació de valor d'ús (48% dels promotors i 5% de la producció)

b - El petit promotor que aporta durant el cicle entre 2 i 10 habitatges (24% dels promotors i 8% de la producció)

c - El promotor de tipus mitjà que hem desglossat en dos grans grups:

. Aquell que produeix entre 11 i 30 habitatges durant el període (12% dels promotors i 17% de la producció).

. Aquell que construeix entre 31-50 habitatges durant el període (6% dels promotors i 14% de la producció total)

d - El gran promotor que construeix més de 50 habitatges (9% dels promotors i el 60% de la producció total).

Tractarem d'apuntar les característiques de cada grup, qui són els principals protagonistes i sobretot veure el tipus d'habitatge que produeix, la zona on actua i com s'adapta als moviments del mercat.

- El promotor d'un habitatge:

El primer grup de promotors a què cal fer referència abraça la producció, que es considera que en principi va destinada a ús propi; és a dir, els promotors que construeixen un sol habitatge. Tot i que representen el 48% del total de promotors que actuen a la ciutat, aporten només el 5,3% dels habitatges del període.

La pràctica totalitat són promotors que actuen a títol particular i que es localitzen a les àrees d'horta i poblats rurals (Llívia, Sucs-Suquets i Raïmat) i en menor mesura a Ciutat Jardí (zona 15), Secà de Sant Pere (zona 10) i els Magraners (zona 13).

Als barris de la Bordeta (zona 12) i Balàfia (zona 9) bona part dels promotors i, en menys mesura, la producció d'habitatge responen també a construccions d'un sol habitatge.

TAULA 4.151 - LOCALITZACIÓ DE LES ACTUACIONS DELS PROMOTORS D'UN HABITATGE. (%sobre promotors i producció de cada zona)

	Promotors	%Promotors	Habitatges	%Habitages
ZONA 1 -	2	20	2	2
ZONA 2 -	4	19	4	1
ZONA 3-6 -	3	5	3	0
ZONA 4 -	9	13	9	0
ZONA 5 -	1	9	1	0
ZONA 7 -	13	35	13	3
ZONA 8 -	6	32	6	2
ZONA 9 -	11	44	11	9
ZONA 10 -	44	52	44	12
ZONA 11 -	0	0	0	0
ZONA 12 -	70	42	70	7
ZONA 13 -	23	54	23	16
ZONA 14 -	223	95	223	75
ZONA 15 -	23	58	23	8
TOTAL -	432	48	432	5

La taula 4.151 apunta la baixa incidència d'aquest tipus de promoció als eixamples del nucli urbà i barris que reprodueixen la trama d'eixample més densificada (Mariola-zona 5 i Cappont-zona 11). En aquestes àrees les llicències d'un sol responen a obres d'addició.

b - El petit promotor (2 a 10 habitatges)

Aquest grup representa el 24% del total de promotors que actuen a la ciutat amb un 8,4% del total d'habitatges produïts en el període. La majoria de components d'aquest grup són promotors que a títol particular (només 9,9% del grup són societats) edifiquen gran part de les seves promocions (81,4% de les actuacions) en barris de la ciutat. El petit promotor domina la producció i caracteritza bona part dels agents que intervenen a: la Bordeta (zona 12), el Secà de Sant Pere (zona 10) i Balàfia (zona 9)

TAULA 4.152 - LOCALITZACIÓ DE LES ACTUACIONS I NOMBRE D'HABITATGES. (PROMOTORS ENTRE 2-10 HAB.)

	Promotors	% Promotors	Habitatges	%Habitatges
ZONA 1 -	2	20	7	5
ZONA 2-	6	29	45	12
ZONA 3-6 -	12	19	76	5
ZONA 4 -	13	19	74	4
ZONA 5 -	1	9	5	1
ZONA 7 -	10	27	36	8
ZONA 8 -	3	16	12	3
ZONA 9 -	7	28	26	20
ZONA 10 -	31	37	88	25
ZONA 11 -	3	15	12	3
ZONA 12 -	61	36	232	23
ZONA 13 -	10	24	23	16
ZONA 14 -	13	6	25	8
ZONA 15 -	4	11	11	4
TOTAL -	176	24	672	8

Cal apuntar, a més, que la majoria d'aquests promotors realitzen una sola intervenció en el mercat, ja que de fet només el 14% dels promotors del grup aporten més d'un expedient. Juntament amb un gran nombre d'inversionistes i propietaris, trobem professionals del món de la construcció que participen ocasionalment en el mercat: 10 contractistes d'obra (N.Aguilà Farré, E.Agulló Martí, A.Agustí Gardeñes...), i paletes (Luque Venzala, A.Pulido Ostio, A.Sánchez Mesa...).

La majoria del reduït nombre de societats que aporten entre 2 i 10 habitatges realitzen les seves actuacions durant els darrers anys de "boom" (12 societats de les 17 del grup) que concentren la seva producció al barri de la Bordeta (zona 12).

c - El promotor de tipus mitjà (11-50 habitatges):

c 1 - Entre 11 i 30 habitatges:

El grup de promotors que construeix entre 11 i 30 habitatges representa el 12% dels promotors i aporta el 17,5% dels habitatges. Es tracta ja d'un grup més professional i que mostra una certa tendència a actuar en societats (54,4% dels promotors del grup.

La majoria de les actuacions dels agents del grup es concentren en zones que experimenten un fort creixement durant aquests anys: zones 3 i 4 de l'eixample del nucli, la Bordeta (zona 12), Cappont (zona 11)i una certa penetració al mercat de Ciutat Jardí (zona 15).

TAULA 4.153 - LOCALITZACIÓ DE LES ACTUACIONS I NOMBRE D'HABITATGES (promotors entre 11 i 30 habitatges).

	Promotors	%Promotors	Habitatges	%Habitatges
ZONA 1 -	1	10	23	17
ZONA 2-	4	19	73	19
ZONA 3-6 -	15	24	248	16
ZONA 4 -	18	27	263	14
ZONA 5 -	0	0	0	0
ZONA 7 -	7	19	138	32
ZONA 8 -	2	11	38	10
ZONA 9 -	1	4	12	9
ZONA 10 -	3	4	32	9
ZONA 11 -	7	35	138	31
ZONA 12 -	22	13	331	33
ZONA 13 -	1	2	28	20
ZONA 14 -	1	0	2	1
ZONA 15 -	6	16	79	28
TOTAL -	88	12	1405	17

Sembla interessant destacar que un bon nombre de les societats d'aquest grup especialitzen i concentren la seva producció en un mateix barri, sobretot a la Bordeta. Com a bon exemple, podem citar: Construcciones Loanca, S.A. ; Promociones la Bordeta,S.A. ; CACSA ; Inmobiliaria JOBA,S.A...

El grup compta també amb un important nombre de contractistes d'obra que actuen sobretot a la Bordeta i Magraners: M. Ignés Huguet (17 hab. a la Bordeta), F. Montalbán Campaña (28 hab. als Magraners), J. Marqués Llarás (12 hab. a la Bordeta) i Villa Cardenas (24 hab. a la Bordeta).

c 2 - Entre 31 i 50 habitatges:

El grup de promotors que construeix en el període entre 31 i 50 habitatges, tot i representar solament el 6% del total de promotors, aporta el 14,2% dels habitatges.

El grau de professionalitat és força elevat. Destaca el fort percentatge de les societats (59,3%) enfront dels particulars, que alhora cal apuntar que en un 81,8% són grans contractistes d'obra: Agustí Martínez, F.González Soria, J.Botella Redó, Hernández Martos...

L'índex de concentració espacial de les seves actuacions és molt acusat, com mostra la taula 4.154: els eixamples del nucli, la nova àrea de creixement de la carretera de Torre-Serona i el Recorrido (zona 8), Cappont (zona 11) i Pardinyes (zona 7).

L'any 1979 apareix un nombrós grup de promotors que, actuant en una sola promoció, presenten entre 31 i 50 habitatges, aprofitant les edificabilitats més elevades i deixant el mercat en entrar la nova dècada i, amb ella, la nova normativa del Pla General. Aquest és el cas de: Construcciones Esteve ,S.A.(40 hab.), Cooperativa de viviendas San Casiano (48 hab.), Fincas Cataluña,S.A.(43 hab.), F. González Soria (40 hab.), Promotora Tu Casa,S.A. (46 hab.), J. Madueño Villalobos (47 hab.)...

Durant els anys de crisi, el grup manté un ritme d'activitat molt discret i dirigit sobretot pels promotors tradicionals. Entre aquests podem parlar: del constructor Revilla (36 hab. entre 80-87), la societat RODI,S.A. (45 hab. entre 1980 i 88), Sarrablo Correas (49 hab. entre 81 i 88)...

TAULA 4.154 - LOCALITZACIÓ DE LES ACTUACIONS I NOMBRE D'HABITATGES (promotors entre 30-50 habitatges).

	Promotors	%Promotors	Habitatges	%Habitatges
ZONA 1-	0	0	0	0
ZONA 2 -	3	14	64	17
ZONA 3-6 -	7	11	177	12
ZONA 4 -	11	16	245	13
ZONA 5 -	3	27	102	13
ZONA 7 -	3	8	107	25
ZONA 8 -	2	11	40	11
ZONA 9 -	1	4	6	5
ZONA 10 -	0	0	0	0
ZONA 11 -	4	20	106	24
ZONA 12 -	6	4	205	21
ZONA 13 -	1	2	32	23
ZONA 14 -	0	0	0	0
ZONA 15 -	2	1	41	14
TOTAL -	43	6	1125	14

d - El gran promotor local (més de 50 habitatges):

El grup de promotors que aporta al mercat lleidatà un nombre d'habitatges superior a 50 representa un 9% del total de promotors que actuen durant el període a la ciutat, però que aporta un 60% del total d'habitatges aprovats.

Els organismes oficials que actuen a la ciutat durant el període són presents en aquest grup: IPPV/INV- 322 hab. (613), +96 hab. acabades per Incasol; Direcció General d'Arquitectura/ Incasol - 226 hab.; Direccción General de la Guardia Civil - 100 hab.; Patronato de Casas Militares - 52 hab.. En total, la producció pública representa el 9,8% de la producció de la ciutat, gran part de la qual, i com ja hem vist en el capítol pertinent, es desenvolupa durant els primers anys del cicle. Tot i el moderat nombre d'intervencions, la grandària de les actuacions inicials (INV-Guardia

(613) S'inclou en la xifra els 50 habitatges aprovats per a Llívia, però no construïts.

Civil..) els continua situant en posicions capdavanteres de la producció d'habitatges del període (veure taula 4.155).

TAULA 4.155 - RÀNKING DE PROMOTORS QUE OBTENEN UN NOMBRE ELEVAT D'HABITATGES APROVATS. (614)

1 - COOPERATIVA DE EDIFICACION"SAGRADA FAMILIA"	(*)422.(1)
2 - INSTITUTO NACIONAL DE LA VIVIENDA (I.N.V.).	(+)418.(4)
3 - GENERALITAT (DIRECCIO GENERAL ARQUITECTURA)	226.(8)
4 - CONSTRUCCIONES PALLAS,S.A.	254.(10)
5 - PROMOCIONES PIÑOL,S.A.	242.(9)
6 - PROMOCIONES MANCEÑIDO,S.A.	170.(7)
7 - PROMOCIONES Y SERVICIOS,S.A.	166.(7)
8 - EIZASA-ACTUACIONS IMMOBILIARIES LLEIDATANES-PITASA.	150.(6)
9 - ESPAI URBA,S.A.	135.(3)
10- FAMILIA ULIER (PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES,S.A - CONSTRUCTORA PROMOTORA MODESTO,S.A. - CIELSA - EGISA.	124.(11)
11- HERMANOS SALAZAR,S.A.	113.(10)
12- DRAGADOS Y CONSTRUCCIONES,S.A.	111.(1)
13- PALLARES GASOL - ROGER,A.- EDIFICACIONES LERIDANAS - CONSTRUCCIONES PALLARES,S.A. - ROPA,S.A.	106 (7)
14- PROMOCIONES OLIVERAS,S.A. - OLIVERAS,S.L. - OLIVERAS TORNE,E.	101.(6)
15- DIRECCIóN GENERAL DE LA GUARDIA CIVIL.	100.(1)
16- HERNANDEZ ALONSO,J. - CUSIDO SIMON,A.- SACUSA - CANICOSA.	95.(7)
17- S.T.R.A.,S.A.	89.(2)
18- DRUDIS SISO,C.	88.(5)
19- PROCOB,S.A.	88.(1)
20- PROMOCIONES CRISTOBAL DE BOLEDA,S.A-CONSTRUCCIONES MOLINA Y MONCLUS,S.A.	88.(7)
21- BERGADA,S.A.	83.(6)
22- ILERGE DE PROMOCIONES,S.A.	76.(4)
23- RESIDENCIAL ALCALDE RECASENS,S.A.	76.(1)
24- MORA MASCARO,J.Mª.	69.(1)
25- EXPANSION COMERCIAL INMOBILIARIA,S.A.(ECISA)	68.(1)
26- GAUSI SUBIAS,A. - GAMESA.	66.(3)
27- CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES MAJESTIC,S.A.	65.(2)
28- COMUNITAT DE PROPIETARIS "TORRE DE LLEIDA"	64.(1)
29- VILLACAMPA BLASI,J. - PROINLESA.	63.(4)
30- FINCAS FINANCO,S.A.	61.(6)
31- MAJESTIC 2000,S.A.	60.(1)
32- CONSTRUCCIONES RUBIO Y CAMARASA,S.A.	58.(3)
33- PROMOCIONS VALIRA,S.A.	57.(2)
34- PIQUE BOSQUE,F.	55.(5)
35- ARNO CUÑAT,J.	53.(1)
36- PATRONATO DE CASAS MILITARES.	52.(2)
37- PROCOSESA.	52.(2)
38- CANAL ARFELIS,J.Mª.	51.(4)
39- LUJANO MARTINEZ,J. - CONSTRUCCIONES LUJANO,S.L.	51 (6)

(*) S'assenyala entre parèntesis el nombre de llicències.
(+) Sumats els 96 hab. acabats per INCASOL.

El nucli de la promoció privada és potser el grup que més interessa destacar car, tot i representar només un 5% dels promotors, aporten el 50% del total d'habitatges aprovats. La producció sembla a més controlada per un nombre força reduït de societats constructores-promotores.

(614) Només es recullen a la Taula aquells promotors que obtenen l'aprovació de més de 50 habitat. Al quadre de l'ANNEX - 2 s'hi recullen tots aquells promotors que presenten més de 30 habitat.

La Cooperativa de la Sagrada Familia ocupa el primer lloc de la taula 4.155 amb una única promoció de 422 habitatges en 1979, la més gran de tot el període, que edifica en diversos blocs oberts de tipologia molt similar a les actuacions oficials de les darreres dècades, sobre solars subhastats pel INV al polígon de Santa Maria de Gardeny.

En destacades posicions de la taula 4.155 ens trobem dues promotores/constructores que pràcticament es pot dir que entren al mercat de producció local durant aquests anys: Construcciones Pallàs i el grup entorn Francesc Piñol.

Construcciones Pallás,S.A., que presenta com a principals accionistes Romualdo i Ramón Pallás i l'industrial Ramón Vall Pla, aporta el 3,2% dels habitatges totals de la ciutat, construïts la majoria en el nucli urbà i amb llicències des de 1985.

En cinquè i setè lloc apareixen com a grans promotors les societats Promociones Piñol,S.A. (Promopisa) i Promociones y Servicios,S.A. lligades al constructor-promotor Francesc Piñol Susagna. El gran grup de societats articulades per aquest (Ciutat,S.A, Promotora del Segrià,S.A. i Pidu,S.A.) aporta, juntament amb les construïdes com a persona física (30 habitatges), un total de 490 habitatges, que representen un important percentatge del total: 6,1%. Com a principals accionistes d'aquest grup de societats cal esmentar: Francesc i Josep Mª Piñol Susagna, que actuen amb d'altres contractistes d'obra com Jaume Casanovas Bifet i els aparelladors Ramon Bellí i Joan Duart Barber. Sembla ser que en aquestes hi participa també el capital del transportista Ratés Esteve (Promotora del Segrià,S.A. i Ciutat,S.A.) i el capital de l'empresa barcelonina de Krain,S.A.(a Prompisa). La majoria d'actuacions d'aquest gran grup es concentren també en les zones 3 i 4 (eixamples del nucli urbà).

En sisè lloc, el contractista d'obres Andrés Manceñido Vega actua amb la societat Promociones Manceñido,S.A. de caràcter familiar. La societat, juntament amb una llicència a títol particular aporta un total de 170 habitatges concentrant-se la majoria de les seves actuacions en zones de l'eixample.

Les tres societats i grups de societats de capital privat que hem anomenat fins ara (Pallàs, Piñol i Manceñido) apleguen l'11,4% dels habitatges produïts en total sota patrons i característiques molt similars: els grups o societats presenten com a principals accionistes contractistes d'obra i/o constructors que actuen ara, a més, com a grans promotors immobiliaris. Es constata, a més, la concentració de les seves actuacions en zones de l'Eixample del nucli i Cappont, en promocions destinades a rendes mitjanes i altes.

Una altra societat que destaca la taula és Espai Urbà,S.A. que, tot i actuar només en tres promocions, aporta un total de 135 habitatges. Les actuacions més rellevants són els 73 habitatges construïts davant del futur parc de l'escorxador i els 57 habitatges

més a Jaume II, davant el futur parc lineal del Segre. El domicili de la societat és fixat a Barcelona, però consten en la petició de llicència com a representants: l'advocat Ramon Espinet Mestre i el constructor José Luís Vélez. Aquests mateixos representen també la societat VPR 3,S.A., que construeix 36 habitatges a Ciutat Jardí.

En desè lloc apareix la societat de caràcter familiar Hermanos Salazar,S.A., composta per Josep Mª Salazar Egea i família, lligats al ram de la construcció. Les promocions d'aquests sumen un total de 133 habitatges, que actuen ja en un àmbit espacial més ampli i dispers. Fins l'any 1984 actua a títol individual Josep Mª Salazar Egea que construeix 20 habitatges (11 a Pardinyes i 9 a Balàfia). A partir d'aquest any la família Salazar actua amb el nom de Hermanos Salazar en 3 promocions més al barri de Pardinyes (50 hab.), dues al segon Eixample (15 hab.) i una a la zona de recent urbanització del Recorrido (48 hab.).

El topògraf Miquel Juvilla Aragó, a més d'actuar a títol individual (42 habitatges), actua com a representant i accionista principal de les societats: Construcciones y promociones Majéstic,S.A.; Majéstic 2000,S.A. i Viviendas Leridanas,S.A.(Vilesa). En aquestes hi participen també professionals relacionats amb el ram de la construcció: els germans i paletes Pulido Ostio i l'aparellador Angel Mejón Sudor. Els 141 habitatges de les societats i els 42 aportats a títol particular per Juvilla es concentren en actuacions al nucli urbà (23 habitatges al Casc Antic, 142 a l'Eixample) i 18 habitatges a Cappont.

Una altra de les aportacions importants és la realitzada pel grup de societats on figuren com a únics accionistes els aparelladors Josep Mª Pallarés Gasol i Antonio Roger Martí. Aquests comencen a intervenir en el mercat immobiliari en 1978 (615) amb 24 habitatges i presenten dues llicències a títol de promotor particular en 1979 (45 hab.). Posteriorment i de forma conjunta, actuen sota el nom de diverses societats (Construcciones Pallarés,S.A, Edificaciones Leridanas,S.A. i Ropa,S.A.) aportant 61 nous habitatges, 35 de les quals són construïts a Ciutat Jardí. En 1979, i juntament amb Francesc Moroba i Lluís Vinyes (ILERVISA), construeixen 16 habitatges més a la plaça Enric Granados. Per la seva banda, Pallarés actua com a administrador, amb José Lamolla Franco, de la societat Inmuebles Leridanos,S.A., que promou la construcció de 38 habitatges a Bisbe Irurita-Passeig de Ronda en 1988.

Entorn l'aparellador Josep Mª Font Oncins i l'advocat Joan Vendrell Pérez sorgeix un altre grup de societats, de les quals són representants i accionistes principals: Ilerge de promociones,S.A, Residencial Alcalde Recasens,S.A. i Residencial Rovira Roure,S.A. (les dues darreres creades per a l'execució d'una sola promoció).

---

(615) **VILAGRASA IBARZ, J.** (1990), ob.cit, pàg.368 , dedica un apartat a la relació entre societats immobiliàries i tècnics de la construcció.

L'actuació més destacada del grup és la construcció de 76 habitatges al carrer Alcalde Recasens (zona 8).

A la taula apareixen, a més dels ja esmentats, altres constructors i promotors que ja havien actuat de manera destacada en els darrers anys. És el cas d'Emili Oliveras Torné (Promociones Oliveras,S.A; Oliveras,S.L. i a títol particular) que construeix 101 habitatges, datant la darrera intervenció que realitzarà a Lleida el 1987.

Cal apuntar també Bergadá,S.A. (A.Bergadá Pellicer) i Treballs de construcció S.A. (Perera Ollé i Bergadá,S.A.), amb 83 habitatges aprovats, i el promotor Joan Hernández Alonso (Salce-Cusido,S.A. i Canicosa), que presenta un nombre total de 95 habitatges (4 promocions al nucli, 2 a Mariola i 1 a Pardinyes).

Bona part dels protagonistes de la taula són promotors professionals ja tradicionals, la Cooperativa de edificación de la "Sagrada Familia", la família Ulier, A.Manceñido Vega... La continuïtat de les actuacions dels grans promotors és el que prova de recollir la taula 4.156, recollint les xifres aportades per VILAGRASA en la seva anàlisi sobre el sector immobiliari de la ciutat entre 1940-1980. (616). Alguns dels promotors tradicionals continuen produint durant el període i esdeven grans productors del moment: Manceñido, Drudis Sisó, la família Ulier o Hernández i Cusido (617). En general, però, podem apuntar que les seves produccions són molt més discretes que en períodes anteriors i que van perdent molta força davant les noves i joves societats. De fet, gran part dels promotors tradicionals deixen d'actuar durant els primers anys de la dècada dels vuitanta : Esteve Estop, Cooperativa de la Sagrada Familia, Constructora Ahorro Immobiliario,S.A., Arnó Cuñat...

Com ja hem anat comentant, la importància de la participació de les societats en el mercat immobiliari augmenta sobretot a partir de mitjan de la dècada. Es va adquirint un perfil d'empresa molt més professional i cada cop abraça una part més important de la producció.

La mateixa societat o bé un grup de societats realitzen ara tot el procés: des de la urbanització a la promoció i construcció dels habitatges. Així, hi ha societats que presenten el nom de "constructora" o "construcciones", que es dediquen, a més, a la promoció directa d'edificis d'habitatge, com per exemple: Construcciones Pallàs,S.A.; Construcciones Pallarés,S.A.; Construcciones Molina-Monclús, o bé grups en què cada procés és realitzat per una societat diferent com seria el cas d'Espai Urbà i VPR 3,S.A, que treballen amb la constructora UVESA, o el cas de la immobiliària Ilerge de

(616) El llistat de grans promotors per al període 40-80 s'ha elaborat amb les dades aportades per VILAGRASA en l'apèndix núm.2 de la seva Tesi Doctoral, que no és recollit en la seva publicació.

(617) No incloem a la llista Construcciones Pallás,S.A., perquè aquest comença a construir a mitjan dels setanta.

Promociones,S.A. que treballa amb la constructora Servicios y Obras,S.A. Aquesta darrera tendència sembla consolidar-se en els darrers anys i s'apunta com una de les estratègies de cara al futur.

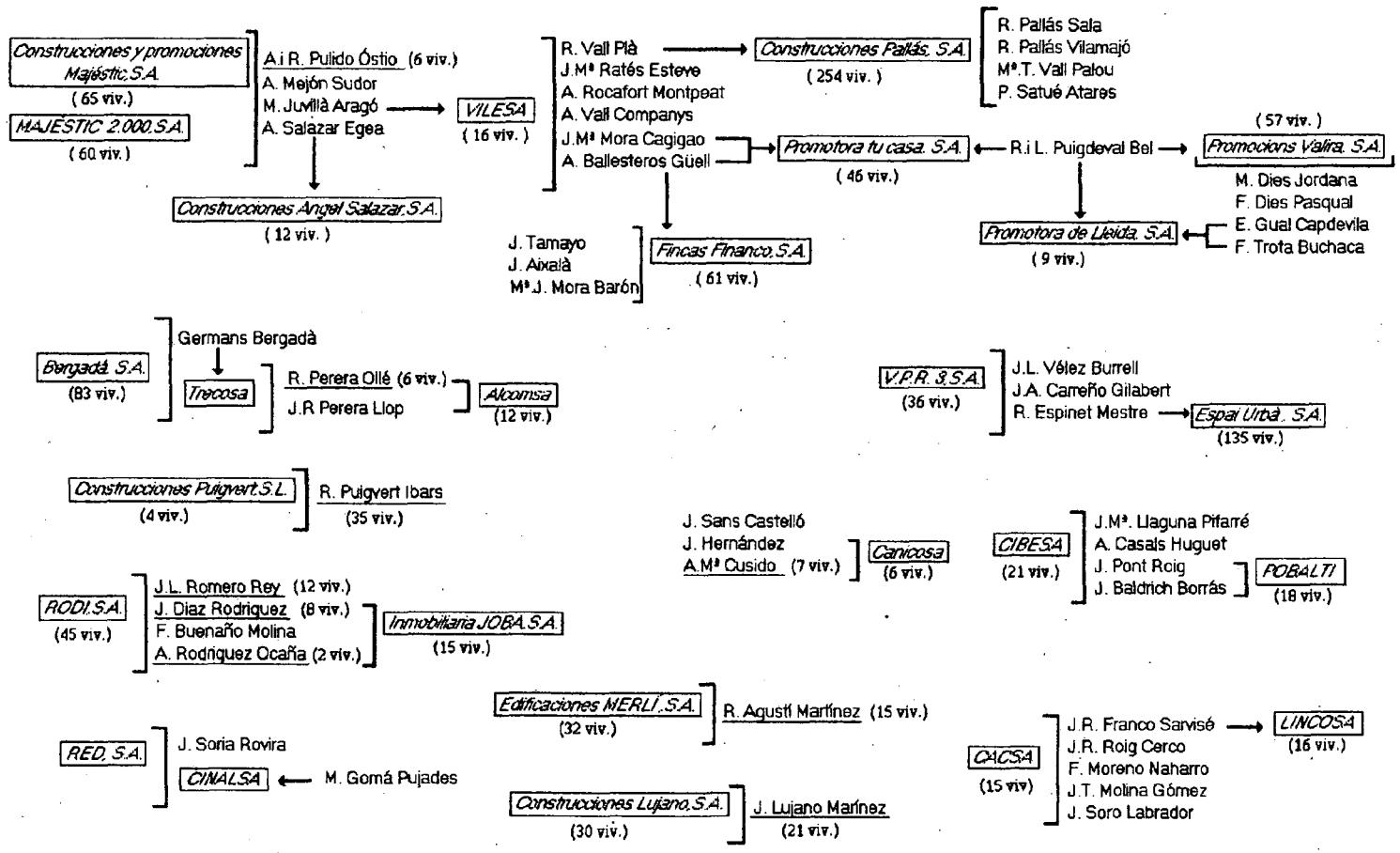
TAULA 4.156 - GRANS PROMOTORS PER ALS PERÍODES 1940-1980 I 1979-1989.

	1940 - 1978		1979 - 1989	
	N.Act.	N.Hab.	N.Act.	N.Hab.
- Família ULIER (a) -	53	633	11	124
- Hernández / Cusido (b)-	24	556	7	95
- Cooperativa.de edificación "Sagrada Familia" -	7	554	1	422
- Esteve Estop - Constr.Esteve -	15	352	1	40
- A. Manceñido Vega - Promoc. Manceñido,S.A. -	13	343	7	170
- Oliveras Tomé - Promociones Oliveras - Oliveras,S.L. -	10	253	6	101
- Constr. Ahorro Inmobiliario -	5	192	1	48
- Molina Sánchez-Monclús Torrell = (Prom.Cristóbal de Boleda +	5	160	7	88
C. Drudis Sisó) -	4	145	5	88
- Arnó Cuñat-Benito Arnó e Hijos	8	129	1	53
- GINESA (Gausí-Artuño Borrás) -	6	120	1	6
- Bergadá,S.A. -	5	105	6	83
- Construcciones Pallás,S.A. -	3	99	10	254
- Villacampa Esteban-Villacampa Blasi -	8	97	4	63
- R. Manresa Lladó -	6	95	3	12
- Gausí Subías - GAMESA -	3	93	3	66
- Promotora Segria+Ciutat,S.A. -	3	90	2	30
- Família Martínez Serrano -	18	87	2	30
- J. J. Botella Redó -	4	76	5	31
- Pallarés Gasol-Roger Martí -	4	69	7	106
- J. Canal Arfelís -	2	25	4	51

(Els promotors que no consten a la taula no actuen en el período 1940-1978)

El protagonisme d'alguns agents i grups locals i el grau de concentració de la producció en el mercat immobiliari de la ciutat queda millor definit si ens atenem a les relacions que s'estableixen entre els accionistes principals de les diverses societats immobiliàries (vegeu els quadres de les pàgines següents). Els quadres, recullen les interrelacions (indicades amb fletxes) entre accionistes i societats locals que han construït a la ciutat més de 30 habitatges. Els noms emmarcats responen als noms de les societats, mentre que els noms subratllats fan referència a promotors que han construït també com a particulars.

Especialment espectaculars, pel gran nombre d'interrelacions, esdevenen els grans grups entorn el constructor-promotor Piñol Susagna, que intervé com a accionista principal en un bon nombre de societats (Promopisa; Ciutat,S.A, Promociones y servicios,S.A.; Promotora del Segrià...) i el de Pallarés Gasol i Roger Martí (Construcciones Leridanas,S.A.; Edificaciones Leridanas,S.A.; Construcciones ROPA,S.A; Ilervi,S.A...).

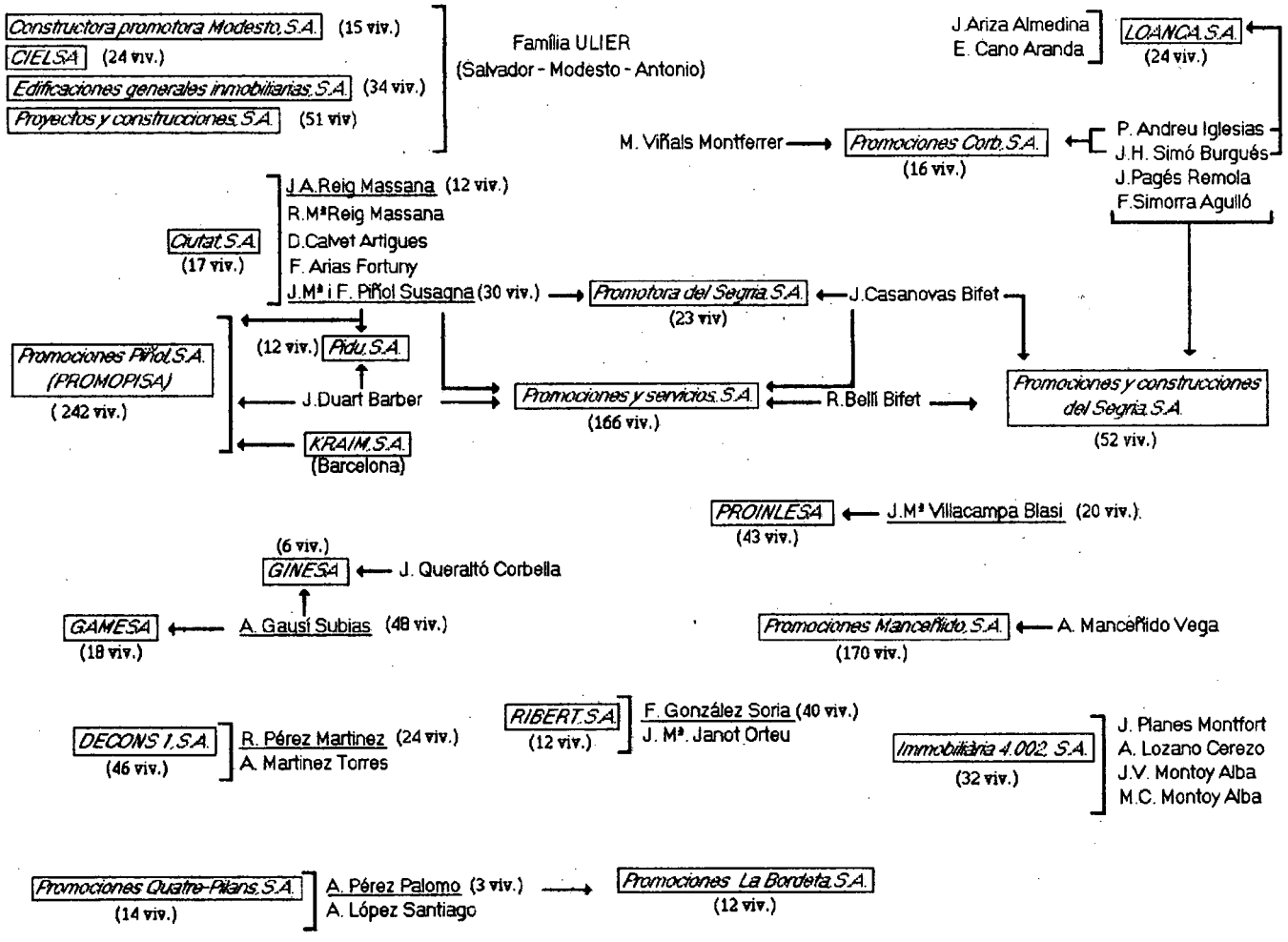


RELACIONS ENTRE ACCIONISTES I SOCIETATS PROMOTORES DE LLEIDA (1979-1989)

FULL 1

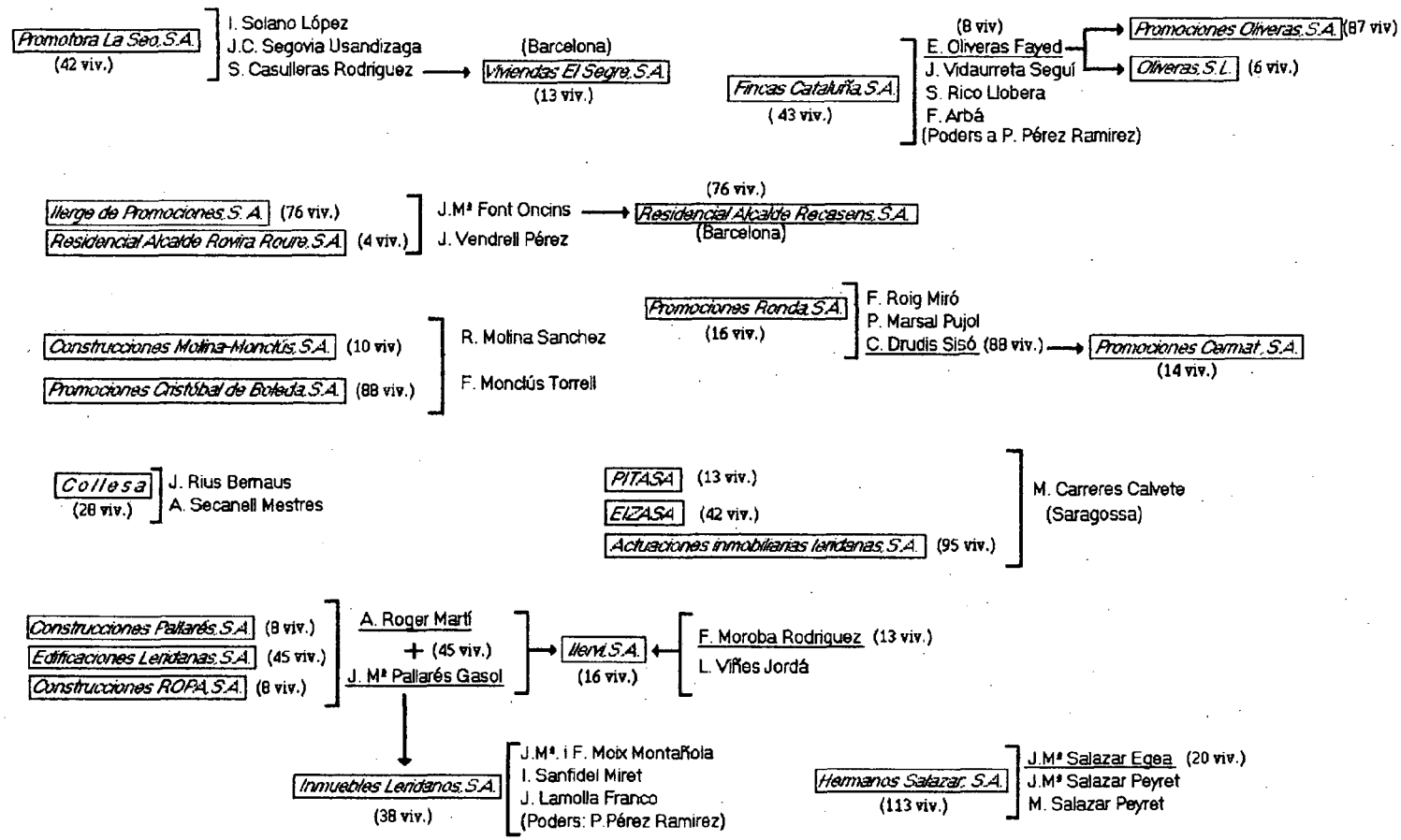
FONT: Registre de Societats del Registre Mercantil de Lleida.

RELACIONS ENTRE ACCIONISTES I SOCIETATS PROMOTORES DE LLEIDA (1979-1989). FULL 2



FONT: Registre de Societats del Registre Mercantil de Lleida.

RELACIONS ENTRE ACCIONISTES I SOCIETATS PROMOTORES DE LLEIDA (1979-1989) FULL 3.



FONT: Registre de Societats del Registre Mercantil de Lleida.

Si bé alguna de les societats presenta estructures familars (Promociones Manceñido, S.A.; Hermanos Salazar, S.A.; Construcciones Lujano, S.A.; Edificaciones Merlí,S.A.; Bergada,S.A; Proinlesa....), la gran majoria, i sobretot les grans societats immobiliàries, responen a estructures força més complexes, amb nombres molt diversos d'accionsites de diverses professions i que estan relacionats amb altres accionistes d'altres societats. Aquesta és la diferència bàsica amb les societats immobiliàries que tenen durant el període produccions petites o mitjanes i que responen la gran majoria a estructures plenament familiars, molt més simples, o amb un nombre molt reduit d'accionistes.

Entre els components accionistes de les grans societats, destaquen els contractistes i constructors, així com un bon nombre de professionals relacionats més o menys directament amb el sector immobiliari (Api, arquitectes, aparelladors, mestres d'obra, ...). Cal destacar, també, la participació de capital industrial de una de les societats immobiliàries que més contrueixen a la ciutat durant aquests anys (Construcciones Pallàs,S.A. i Bergada,S.A.) i la procedència de capital forà a Promopisa (l'actual promotora del grup Piñol Susagna). A mesura que avança la dècada les estructures de les societats esdevenen molt més complexes i esdevé molt més dificil poder identificar els accionistes bona part dels quals responen a capital i/o societats foranes: Espai Urbà, S.A.; l'empresa Kraim,S.A., que és una de les principals accionistes de Promopisa (Grup Piñol) ...

Destacat ja el paper que juga la gran societat immobiliària en la producció local, el domini del capital local i la progressiva concentració de la producció en un nombre reduït d'agents, vegem ara la localització espacial de les seves actuacions i el tipus de producte que ofereix.

Tal i com mostra la taula 4.157, la producció de les grans societats immobiliàries es concentra als eixamples urbans (zones 3 i 4), el barri de Cappont (zona 11) i Ciutat Jardí (zona 15). El 69,4% dels habitatges construïts per aquests promotors es concentren als eixamples més nous del nucli urbà (zones 3 i 4) i al nucli més proper a la zona de Pryca del barri de la Mariola.

El grau de concentració de la seva producció és molt elevat en 1979, quan pràcticament tota la producció es localitza a les zones 3, 4 (eixamples urbans) i 5 (barri de la Mariola). El tipus de promotor que inverteix aquest any respon a sectors tradicionals professionals (Arnó Cuñat, Constructora Ahorro Inmobiliario, Cooperativa de la Sagrada Familia, Canal Arfelis, Fincas Financo,S.A.), que edifica habitatge de tipus social i/o la gran majoria amb qualificació protegida.

TAULA 4.157 - QUALIFICACIÓ, LOCALITZACIÓ I EVOLUCIÓ DE LES INVERSIONS DELS PROMOTORS (CAPITAL PRIVAT) DE MÉS DE 50 HAB.

ZONA	1979		1980-1986		1987-1989		TOTAL	
	HPO	RLL	HPO	RLL	HPO	RLL	HPO	RLL
1 -	22	-	3	9	23	20	48	29
2-	-	-	119	12	-	62	119	7
3 - 6	316	32	197	-	154	266	667	298
4 -	299	-	405	132	152	198	856	330
5 -	210	-	69	-	68	48	347	48
7 -	-	-	17	-	62	57	79	57
8 -	-	-	-	-	151	26	151	26
9 -	-	-	43	-	31	-	74	-
10 -	8	-	-	-	-	-	8	-
11 -	44	-	8	-	70	81	122	81
12 -	75	-	12	-	60	3	147	3
14 -	-	-	-	-	-	1	-	1
15 -	-	-	51	31	-	43	51	74
TOTAL -	974	32	924	184	771	805	2669	1021
HPO+RLL-	1.006		1.108		1.576		3.690	
% TOT.hab-	50,2		38,3		51,3		45,9	

Durant els anys de crisi la producció continua encara força concentrada als eixamples. Les societats i grans promotors que intervenen durant aquest període són en gran majoria noves societats i inversionistes que continuen produint sota el patró de l'habitatge social.

Durant el període de boom es presenta una més gran i diversa distribució espacial de la producció: eixamples (zones 3 i 4), Cappont i noves àrees de creixement (Ciutat Jardí -zona 15 i el Recorrido -zona 8). Les produccions s'acullen ara a la qualificació de renda lliure i van preferentment destinades a rendes mitjanes i altes, la demanda més efectiva i característica del boom dels vuitanta. L'estratègia d'expansió en la localització de les actuacions d'aquests promotors va acompanyada d'una diversificació dels productes (apartaments, estudis, oficines) i tipologies (habitatges unifamiliars, blocs plurifamiliars...)

4.3.4- LA PROMOCIÓ D'EDIFICIS D'OFICINA.

La promoció del mercat d'oficines es dominada per les grans societats immobiliàries de la ciutat i promotors més professionals: Bergadá Pallisé, Piñol Susagna,Josep Mª Font Oncins, Vallina...

Destaquen, per nombre d'intervencions, el promotor Alexandre Bergadá Pallisé, que presenta tres actuacions (2 de nova planta i una d'addició) en nom de dues societats: Trecosa, que acaba la construcció de l'edifici de la plaça Catalunya-Lluís Companys, i Eurorak,S.A., que actua a Ferran núm.20 i en una obra d'addició a Doctor Fleming.

Promopisa (Francesc Piñol Susagna) és també un altre dels protagonistes del mercat d'oficines. La societat obté dues llicències en 1989: una al carrer Balmes 7 i una altra a la plaça Sant Joan.

Altres promotors d'edificis d'oficina i que ja han estat protagonistes en el mercat de l'habitatge són: Canal Arfelis, amb un edifici d'oficines a Balmes 14; Pallarés Gasol i A.Roger, que, amb la societat Ropa.S.A., obtenen llicència per a un edifici a Francesc Macià; Gausí que en nom de Gamesa construeix a Rovira Roure 12-14, i els constructors Molina i Monclús, a nom de Promociones Cristóbal de Boleda,S.A. al carrer Segrià.

Eulogio Vallina Pérez, que construeix 29 hab., és també promotor d'un edifici d'oficines a l'avinguda de Ferran.

El contractista Josep Revilla González construeix també un altre edifici a Vallcalent, tot i que de dimensions molt més discretes.

4.3.5 - CONCLUSIONS SOBRE EL PROMOTOR IMMOBILIARI A LA CIUTAT DE LLEIDA (1979-1989).

La dinàmica immobiliària del període mostra el pas d'un sector força diversificat i a primers dels vuitanta (estructures familiars, intervencions dels inversors ocasionals, ...) cap un grau més elevat de concentració de la producció en societats amb estructures i relacions més complexes.

Hem vist com encara en 1979 l'actuació és dominada pel promotor professional més tradicional i algun promotor-propietari que aprofita les més elevades edificabilitats de la normativa anterior. Aquests inverteixen, sobretot als eixamples del nucli, Cappont i la Mariola, que són les zones més afectades per la nova normativa.

L'entrada del nou PGM i l'arribada de la crisi immobiliària a la ciutat (juntament potser amb d'altres factors més concrets com l'existència d'un important estoc d'habitatges procedents dels forts volums de producció de final dels setanta o la davallada de la demanda...) canvien el comportament en el mercat de la producció. Alhora es detecta la incidència, en aquests primers anys de la dècada, de les produccions d'organismes oficials. Les actuacions de la promoció més professional són més aviat minses, i molt concentrades en àrees centrals.

Amb l'arribada de la crisi immobiliària a la ciutat (1980-1984) desapareixen un nombre important de promotors tradicionals, les darreres promocions dels quals daten de 1979: Construcciones Esteve, Arnó Cuñat, Cooperativa de la Sagrada Familia, etc. Algun altre sector d'aquest grup més tradicional s'adapta a la nova situació, configurant-se com a gran productor d'habitatge. Ens referim, és clar, a

Construcciones Pallás,S.A. i els grups entorn Piñol Susagna que esdevindràn els grans protagonistes de la producció d'habitatge durant el període de boom.

A partir de 1983 torna a produir-se la intervenció de la producció més professional, que a partir de 1985 haurà de competir en el mercat amb un bon grapat de societats immobiliàries que van entrant a mesura que canvien les condicions del mercat. Durant aquests anys, el mercat va configurant-se al voltant de les societats immobiliàries que, poc a poc, dominen la producció enfront el mercat tradicional, on la figura del promotor a títol particular (propietari-promotor o constructor-promotor) era força important.

La localització de les actuacions dels sectors més professionals continua trobant-se als eixamples de la ciutat (ara sobretot en el polígon de Santa Maria), tot i que ara comparteix el protagonisme amb d'altres àrees sobre les quals es configura el nou mercat: la Bordeta (on domina la producció la figura del contractista i el promotor de barri) i Ciutat Jardí. En aquesta darrera zona, la promoció és pràcticament dominda per la intervenció de capital forà.

Mentrestant, en els barris de la ciutat es produeixen situacions diverses: a Pardinyes i Balàfia el mercat de l'habitatge és dominat per promotors de tipus mitjà, amb un elevat percentage de constructors-contractistes d'obra, mentre que a Magraners i Secà de Sant Pere domina el petit promotor, promotor de "barri", que construeix entre 1 i 4 habitatges i que entra solament un cop al mercat.

Durant aquests anys va desapareixent el promotor casual, el promotor particular que entra algun cop o, de tant en tant, al mercat. Els preus del sòl, l'augment dels preus de la construcció i els nous productes sobre els quals pressiona la demanda (habitatge unifamiliar, habitatge de qualitat...) allunyen del mercat aquests sectors més "sensibles" als moments difícils.

En arribar els anys de "boom" va desapareixent, així, la figura del promotor particular-casual i s'aferma la posició de la gran societat immobiliària. De fet, alguns dels constructors-contractistes que havien anat actuant a títol individual durant els primers anys del cicle treballen ara sota el nom d'una societat.

La producció en aquests anys és dominada pels grans grups professionals que, al llarg del cicle, ofereixen una malla ben nodrida de societats i lligams d'accionistes, com hem pogut veure en els quadres d'interrelacions entre societats i accionistes. Els productes que ofereix aquesta són de gran qualitat, ampliant , ara, la seva escala d'intervenció cap a Cappont i els nous nuclis de creixement urbà del Recorrido i Ciutat Jardí. Els canvis en el tipus i qualitat de la nova producció es reflecteixen, per exemple, en els canvis en la qualificació de les promocions, que passa en aquests anys a ésser dominada per l'habitatge de renda lliure.

Es configura ara un nou model de gran promotor, un grup immobiliari que sota diferents noms de societats aplega les diferents funcions i processos (la constructora i la promotora). Les estructures immobiliàries esdevenen molt més complexes (estructures verticals) i la procedència de capital es cada cop més díficil d'identificar.

4.4 - CONCLUSIONS SOBRE L'ACTIVITAT IMMOBILIÀRIA A LA CIUTAT DE LLEIDA (1979-1989). DINÀMICA I CARACTERÍSTIQUES DEL PROMOTOR.

La dinàmica i característiques de l'activitat imobiliària desenvolupada a la ciutat de Lleida durant aquests anys venen en bona part condicionades per les característiques del mateix cicle que analitzem:

. S'ha d'apuntar primer els condicionaments resultants de la durada del nostre cicle. El curt període temporal sobre el qual es treballa provoca que els moviments siguin molt més sensibles als diversos factors locals. Les fluctuacions d'un cicle curt estan, també, molt lligades al comportament de la demanda efectiva, és a dir, la demanda que realment entra en el mercat. Per això, són decisives en cicle curt les conjuntures econòmiques del moment i les evolucions fiscals, crediticies i mesures generals que afecten el mercat de l'habitatge.

. El període sobre el qual es treballa (1979-1989) no recull un cicle immobiliàri sencer. Els primers anys descriuen encara la cua de la crisi immobiliària que va penetrar a Espanya a mitjan de la dècada dels setanta. A mitjan dels anys vuitanta es descriu una certa paralització/estancament del mercat, que es reanima a l'apropar-se el "boom" definitiu dels darrers anys de la dècada. El ritme d'aquests darrers anys continua fins ben entrat l'any 1990, quan comença a produir-se un nou moviment de contracció de la producció i de la demanda.

Caldrà, però, que ens deturem en aquest darrer punt i detallem el ritme i característiques del cicle tenint sempre en compte els darrers condicionants esmentats.

L'endegament del cicle coincideix amb l'entrada d'un nou PGM (aprovació definitiva 1979), que té una incidència força directa sobre les noves formes construïdes, les noves tipologies construïdes i la direcció dels creixements. Un dels principals objectius de la nova normativa prova de controlar les altes densitats que s'han assolit en alguns punts de la ciutat: els eixamples del nucli urbà, el barri de la Mariola i la zona de Cappont. Així mateix, tracta de controlar els índexs a la resta de zones. En definitiva, l'entrada del nou pla general suposa una davallada de les edificabilitats permeses en detriment dels interessos de propietaris i promotors immobiliàris. Un altre dels gran objectius apuntats en el nou pla es la millora de les infrastructures i serveis i la superació dels dèficits urbans existents, en definitiva, endegar un procès de millora i reforma urbana que revaloritzi el bé ciutat. L'entrada del nou Pla té, però, a més, un efecte directe sobre la dinàmica immobiliària de la ciutat.

de millora i reforma urbana que revaloritzi el bé ciutat. L'entrada del nou Pla té, però, a més, un efecte directe sobre la dinàmica immobiliària de la ciutat.

L'any 1.979, mentre a la resta de l'Estat el sector immobiliari acusava encara la crisi de mitjan dels setanta, a Lleida es mantenia amb un fort ritme d'activitat des dels darrers anys de la dècada (1977-1979). El principal factor que pot explicar aquest moviment "atípic" és que després de l'aprovació inicial del PGM en 1976 no es va produir una total suspensió de llicències d'obra, que en àrees urbanes només es restringia a les àrees previstes per dotacions i serveis. Aquesta "anomalia" guarda, segurament, relació amb l'especial situació sòcio-política d'aquests anys, el canvi de govern en el consistori i la manca d'un departament de disciplina urbanística al consistori local.

El promotor immobiliari, i sobretot el sector professional més tradicional, aprofita el moment per a invertir en el mercat de l'habitatge. Calia aprofitar les edificabilitats superiors del Pla de 1957, abans no es produís l'entrada del nou Pla General que perjudicava els seus interessos. El moment es també aprofitat de forma però més modesta pel petit inversionista i propietari local.

Com a resultat, la composició per usos de les llicències aprovades l'any 1979 mostra un percentatge molt elevat de llicències d'usos residencials (55% del total) i una xifra molt elevada d'habitatges (2.075, el 25,5% dels habitatges totals aprovats entre 1979-1989). Aquesta xifra no s'aconsegueix tant pel nombre d'actuacions com per la grandària de les promocions, que presenten una mitjana d'habitatges per expedient residencial molt elevada.

Aquest mateix fenomen queda reflectit en els paràmetres morfològics que s'analitzen: alçada, superfície construïda, superfície de solar, fondària i façana. Tots ells apunten cap a la creació d'un paisatge residencial força dens.

Les actuacions de la promoció professional i les actuacions més importants es concentren als eixamples del nucli urbà, el barri de la Mariola i Cappont, les àrees que es veuen més afectades per la davallada d'edificabilitat.

El canvi de ritme es produeix en haver-se aprovat el nou Pla General. L'any 1980 comença a davallar el ritme en l'aprovació de llicències, provocat sobretot pel retrocés en la inversió d'usos residencials.

Aquest retrocés, l'hem relacionat primer amb l'entrada "real" de la crisi immobiliària a la ciutat un cop superada l'especial situació de 1979, i segurament provocat també per l'estoc acumulat d'habitatges procedents de la forta inversió immobiliària els anys previs a l'aprovació del nou PGM.

La promoció d'habitatge durant els primers anys de la dècada dels vuitanta es pràcticament resultat de les actuacions d'organismes oficials (IPPV/INV, Direcció

General d'Arquitectura/Incasol, Patronato de Casas Militares i Dirección General de la Guardia Civil). El traspàs de competències a partir de 1982 ve acompanyat d'unes noves formes en la producció de l'habitatge públic. S'abandonen els macro-polígons característics dels anys seixanta i setanta per a realitzar promocions més ajustades a l'entorn en què s'actua.

El promotor privat més professional resta durant aquests anys molt poc actiu. Davallen considerablement les grandàries de les promocions, mantenint-se un cert nivell de construcció gràcies sobretot a l'augment en la contrucció d'habitatges unifamiliars (zona d'horta, Secà de Sant Pere, Magraners).

L'augment en el nombre de llicències totals a partir de 1982 ha de relacionar-se sobretot amb l'increment en la demanda de llicències per magatzems, molts cops utilitzats com a habitatge en la zona d'horta que envolta la ciutat.

Aquest increment mantindrà un nombre important de llicències, fins i tot superior al de 1979, fins l'any 1984, quan s'estabilitza el nombre de llicències aprovades en total fins l'arribada del "boom" residencial dels darrers anys del cicle.

La promoció professional privada comença a mostrar tímidament la seva presència, que s'aferma a partir de mitjan de la dècada. Es produeix una reestructuració del mercat de la promoció. D'una banda desapareixen promotors professionals tradicionals, mentre alguns d'aquests refermen la seva posició, constituint, la gran majoria, societats immobiliàries.

Si durant els primers anys hi ha un pràctic domini de la promoció d'habitatge per part de particulars, en llenguatge jurídic "persona física", a partir de mitjan de la dècada aquesta es dominada per les societats.

Comencen a entrar amb força en escena noves societats i promotors forans. Les petites promotores i petits inversionists concentren la seva activitat en els barris de la ciutat, deixant el mercat de l'habitatge del nucli urbà, Cappont i alguns nuclis de la Mariola (àrea del Polígon de Santa Maria de Gardeny propera a la zona Pryca) que es urbanitzada durant els primers de la dècada per al promotor més professional.

Sembla establir-se així un model dual d'actuació: el gran promotor immobiliari que concentra la seva producció en les àrees més centrals de la ciutat i àrees de nou creixement destinades a la producció d'habitatge per a rendes mitjanes-altes; mentre el petit promotor localitza, preferentment, les seves promocions en els barris i àrees més perifèriques, així com àrees que concentren la producció d'habitatge destinada a rendes mitjanes-baixes i baixes.

Durant aquests anys les actuacions es concentren en els dos cinyells de circumval.lació i sobretot entorn la zona de Pryca, àrea que es urbanitzada durant els primers anys de la dècada i on es construeix habitatge per a classes mitjanes-altes. Amb menys intensitat la inversió es també destacable al barri de la Bordeta, el barri

que obté un dels nivells de producció d'habitatge més notables, amb la intervenció de promotors petits i mitjans que realitzen actuacions de grandàries més aviat moderades.

A mitjan de la dècada la promoció més professional, destacant la forana, inverteix en la zona recentment urbanitzada de Ciutat Jardí, (zona 15) on s'implanten les grans i mitjanes actuacions d'habitatge unifamiliar adosat destinades a rendes mitjanes - altes.

Augmenten progressivament les grandàries de les actuacions, que havien quedat molt reduïdes els primers anys dels vuitanta, sense arribar mai, però, a les cotes de 1979. Augmenta la superfície mitjana del solar i s'observa una forta reducció de les alçades mitjanes en entrar la nova normativa del planejament.

Tot apunta, doncs, cap a la producció d'espais residencials meyns densos que els produïts en les darreres dècades.

Així mateix i, des de mitjan de la dècada, s'observa un fenòmen que destaca pel seu impacte espacial en les àrees més centrals de la ciutat més que no pas per les xifres de llicències aprovades. Ens referim als usos comercials i oficines. Respecte als comercials, comentar que es produeix un lleuger augment en la demanda de llicències destinades sobretot a obres d'addició. Els espais comercials es remodelen i s'augmenten les superfícies comercials per tal de fer l'activitat més competitiva i cobrir les necessitats i pressions de la demanda. Com és lògic d'imaginar, les llicències d'aquest tipus es concentren a la zona de l'eix comercial i a la zona de Ricard Vinyes, on la majoria de les llicències demanades són per a obres de locals destinats a la restauració i l'oci.

Les llicències d'oficina, si bé menors en nombre que les comercials, destaquen pel seu fort impacte espacial. Per primer cop a la ciutat es comença a produir edificis de nova planta destinats exclusivament a aquest ús. Primer aquests continuen localitzant-se en l'eix terciari tradicional de Francesc Macià-Rambla de Ferran per a ampliar l'escala espacial, ja durant el següent període de "boom", cap al primer cinyell de circumval.lació (Rambla d'Aragó-Balmes), Alcalde Rovira Roure i entorns de la zona Pryca.

A mitjan de 1987 arriba a la ciutat el "boom" de la construccció, que ja s'anunciava cap a mitjan de la dècada a les grans ciutats espanyoles.

Comencen a fer efecte les mesures econòmiques i legislatives que pren l'Estat des de mitjan dels vuitanta per tal de reactivar l'activitat econòmica del país. L'augment de renda general de la població espanyola, les favorables condicions creditícies i les desgravacions fiscals animen la demanda que pressiona sobre el mercat. Aquest cop,

però, i a diferència del "boom" dels anys seixanta, el mercat s'orienta sobretot cap a la producció d'habitatge de qualitat, tant en habitatge plurifamiliar com unifamiliar.

Per primer cop en molts anys, el mercat de l'habitatge local de renda lliure passa al davant del de protecció oficial, de manera molt menys destacada, però, que a la resta de l'Estat. A nivell local, sembla que el promotor es resisteix a abandonar totalment la fórmula tradicional, i així en 1989 tot indica que la qualificació de protecció oficial torna a guanyar posicions en el mercat local.

L'avenç de l'habitatge qualificat de renda lliure, cal relacionar-lo amb l'augment dels preus del sòl i la construcció (sobretot de la mà d'obra) que, segons diuen els promotors, pressionen els preus a l'alça. Aquest increment no permitia construir habitatges que havien d'ésser venuts a un preu legal màxim. Nosaltres creiem, però, que hi ha raons de molt més pes. Per exemple, un punt que ja havíem destacat: la demanda potencial pressiona ara sobre l'habitatge de qualitat, que difícilment pot acollir-se a la qualificació dels habitatges de protecció oficial (HPO). A més, en 1987, el MOPT restringeix els ajuts dels HPO a famílies amb ingressos inferiors (618).

Alhora es relaciona l'augment del preu del sòl amb la manca de sòl disponible per a edificar, situació que a Lleida es veu empitjorada per la manca d'interès i/o de capacitat del promotor privat local per desenvolupar nou sòl. L'Ajuntament sembla concentrar els seus esforços i volums d'inversió en la millora i reforma de les àrees urbanes ja més o menys consolidades, deixant de banda el nou desenvolupament de sòl. A partir de mitjan de la dècada, però, i gràcies a una normativa (local) i legislació (autonòmica) que ha anat afavorint l'entrada del promotor i capital privat en el desenvolupament de sòl, gran part de la gestió de sòl es duta a terme pel capital privat (gran promotor local que actua en les grans operacions amb capital forà).

Davant la creixent necessitat de més capital per a la producció d'habitatge (augment de preus de sòl i construcció), i més encara per al tipus d'habitatge sobre el qual majoritàriament pressiona la demanda (l'habitatge de qualitat), el mercat passa a estar pràcticament dominat pel sector més professional de la promoció. La majoria d'aquests són ara societats immobiliàries que o bé han pogut sobreviure als moments difícils de la crisi (seleccionant les promocions, actuant amb grandàries de promocions discretes, constituint societats...) o bé han entrat al mercat en el moment més oportú.(619)

El promotor més important i professional (+ 50 hab. en el cicle) continua localitzant les seves actuacions als eixamples del nucli urbà, la zona de Ciutat Jardí, Cappont i ara

(618) Les restriccions semblen respondre a una gran acumulació progressiva de subsidis en els pressupostos del MOPU i , per una altra banda , es detecta usos il.legals en la qualificació.

(619) Aquesta entrada es produeix sobretot a partir de 1985 i de manera molt notable en el darrer període de "boom".

la zona del Recorrido sobre els terrenys de l'antiga estació de classificació de RENFE, recentment urbanitzada per Incasol i propietat de la Paeria.

Mentre la promoció de tipus, podríem dir-ne, mitjà (10-50 hab.) actua amb molta més força en els barris de la ciutat: Bordeta, Pardinyes i Balàfia.

La petita promoció és la que porta, majoritàriament, el mercat de l'habitatge dels barris del Secà de Sant Pere i Magraners, on la producció d'un sol habitatge recull percentages molt elevats al llarg del cicle.

Per la seva banda, els organismes oficials abondonen el mercat en mans del promotor privat, tendència que ja s'anunciava a mitjan de la dècada.

La primera consequència del "boom" és l'augment de la grandària de les promocions, la mitjana de les quals queda encara lluny de la xifra de 1979.

Augmenta la superfície construïda, augmenta també la mitjana de la superfície de solar, mentre que es manté força constant la mitjana de l'alçada de les diferents promocions. Tot indica que el nou creixement es produeix en línies molt més horitzontals que en el "boom" dels seixanta i setanta.

En definitiva, s'està treballant sobre una manera diferent de fer ciutat, de construir i crear el paisatge urbà.

5 - CONCLUSIONS

La recerca realitzada analitza la transformació i canvi del paisatge urbà durant la dècada dels anys vuitanta en al marc de les ciutats mitjanes catalanes fora de l'àmbit de l'àrea metropolitana de Barcelona i de dinàmica econòmica fonamentalment no turística. L'anàlisi ha estat més detallada per al cas d'estudi concret, la ciutat de Lleida.

La dinàmica de creixement i transformació urbana es relaciona amb la dinàmica d'inversió en capital fix en el territori i concretament amb els cicles de l'edificació i/o activitat immobiliària. Les formes resultants de l'activitat es relacionen alhora amb l'activitat desenvolupada pel promotor immobiliari i les línies de política urbana que orienten i canalitzen les diferents inversions. L'aproximació doncs a aquesta temàtica s'ha desenvolupat amb l'anàlisi de tres ítems principals:

- El ritme i característiques de l'activitat immobiliària, així com el seu diferent impacte espacial. Des d'aquesta línia de treball hem tractat de veure, d'una banda, la relació existent entre cicle immobiliari, usos i preu del sòl i, per una altra, hem detallat l'evolució i característiques de l'ús residencial

- L'anàlisi de la promoció immobiliària com a agent i un dels protagonistes del procés de producció de l'urbà. Es tractava d'analitzar les característiques i estratègies que desenvolupa la figura de la promoció en els diferents moments del cicle, veure com s'adapta als moments de crisi i en particular, quines són les característiques i impacte espacial de les seves actuacions .

- L'anàlisi i direccions de les polítiques urbanes com a orientadores i definidores dels futurs processos de creixement i inversió urbana. Planejament, gestió del planejament i inversió urbana ajuden a explicar les formes i estructures de la ciutat i la localització i direccions dels volums de les inversions del capital privat.

Les transformacions i inversions urbanes tenen lloc en un context i dinàmica determinada que defineixen i expliquen bona part dels seus resultats morfològics. L'anàlisi s'iniciava descrivint els efectes que, sobre el territori i especialment a nivell intra-urbà, té la nova organització econòmica i social del mode de producció capitalista. Un cop finalitzat el que s'anomena cicle keynesià-fordià, a mitjan de la dècada dels setanta, s'inicia el nou període de transició vers una nova etapa d'acumulació que hom relaciona amb l'entrada d'un nou cicle kondratieff. El nou període de transició podria caracteritzar-se sòcialment i econòmicament, en termes molt generals, pels següents ítems:

- Mundialització i terciarització de l'economia sota una forta concentració de capitals en mans de les grans institucions financeres i les corporacions multiproductives. La nova ciutat postindustrial.

- Nous processos de localització descentralitzada de l'activitat econòmica lligada a l'aplicació massiva de noves tecnologies i nou mode de desenvolupament informacional. Mentre els processos decisionals de poder i caràcter estratègic mantenen, i fins i tot accentuen , la seva localització centralitzada.

- Reorganització productiva que incideix en una reorganització del mercat de treball i que provoca una creixent dualització social. El fenomen de la

dualització social provoca un "esquarterament" de l'espai urbà i una progressiva "periferització" (a totes les escales espacials) de sectors socials al marge del sistema.

- Progressiu desmantellament de l'estat del benestar, que caracteritzà les polítiques de postguerra, amb una tendència generalitzada a la reducció de les intervencions públiques dins el marc d'instauració de les polítiques neoliberals.

- Significatiu alentiment dels ritmes de creixement i fe ilimitada en el mercat.

Sota les noves tendències es produeix una reorganització i reestructuració territorial que afecta tots els nivells de la jerarquia i escala espacial urbana: des de la local, passant per la regional fins la mundial. Els nous fenòmens d'urbanització i transformació urbana són conduïts per dos principis de gran importància per a la forma i estructura urbana:

- La tendència a la homogeneització i difusió de la urbanització arreu el territori. Es produeix un nou fenomen de metropolització que ja no és continu sinó difús i fragmentat.

- Creixent fragmentació de l'espai producte de l'especialització funcional i difusió de les economies d'aglomeració en cada un dels fragments i unitats espacials, que mantenen, però, forts vincles amb la unitat urbana més general. L'àrea urbana mostra tendències clares de polinuclearització.

La incidència de les característiques de la nova etapa sobre cada una dels ítems que formen la base de la investigació podrien quedar resumits de la manera següent:

- Incidència sobre la dinàmica immobiliària i producció d'habitatge:

La mundialització de l'economia i concentració de capitals en un nombre reduït d'institucions financeres i corporacions multiproductives produeix una certa incertesa de les direccions a prendre, que cada cop estan més deslligades de les decisions i factors d'escala local . El valor immobiliari ha estat vist per aquestes grans entitats com un valor d'inversió segura. Les fluctuacions i dinàmiques dels cicles de l'edificació (en relació a l'abandonament de les polítiques keynesianes i noves polítiques desregularitzadores i no intervencionistes neoliberals) passen a dependre de les diverses conjuntures econòmiques del moment més que no pas a respondre a necessitats ni demandes reals. El bé immobiliari passa de ser un valor de canvi a un valor d'inversió, augmentant el grau d'especulació i incertesa de la dinàmica futura del mercat.

- La nova reestructuració de la producció i organització del sector productiu:

En aquest marc el sector immobiliari sofreix una important reestructuració i transformació. El capital passa a estar força concentrat sota grans societats immobiliàries (sovint lligades a capitals financers) que dominen tot el procés de producció.

Es flexibilitza l'esfera productiva per tal d'adaptar-se amb més eficàcia a les noves dinàmiques i fer front amb més agilitat a les noves demandes que es caracteritzen per una progressiva segmentació i estratificació. L'estructura de les societats immobiliàries es verticalitza (cada unitat de l'empresa realitza una funció productiva determinada: la constructora, la promotora, la casa de finques,...) mentre es diversifiquen les seves intervencions i actuacions: més productes (espais comercials, d'oci...) i més variats (noves tipologies, noves formes...)...La flexibilització del procés productiu incideix alhora en un paper creixent de la subcontractació i realització dels processos de planificació "in situ", a peu d'obra.

Els nous processos afavoreixen també les petites societats immobiliàries i petit promotor que s'adapta amb molta facilitat a les noves condicions de producció i noves demandes. Aquests però assumeixen actuacions de tipus més puntual i que requereixen volums moderats de capital.

- Incidència sobre la distribució/localització dels usos :

Els nous estils de vida de la població i processos de descentralització tenen un efecte directe sobre la suburbanització d'àrees perifèriques i allunyades del centre urbà. Les noves formes d'ocupació de sòl perifèric es donen ara però sota formes molt menys denses, compactes i allotjant una més gran diversitat d'usos (oci, comercials, pols tecnològics, unitats productives....). Sobre sòl perifèric s'instal.len, així mateix, les noves grans infrastructures de transport i vies ràpides de comunicació, així com equipaments i serveis urbans que requereixen grans quantitats de sòl.

Mentre en les àrees més centrals de la ciutat apareixen els buits urbans fruit dels processos de descentralització i obsolescència de grans infrastructures i unitats productives que han quedat engolides pels processos de creixement i expansió urbana de les darreres dècades. El centre presenta alhora un doble procés: la terciarització d'alguns punts i forta competència d'usos amb preus molt elevats de sòl (si l'economia urbana és dinàmica i ho permet) àrees que allotgen serveis i funcions de decisió que conviuen amb punts de progressiva obsolescència i marginalització.

En definitiva, els nous processos d'urbanització impliquen més grans consums de sòl sota formes menys denses. El procés de dualització comporta alhora l'esquarterament urbà alimentat per la progressiva privatització de l'espai i progressiva especialització funcional (estratificació i segmentació dels equipaments, serveis i funcions, públiques i privades). Mentre les noves normatives de planejament dels anys vuitanta incideixen en una més gran convivència d'usos dins un mateixa àrea.

- Respecte a les línies de política urbana:

La mundialització de l'economia, implantació de les noves polítiques neoliberals (abandonament de les polítiques keynesianes) i augment de la descentralització de les competències urbanes (que no venen acompanyades de paral.lels increments pressupostaris) impliquen una més gran responsabilitat de l'administració local. Les administracions locals assumeixen la gestió de la majoria de les funcions que

desenvolupava l'Estat per raons d'eficàcia i legitimitat social i rendibilitat econòmica. En un marc de crisi econòmica, forta competitivitat interurbana per allotjar inversions i recursos humans i crisi financera i pressupostària de les entitats públiques es passa de la gestió del control a la gestió del desenvolupament econòmic. Les inversions urbanes es canalitzen vers les inversions directament productives o de suport general als processos d'acumulació, concentrant-se en unes determinades àrees. Són inversions estratègiques i puntuals. El govern local orienta, canalitza i capta el capital privat. Emergeix la ciutat empresarial.

Respecte al planejament, en bona la part dels països occidentals, es passa dels objectius de primers dels anys vuitanta, centrats en la creació d'entorns ideals plens d'ordre en les formes físiques i hegemonia i control dels usos del sòl per tal de promoure l'ordre i equilibri social, a un nou pragmatisme per a darrers de la dècada. El planejament i control dóna pas a l'estratègia del desenvolupament, a la coordinació d'inversions i l'oportunitat del gran projecte o gran actuació, orientat al desenvolupament econòmic de la ciutat.

A partir d'aquest marc general cal però introduir dues precisions fonamentals dirigides a emmarcar la incidència dels nous processos en el nostre àmbit de treball:

- La primera fa referència al "tempo" de les dinàmiques d'adaptació i reajustament entre forma i funció urbana. Els usos, trama i edificació (inversió territorial urbana) presenten certa resistència al canvi (són relativament fixos i estables) i reflecteixen amb més lentitud els processos de transformació de les forces i estructures socials i econòmiques que actuen sobre aquests.

- Alhora els processos generals de reestructuració i transformació urbana no es donen arreu amb la mateixa força i intensitat. Cal considerar la situació de partida i el context en el qual es treballa. La ciutat europea, presenta encara una forma força compacta i s'ha mostrat força crítica envers els processos d'extensió urbana, sota una més rígid control i incidència de la gestió i capital públic. A més la forma compacta urbana, el treball sobre una ciutat més delimitada, ha estat una de les tendències que ha reforçat el planejament europeu endegat durant la dècada dels vuitanta.

En el marc espanyol caldrà tenir en compte la incidència d'altres factors: l'entrada real de les polítiques del benestar, la transformació sòcio-política de la nova era democràtica i la penetració als cercles financers internacionals.

Un cop establert, en línies generals, el nou marc sòcio-econòmic i les seves principals implicacions espacials i sobre cada un dels grans temes protagonistes de l'anàlisi (la dinàmica immobiliària, la política urbana i els agents urbans, passem a detallar a continuació les principals conclusions de la recerca.

1 - SOBRE LA DINÀMICA I CARACTERÍSTIQUES DEL CICLE IMMOBILIARI DE LA DÈCADA DELS VUITANTA.

El cicle immobiliari que s'analitza recull la cua de la crisi de mitjan dels setanta que s'allarga fins a primers de la dècada dels vuitanta, des de 1979 fins 1984, essent l'any 1982 l'any més crític de la crisi. A mitjan dels vuitanta el sector immobiliari es dinamitza arreu en relació a la integració de l'estat espanyol al cercles econòmics internacionals i les mesures econòmiques fiscals, creditícies i econòmiques que endega l'Administració central des de mitjan de la dècada. La redinamització econòmica incideix en una forta pressió de la demanda que produeix un fort augment de preus. Aquest increment de preus de l'habitatge i producte immobiliari en general es relaciona amb un fort increment dels preus del sòl. L'increment de preus del sòl es relaciona amb dos fets concrets; d'una banda les polítiques urbanes dels vuitanta centren la seva atenció en l'espai ja consolidat dins unes perspectives demogràfiques i econòmiques que no fan esperar importants processos de creixement urbà, deixant per tant de banda el nou desenvolupament de sòl. D'altra banda les principals preocupacions del capital immobiliari i grans operadors del sòl urbà a primers dels vuitanta es concentren en desfer-se dels estocs existents heretats dels elevats ritmes de producció de les darreres dècades. A l'encariment del producte habitatge hi contribueixen alhora l'encariment dels preus de la construcció (sobretot de la mà d'obra) i l'entrada massiva de capital estranger i diner negre al mercat.

Caldrà relacionar les dinàmiques immobiliàries amb els nivells de demanda existents (demanda potencial) però i sobretot amb les mesures polítiques que afecten al sector habitatge i que incideixen en què aquesta demanda potencial esdevingui realment efectiva (regulació i condicions de finançament, volums i pressupostos destinats a l'habitatge...)

Tot i els moderats increments demogràfics espanyols de darrers dels setanta i anys vuitanta, la demanda potencial d'habitatges (lligada a la variable demogràfica) dibuixa una dinàmica creixent fins ben entrada la nova dècada dels noranta. Aquesta situació es provocada per l'arribada a l'edat de formació de llar dels estrats de població procedents dels booms dels anys seixanta, als quals s'afegeixen els increments de llars resultants de les noves tendències sòcio-demogràfiques: desdoblament de llars per separacions i divorcis, emancipació juvenil... En definitiva, tot i les tendències relativament estables de la dinàmica demogràfica s'assisteix a un increment accelerat de noves llars que incideixen directament en un increment de la demanda potencial d'habitatge. Aquesta demanda potencial esdevé una demanda efectiva si les condicions del mercat així ho permeten: nivells de preus, condicions financeres...

Un cop acabades les fortes necessitats d'habitatge social dels anys seixanta i començaments dels setanta, produïdes pels forts increments demogràfics de la població urbana (creixement natural i moviments migratoris), sota polítiques indiscriminades de foment a la producció de l'habitatge (polítiques quantitatives), els nous objectius de la política d'habitatge dels vuitanta pretenen canviar de direcció dissenyant uns objectius de tipus més "qualitatiu". Les polítiques d'habitatge dissenyades canvien durant aquests anys les seves línies tradicionals d'intervenció: de la política indiscriminada de foment de producció, que encara domina els objectius

dels Plans Triennal (1981-1983) i Quadriennal (1984-1987), a la mínima intervenció pública que pràcticament només garanteix l'accés a l'habitatge a les rendes més baixes de la població, condició que en bona part caracteritza els plurianuals desenvolupats des de 1987 fins l'entrada del nou Pla de l'habitage (1992-1995).

Durant el Pla Triennal es mantenen unes condicions de finançament i creditícies força dures que en un moment d'inestabilitat laboral i crisi econòmica general no fomenten ni la demanda ni l'oferta. Es retalla alhora el pressupost dedicat a l'habitatge del qual se'n ressenteix en particular la producció de l'habitatge públic.

En 1984 s'endega el programa Quadriennal que subsidia els interessos en el finançament d'habitatge qualificat, en un número indiscriminat (primer, segon, tercer habitatge...) que incideix efectivament en un rellançament de l'activitat del sector. Sota la qualificació d'habitatge oficial (i per tant subsidiació d'interessos) s'acull gran part de la producció immobiliària de mitjan de la dècada amb unes superfícies que s'acosten (i a voltes superen) els màxims legals i la producció d'habitatge secundari (sobretot en àrees turístiques). Aquest foment indiscriminat de la producció hipotecarà, però, el finançament i pressupostos de les polítiques posteriors Assistim al gran "despilfarro inmobiliario" espanyol, utilitzant el terme difós per INDOVINA.

L'endegament dels plans plurianuals, amb canvis de finançament (més personalitzats i restrictius), en mig d'una dinàmica alcista de preus del sòl, del producte immobiliari en general i de l'habitatge en concret (que afecta tant el de nova producció com l'usat), incideixen en una més gran inestabilitat i desequilibri del mercat. La producció, ara pràcticament en mans del capital privat i promotor més professional, es destina majoritàriament a les rendes mitjanes-altes i altes. Els elevats preus del sòl i els reduïts i irreals mòduls a aplicar a l'habitatge de protecció oficial afecten alhora els nivells de producció d'habitatge en aquesta qualificació. Durant aquests anys queda, per tant, bona part de la demanda potencial sense cobrir: sobretot rendes baixes i estrats més joves de la població.

A nivell autonòmic, amb la possibilitat d'endegar mesures complementàries a les estatals amb càrrec al seu propi pressupost, no es mostra tampoc una decidida voluntat d'intervenció en el mercat de l'habitatge. La majoria de les mesures endegades es destinen a millores de qualitat i controls i regulacions de tipus tècnic, alhora que, a la millora de les promocions públiques heretades del INV. Només a final de la dècada, s'inicien una sèrie de mesures destinades a facilitar l'accés a l'habitatge als estrats de població jove i accés a l'habitatge usat per rendes mitjanes-baixes, iniciativa que continua aplicant-se amb molt d'èxit en el marc del Pla de l'habitatge 1992-1995.

L'augment en la desfomació de llars i progressiu envelliment de la població així com els forts dèficits estructurals i patologies del parc construït en les darreres dècades (1960 i 1970) expliquen l'aparició de la regulació de la rehabilitació (també com a mesures per mantenir elevats els nivells de construcció en moments de crisi), potser la part més innovadora (tot i els moderats resultats) de les polítiques d'habitatge endegades en aquests anys. Les primeres mesures (RD 12/1980, de 26 de setembre;

RD 375/1982; RD 2555/1982, de 24 de setembre) es mostren imprecises i força limitades, tant a nivell de recursos com volums i direccions de les intervencions. Aquestes es dirigeixen fonamentalment a la protecció de patrimoni arquitectònic, rehabilitació d'àrees amb planejament especial aprovat i intervencions puntuals en edificis i/o habitatge. La regulació esdevé més completa dins el marc del Pla Quadriennal (amb el RD 2329/1983) que estableix per primer cop a tot l'estat un sistema general de finançament per a la rehabilitació en condicions similars a les establertes per a la nova producció d'habitatges i augmenta la disponibilitat de recursos disponibles per a dur endavant la tasca rehabilitadora. A nivell autonòmic el tema de la rehabilitació rep una empenta força important que bàsicament se centra en la difusió i campanyes de divulgació de les mesures i tècniques de rehabilitació, la formació de tècnics i centres de control i col.laboració.

Poc a poc el promotor individual que realitza petites actuacions puntuals de rehabilitació que s'acollia als ajuts inicials es veu substituït per promotor de tipus mig i gran que endega operacions de rehabilitació més importants (rehabilitació estructural, rehabilitacions globals...). Hem de relacionar així els increments en inversió rehabilitadora de mitjan de la dècada amb les mesures de recolzament estatals i autonòmiques (oficines de rehabilitació, campanyes, finançament...) i també amb els processos de revalorització dels entorns i àrees urbanes, sobretot en les àrees centrals de la ciutat resultants de la forta inversió terciària, i les operacions de reforma i millora urbana dutes a terme pel capital públic. Amb la davallada de recursos públics disponibles per a l'habitatge un cop acabat el marc quadriennal els darrers plans plurianuals de finals de la dècada davallen els recursos i ajuts disponibles per a la rehabilitació, amb el qual es trenca amb l'activa dinàmica rehabilitadora iniciada a mitjan de la dècada. Ja a començaments dels anys noranta les mesures emeses des de la Generalitat i el Pla de l'Habitatge estatal (1992-1995) (millorant condicions de finançament i accés a subvencions) proven de donar un nou i més seriós recolzament a la pràctica rehabilitadora, que presenta en aquests anys un nou ritme creixent.

Les polítiques d'ajut i foment de la rehabilitació estan però molt lluny de les condicions i mesures que es destinen a la producció o accés a nous habitatges. Aquest directe recolzament de les polítiques a la nova producció i accés a l'habitatge fomenta el règim de tinença en propietat (pràctica tradicional ja de les polítiques d'habitatge espanyoles), sobretot les mesures fiscals, incidint en un desinterès per altres tipus de tinença, com és el lloguer.

Durant els primers anys de la dècada continua vigent la Llei d'Arrendaments Urbans de 1964 (text refós de la Llei de 1946 i modificacions posteriors) que, junt les pràctiques habituals de foment a accés de la propietat de la política d'habitatge espanyola des dels anys de postguerra, provoquen la progressiva marginalitat del parc de lloguer (uns dels més baixos d'Europa). A mitjan dels vuitanta el RD 2/1985 (conegut popularment com Decret Boyer) prova d'estimular el consum i la inversió en l'habitatge de lloguer eliminant les prorrogues forçoses establertes en l'antiga LAU i donant amplia llibertat al propietari en la regulació del preu un cop finalitzat el contracte pactat entre les parts (en general de curta durada). Aquesta regulació no té caràcter retroactiu ni afecta contractes anteriors amb la qual cosa a mitjan dels vuitanta existeix una gran diversitat de situacions. Tot i que amb el decret augmenta,

de forma moderada, el parc i l'oferta de lloguer (que incideix especialment sobre locals per a usos terciaris), al coincidir la seva entrada amb l'inici de la reactivació econòmica i la forta elevació dels preus immobiliaris el decret contribueix a mantenir les rendes contractuals força elevades.

La política d'habitatge espanyol va deixant així a final de la dècada que sigui el mateix mercat el que reguli i ajusti l'equilibri entre oferta i demanda, passant el control del mercat directament a mans del capital privat. En un context de preus creixents, de desregularització i davallada dels ajuts i pressupostos públics en el subsector habitatge es produeixen forts desajustaments entre oferta i demanda. Els desajustaments més importants venen pels nivell de preu i localització de la producció:

- La producció es centra sobre la producció d'habitatge de qualitat, habitatge destinat a classes de rendes mitjanes i altes, habitatges de renda lliure als quals difícilment poden accedir les rendes baixes de la població. La rigidesa del finançament de començament dels vuitanta havia ja dificultat l'accessibilitat a l'habitatge per a aquest tipus de rendes, situació que encara s'agreuja més a darrers dels vuitanta per la creixent elevació de preus i tipus de producció que es realitza.

- Els índexs més elevats de producció no es localitzen precisament en les àrees on hi ha més demanda potencial i/o necessitat d'habitatge. Tal com assenyala l'anàlisi realitzat per a la producció catalana d'habitatge dels vuitanta els increments de producció més destacables es concentren en àrees turístiques (costaneres i alguns de muntanya), localització que fàcilment pot relacionar-se amb la producció destinada a habitatge secundari. Efectivament, la distribució censal del parc , tant catalana com espanyola, mostra com els increments relatius del parc entre 1981 i 1991 han estat força més importants en habitatge secundari (38,9% per a Espanya i 25,6% per a Catalunya) del que ho ha estat per habitatge principal (13,1% a Espanya i 10,4% a Catalunya).

1.1 - SOBRE LA DINÀMICA I CARACTERÍSTIQUES DEL CICLE IMMOBILIARI DE LES 13 CIUTATS MITJANES

La dinàmica de producció de l'habitatge de ciutats petites i mitjanes mostra una més gran estabilitat en les seves fluctuacions en relació a les dinàmiques d'altres àrees (grans àrees urbanes, nuclis turístics...) i dinàmiques generals. Aquesta relativa estabilitat es relaciona, fonamentalment amb:

- El protagonisme de la demanda, més o menys local i interna, es dirigeix fonamentalment a la demanda d'habitatge principal, menys sotmesa per tant a situacions conjunturals com, per exemple, la demanda d'habitatge secundari. La demanda d'habitatge principal manté una relació molt estreta amb la dinàmica sòcio-demogràfica més que no pas amb variables econòmiques de tipus més conjuntural.

- El retard de les entrades de les crisis immobiliàries.

El retard de l'entrada de les crisis (la de mitjan de la dècada dels setanta i la de 1990) i l'arribada molt més puntual del boom immobiliari dota els cicles d'aquestes ciutats d'una dinàmica relativament més activa que la desenvolupada a altres escales. Els preus més moderats de sòl influeixen en el manteniment d'unes dinàmiques relativament actives i una entrada força dinàmica del darrer boom, durant els primers anys del qual es mantenen nivells de preu del sòl moderats.

Aquesta dinàmica es relaciona alhora amb l'activa demanda d'habitatge d'aquestes ciutats gràcies a uns perfils i demogràfics relatius força superiors a la mitjana catalana i a unes dinàmiques econòmiques, que s'han mostrat força resistents a la crisi econòmica general.

El mercat de l'habitatge de les ciutats petites i mitjanes és dominat i dirigit, generalment, pel promotor local amb una relativa dispersió de capitals i una certa importància encara del propietari-promotor i petit inversionista ocasional. Aquesta segmentació contribueix al manteniment d'uns índexs d'activitat relatius fins i tot en períodes de crisi.

A més, a Lleida el retard de l'entrada de la crisi immobiliària de mitjan dels setanta es relaciona amb el procés d'elaboració d'un nou marc de planejament, que no és aprovat fins 1979, que aporta una normativa força més restrictiva i unes edificabilitats sensiblement inferiors a les permeses en el document anterior. El moment és aprofitat pel capital privat que penetra actua amb molta força els anys previs a l'aprovació del nou Pla (1976-1979). La crisi immobiliària, que no entra a la ciutat fins l'any 1980, manté ritmes relativament baixos de producció fins l'arribada del nou boom, molt més puntual, a mitjan dels vuitanta. Durant aquests anys es manté un ritme de llicències relativament alt per a la construcció de magatzems i promocions residencials de grandàries més aviat moderades.

L'arribada del nou boom aporta un nombre molt elevat de llicències residencials amb promocions ja de grandària més destacada així com nombres importants de llicències destinades a usos comercials (bona part ampliacions i millores). Es destaca alhora, i com a novetat, la producció d'edificis destinats totalment a oficines en els eixos que concentren l'activitat terciària de la ciutat. Anàlisis posteriors mostren com torna a retardar-se els efectes de la crisi immobiliària que ja a mitjan de 1990 afecta les grans àrees urbanes. A la ciutat de Lleida es mantenen els ritmes de producció fins l'any 1991.

1.2 - SOBRE LES CARACTERÍSTIQUES DE L'HABITATGE CONSTRUÏT A LES CIUTATS MITJANES.

Una altra de les característiques més destacables de la producció d'habitatge en aquestes ciutats durant el període és la forta producció de l'habitatge de protecció oficial que manté cotes de producció molt elevades fins el darrer any de la dècada, a diferència de les evolucions del cicle autonòmic i estatal que ja a partir de 1986 es

veuen superats per la producció d'habitatge de renda lliure. El domini de la qualificació de la protecció oficial en els habitatges es relaciona fàcilment amb uns preus de sòl més moderats i que incrementen amb uns anys de retard respecte els increments detectats en grans àrees urbanes, alhora que el predomini de la demanda d'habitatge principal.

Es detecta també un domini de les promocions de grandàries més aviat moderades (que no requereixen grans capitals) en relació a unes demandes acotades i el predomini del promotor de tipus mitjà i/o no massa capitalitzat.

Altres característiques que defineixen les produccions immobiliàries d'aquests anys és la menor incidència de les tipologies d'habitatge unifamiliar que amb tot, són les grans protagonistes del nou desenvolupament de sòl i uns habitatges amb superfícies construïdes sensiblement superiors a les mitjanes catalanes tot i que mostren a partir de mitjan de la dècada una progressiva tendència a la seva disminució.

2 - SOBRE EL PAPER DE LA POLÍTICA URBANA EN LA DINÀMICA DEL CICLE I LA LOCALITZACIÓ DE LES INVERSIONS.

En aquesta línia s'apunta el paper orientador de les polítiques urbanes en la localització i concentració de les inversions i el caràcter anticíclic de les seves inversions i actuacions en relació a la dinàmica immobiliària general.

Aquestes qüestions queden perfectament definides en analitzar l'evolució i les línies de la política urbana en dos grans períodes, que més o menys corresponen a la dinàmica immobiliària general: un primer període que abraçaria des de 1979 fins mitjan de la dècada (1985-86) i des d'aquests anys fins a final de la dècada i començaments dels noranta.

2.1 - POLÍTICA URBANA, PLANEJAMENT I INVERSIÓ ENTRE 1979 I 1985-86.

El marc de crisi econòmica coincideix a l'Estat espanyol amb el període de transició sòcio-política democràtica i el procés de traspàs de competències urbanístiques a les autonomies. S'endega alhora la veritable entrada de les polítiques del benestar a l'Estat espanyol que venen limitades per la seva curta aplicació temporal en un marc de crisi econòmica general i l'entrada dels nous corrents polítics neoliberals.

Des de la comunitat autonòmica les primeres mesures van dirigides principalment a la regularització de la situació urbanística dels municipis catalans: regulació de la disciplina urbanística (Protocol de 26 de febrer de 1980 sobre anotacions registrals de transmissions immobiliàries; Llei 9/81 de mesures sobre la protecció de la legalitat urbanística...), i el programa de foment al planejament. Durant els seus primers anys de funcionament el programa se centra en la dinamització del planejament de primera escala que ha d'adaptar-se a més a les disposicions del text refós de la Llei del sòl de 1976.