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

Universitat de Lleida
Registre General
19 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

- Quant a programació de sòl:

És en aquest punt, juntament amb el desenvolupament de grans infrastructures territorials, on el programa és mostra més ambiciós. Es preveu un nombre molt elevat de plans parcials a desenvolupar, tant en sòl residencial com industrial, destacant la programació de sòl al marge esquerre:

a. Sòl residencial:

Per al primer quadrienni: l'àrea de Cappont immediata al pont previst (actual pont de la Universitat), darrera Doctora Castells, Alcalde Recasens-Balàfia , tram de Joc de la Bola fins el passeig Onze de Setembre i l'àrea de Ciutat Jardí.

Per al segon quadrienni: entre Alcalde Recasens i Pardinyes, l'àrea darrera el carrer Verge Blanca a Balàfia i l'enllaç Ciutat Jardí-Balàfia.

b. Sòl industrial:

Per al primer quadrienni: sòl industrial al llarg de la Ctra. de Tarragona i sobre la pda. de Les Canals.

Per al segon quadrienni: darrera els Camps Elisis (S5), sòl industrial darrera el cementiri (S3 i S4) i prop de Magraners al llarg de la ctra. de Tarragona (S2)

TAULA 3.6 - PREVISIONS I EXECUCIONS EN EL PROGRAMA 1979-1984

	Previsions	
	Residencial	Industrial
Previsions primer quadrienni -	80,3 ha	56,2 ha
Previsions segon quadrienni -	58,2 ha	0,0 ha
Previsions totals -	138,5 ha	56,2 ha
Execucions totals	60,0 ha	0,0 ha

En definitiva, la programació de sòl residencial persegueix: relligar els barris del nord al nucli urbà, equilibrar el creixement dels dos marges del riu amb la programació de sòl al marge esquerre i obrir legalment el mercat per a l'habitatge unifamiliar a la carretera d'Osca per tal de cobrir una nova demanda i aturar els processos d'ocupació/parcel.lació en sòl no urbanitzable. Mentre la programació de sòl industrial prova de consolidar l'àrea industrial del polígon "El Segre" al marge esquerre.

- El programa defineix com a objectius prioritaris en sòl urbà:

. Cobrir els dèficits en equipaments (àrees d'equipament al Secà al costat del quarter de la Guardia Civil, al Recorrido...), parcs urbans (prop de l'Hospital Provincial, al Clot de les Granotes) i cobrir els dèficits en urbanització.

. Acabar i millorar la ciutat ja consolidada mitjançant el desenvolupament de planejament de segona escala. Es preveu redactar i executar un bon nombre de documents de pla especial (de rehabilitació per al Secà i Llívia, del Canyeret i de la Seu, el Catàleg d'edificis i elements d'interès històrico-artístic i dos documents de pla especial a Prat de la Riba-Humbert Torres i darrer tram de Prat de la Riba amb cruïlla Príncep de Viana).Es programen també un bon nombre d'unitats actuació en sòl urbà amb la pretensió d'obtenir el màxim possible de sòl públic per a destinar-ho a cobrir dèficits existents, així com per a resoldre l'ordenació d'alguns punts urbans conflictius (Alcalde Areny, Serreta Escorxador, Roger de Llúria/Camí de Corbins, Jaume II- av. Garrigues...).

- *Quant a l'esquema viari:*

. Endegar l'esquema viari dissenyat en el Pla: l'eix nord-sud que comunica els barris del nord amb el marge esquerre, els dos ponts sobre el riu a l'oest de la ciutat i a banda i banda del ferrocarril (final de Princep de Viana i pont de l'eix nord-sud) per tal de decongestionar el tràfic urbà, viari bàsic de connexió en el sòl programat als barris del nord i al marge esquerre i la variant de la N-II.

- *Pel que fa a infrastructura general:*

. Col.lectors generals dels dos marges i àrea industrial.
. Millora de l'abastament d'aigua a la ciutat, actuació que es considera prioritària.

- *Quant al sistema de zones verdes i equipaments:*

No es presenta una definició/proposta massa clara ni estructurada. Amb tot, sembla que l'objectiu prioritari és dotar d'espais lliures i equipaments els barris amb més dèficits. A aquestes actuacions que cobririen les mancances d'abast local s'hi afegeixen altres previsions molt més ambicioses, que busquen crear grans àrees d'equipaments-espais lliures: a Torre Vicens, al Recorrido, a la Bordeta, darrera l'Hospital, al Clot de les Granotes (actual plaça de la Constitució), ampliació dels Camps Elisis...

3 2.2.2 - Les actuacions urbanístiques del període 1979-1983.

Les realitzacions del període queden lluny de les realment programades, sobretot en allò que representa expansió/creixement físic de la ciutat (desenvolupament de sòl urbanitzable, grans infrastructures territorials...). Les tasques en matèria de planejament es destinen bàsicament a endegar les operacions de reforma i millora urbana, bona part de les quals es centren en la solució i ordenació dels buits urbans. Gran part de les inversions realitzades, com veurem a continuació, es destinen a cobrir els dèficits urbans més urgents en matèries d'urbanització i dotacions urbanes.

La dinàmica formació de patrimoni de sòl del període (prop d' un 40% de les inversions del període, vegeu la aula 3.7) permet a més avançar-se al posterior desenvolupament del planejament i gestió de futures actuacions.

- El balanç del planejament del primer quadrienni (1979-1983):

El balanç del planejament urbanístic de segona escala del primer programa presenta un desigual comportament :

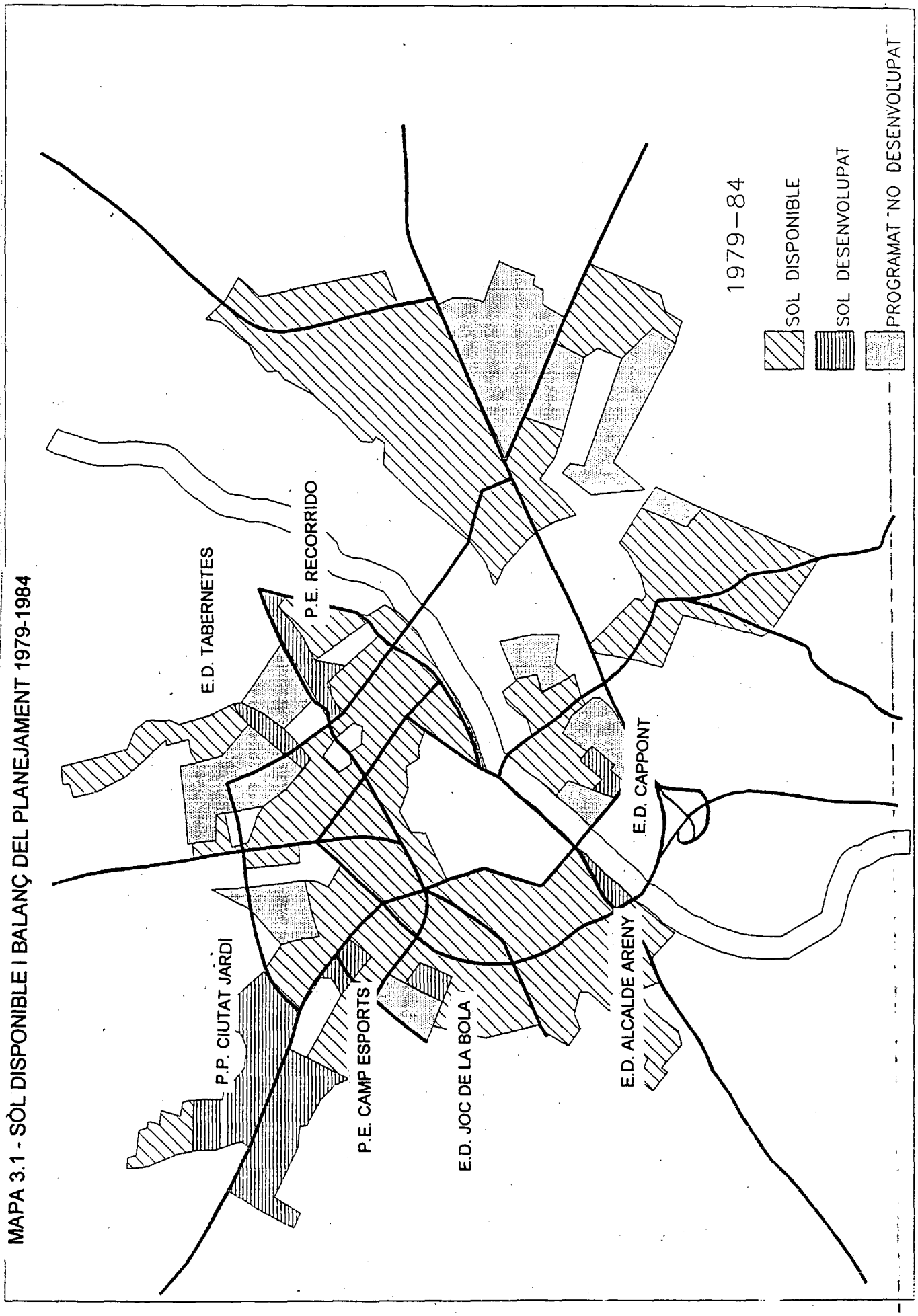
- En sòl urbanitzable de sis documents de pla parcial previstos, només se'n redacta i aprova un: el Pla Parcial de Ciutat Jardí, que preveu el desenvolupament de sòl per a usos residencials de baixa densitat, a construir amb la tipologia d'habitatges de tipus unifamiliar a l'àrea immediata de la Ctra.d'Osca, que ja és parcialment ocupada per habitatges unifamiliars aïllats (en parcel.lació menuda) a banda i banda del vial. La superfície desenvolupada (60 ha) representa, però, el 44% del total previst en el programa (136,5 ha).

- En sòl urbà es redacten un total de 14 documents de pla especial i catàleg , tots ells d'iniciativa pública (9 figures redactades enfront els 14 previstos) i 34 estudis de detall (17 d'iniciativa pública i 17 de privada), dels quals 5 responen a obligacions de programa (d'un total programat de 10)

Per tant, el planejament de segona escala desenvolupat i/o aprovat durant aquests anys (1979-1983) abraça una mica més del 50% del programa d'actuació previst per als dos primers quadriennis. El nombre de documents no reflecteix, però, l'abast territorial, que queda afectat per aquests: 60 ha en urbanitzable (44% del total previst en els dos primers quadriennis) i prop de 133 ha en documents plans especials amb un abast espacial molt superior al previst en el programa. El balanç del planejament afavoreix clarament les operacions de reforma i millora urbana com a tantes altres ciutats catalanes i espanyoles durant la primera meitat de la dècada.

De forma general, les característiques i tipus de planejament endegat ens porten a afirmar una sèrie de punts:

a - La manca d'intervenció del capital privat en el desenvolupament del planejament: el planejament públic del període afecta unes 215 ha, mentre que el privat n'afecta tant sols 13 ha, sempre dins l'àmbit de sòl urbà i mitjançant la figura d'estudis de detall.



Font i elaboració: Lluís GUASCH i FORT "Seminaris de debat sobre la revisió del Pla General Municipal de Lleida" Sessió: El mercat immobiliari, habitatge i política de sòl. (Lleida, 14 i 21 de juny de 1.994)

b - La pràcticament nul.la activitat en desenvolupament/urbanització de nou sòl.

c - La concentració de l'activitat planificadora/projectes d'urbanització a la ciutat consolidada, nucli urbà (Eixamples i Centre Històric) i sobretot barris perifèrics (Bordeta, Balàfia, Secà de Sant Pere, Llívia...). El desenvolupament d'aquest planejament permet l'obtenció de solars disponibles per a edificar. (vegeu pel que fa al cas el mapa 3.1)

d - La majoria de les propostes són actuacions encaminades a la millora urbana i desenvolupament i/o ordenament dels "buits" urbans més o menys centrals.

Sobre sòl urbanitzable només es desenvolupa el Pla Parcial Ciutat Jardí (417), d'unes 60 ha i aprovat definitivament el novembre de 1983, en una zona on destaca la gran concentració d'equipaments generals que consumeixen grans quantitats de sòl (Hospitals, Presó, Bombers, pavelló municipal d'esports, parcs urbans...). L'aprovació del Pla suposa l'aparició del mercat residencial de baixa densitat amb la construcció d'habitatges unifamiliars en filera destinats a classes mitjanes-altes i altes . El desenvolupament de l'àrea s'explica fonamentalment per:

. La gran expectativa entorn el creixement/ocupació de la zona, on existeix una parcel.lació força fragmentada i edificacions mig consolidades annexes al nucli urbà i a banda i banda de la ctra. d'Osca, eix viari principal de la zona..

. La possibilitat d'obrir un mercat d'habitatge unifamiliar i aturar així les parcel.lacions en sòl rústic que han provocat a la ciutat de Lleida l'aparició d'àrees residencials a l'horta: Pda. Pla de Monsó, Torres de Sanui,...

Quant al desenvolupament de nou sòl industrial, a l'estar ja pràcticament venudes totes les parcel.les del vell polígon industrial "El Segre" (gestionat per l'INUR, però acabat per INCASOL), cal iniciar el desenvolupament de nou sòl. Sota iniciativa de la Cambra de Comerç i Indústria de Lleida s'inicia la tramitació d'un Programa d'Actuació Urbanística (PAU) sobre sòl urbanitzable no programat a "Les Canals" (52 ha en una àrea contigua al polígon existent i per damunt de l'eix de la N-II). La tramitació del projecte no passarà, però, de l'aprovació inicial, atès que l'INCASOL es desentén del projecte argumentant que "Les Canals" no té façana a la N-II i que el seu desenvolupament comporta elevats costos d'urbanització (418).

---

(417) El Pla Parcial de Ciutat Jardí fou redactat pels arquitectes: Melitó CAMPRUBI i Josep ROVIRA. El Pla, però, és anul.lat en 1989 per una sentència del Tribunal Suprem al.legant defectes de jerarquia normativa del planejament (termini d'execució del Pla d'Etapes no coincident amb les normes urbanístiques del PGM de 1979). El problema es resol en la revisió de 1991, en què Ciutat Jardí (àrea ja força colmatada) passa a sòl urbà, perdent el 10% que s'hagués obtingut amb el desenvolupament del Pla Parcial.

(418) La diferència de les dates entre l'aprovació inicial del polígon de "les Canals" i a la tramitació del polígon industrial al "Camí dels Frares" (1988) fa pensar, però, que en el fons no hi havia massa interès

La minsa activitat planificadora sobre sòl urbanitzable (creixement i expansió urbana) contrasta amb la dinàmica de l'activitat planificadora desenvolupada sobre sòl urbà. Es redacten durant aquests anys 14 plans especials d'ordenació, tots ells d'iniciativa pública que cobreixen prop de 133 ha de sòl urbà. Fonamentalment l'actuació va dirigida a cobrir cinc fronts:

1. La millora dels barris perifèrics amb més dèficits d'infrastructura, dèficits que són deutors del seu origen i procés d'autoconstrucció/creixement incontrolat. Els objectius en aquestes àrees se centren en la racionalització dels seu viari (intern/extern) i proveïment d'infrastructura i d'equipaments mitjançant actuacions de patrimoni públic de sòl:

   - Pla Especial de Millora Urbana (PEMU) de Llívia (14,04 ha), aprovat el juny de 1982.

   - PEMU dels Magraners (21,76 ha), aprovat el juny de 1983

2. L'anàlisi/resolució d'àrees relativament centrals que poden considerar-se "buits urbans" o àrees encara no consolidades :

   2.a- Pla Especial de Reforma Interior (PERI) del sector núm.6 del Recorrido (419) amb una superfície d'unes 10 ha (aprovat definitivament el novembre de 1984), que fou gestionat pràcticament en la seva totalitat en el primer quadrienni. El PERI del Recorrido és potser una de les actuacions més representatives, juntament amb el desenvolupament del Pla Especial del Centre Històric i polígon del Canyeret, del tipus de política urbanística que l'Ajuntament de Lleida porta a terme durant aquests anys. L'actuació al Recorrido s'inicia en 1980 amb l'expropiació, tal com hem detallat ja en l'apartat de política de patrimoni de sòl, de prop de 12 ha corresponents al sòl ocupat per l'antiga estació de Classificació de RENFE, que passa a instal.lar-se vora el Polígon industrial "El Segre" en una àrea annexa a la N-II ("El Pla de Vilanoveta"). L'obtenció d'aquest sòl permetria endegar una operació de tipus estratègic que eliminava, d'una banda, una de les barreres que dificultava la integració dels barris del nord de la ciutat i, que per una altra, donava solució a un buit urbà més o menys central:

      . Desenvolupant un viari estratègic que permetria endegar la malla de comunicació entre els barris del nord de la ciutat, així com l'execució de la Rambla de Pardinyes (c/Baró de Maials) amb directa connexió amb els barris del marge esquerre a través del

---

en desenvolupar sòl industrial a la ciutat. Cal recordar que en aquests moments l'Incasol iniciava un programa de localització de petits poligons o àrees indutrials a comarques (difussió del teixit industrial): Cervera, Vila-Sana, Berga, Tremp, Almacelles, Borges Blanques...

(419) Els autors del PERI "El Recorrido" són els arquitectes Carles SAEZ i Pere SAEZ.

nou Pont (Pont de Pardinyes, que es construït en 1994 i inaugurat en 1995).

. Reduint els dèficits d'equipament i espais lliures de les àrees immediates.

. Desenvolupant sòl residencial i encarrilant el creixement i sutura dels barris nord (Pardinyes-Balàfia- Secà).

Posteriorment s'arribava (iniciat 1985) a un acord amb INCASOL que fou qui s'encarregà de la urbanització a canvi de la propietat de 3 parcel.les (8.010 m2) i que es gestionava la promoció d'habitatges públics. Amb aquest acord es resolia directament el problema de la urbanització del Recorrido, així com s'agilitava la disposició de nous habitatges públics per a la ciutat. El projecte contempla la urbanització d'una Rambla, perpendicular a la que connectarà els barris nord de la ciutat, enfront de la qual es disposen blocs d'habitatges de baixa densitat i habitatges unifamiliars (988 habitatges) amb un bon nombre d'equipaments que aprofiten els edificis existents. La urbanització de l'àrea no quedaria enllestida fins a darrers dels anys vuitanta, ja en plena eufòria immobiliària.

2.b-- PERI del sector núm.12 de la fàbrica Baró a Balàfia. (3,5 ha i aprovat definitivament el juny de 1981) que ordena l'espai ocupat per una antiga fàbrica a l'entrada del barri de Balàfia. La manca d'acord entre els propietaris (propietat molt fragmentada) ha dificultat el desenvolupament d'aquesta àrea que encara avui resta per endegar.

3. Plans especials que ordenen/regulen àrees ja consolidades, tenint com un dels objectius principals l'obtenció de sòl per a equipaments/espais lliures:

3.a- PERI dels "Xalets de Ronda" (3 ha), aprovat el juliol de 1983.

3.b- PERI de "Les Cases Barates" (3,82 ha), aprovat el juliol de 1983.

Aquests dos darrers PERIs ordenen zones d'edificació mixta, on es combina l'edificabilitat intensiva (tancada) i les edificacions aïllades tipus xalet (construïts en 1953 els primers i en 1924 els segons) i que han quedat engolits per una trama d'eixample on domina l'edificació intensiva, força densa, en illes tancades.

3.c- Pla Especial de Millora d'una illa a la Mariola (1,50 ha), aprovat l'abril de 1982.

3.d- Pla Especial de l'entorn del Col.legi Episcopal (1,80 ha), aprovat el març de 1984.

UNIVERSITAT DE LLEIDA

4. Plans especials que ordenen àrees perifèriques i que destinen la major part de la superfície a equipaments i espais lliures per tal de cobrir dèficits de les àrees immediates:

4.a- Pla Especial de la finca de l'Estat al Secà de Sant Pere (1,10 ha), aprovat el gener de 1982.

4.b- PERI del Sector 13 a l'entorn del Camp d'Esports (10 ha), aprovat el juliol de 1983, que desenvolupa una gran àrea de sòl urbà. (420)

5. Catàleg i plans especials de protecció:

5.a- Catàleg i Pla Especial de Protecció dels Elements d'Interès Històrico-Artístics, Urbanístics i d'Interès Natural (aprovat el juliol de 1982). El Pla valora no només elements artístics i urbanístics, sinó també "patrimoni que en aquest cas està constituït per elements associats als naturals i/o a la terra i al seu conreu" (421) El Pla cita la necessitat de crear una Comissió de patrimoni que vetlli pel seguiment i adequat compliment de les disposicions. La manca de pressupostos i operativitat i funcionament de la Comisió, juntament amb el poc interès i l'absència de figures/procediments que obliguin els propietaris a vetllar pel patrimoni, expliquen, en part, que durant aquests anys es continuïn realitzant agressions contra el patrimoni. El Pla queda en paraules d'un dels seus autors, com un "Catàleg dels despropòsits" (422).

5.b- Pla Especial de les Façanes Centrals de la ciutat, aprovat definitivament el març de 1982

Menció a part mereix el Pla Especial del Centre de Lleida (unes 59 ha) que, com ja s'havia previst en el programa, es desenvolupa en dos documents complementaris: el Pla Especial del Canyeret (2,5 ha), aprovat el febrer de 1983, i el Pla Especial del Centre Històric de Lleida (56 ha), aprovat al gener de 1986. Aquest darrer document esdevé el Pla estrella del planejament desenvolupat a la Lleida de la dècada dels vuitanta rebent el Premio Nacional de Urbanismo de 1986 (423). El Pla Especial del Centre Lleida, en el desenvolupament del qual col.laboren conjuntament la Direcció

---

(420) El pla Especial dels entorns del Camp d'Esports (Avda. Navarra, Doctor Fleming, Presó i Ctra. d?osca) fou redactat pels arquitectes **Lluís CANTALLOPS** i **Elias TORRES**.

(421) Memòria del "Pla Especial i Catàleg dels elements històrico-artístics, urbanístics i d'interès natural", elaborat per un equip d'arquitectes (**Melitó CAMPRUBÍ, Josep ROVIRA, Pere ROBERT, Carles SAEZ** i **Vicens RUFACH**) sota la supervisió del Director del Serveis d'Urbanisme de La Paeria, **J.Mª LLOP**.

(422) **CAMPRUBÍ ,M**. (1990) "La paradoxa urbana", a AA.VV (1990), *Lleida Viva. Cultura urbana i medi*, Ateneu Popular de Ponent, Lleida. pàg.190

(423) El premi Nacional de Urbanismo s'atorga al Pla Especial del Centre Històric de Lleida "en razón de su calidad técnica, el buen nivel de sus propuestas de rehabilitación, la decision de sus interveciones y el acertado sistema elegido que simultanea el planeamiento con las actuaciones concretas". Decisió del MOPU.

General d'Arquitectura i Habitatge i Ajuntament de Lleida, preveu una actuació que ha de desplegar-se un triple nivell: urbanització, habitatges i equipaments. L'actuació sobre aquest espai central ha de permetre aturar la seva degradació física i funcional i la pèrdua de "centralitat" de l'àrea. El treball en ambdós plans es realitza, la majoria de les vegades, a escala de parcel.la combinant, segons la necessitat, les intervencions de cirurgia urbana amb actuacions de tipus més global.

a - El Pla Especial del Canyeret (424) busca donar una ràpida solució a un ja tradicional buit urbà, fruit de l'enderrocament del barri del Canyeret (425) i la manca d'operativitat de l'INV, el qual es féu càrrec de l'àrea des de 1964. Una operació patrimonial (permuta amb l'INV per dues parcel.les al Secà i Llívia) permet obtenir el Canyeret en propietat municipal i resoldre a curt/mitjà termini la seva ordenació. L'ordenament de l'àrea permetrà la recuperació de l'espai central del turó, així com aturar els processos d'erosió amb la construcció d'un mur de contenció al llarg del qual es construeixen un seguit d'equipaments i espais lliures formant una nova façana que envolta el turó. La fórmula longitudinal es compensa amb la presència d'una torre de formigó que allotja un ascensor i salva, amb eficàcia, la diferència de cotes, permetent la connexió directa entre l'espai monumental del turó i l'eix comercial de la ciutat. L'àrea del Canyeret esdevé per tant una veritable plataforma d'enllaç entre la plana i el turó de la Seu.

b - El Pla Especial del Centre Històric (426) es desenvolupa a partir de tres formes d'actuació:

. Reurbanització de carrers i places, requalificant espais concrets (plaça de la Catedral, plaça Ereta, escales del Jan...), així com urbanitzant els carrers/àrees més degradades.

. Nivell de remodelació i infrastructura centrat a l'àrea del Canyeret per tal de connectar l'eixample comercial amb el turó: requalificació dels espais del turó i polígon del Canyeret amb la urbanització de carrers i places (Plaça de la Sardana, llengua de Serp, Camí de Ronda) i urbanització/solució dels accessos (ascensor, escales de Sant Joan...). L'actuació comprèn, a més, la construcció del mur ancorat fins l'ascensor, la construcció de la torre-ascensor i la pavimentació i serveis de les vies baixes del Canyeret, que renova una de les àrees més

---

(424) El Pla Especial del Canyeret fou redactat pels arquitectes: **Roser AMADO CERCOS** i **Lluís DOMENECH GIRBAU**.

(425) Vegeu la història del barri del Canyeret a **VILAGRASA IBARZ, J** (1982), "Polèmiques i posicions a l'entorn...", ob.cit., pàg. 19-63 ; i **VILAGRASA IBARZ,J**. (1990) *Creixement urbà i agents de la producció*..., ob.cit., pàg. 515-516.

(426)El Pla Especial del Centre Històric fou elaborat per **R.Mª PUIG, Lluis DOMENECH, Roser AMADO, J. BUSQUETS**.

degradades del centre: la zona de Gairoles. En aquest punt és on es concentra l'actuació de la Direcció General d'Arquitectura (urbanització i construcció d'habitatges públics, construcció del mur ancorat i pavimentació de vies baixes del Canyeret..).

. Activa adquisició patrimonial de sòl, que permet desenvolupar i proposar solucions de desdensificació o remodelació concreta i fixar alineacions i definicions formals d'aquestes àrees, tot i que a mig-llarg termini. Els primers resultats de les actuacions de desdensificació i remodelació al centre no arriben fins a començament dels anys noranta: al carrer Cavallers vora El Roser, al Pati àrab del Miqueló, als voltants de Sant Martí....

El Pla del Centre Històric abordava magníficament la problemàtica tècnico-urbanista, però era un document purament tècnic. La política urbana no va saber endegar cap tipus de programa per a incidir en el marc sòcio-econòmic de la zona que contribueix, en gran part, a la progressiva marginalització i degradació de l'àrea: la progressiva perdua de població, l'envelliment dels seus habitants, la conflictivitat sòcio-cultural, la degradació ambiental, la manca de localització d'activitat econòmica... La rehabilitació-reforma del Centre Històric passa necessàriament per afrontar de manera clara i directa la seva realitat social, a més de les necessàries actuacions físiques i concretes (427).

Durant aquests anys (1979-1983), es desenvolupen unitats d'actuació de gran importància que permeten la resolució/ordenació de les àrees i, a més, l'obtenció gratuïta de sòl per a dotacions públiques. La majoria d'aquestes unitats es desenvolupen en el nucli urbà, que puntualment aporten nou sòl per a edificar (Joc de la Bola, Cappont..): Unitat d'Actuació al Joc de la Bola (1982) d'unes 2,62 ha, Unitat d'Actuació a Alcalde Areny (2 ha) (1982) (nou projecte aprovat en 1986) que permet l'obtenció de 0,7 ha per a zones verdes, Unitat d'Actuació Prat de la Riba (1982) amb 0,8 ha destinades a zona verda, Unitat d'actuació als Xalets de Ronda (1983) amb prop de 0,2 ha i Unitat d'Actuació al barri de Cappont (1981) d'unes 2,3 ha.

De la minsa participació de la iniciativa privada en activitats de planificació en donen fe també els estudis de detall promoguts per aquesta, en un nombre de 17 sobre els 34 documents redactats en total (dels quals 31 són aprovats definitivament abans de 1984). El desenvolupament d'algun d'aquests estudis suposa el desenvolupament de destacades quantitats de nou sòl disponible per a edificar: Les Tabernetes a la nova àrea de desenvolupament d'Alcalde Recasens, Alcalde Areny a l'Av. de Madrid, Santa

(427) En 1987 es declara l'àrea del Centre Històric de Lleida com a Area de Rehabilitació Integrada. La declaració no incideix en canvis substancials immediats, ja que el programa de desenvolupament no s'aprova fins l'any 1994.

Ma de Gardeny...Amb tot, la majoria d'aquests documents es redacten per tal d'ordenar volums i regularitzar alçades, i afecten especialment les àrees d'eixample. El 50% dels estudis es concentren precisament al segon eixample, àrea que es colmata i que concentra gran part de l'activitat immobiliària de la dècada.

- *La inversió urbanística del primer quadrienni (1979-1983) :*

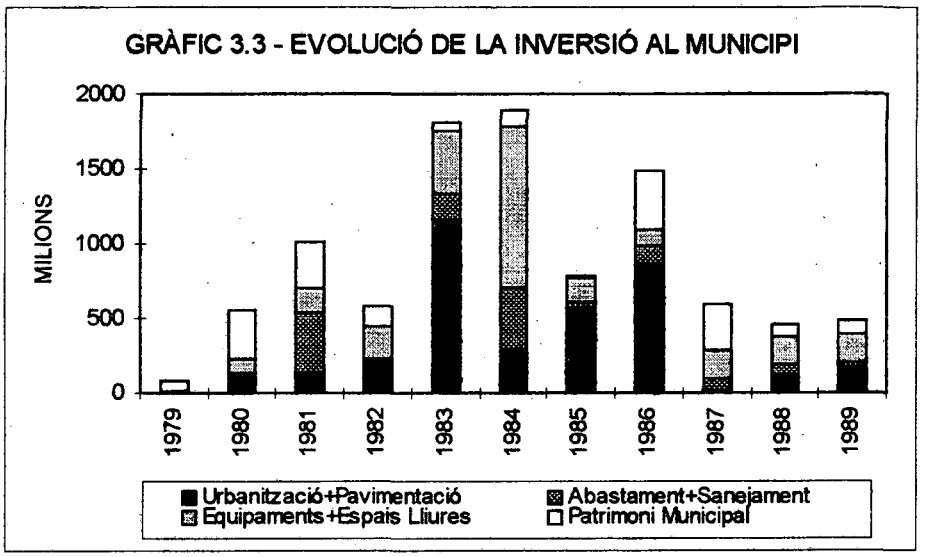
Que la política urbanística d'aquests anys sembla tenir com a objectiu prioritari la reforma i millora urbana ho demostra no només el llistat de figures de planejament de segona escala redactades i/o aprovades durant el període, sinó també les actuacions i inversions realitzades.

TAULA 3.7 - INVERSIÓ URBANÍSTICA DEL PERÍODE 1979-1983: (428)

Concepte	Milions pta.	%
1 - Adquisició Sòl destinat a equipaments i zones verdes	494	22,0 %
2 - Adquisició sòl destinat a formació de patrimoni de sòl.	444	19,7 %
3 - Obres infrastructura d'aigua i sanejament.	425	18,9 %
4 - Urbanització de places i millora viària.	231	10,3 %
5 - Urbanització de carrers i enllumenat públic.	313	13,9 %
6 - Construcció i edificació de Serveis Públics Municipals.	292	13,0 %
7 - Contractes de Serveis tècnics (Honoraris)	50	2,2 %
T O T A L.	2.249	100 %

Font: Memòria del PGM Programa d'actuació 1984-1991, LA PAERIA, Lleida (1986).

GRÀFIC 3.3 - EVOLUCIÓ DE LA INVERSIÓ AL MUNICIPI



Font: Elaboració pròpia a partir d'actes del plens municipals (1979-1989), dades del Servei de Patrimoni de l'Ajuntament de Lleida i dades de les Revisions Quadriennals.

Quant a inversions en obres de millora urbana, cal esmentar que se centren bàsicament en:

(428) El gran volum d'inversió realitzada durant aquests anys queda ja ben patent si es comparen les dades previstes en el programa (1.323 milions de ptes. per al primer quadrienni segons el primer programa) i les realment invertides en el període 1979-1983: 2.249 milions pta.

1 - La millora de la infrastructura d'aigua i sanejament, obres que suposen un 20% de la inversió total del període i uns volums pressupostats superiors al miler de milions de pta.(429), va dirigida a cobrir els importants dèficits existents, sobretot en els barris del marge dret amb creixement marginal/suburbà de postguerra (Secà de Sant Pere, Balàfia), a la millora i ampliació dels serveis al marge esquerre (Cappont, Bordeta, àrea industrial, Magraners), així com a afrontar les noves necessitats (augment de consum d'aigua, ampliació i millora dels abastaments,..) (430) i millorar el medi ambient (regulació control del consum, milora de la qualitat de l'aigua, vessaments d'aigües residuals...) (431).

2 - Eixugar part dels dèficits en urbanització, capítol al qual es destina un 24% de la inversió d'aquests anys:

a - En urbanització de carrers, sobretot en barris que arrosseguen dèficits des dels anys seixanta (Magraners, Secà de Sant Pere, Balàfia) i en noves àrees d'ocupació recent (Joc de la Bola, sud-est de la Bordeta, adjacents de Rovira Roure). (vegeu mapa 3.2). Cal esmentar així mateix l'inici (Fase 1) de la urbanització del Pla Especial del Canyeret i obres de rec asfaltic i reforçament a diversos carrers de la ciutat i camins de l'horta.

b - Urbanització d'espais oberts, places i zones d'esbarjo:

b1 - Creant espais lliures als barris amb més dèficits: places a Pardinyes, Secà, Bordeta, Cappont, Sucs i una en projecte a Magraners.

b2 - Millora qualitativa d'espais urbans i places en el nucli urbà:

- Millora de l'Eix Comercial (Plaça de la Catedral, plaça Sant Joan, conersió dels carrers Carme i Magdalena en àrees de

---

(429) La majoria de les inversions del capitol d'aigua i sanejament són subvencionades per l'Administració central o autonòmica. El llistat concret d'obres i objectius en aquests concenptes pot seguir-se amb la lectura del capítol dedicat a l'"Urbanisme i infraestructura del llibre **LA PAERIA** (1984), *4 anys d'ajuntament democràtic.., ob.cit.*

(430) Segons dades dels estudis previs a l'elaboració del PGM, els dèficts existents en 1977 per al capítol d'aigua i clavegueram oscil.laven entre les 350 i 400 ha. de les 804 ha de sòl urbà, amb un cost previsible d'uns 450 milions de pta. (1977). **LLOP TORNE,J.Mª** (1982) "Els dèficits d'infraestructura i de serveis de Lleida: Un nou model urbanístic per a la ciutat", a AA.VV (1982), *Estudis Urbans a Lleida, I Setmana d'Estudis Urbans a Lleida*, Estudi General de Lleida, Lleida,

(431)El Pla de Sanejament s'aprova en 1983, document que contempla les actuacions i inversions necessàries, així com el seu finançament. Les obres de sanejament tenen com a finalitat dos objectius: millorar el sistema de recollida d'aigües residuals i eliminar els abocaments al riu Segre en els trams urbans. La millora del llit fluvial i els efectes de les darreres riuades (3/10/82) provoquen que es comenci a parlar de projectes de remodelació i condicionament del riu Segre, juntament amb la Confederació Hidrogràfica de l'Ebre, considerant ja la seva canalització, projecte, però, que no serà recollit fins el segon programa.

vianats), actuacions puntuals al Centre Històric (plaça l'Ereta) i, ja prop del primer cinyell de circumval·lació la urbanització de les places Sant Josep, Sant Llorenç i inici de les obres d'urbanització de l'entorn de l'església de Sant Martí. La urbanització de l'Eix Comercial permet: la perllongació de l'Eix que amb la "peatonalització" de Carme i Magdalena augmenta la seva longitud en 280 metres (a afegir als 1.010 m. existents). Cal destacar el polèmic projecte de la plaça Sant Joan de molt llarga gestació i urbanització (aprovació definitiva del projecte en novembre de 1982)

- En els eixamples urbans: plaça Pau Casals i plaça Sanahuja.

3 - Inversió en equipaments comunitaris i socials:

a - Culturals i educatius, com el Conservatori de Música, l'Escola de Belles Arts, l'Aula de Teatre i la dotació d'escoles bressol als barris (Cappont, Bordeta, Mariola, Secà de Sant Pere).

b - En equipaments socials per tal de "dotar als barris infrastructures que permetin el desenvolupament de les activitats comunitàries, i la prestació adequada de serveis personals (...)." (432). En aquest sentit cal entendre la construcció de Casals a Pardinyes i la Bordeta i unitats menors a Balàfia i la Mariola.

c - En esports s'endeguen dues grans obres: el Pavelló Municipal d'Esports al Passeig Onze de Setembre i la Sala de barri a la Bordeta. A part, tracta de millorar-se els camps de futbol dels barris (Cappont...)

d - La construcció de quatre nous mercats municipals per a l'abastament dels barris (Balàfia, Bordeta i Cappont) i els Eixamples urbans (Ronda-Fleming), ja que els dos únics existents es concentraven al Centre Històric.

e - Apartats als quals cal afegir el gran esforç a dotar la ciutat de mobiliari urbà millorant la qualitat i disseny dels espais urbans: bancs, fites, pilons, fonts, senyalització vertical i horitzontal, així com algunes actuacions destinades a eliminar barreres arquitectòniques.

L'activitat inversora de la Generalitat a Lleida, a més de la intensa intervenció sobre l'àrea més degradada del Centre (Gairoles-Canyeret), actua durant aquests anys

---

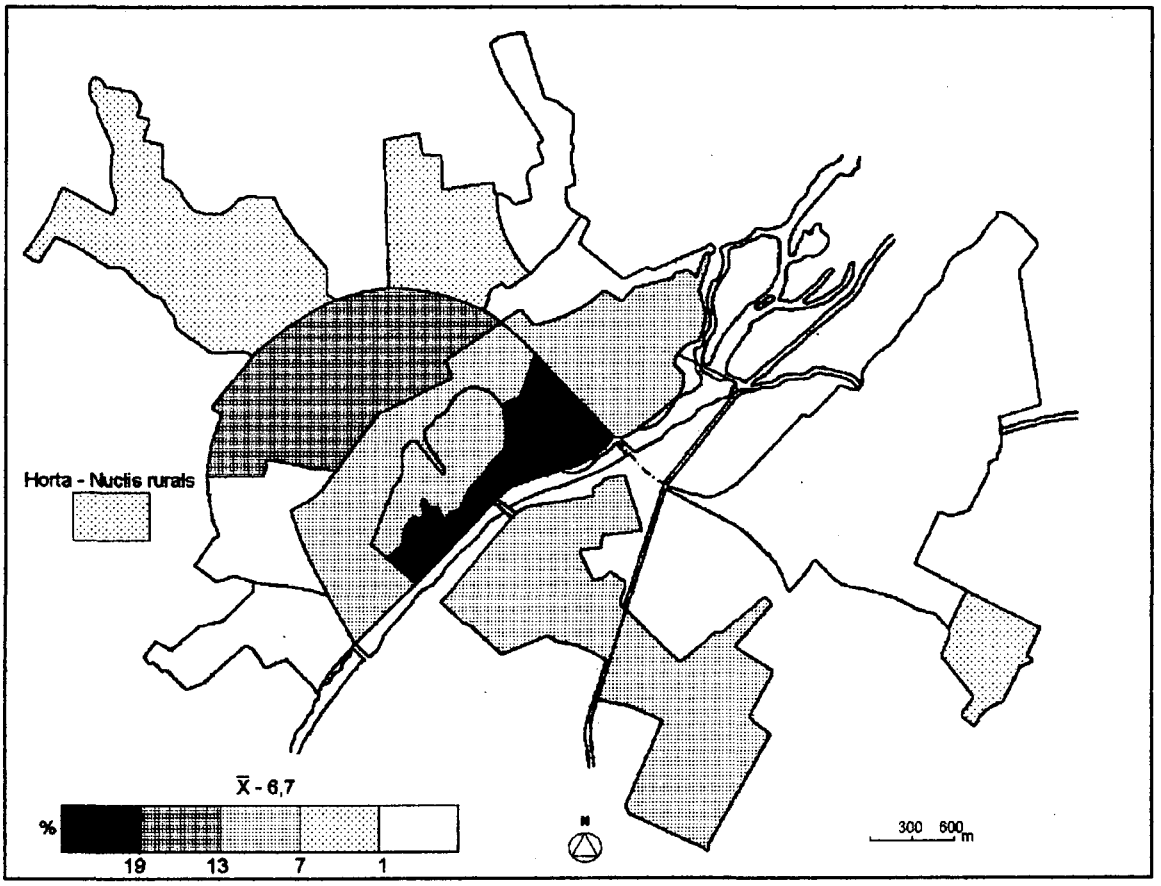
(432) **LA PAERIA** (1986), *Pla General Municipal d'Ordenació de Lleida (1979-1995). (Memòria del programa (79-83) i programa d'actuació 1984-91)*, Ed. La Paeria, Lleida, pàg. 12.

també en altres àrees. Amb el traspàs del Polígon Industrial El Segre des de l'INUR (1980), INCASOL es fa càrrec de les obres en serveis i equipaments, així com d'obres de pavimentació/urbanització i transformació d'una part en àrees niu (1982).

Des de l'INV (1980) es traspassa també cap a INCASOL sòl de l'antic polígon de Santa Maria de Gardeny (433 , destinat en la seva majoria a usos residencials i amb una superfície de 67.545 m2. L'ordenació de l'àrea s'aprova en un estudi de detall gestionat durant aquest període, però aprovat en 1985, any en el qual es realitza la urbanització i venda immediata de les parcel.les.

L'ordenament/urbanització i posterior edificació (ja a final dels vuitanta i començament dels noranta) permet acabar la part externa del segon cinyell de circumval·lació. Sobre una de les parcel·les del polígon es construïa (començada per INV, però acabada per INCASOL) una de les promocions públiques d'habitatge modèliques de la ciutat, acabant amb els ja prou coneguts macro-polígons i promocions denses dels anys setanta.

MAPA 3.2 - INVERSIÓ EN OBRA URBANITZADORA. LLEIDA 1979 - 1984



Font: Elaboració pròpia a partir d'Actes dels Plens Municipals i Revisions de Programa d'Actuació del PGM

(433) Veure la història del Polígon de Santa Maria a **VILAGRASA IBARZ,J.** (1990), *Creixement urbà i agents de la producció*..., ob.cit. pàg. 224, 331 i 512-514.

Els volums d'inversió aprovats en els Plens Municipals del període es concentren, però, en unes zones força concretes (vegeu mapa 3.2): eix financero-comercial, segon eixample, primer eixample i Centre Històric, els volums d'inversió del qual es veurien molt més ampliats si s'inclogués la inversió en patrimoni municipal. Els volums tan destacats d'inversió en les zones de l'eix financero-comercial i segon eixample (zona 4) i, en menys mesura, en el primer eixample (zona 1) responen principalment a la urbanització, condicionament, pavimentació i enllumenat dels eixamples de la ciutat, destacant també la inversió en urbanització de places i espais lliures: la plaça Sant Joan, plaça de la Catedral, plaça de la Pau, Jardí Pau Casals... Al Centre Històric destaquen els volums d'inversió destinats a la urbanització del Canyeret (projecte presentat en 1983), la plaça de l'Ereta i la urbanització ja més puntual d'alguns carrers de la zona (Camp de Mart, Gairoles, Maranyosa...).

D'altra banda els volums d'inversió als barris perifèrics se centren sobretot en la millora de la infrastructura del marge esquerre i la urbanització dels barris de Pardinyes, Cappont i la Bordeta.

Un cop vistos els volums d'inversions, les seves destinacions i la localització d'aquests, apuntem ara, a mena de resum, quines han estat les principals línies d'actuació urbanística municipal durant aquest primer quadrienni.

- Les actuacions desenvolupades durant aquest quadrienni incideixen, principalment, en la millora de la ciutat consolidada: la requalificació dels espais i el cobriment dels dèficits d'infrastructura i urbanització :

  . Millora de les infrastructures/serveis/urbanització.
  . Creació d´equipaments i espais lliures en nucli i barris.
  . Reordenació d'espais.

- Preparen la integració dels barris del nord de la ciutat al nucli urbà amb l'eliminació de les barreres que fins ara ho impedien: l'esfondrament de la via del ferrocarril i el desenvolupament de l'àrea del Recorrido - Alcalde Recasens.

- *Una activa dinàmica de formació de patrimoni de sòl, que permet afrontar* amb optimisme futures operacions urbanes: al centre històric, al Recorrido, a Balàfia-Pardinyes i a Cappont.

En definitiva, es tracta d'endegar les línies principals del Pla General, redactant i aprovant els projectes/planejament de segona escala (d'àrees més o menys centrals) que permetran endegar futures intervencions de millora urbana (PERIs de Xalets de Ronda, de la Fabrica Baró, de l'entorn de l'Episcopal, plans especials de millora de Llívia i Magraners...), així com l'ordenació i rehabilitació d'espais degradats o buits urbans més o menys centrals (el polígon del Canyeret i el Recorrido). Durant el període més que parlar d'actuacions concretes es podria parlar de desplegament de

les estratègies (aprovació de documents de planejament i projectes, i activa política patrimonial de sòl) que permetran endegar amb garantia les operacions del futur.

La política urbana deixa, però, de banda el desenvolupament de nou sòl residencial, concretament sòl per a habitatge públic i habitatge de classes mitjanes, i el desenvolupament de nou sòl industrial, desinterès que ve en bona part explicat per la manca de pressió que el capital privat exerceix sobre el mercat del sòl en un context de crisi econòmica generalitzada. La manca de previsió de creixements importants afecta també la nul.la inversió en grans infrastructures territorials (infrastructura de sanejament i abastament, així com extensió del viari i construcció dels ponts sobre el riu). Aquestes mancances hipotequen el creixement i desenvolupament del marge esquerre a favor del creixement i inversió al marge dret. Pràcticament, doncs, es continua treballant sobre el model de ciutat polinuclear que s'ha heretat de les darreres dècades.

3 2.3 - EL PROGRAMA I REALITZACIONS DEL PERÍODE 1984-1991

3 2.3.1 - El programa d'actuacions 1984-1991. (434)

La revisió del programa, realitzada pels Serveis Tècnics de l'Ajuntament de Lleida sota la direcció de J.Mª Llop i Torné (435), modifica alguns aspectes del PGM aprovat en 1979. L'experiència adquirida en el desenvolupament del Pla explica, en certa manera, que s'aprofiti el moment de la revisió per a efectuar algunes modificacions destinades a aconseguir una normativa més flexible i simple, que pugui respondre amb agilitat casos concrets i realitats específiques. Així, per exemple, s'adapta un criteri de flexibilitat en la regulació de les condicions d'edificació, tenint en compte els aprofitaments establerts, l'estructura de la propietat del sòl i les característiques de la promoció immobiliària local.

Les modificacions més importants pretenen adaptar la filosofia i disseny de les línies del Pla al context de crisi i a la nova dinàmica urbana. Conservant el model territorial descrit i dissenyat en el PGM, que es considera vàlid, s'ajusten les previsions demogràfiques en atenció a un creixement més lent del previst i s'ajusta també el dimensionament de la política de sòl.

---

(434) La memòria i Programa d'Actuació (1984-1991) fou aprovat el 3 de maig de 1985. El programa introdueix algunes modificacions al PGM de 1979 i acull la nova Llei de Mesures d'Adequació Urbanística de Catalunya (MAOUC) 3/1984.

(435) I la col.laboració de l'arquitecte **Lluís GUASCH i FORT**.

TAULA 3.8 - PREVISIONS DEMOGRÀFIQUES (NÚM. HABITANTS)

	PGM 1979	Revisió 1984
1991 -	150.000 hab.	135.000 hab.
1995 -	150.000 hab.	-------

En acord a la nova dinàmica urbana i acceptant la validesa del model territorial del document de 1979, el creixement urbà es dissenya a 12 anys, 4 més que els previstos en 1979. Allargar el període d'aplicació permet afrontar el desenvolupament de les línies del Pla i del programa amb un "tempo" molt més adient al context i a la dinàmica econòmica general.

Les dificultats financeres municipals, l'augment de costos generats per l'augment de les necessitats urbanes a cobrir i la necessitat d'eixugar els dèficits existents obliguen a adoptar un programa molt més auster i realista, amb un llistat d'actuacions previstes molt menys ambiciós que el redactat en 1979.

En estreta coherència amb el plantejament de partida es dissenyen els grans objectius a curt i mig termini, dels quals destaquen en el programa: (436):

1 - Equilibri entre centre-perifèria, equilibri entre eixample-reforma articulant l'activitat planificadora i actuació urbanística amb la política de patrimoni municipal de sòl. Aquest equilibri s'aconseguirà complementant una política de creixement moderat amb una de recuperació del centre urbà.

2 - La recuperació del Centre Històric de la ciutat ha d'esdevenir l'operació bàsica per a la total recuperació del nucli urbà.

3 - Fomentar el desenvolupament del marge esquerre de la ciutat amb actuacions de tipus estratègic:

a - Acabament de la infrastructura de sanejament i abastament d'aigua.
b - Millora dels grans equipaments/instal.lacions firals i espais lliures.
c - Localització del Mercat Central entre Cappont i la Bordeta.

4 - Mantenir/impulsar l'activitat econòmica urbana, sobretot pel que fa al sector immobiliari, que com ja veurem en el capítol posterior presenta uns índexs d'activitat molt moderats, i impulsar el sector industrial oferint nou sòl i flexibilitzant-ne l' oferta.

5 - Protegir el sòl agrícola i el medi natural (Horta) dels processos especulatius de parcel.lació urbana.

En funció dels objectius apuntats, el programa es dissenya entorn dues estratègies concretes:

---

(436) Vegi's **LA PAERIA** (1986), *Pla General Municipal d'Ordenació de Lleida (1979-1995). (Memòria del programa (79-83) i programa d'actuació 1984-91)*,, ob.cit.

. Desenvolupament prioritari d'àrees contigües al sòl urbà que permetrà millorar l'estructura urbana (operacions d'integració). Les actuacions, en aquesta línia, han de conjugar l'actuació en infrastructura (sanejament, abastament, viari...) amb la política de patrimoni de sòl per tal de fer la planificació més efectiva i viable.

. Les actuacions de millora urbana han d'actuar preferentment en dos fronts:

. La recuperació del centre històric de la ciutat.

. L'ordenació dels terrenys del marge esquerre. Per primer cop s'explicita en un document urbanístic que la definitiva integració dels barris del marge esquerre passa per la definitiva recuperació/integració del riu al funcionament urbà.

- Quant a programació de sòl:

Es redueix el dimensionament de la política de sòl (en un 30%), opció que permetrà "dimensionar la política de sòl del Pla amb una opció de creixement urbanístic equilibrat amb la de millora urbana" (437).

a. Sòl residencial: Que s'afronta des d'una perspectiva d'estratègia territorial i programàtica (en coherència amb el "tempo" de les operacions d' infrastructura).

Es preveu, així, per al primer quadrienni (1984-1987) el desenvolupament dels següents plans parcials:

1 -Pla Parcial de Ciutat Jardí (Aprovat - 23/11/83)	- 60 ha
2 -Pla Parcial Balàfia-Secà de Sant Pere	- 19,5 ha
3 -Pla Parcial Travessia Gassull a Pardinyes	- 11,6 ha
4 -Pla Parcial Cappont-Ctra.N.II	- 12,8 ha

Per al segon quadrienni (1988-1991), i a l'espera del desenvolupament de la canalització del riu Segre i cobriment de la sèquia Major, darrera el sector Joc de la Bola, es preveu el desenvolupament dels següents sectors de planejament:

5 -Pla Parcial Camí vell d'Albatàrrec a Cappont	- 5,2 ha
6 -Pla Parcial de Joc de la Bola	- 9,9 ha

L'endegament d'aquests sectors reprèn dues de les grans opcions dissenyades en les línies del PGM:

---

(437) Vegi's **LA PAERIA** (1986), *Pla General Municipal d'Ordenació de Lleida (1979-1995). (Memòria del programa (79-83) i programa d'actuació 1984-91)*,, ob.cit..

- La integració de les trames del barris del nord de la ciutat amb àrees residencials de densitats mitjanes (55 hab/ha)

- El creixement del marge esquerre que ve ara impulsat per grans actuacions d'infrastructura general (canalització del riu, ampliació de l'espai firal dels Camps Elisis....) amb el desenvolupament de sectors residencials d'alta densitat (75 hab/ha).

L'execució d'aquests permeten desenvolupar sòl que anirà destinat al mercat de l'habitatge de classes mitjanes i baixes, mentre la cobertura del mercat de l'habitatge per a classes benestants es realitza en àrees amb densitats menys moderades:

- El ja endegat Pla Parcial de Ciutat Jardí com a àrea d'implantació de l'habitatge unifamiliar (15 hab/ha).

- I al Pla Parcial de Joc de la Bola, àrea que ja desperta expectatives en els primers anys vuitanta (55 hab/ha).

b. Sòl industrial:

Quantitativament gairebé es mantenen les 56 ha programades en el darrer període preveient el desenvolupament de nou sòl industrial a "Les Canals", àrea annexa al Polígon Industrial "El Segre", amb 52 noves ha a desenvolupar en dues fases de 24,5 i 27,6 ha.

En sòl urbà "es limiten les operacions de millora i reforma urbana quasi a l'execució del planejament ja redactat"(438). El programa contempla, a més, set noves operacions a desenvolupar mitjançant pla especial destinades a la millora urbana (Centre Històric, Nord Residencial Balàfia) i a ordenar els espais que han de permetre acabar l'estructura urbana (final de Prat de la Riba, Rambla Pardinyes, cruïlla de la N-II a Cappont...):

1 - L'aprovació definitiva i endegament del Pla Especial del centre Històric (60 ha).
2 - Pla Especial del Sector urbà (sector 2) del marge esquerre (65 ha) (439)
3 - PERI Sector del Recorrido (12 ha).
4 - PERI final Avda. de Prat de la Riba (2,7 ha)
5 - PERI Rambla de Pardinyes-Balàfia (8 ha).
6 - PERI cruïlla de la N-II (Av. Garrigues)
7 - PERI sector Nord Residencial (Balàfia) (11 ha)

---

(438)**LA PAERIA** (1986), *Pla General Municipal d'Ordenació de Lleida (1979-1995). (Memòria del programa (79-83) i programa d'actuació 1984-91)*,, ob.cit., pàg.15.

(439) En 1983 comencen ja a realitzar-se estudis sobre l'ordenació d'una gran àrea d'equipaments i espais lliures al marge esquerre del riu per tal d'obrir els Camps Elisis al Riu i ampliar-lo amb els solars existents a l'Av. de Tarradelles.

(Nota - els 5 primers, d'iniciativa pública, i els dos darrers, d' iniciativa privada).

- Quant a l'esquema viari:

Es manté la xarxa viària dissenyada en el Pla amb un important canvi: es rectifica el traçat de l'anomenat eix nord-sud (barris nord) que es dissenya com una travessia urbana de les carreteres nacionals 230 i 240 amb un ramal de connexió pel barri de Balàfia a la Ctra. d'Osca (440). El desenvolupament d'aquest i del viari d'abast territorial depèn, però, de la programació i actuacions a nivell estatal (que no contempla l'actuació fins l'any 1991) i autonòmic (en el moment de redacció del programa s'estava en fase d'informació pública del Pla de Carreteres de Catalunya (1987)), situació per la qual les previsions de vials se situen en el segon quadrienni (1988-1991). Per al primer quadrienni només es preveu la construcció d'una passarel·la peatonal a l'alçada del carrer Cavallers per millorar la connectivitat/accessibilitat del barri de Cappont, obra que tampoc no seria executada.

- Pel que fa a infrastructura d'aigües (col·lectors/abastaments):

Es pretén continuar amb la línia endegada en el primer programa i desenvolupar per tant el "Pla de Sanejament" redactat per l'Ajuntament de Lleida en 1983 i la millora general d'abastaments de la ciutat, sobretot al marge esquerre i noves àrees de desenvolupament urbà (Ciutat Jardí...)

- Quant als sistemes de zones verdes i equipaments:

Els estàndards del sistema de zones verdes no ha millorat massa amb les actuacions del primer quadrienni. L'esforç de la política de patrimoni públic de sòl efectuada en aquests primers anys permet, però, endegar amb optimisme el segon programa: el 77% dels espais qualificats de zona verda són de propietat pública. La normativa del sistema de zones verdes es detalla molt més, distingint en la definició per grandària, usos i forma entre parcs urbans (441), jardins municipals, rambles o sendes i parcs lineals. Les zones verdes locals existents a la ciutat tot just arriben a 3 ha, que, juntament amb la previsió de les noves 65 ha en 15 parcs urbans a desenvolupar en els dos quadriennis del programa (previsió certament ambiciosa), arriba a cobrir l'estàndard legal de 5 m2/hab.

La situació en el sistema d'equipaments (95,2 ha en total en 1983) es mostra més equilibrada, essent els estàndards per a 1983 de 8,65 m2/habitant, si es compten els

---

(440) Al tractar-se, per tant, de travessies urbanes de vies de la xarxa nacional, el finançament corre a càrrec de l'Administració central.

(441) La relació dels quals anotem tot seguit: Alcalde Pons, Ciutat Jardí (no executat), Camp d'Esports, Hospital-Balàfia (no executat), Seu Vella-El Canyeret, Joc de la Bola, Camps Elisis, Torre Vicens, Recorrido, Castell dels Templers, Camí de Corda, Canal de Serós, La Senda, La Xopera del riu i Mitjana, i el parc lineal de la Rambla dels barris del nord.

grans equipaments generals (Hospital, presó, Residència Sanitària i Casernes de Gardeny, que sumen unes 23,5 ha) i de 6,52 m2/ha. si no s'hi inlouen.

L'experiència del darrer quadrienni permet establir alhora un quadre de finançament a mig termini molt més coherent que el dissenyat en el primer programa, distribuint les despeses segons les necessitats/prioritats establertes per al període i segons la distribució resultant de la inversió del darrer programa.

TAULA 3.9 - DISTRIBUCIÓ DE LA INVERSIÓ PREVISTA EN EL SEGON PROGRAMA

CONCEPTE	%
Obres en Parcs i Jardins -	10%
Formació de patrimoni Municipal de sòl -	30%
Reforma Interior del sòl Urbà -	20%
Obres de nova urbanització -	40%
Total inversió prevista (1984-1987) -	100%

Font: Programa d'actuacions 1984-1987

La distribució del pressupost mostra d'altra banda la important partida que es preveu destinar a l'obra urbanitzadora, tant en obres de millora urbana (Humbert Torres, Centre Històric. Alcalde Areny, Llívia, Magraners) com d'urbanització de les noves àrees de creixement i expansió urbana (Joc de la Bola, Ciutat Jardí o el mateix Recorrido).

Un altre capítol important del pressupost es destina a la formació del Patrimoni Municipal de sòl que en el present programa "deurà complementar les actuacions de Reforma Interior, especialment en el Centre Històric de Lleida, on el patrimoni municipal anirà vinculat al desenvolupament del Pla Especial, i les obres de nova urbanització (Sòl Urbanitzable Programat), per l'execució dels Plans Parcials" (442)

3 2.3.2 - Les actuacions urbanístiques del període 1984-1987.

L'activitat urbanística desenvolupada durant el període posa altre cop de manifest el predomini de les actuacions de reforma i millora urbana sobre les actuacions d'extensió. L'actuació de reforma i millora urbana es desenvolupa amb un enorme esforç de treball diari en operacions de petita/mitjana escala, i la gran majoria gràcies a l'activa política de patrimoni de sòl desenvolupada en el primer quadrienni; com en el cas del Centre Històric o l'àrea del Recorrido.

Paral.lelament, es concreten, en el període, algunes actuacions que incideixen en la consolidació d'una nova estructura urbana que trenca amb el tradicional model centre-perifèria o nucli urbà-barris perifèrics gràcies, per exemple, al desenvolupament de les

(442)**LA PAERIA** (1986), *Pla General Municipal d'Ordenació de Lleida (1979-1995). (Memòria del programa (79-83) i programa d'actuació 1984-91)*, ob.cit., pàg.22.

àrees intersticials en els barris nord, la canalització del riu, la superació de la barrera ferroviària (parc lineal o Senda), el redisseny de l'eix nord-sud, el desenvolupament de sòl al marge esquerre (polígon industrial i sòl residencial a Cappont)... i algunes que fins i tot replantegen el nou model d'abast i influència territorial: la variant nord de la Nacional-II. No ens resulta per això gens d'estrany quan es qualifiqui l'actuació urbanística d'aquest període com a recerca d'equilibri entre centre i perifèria. La ciutat es prepara per a un canvi d'escala territorial i un canvi d'estructura/forma urbana que no serà, però, abordada fins els primers anys de la dècada dels noranta.

- El balanç del planejament del segon quadrienni (1984-1987):

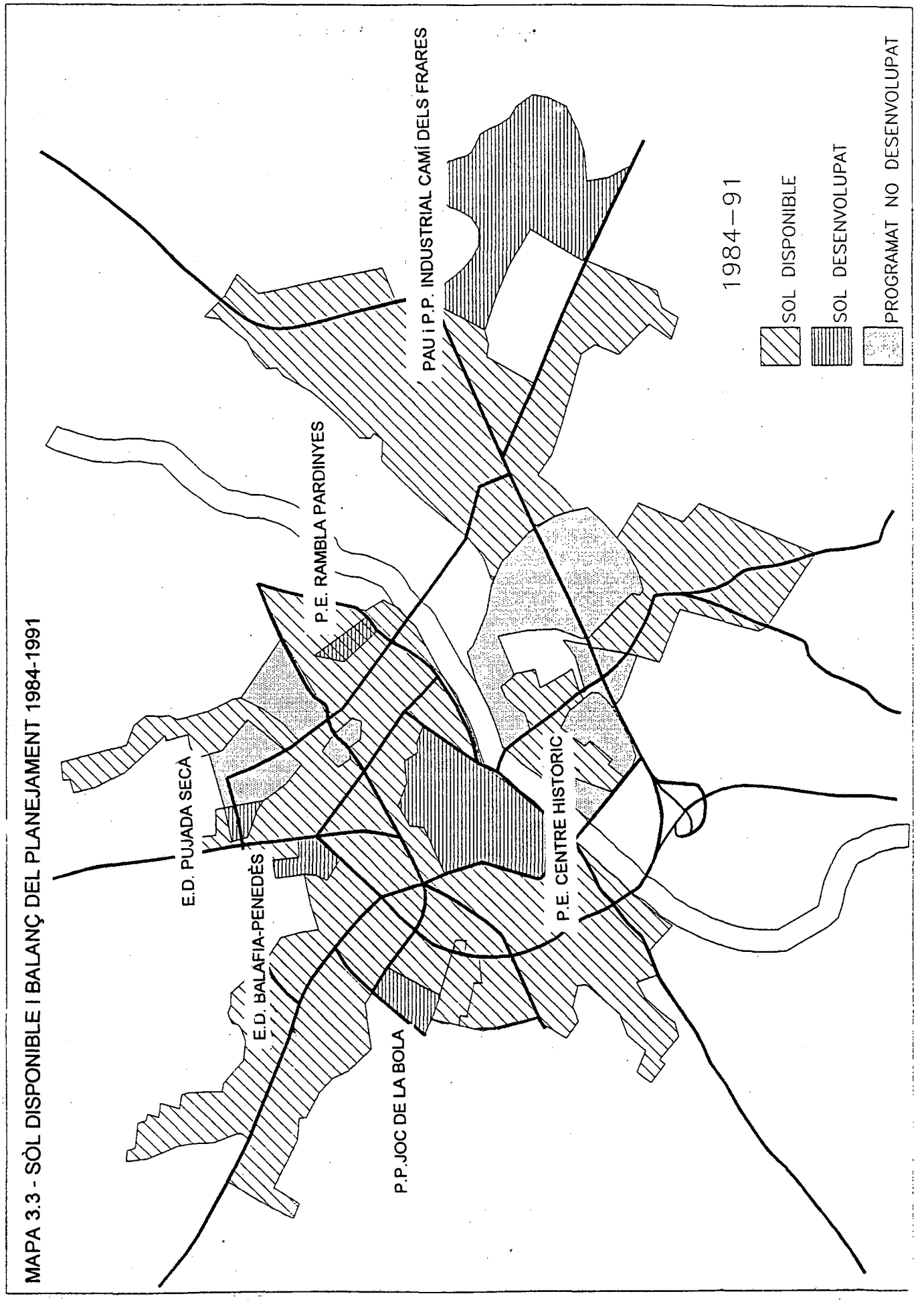
La valoració sobre l'activitat planificadora torna a ser molt més positiva en aquelles figures que impliquen operacions de millora i reforma urbana.

El desenvolupament de sòl urbanitzable és molt més que moderat durant aquests anys. Així dels 3 Plans Parcials que han de desenvolupar-se, només se'n comença a tramitar un: el de Cappont.-Ctra.N-II (12,8 ha). El desinterès dels propietaris i promotors immobiliaris atura l'aprovació definitiva del Pla Parcial de Cappont que fou aprovat inicialment en 1985. En certa manera, podem relacionar aquesta manca d'interès amb l'encara propera psicosi dels efectes de les riuades en aquest marge i els inicis d'un boom immobiliari que concentra el seu capital en la producció d'habitatge per a classes mitjanes-altes (la producció d'habitatge de qualitat), encara força lluny del tipus d'habitatge que es construeix a la zona (443). La producció de nou sòl urbà torna a ser l'assignatura pendent del programa, justament quan la nova dinàmica immobiliària comença a reanimar-se. La disponibilitat de sòl torna a ser resolta per les ordenacions de buits i endegament de planejament de segona escala. (Vegeu mapa 3.3)

El compliment del programa en actuacions de reforma i millora urbana es gairebé total, amb la puntual excepció dels plans especials que havia de desenvolupar la iniciativa privada: PERi cruïlla Ctra. N-II- Avgda.Garrigues a Cappont i PERI del nord de Balàfia. Altre cop torna a evidenciar-se la manca d'iniciativa dels promotors locals, que comencen a intervenir amb timidesa en el desenvolupament d'alguns polígons a Ciutat Jardí. Els promotors locals no tenen capacitat per gestionar sòl i, en conseqüència, resulta més difícil mobilitzar els sòls disponibles o qualificats en el PGM.

---

(443) Ja en la dècada dels noranta i amb els inicis de les obres de canalització del riu, canvia el perfil del tipus de promoció de Cappont, encara que només a les àrees properes a la façana del riu.



Font i elaboració: Lluís GUASCH i FORT "Seminaris de debat sobre la revisió del Pla General Municipal de Lleida" Sessió: El mercat immobiliari, habitatge i política de sòl. (Lleida, 14 i 21 de juny de 1.994)

TAULA 3.10 - PLANEJAMENT APROVAT ENTRE 1984-1987

Tipus de planejament i sector	Superfície	Data aprovació
Pla Parcial de Cappont- Ctra.N-II	12,8 ha	1985 - A.Inicial (a)
Pla Especial "Centre de Lleida"	60 ha	1986 - A.Definitiva
Pla Especial del Recorrido	9,96 ha	1984 - A.Definitiva
Pla Especial Rambla Pardinyes	8 ha	1986 - A.Definitva
Pla Especial final "Prat de la Riba"	2,7 ha	1985 - A. Inicial (a)
Avenç del Pla Especial del Marge Esquerre	60 ha	1985 - A. Avenç (b)

(a) Finalment retirat i no tramitat.
(b) - Abril de 1987 s'aprova inicialment versió reformada del Pla Especial final "Prat de la Riba"
(c) Pla que ve condicionat per la decisió de la ubicació del Mercat Central i actuacions a la Fira.

Per solventar aquesta situació conjuntural, el següent programa tracta de facilitar la incorporació de nou sòl per tal d'equilibrar les pressions sobre el mercat, tot eliminant figures de planejament de segona escala (Balàfia nord, cruïlla N-II...) i prioritzar la redacció de plans parcials per desenvolupar sòl urbanitzable.

El Pla Especial del Recorrido i el del Centre Històric, tot i que gestionats en el primer període, es desenvolupen durant aquests anys. INCASOL està duent a terme la urbanització del Recorrido, mentre es desenvolupa una certa activitat al centre Històric amb actuacions, però, molt puntuals: la urbanització de la plaça de Sant Joan, condicionaments al Canyeret per a la construcció del mur ancorat al turó de la Seu (Direcció General d'Arquitectura) i accessos de la plaça Sant Joan al Canyeret. Una altra de les actuacions interessants al Centre és l'actuació duta a terme a l'àrea dels blocs del Seminari, antiga promoció pública de l'Ajuntament (1949). A més de la rehabilitació de les façanes del bloc es realitza, just al davant i al lloc anomenat "Casa Júlia", una intervenció recuperant un espai públic en una àrea de trama força densa i degradada, alhora que se soluciona part del problema dels aparcaments amb la construcció sota la plaça d'un pàrquing per als veïns. Amb les actuacions del Canyeret i la nova plaça davant els blocs del Seminari Vell, comença ja a donar els seus fruits la política de patrimoni de sòl que no sembla, però, ésser efectiva fins als dos quadriennis finals (1987-1999 i 1991-1995). De les 8 unitats de remodelació previstes al PERI del Centre Històric només dues la més avançada és La Parra, l'execució de la qual ha de permetre la total construcció del mur ancorat al Canyeret i que s´ha dut a terme gràcies a la formació de patrimoni de sòl amb l'expropiació poligonal (5.401,7 m2), ja descrita amb anterioritat.

A mesura que comença a dinamitzar-se l'activitat immobiliària augmenta la participació del capital privat en les tasques de desenvolupament i gestió del planejament. Entre 1984 i 1987 s'aproven 36 documents d'estudi de detall dels 30 són endegats per la iniciativa privada.

Entre els documents d'estudis de detall cal destacar l'Estudi de Detall de la part nord del polígon de Santa Maria de Gardeny, que afecta 67.545 m2 i que forma part de l'antiga propietat de l'INV transferida a INCASOL. L'estudi redactat per INCASOL modifica l'ordenació vigent (planejada i executada parcialment per l'Estat central a

mitjan de 1963 i modificat en 1976 per tal d'adaptar-lo a la nova Llei de sòl), ampliant les dotacions públiques, reduint les densitats potencials (de 86 hab/ha a 72 hab/ha.) i reduïnt les alçades de l'edificació (444). El sector tot i estar en directa connexió amb un barri de macropolígons de promoció pública, presenta una clara vocació de sòl residencial per a classes mitjanes i altes, pròpies del sector annex també desenvolupat durant el període: l'àrea de Joc de la Bola. La incompatibilitat dels usos residencials esmentats se solventava (apuntat ja al Pla Parcial dissenyat per l'INV) amb la creació d'una barrera formada majoritàriament per vials i equipaments entre l'àrea de blocs socials i l'àrea residencial per a classes benestants de nova creació. La nova àrea residencial combinava blocs aïllats de baixes densitats amb petites promocions d'habitatges unifamiliars. Les parcel.les foren venudes en 1985, abans d'ésser urbanitzades (inici urbanització en 1986), la majoria de les quals foren adquirides pels grups immobiliaris més importants de la ciutat: Promopisa, Construcciones Pallàs i Inmuebles Leridanos...Els nous propietaris de sòl presenten en 1988 una modificació que afecta les tipologies edificatòries, argumentant que "la solució no és ajustada a l'estructura del mercat immobiliari de la ciutat" i optant per una ordenació en volumetria específica que ha donat lloc a la proliferació de blocs aïllats de notables alçades (445). La modificació inclou una nova parcel.la a l'estudi, a més d'un notable augment de la superfície destinada a usos privats i augment de sostre residencial, tot i que sense sobrepassar el nombre màxim d'habitatges assignats al Pla.

- La inversió urbanística del segon quadrienni (1984-1987) :

Si bé l'activitat desenvolupada a nivell de planejament i gestió és més aviat moderada, l'activitat tècnica en el camp de projectes i obres urbanes presenta en el període un gran desenvolupament: es redactaren 138 projectes per valor d'uns 3.455 milions de pta., dels quals se n'executaren 81 per un valor de 1.875 milions. (446)

Destaca en el capítol d'inversions l'obra urbanitzadora realitzada, que concentra importants volums en la urbanització dels carrers de barris perifèrics (a la Bordeta, 188 milions); carrers del Secà de Sant Pere, 81,6 milions; a Llívia, 64 milions i en l'obra urbanitzadora dels vials paral.lels a la façana del riu Segre: Rambla de Ferran, 180

---

(444) Estudi de Detall que reforma anterior ordenació de Pla Parcial, redactat per INUR, en 1973 i reformat en 1976. El desenvolupament i redacció de l'antic Pla Parcial del polígon de Santa Maria de Gardeny es descriu a VILAGRASA (1990), ob.cit. pàg.512-514.

(445) Esmentar, a més, que normalment aquests blocs s'aixequen sobre parcel.les d'ús comunitari privat que sovint s'envolten de tanques o murs per tal d'aïllar-les de l'exterior. Són les noves "illes" urbanes que s'instal.len en àrees frontereres.

(446) Uns 57 projectes (1.580 milions de pta.) restaren pendents d'execució als arxius municipals. Els volums aquí esmentats no es corresponen als de la taula 3.11 de desglosament de la inversió urbanística del període (1984-1987) perquè en el primer es parla de projectes, mentre que en la taula es comptabilitzen inversions reals.

milions, urbanització de Blondel i Av. de Madrid, 170 milions, i Alcalde Areny,81 milions.

TAULA 3.11 - INVERSIÓ URBANÍSTICA DEL PERÍODE 1984-1987

Concepte	Milions Pta.	%
Despeses per obres infrastructura, urbanització i serveis públics	1.875	72 %
Despeses Brigada Municipal d'obres (a)	148	5,5 %
Despeses Serveis Municipal de Parcs i Jardins	174	6,5 %
Adquisició de Patrimoni Municipal de sòl	335	13 %
Despeses de contractes de Serveis Tècnics	70	3 %
TOTAL INVERSIÓ	2.062	100 %

(a) - Reparacions de paviments i instal·lació de mobiliari urbà.
FONT: Revisió programa actuació PGM i expedient de modificacions puntuals i subsanació d'errors materials. (1979-1995) Lleida, setembre 1989. (Exemplar policopiat)

Les obres estrella del quadrienni, que suposen volums d'inversió força elevats i que es converteixen en dues de les obres més polèmiques de la ciutat (polèmica relacionada amb els retards de les solucions i/o durada de les obres) són: la plaça de Sant Joan i l'Auditori Municipal (amb una elevada subvenció del Ministeri de Cultura) de la Plaça de la Magdalena, davant mateix del Canyeret. Es tracta de dues intervencions cabdals per a les tasques de reforma i millora del centre històric amb unes funcions socials d'abast molt més àmplies. Totes dues obres hagueren de resoldre, amb diferent fortuna, els problemes derivats de les troballes d'interessants restes arqueològiques al seu subsòl, que dificultaren les respectives intervencions:

- La plaça de Sant Joan, al bell mig de l'eix comercial, havia de connectar la part baixa de la ciutat amb el turó de la Seu, exercint a més la funció històrica de plaça major. El projecte, que errà possiblement, a l'entendre de l'autora, en l'escala dels elements introduïts, fou encarregat al prestigiós arquitecte L. Peña Ganchegui, el novembre de 1980, i no s'aprovà fins dos anys més tard (novembre de 1982). La documentació consultada deixa entreveure els dubtes de l'autor en la conjugació dels diferents elements arquitectònics amb les funcions que la plaça havia de desenvolupar: com a plaça Major, com a plataforma d'enllaç entre el centre comercial i el turó de la Seu, i alhora resoldre els accessos al pàrquing soterrat i integrar les restes de la capçalera de l'antiga església de Sant Joan.

- L'auditori de la plaça de la Magdalena, com a porta d'entrada a l'eix comercial i a l'eix de la ronda del Canyeret, fou inaugurat en 1994, després de 10 anys d'inici de les obres.

Els elevats volums d'inversió i polèmiques endegades amb aquestes dues obres contrasten amb la bona acollida i moderada inversió que va comportar la construcció de la plaça de la Constitució sobre l'antic solar del Clot de les Granotes (tal vegada no hagués estat encertat de conservar el nom?). El solar fou expropiat en 1981 a la Immobiliària Gardeny (8411 m2) per prop de 112 milions. La plaça combina espais

verds i una font/cortina d'aigua; amb elements de plaça dura molt ben enfocats per al joc infantil-juvenil. Es conjuguen amb aquests elements les àrees d'esbarjo, àrees de repòs i àrees de mobilitat per a vianants. (447)

Els destacats volums d'inversió destinats a dotacions d'espais públics a localitzar en espais puntuals es complementen amb la concepció d'un projecte molt més ambiciós i d'abast territorial que té com a gran protagonista el riu. Durant aquest període es configuren els grans projectes d'espais públics dels entorns del riu Segre amb tota una sèrie de projectes: l'urbanització de "la banqueta", obres i ampliació als Camps Elisis (restauració del templet de la música i Cafè-Xalet), obertura dels Camps Elisis al Parc del riu, la previsió de canalització i sanejament del riu Segre i finalment el projecte de creació d'un parc natural a la Mitjana. Els espais estableixen un recorregut d'espais lliures per a vianants que tenen com a gran protagonista el riu. La consolidació d'aquestes àrees i la recuperació del riu i la Mitjana com a espais plenament urbans acaben definitivament amb una barrera històrica i contribueixen a configurar una estructura urbana més equilibrada (448).

La millora dels estàndards en dotacions públiques no solament es realitza via operacions i actuacions sobre patrimoni de sòl, sinó que també es reforça amb la gestió urbana. S'endega, per exemple, una unitat d'actuació d'iniciativa privada (18/09/87) a l'àrea de la Mariola, concretament a l'illa delimitada pels carrers Sangenís Bertran, Castella i Juli Cèsar, que facilitarà l'obtenció pública de sòl per a la ubicació de la plaça Castella, urbanitzada ja en el darrer quadrienni.

De les inversions realitzades des del govern autonòmic en aquests anys (1984-1987) destaquen les actuacions dutes a terme al centre Històric (urbanització del Canyeret i mur adossat al turó, habitatges públics al C/Seminari...). Durant aquests anys s'encenten noves actuacions dirigides a dotar la ciutat de sòl urbanitzable en punts que esdevenen àrees de nou creixment urbà: la urbanització dels carrers de la part nord del polígon de Santa Mª de Gardeny, la urbanització del Recorrido i sobretot l'actuació a la Fundació Felip a Ciutat Jardí. Aquesta darrera actuació, més que discutible, procedia a urbanitzar i ordenar sòl d'una àrea residencial ocupada per classes mitjanes-altes i altes (449).

En 1983 INCASOL adquiria la finca de la Fundació Felip (27,38 ha per 30 milions de pta.), qualificada d'urbanitzable programat (el polígon 2 del sector 13) del Pla Parcial Ciutat Jardí i propietat de l'Ajuntament, en una àrea annexa al nou parc de bombers

---

(447) La plaça, molt funcional i producte a més d'una modesta inversió, allotja en el subsòl un pàrquing.

(448) Amb tot, creiem, com Melitó CAMPRUBI (1990) "La paradoxa urbana", a AA.VV (1990), *Lleida Viva., ob.cit.*, que el projecte de canalització del Segre i el tractament estricte de "canal" encaixa el riu, de tal manera que es defineixen encara més dràsticament els marges esquerre i dret, esdevenint el riu un element del paisatge urbà totalment independent i difícilment integrat a qualsevol dels marges.

(449) Curiosament INCASOL urbanitza part de les àrees que seran edificades amb promocions d'habitatge destinades a classes mitjanes-altes durant els vuitanta: l'àrea de Ciutat Jardí i la part del polígon de Santa Maria més propera a Joc de la Bola.

construït també per la Generalitat (projecte aprovat en gener 1983) (450). La urbanització i posterior gestió del polígon venia regulada per un conveni signat amb La Paeria (gener 1984), segons el qual l'Administració local s'encarregava de portar els serveis fins a la zona, mentre INCASOL es comprometia a urbanitzar i subhastar les parcel.les a preus molt ajustats (subhasta 1985) (451). L'operació realitzada a la Fundació Felip seria força rendible per a INCASOL, que havia realizat una inversió no superior als 85 milions de pta., inclosa la compra, i que obtenia per la venda de parcel.les uns 108 milions.

Un cop analitzades les diverses actuacions realitzades durant aquest segon quadrienni, vegem ara quina ha estat la relació entre volums d'inversió, tipus d'inversió i la seva localització (vegeu mapa 3.4). Els eixamples de la ciutat (zones 2,3 i 4) continuen essent els màxims receptors de les inversions realitzades. Els volums d'inversió dels eixamples urbans, a diferència del esmentat per al primer quadrienni, es dirigeixen ara a obres en equipaments, serveis i espais lliures per al primer i segon eixample (plaça de la Constitució, plaça de Santa Maria Magdalena..), mentre que a l'eix financero-comercial les inversions es concentren a l'àrea de la Banqueta/Blondel-Alcalde Areny -Francesc Macià i Ferran (la façana del riu). Destaquen també els volums d'inversió que acullen les noves àrees d'expansió i creixement urbà: la Ciutat Jardí (zona 15), on es desenvolupen diverses obres d'infrastructura i urbanització i el Recorrido (zona 8), que és urbanitzat en aquests anys per INCASOL. Els camins de l'horta i les inversions a Llívia reben també durant aquest període una substanciosa inversió, centrada sobretot en la pavimentació dels camins i millora general de la urbanització i infrastructura del barri de Llívia.

Malgrat que al Centre Històric davallen força les inversions centrades bàsicament en les actuacions del polígon del Canyeret, la zona continua acollint una gran part de les inversions realitzades en operacions de patrimoni municipal de sòl.

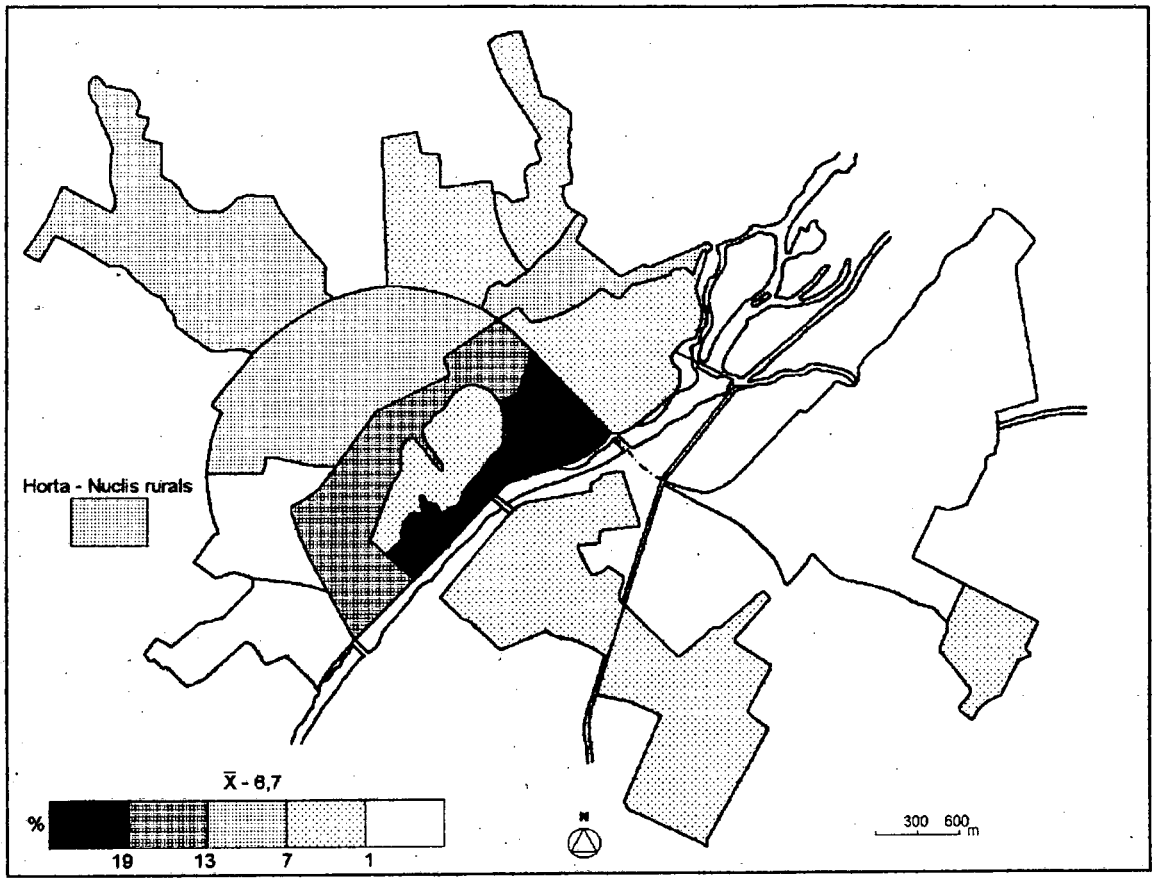
Amb xifres també més reduïdes, tot i que relativament superiors als percentatges del primer quadrienni, cal destacar també el volum de les inversions realitzades en alguns barris de la ciutat: Bordeta (zona 12), Secà (zona 10), Cappont (zona 11), inversió que se centra, preferentment, en la resolució dels dèficits existents en infrastructura i urbanització.

---

(450) Cal apuntar que el parc de bombers fou construït sobre un solar cedit per l'Ajuntament de Lleida en 1983 de 15.910 m2.

(451) El que no es diu al conveni és qui obtindrà el 10% de l'aprofitament mitjà a cedir a l'Adminitració actuant, segons es disposa en el desenvolupament de sòl urbanitzable. Incasol reclama el 10% com Administració actuant ,enlloc de cedir-lo a la Paeria, sòl que després subhasta a preus ja molt més similars als del mercat. En 1987 Incasol ven la darrera parcel.la (382,5 m2) de la Fundació Felip per uns 8 milions i mig, mentre que per la venda en 1985 (17.421 m2) n'obté prop de 98 milions.

MAPA 3.4 - INVERSIÓ EN OBRA URBANITZADORA. LLEIDA 1984 - 1987



Font: Elaboració pròpia a partir d' Actes dels Plens Municipals i Revisions de Programa d'Actuació del PGM

En definitiva, les actuacions urbanes del període consoliden l'actuació desenvolupada durant el primer quadrienni amb la posta en marxa de l'emblemàtic Pla Especial del Centre Històric (amb actuacions molt concentrades al Canyeret), la urbanització i desenvolupament del PERI del Recorrido i del Pla Parcial de Ciutat Jardí. Continua l'activa obra urbanitzadora general més intensa ara en alguns barris perifèrics de la ciutat i en noves àrees de creixement urbà del que ho havia estat en el primer quadrienni. Als eixamples del nucli urbà (primer eixample, segon eixample i eix financero-comercial) s'endeguen grans obres urbanitzadores (la façana del riu) i inversió en equipaments i espais lliures. Sembla, doncs, que pretén combinar-se l'actuació en millora urbana amb la inversió en noves àrees de creixement, un difícil equilibri d'esforços i recursos que acaba afavorint les operacions de reforma i millora urbana enfront el desenvolupament de nou sòl residencial. Aquest continua essent el gran tema pendent en l'execució del PGM, mancança que es fa sentir encara més en dinamitzar-se el mercat immobiliari a mitjan dels vuitanta. El desenvolupament de nou sòl a la ciutat ha de ser empès per la iniciativa pública, donat que el promotor privat no sembla encara capaç d'endegar grans operacions de desenvolupament de sòl, tot i

que en el període comença a actuar amb una certa timidesa (desenvolupament del polígon 6 a Ciutat Jardí)...

3 2.3.3 - L'actuació urbanística del període 1987-1991

El període, ple d'incertesa política en el consistori local, reflecteix una certa paralització-indefinició de les tasques urbanístiques que han estat previstes per a aquest quadrienni. Aquesta incertesa provoca que els ritmes de desenvolupament de les línies del Pla es relaxin, davallant sensiblement els volums d'inversió urbanística i els dedicats a la política de patrimoni de sòl.

El 30 de juny de 1987, després d'unes eleccions amb resultats molt ajustats, tot i ésser el PSC (Partit dels Socialistes de Catalunya) el partit més votat a la ciutat, es produeix un canvi de govern en la corporació local, fruit de l'aliança dels partits de centre-dreta i dreta: CiU (Convergència i Unió) , FAP (Federación de Alianza Popular) i GIF (Grup Independent Freixes). L'estiu d'aquell mateix any el Pla celebra els seus vuit anys de funcionament i la finalització del darrer programa d'actuació (1983-1987). Aprofitant aquestes circumstàncies el 24 d'agost de 1987 s'ordena per Decret d'Alcaldia la revisió del Programa d'Actuació i modificacions puntuals del PGM davant "l'oportunitat política d'implementar la programació urbanística amb els nous criteris de gestió municipal de l'equip, de govern" (452).

El gener i febrer de 1988 estan ja llestos els documents inicials per tirar endavant la modificació, l'elaboració dels quals ha anat produint alguns desacords entre els tècnics municipals i el nou equip de govern. Fruit d'aquestes desavinences, el director d'urbanisme local, Josep Mª Llop potser un del tècnics que més de prop ha seguit el desenvolupament del Pla decideix passar a formar part del Servei d'Urbanisme de Barcelona, amb el qual col.labora fins el 1991, any en què reprèn la direcció del Servei d'Urbanisme de Lleida. La plaça de director del Servei d'Urbanisme local és ocupada, entre aquests anys, per l'arquitecte F. Florensa, tècnic que ja treballava a La Paeria en endegar-se el Pla de 1979 i bon coneixedor, per tant, del document i del tipus de política que s'havia dut a terme fins aquell moment. El nou director del serveis d'urbanisme, que havia col.laborat també en la redaccció dels documents inicials de la Revisió de 1987, fa constar expressament en un dels documents de la revisió la seva creença en les línies dissenyades en el document de 1979, una de les raons per les quals els documents inicials de la revisió no difereixen tant dels finalment presentats i aprovats més endavant per l'equip de govern socialista.

En els documents de la revisió apareixen com a temes principals a tractar: la necessitat de desenvolupar nou sòl tant per a usos residencials, per tal de lliutar contra la recent dinàmica de fortes puges en els preus del sòl, com industrial, davant

(452) Decret d'Alcaldia del 24 d'agost de 1987.

la clara mancança de noves disponibilitats de sòl per a aquests usos en el municipi. Paral.lelament, s'aborda la qüestió de l'execució del viari d'ampli abast territorial en el qual destaquen: la construcció i efectes territorials de la nova variant de la N-II, la construcció de dos nous ponts sobre el riu, el pas per la ciutat del tren de gran velocitat (AVE)...

El procés d'aprovació de la nova revisió es va retardant, en gran part per la inexperiència del nou equip de govern. Fins al Ple del 25 de novembre de 1988 no s'aprova inicialment el document, una any després de l'aparició del decret que ordenava endegar les tasques de la revisió.

La política urbana del nou govern del consistori local s'endega sota criteris de contenció de les despeses, que afecten particularment la inversió urbanística. Aquest any es produeix una congelació de pressupostos que inicideix en la marxa de les actuacions urbanístiques i, en concret en les expropiacions que es duien a terme per a la canalització del riu.

La coincidència política de les administracions local i autonòmica afavoreix, d'alguna manera, la ràpida entesa en les actuacions en què es veu implicada la segona: la construcció del tercer pont (453) a l'Av. de Catalunya, que connecta les noves àrees de creixement residencial de Cappont i la futura zona universitària amb el primer cinyell de circumval.lació; la declaració d'ARI per a tot l'àmbit del Centre Històric, la compra per a la posterior gestió del polígon industrial "Els Frares" a la Ctra. de Tarragona,...

L'abril de 1989 el PSC torna a obtenir el comandament de l'Ajuntament de la ciutat gràcies al recolzament de consellers "tránsfugues". Amb el retorn a l'Alcaldia, l'equip de govern intenta restaurar la plantilla de tècnics que ha anat seguit l'evolució del Pla, reclamant la tornada de Josep Mª Llop com a director del serveis d'urbanisme.

El nou equip de govern decideix de seguir un tràmit diferent per a cada figura del document: la revisió del programa (aprovada definitivament el 26 de gener de 1990) i la modificació del Pla (aprovada el juny de 1991). Amb aquest desdoblament es podia continuar allargant el procés de "modificacions" del Pla per tal d'adaptar els processos/actuacions puntuals endegades o gestionades per l'equip de govern anterior, contraris a la "filosofia" del Pla de 1979 i/o del nou equip: "Essent la intenció de l'equip de govern propiciar el desenvolupament de sòl residencial i industrial com a conseqüència del potencial que ha adquirit el sector de la construcció en aquests darrers anys i la notòria necessitat de sòl industrial que pateix la ciutat, s'ha considerat oportú modificar el propi programa d'actuació recentment aprovat, programant més quantitat de sòl del que llavors s'havia previst" (454). Així modificacions i programa

---

(453) El pont anomenat "de la Universitat" és inaugurat el 2 de febrer de 1993.

(454) Document: "Expedient de modificacions puntuals i de subsanació d'errors materials en el PGM", signat per J.Mª LLOP, abril 1990, pàg.3.

adopten mesures conjunturals per tal de pal.liar les mancances de sòl per a edificar, tant per a usos residencials com, i sobretot, industrial per tal de lluitar contra la dinàmica expansiva en l'augment dels preus del sòl. Per a aquest fi s'endeguen dues línies d'actuació :

. D'una banda es prioritza en el programa el desenvolupament del sòl urbanitzable programat pendent (71,4 ha d'usos residencials i 61,3 d'industrial), previsions poc realistes, però que proven de tancar l'execució final del Pla. Destaca en el programa la programació de sòl residencial al marge esquerre amb 38 ha a Cappont (Pla Parcial Cappont-N-II, P.P. Pont Nou i P.P. Camí Vell d'Albatàrrec) i 7,20 ha a la Bordeta, així com el desenvolupament de sòl als barris del Nord (26,13 ha): Balàfia-Secà, Pardinyes-Travessia Gasull, unificat després en un únic Pla Parcial. El desenvolupament d'aquest darrer pla parcial, juntament amb el desenvolupament del Pla Parcial de Cappont-Universitat, permetrà mobilitzar finalment una important quantitat de sòl patrimonial.

. Una altra línia d'actuació tracta de facilitar l'obtenció immediata de sòl per a edificar:

. En sòl residencial, i tenint present que els operadors immobiliaris de la ciutat no són gestors de sòl, se substitueixen figures de planejament de segona escala per figures d'estudis de detall i unitats d'actuació, facilitant per tant l'execució de sòl urbà. Aquest és el cas del Pla Especial de Balàfia Nord, Av. Tarradelles i la cruïlla de la N-II, que poden ara desenvolupar-se en unitats molt més petites (nova zona 8.2). Cal parlar també d'algunes modificacions de Pla que qualifiquen sòl urbanitzable a Sucs i passen a urbà una franja de sòl urbanitzable al carrer Agustins (a Cappont vora l'accés elevat a la N-II), a més de la previsió d'execució del sòl, ara ja sòl urbà, que resta a Ciutat Jardí (executats ja els polígons 2,4 i 6.

. En sòl industrial: Es tracta de diversificar l'oferta (àrees de serveis mixtes, franges laterals de les carreteres...) i agilitar les tramitacions per a la ràpida obtenció/disponibilitat de sòl. En aquesta línia cal entendre l'oferta oberta a concurs (Ple 28/10/88) per a la redacció de PAU per a la creació de "mini-polígons" o la possibilitat d'endegar sòl per a activitats de servei a les franges laterals de la ctra. de Barcelona, de Saragossa i a l'Av. Tarradelles o a Llívia. Aquesta oferta es complementa amb la convencional oferta de sòl industrial del "Camí dels Frares", que a final dels vuitanta es troba en fase d'execució.

Si en els altres quadriennis el gran protagonista de la política urbana havia estat la recuperació/reforma/millora de l'espai ja consolidat, l'ordenació dels "buits" urbans

(Santa Ma. Gardeny, Recorrido, Tabernetes...) i la rehabilitació del Centre Històric, en definitiva en l'escala més detallada, des del tercer quadrienni (1988-1991) s'observa ja una tendència al treball urbanístic dirigit a una escala molt més àmplia, l'escala del territori immediat. En aquest marc pot parlar-se de les grans infrastructures viàries previstes (Variant de la N-II, Pont de la Universitat, Pont de Pardinyes, connexió N-230-240....), però també de la infrastructura d'aigües (col·lector del marge esquerre, nou abastament a la ctra. d'Osca, depuradora d'aigües...).

El canvi d'escala ve a més recolzat per la prioritat que el darrer programa dóna al desenvolupament de sòl urbanitzable, que ha de suposar en definitiva l'expansió/creixement urbà sobre el seu propi territori, expansió que hauria de resultar més facil per la política patrimonial de sòl realitzada amb intensitat per La Paeria sobre la façana de Cappont, i juntament amb INCASOL a les grans àrees intersticials de Balàfia-Pardinyes. El desenvolupament d'aquestes àrees permetrà finalment la mobilització/rendibilització dels esforços en la formació de patrimoni de sòl esmerçats des del consistori local en els anys vuitanta.

Hem parlat fins ara del desenvolupament de nou sòl, que és una de les principals "línies" d'actuació dissenyades per al nou programa. Es recull, però, també la ja llarga experiència adquirida en les tasques de reforma-millora urbana, que pretén per al darrer programa continuar i insistir en la recuperació del Centre Històric, així com endegar definitivament l'ordenació del riu Segre: canalització, construcció del Parc lineal, adquació del Parc Natural de la Mitjana... Aquests projectes enllacen amb la filosofia d'un conjunt de projectes endegats en el primer quadrienni per a l'ordenació dels entorns del riu Segre (l'antiga arbreda del riu, la banqueta, el parc natural de la mitjana, els Camps Elisis i la fira). En el segon quadrienni s'endegaren treballs puntuals per a l'ampliació firal (producte d'un important adquisició patrimonial) i per a la rehabilitació dels Camps Elisis, estudis sobre la Mitjana i treballs de neteja i conservació de l'arbreda, que no sobreviuria a la canalització. La configuració i ordenació actual d'aquests espais queda relegada fins el desenvolupament del projecte de canalització i parc-lineal del riu, projecte que es retarda fins l'any 1989 quan el MOPTMA presenta el projecte i adjudica els treballs de la primera fase. Un cop es finalitzin totes aquestes tasques, quedarà configurada una àmplia àrea de sòl públic al marge esquerre amb una continuïtat d'espais lliures i equipaments (Mitjana-Parc del Riu-Camps Elisis-Canal de Serós).

Un cop dibuixat el marc polític i econòmic del moment i definides les línies del darrer programa d'actuació del PGM de 1979, vegem ara quines són concretament les actuacions urbanes endegades durant aquests anys (455).Com ja hem comentat, la

---

(455) Els volums de documentació urbanística del quadrienni 1987-1991, i concretament del període 1987-1989, són més aviat limitats. El seguiment de la inversió i els projectes desenvolupats en el període ha pogut realitzar-se gràcies a les actes del Plens Municipals i la memòria i experiència dels tècnics locals.

inestabilitat política del consistori queda perfectament reflectida en un cert relaxament dels ritmes d'actuació i desenvolupament dels projectes en el tercer quadrienni del Pla.

- El balanç del planejament del tercer quadrienni (1988-1991):

El balanç de desenvolupament de sòl es mostra més dinàmic en aquests anys, almenys pel que fa a sòl industrial. Tot i el tractament més diversificat i flexible que el programa estableix per al desenvolupament de sòl industria, només es desenvolupa l'àrea del "Camí dels Frares" (116,4 ha) de la ctra.de Tarragona. El juny de 1989 s'aprova conjuntament el PAU i el Pla Parcial, que ha de permetre el desenvolupament de la nova àrea industrial. El projecte no preveia les elevades inversions necessàries per dotar d'abastament l'àrea, abastament que encara avui no és resolt (tot i que ja urbanitzat i en venda), i per al desenvolupament d'un vial de connexió directa amb N-II (en fase actual d'execució) (456).

TAULA 3.12 - PREVISIONS I EXECUCIONS DE SÒL EN EL PROGRAMA 1984-1991:

	PREVISIONS		EXECUCIONS TOTALS	
	Residencial	Industrial	Residencial	Industrial
Primer quadrienni (1984-1987)	103,9 ha(*)	0,0 ha	0 ha	0 ha
Segon quadrienni (1988-1991)	15,1 ha	0,0 ha	9,9 ha	116,4
Total programa (1984-1991)	119,0 ha	0,0 ha	9,9 ha	116,4 ha

(*) S'inclouen les 60 ha del Pla Parcial de Ciutat Jardí.

El balanç per al desenvolupament de sòl residencial es presenta força més moderat. S'aprova, el maç de 1989, el Pla Pla Parcial de Joc de la Bola de 9,9 ha sota iniciativa privada (capital forà) en una àrea de clara vocació d'habitatge per a classes mitjanes-altes i altes. El Pla preveu una capacitat per a uns 434 habitatges i presenta un interessant tractament de la "Sèquia Major" com a parc lineal verd al llarg del seu recorregut en una franja de 15 metres a banda i banda, parc que es dissenya com a zona de transició en contacte directe amb l'àrea. Amb la consolidació d'aquesta àrea i la posterior ordenació de la banda del Camp d'Esports i el desenvolupament del final del Passeig de Ronda (que es desenvolupen en el darrer quadrienni del Pla), queda conclosa l'ordenació i consolidació de l'anell exterior del segon eixample.

Respecte a les operacions de reforma i millora urbana que s'aborden en el tercer quadrienni, ha de destacar-se que en general són petites actuacions a escales molt detallades (2-3 ha). Fracassa l'intent de desenvolupar el Pla especial del sector 7 Balàfia-nord (d'unes 11 ha), de gran importància per a l'ordenament i consolidació de

(456) El projecte d'urbanització del "Camí dels Frares" resulta polèmic també, perquè fa cas omís d'un important vial (l'anomenada pota sud) que connectava els barris del sud de la ciutat (Magraners-Bordeta).

la zona. Els principals objectius del Pla van dirigits a la consolidació d'un important nucli d'equipaments i zona verda (uns 7.000 m2) que permeti l'esponjament de la trama, alhora que integri una àrea (usos industrials i resolució de petita parcel.lació) totalment aïllada del context urbà. El Pla, tot i ser aprovat inicialment (juny de 1988), no arriba a tramitar-se ja que queda inclòs en la documentació de la revisió del PGM com a sòl urbà a desenvolupar mitjançant unitats d'actuació, i facilitant-ne la seva execució en unitats més petites: Pla Especial Balàfia-Nord (8,5 ha i la Unitat d'Actuació del carrer Penedès que ordena l'entorn del Mercat Municipal (2,01 ha).

Es redacten i comencen a desenvolupar-se unitats d'actuació puntuals de poca extensió però de gran importància per a la consolidació i ordenació de la trama urbana: Estudi Detall de la Unitat d'Actuació Balàfia-Penedès (aprovat el març de 1989) de 2,01 ha, a la qual ja ens hem referit, i l'Estudi de Detall d'ordenació de volums de les Unitats d'Actuació de final del Passeig de Ronda (aprovat el novembre de 1989), que permeten acabar la trama urbana del segon eixample directament en contacte amb el barri de Balàfia. (457)

El document de segona escala potser més conflictiu del període és la Modificació del Pla Especial del Centre Històric, a l'àrea de Magdalena, aprovada el desembre de 1988 sobre sòl cedit a INCASOL. El projecte presentat per l'Institut substitueix els usos residencials (458) per un edifici terciari que allotja també aparcaments, el quals, en principi, havien de localitzar-se darrera l'Auditori en una àrea on es descobriren restes arqueològiques que s'optà per consevar. La modificació es justifica alhora per la dificultat de gestionar una edificació residencial en una zona (c/la Parra, just a la falda del turó) "amb males condicions d'accessibilitat i mala salubritat", segons l'esmentat projecte (459). L'edifici és aprovat, tot i l'oposició de la comissió Tècnica del Consell de Patrimoni del Departament de Cultura de la Generalitat, que indica l'excessiu impacte visual de l'edifici projectat.

Continuant dins l'àrea del Centre Històric cal esmentar l'aprovació el novembre de 1987 de la declaració d'ARI (Àrea de Rehabilitació Integrada) en tot el seu àmbit. La declaració d'ARI no aporta canvis substancials immediats en la inversió i actuació a la zona ja que el programa no és aprovat fins l'any 1994. La inversió pública, que s'ha concentrat en aquests anys en punts molt concrets del Centre (Canyeret), ha rebut fins al moment una resposta molt tímida de la inversió privada que només endega certes operacions a les àrees immediates a l'eixample: Blondel, Ronda de Sant Martí...

---

(457) Actualment ja s'ha desenvolupat la Unitat d'Actuació del Passeig de Ronda i Onze de Setembre amb 3,65 ha, de promoció privada.

(458) Estava prevista la construcció d'habitatges de promoció pública al carrer de La Parra segons conveni de 1986 amb l'Ajuntament de Lleida. El canvi d'usos de residencial a terciari comporta que finalment siguin construïts a la zona del Recorrido.

(459) Recenment, però, s'ha tornat a la idea inicial de construir sobre els solars un edifici d'habitatge públic i zones d'aparcament .

Durant aquests anys la iniciativa privada, que ja havia actuat tímidament en el darrer quadrienni, participa més activament en el desenvolupament de la gestió urbana (Pla Parcial Joc de la Bola, execució de la Unitat d'Actuació del Passeig de Ronda i tram final de Prat de la Riba..), en un context immobiliari molt diferent al de començament de la dècada. A escales de detall la intervenció del promotor privat en les tasques de planejament i gestió urbana és totalment aclaparadora. En aquests quatre anys (fins 1991) es redacten 64 estudis de detall (39 aprovats fins 1990), 63 dels quals són d'iniciativa privada. Una atra dada important pel que fa al cas és que el 40% d'aquests documents es localitzen als eixamples urbans: primer i segon eixample (Zona 3 i 4), dada molt inferior a la concentració que els documents presentaven en els períodes anteriors (60% dels estudis de detall als eixamples urbans entre 1983-1987). La majoria dels documents estableixen regularització d'alçades i ordenació de volums. L'aprovació d'algun d'aquests documents provoca una certa polèmica a nivell públic (que recull la premsa del moment) al considerar-se excessiva la seva alçada i el nombre de plantes. Exemples d'aquestes "polèmiques" concessions són, entre d'altres, la del Banc Vitalici (que trenca amb la seva cúpula la visual de la Seu des de la plaça Sant Joan) i els edificis del carrer Ramon i Cajal davant la plaça de Víctor Siurana amb una alçada força superior a les rassants dels edificis veins.

- La inversió urbanística del tercer quadrienni (1987-1991) :

Els grans projectes d'infrastructura lligats al riu són, sense cap mena de dubte, els protagonistes de l'activitat urbanística del tercer quadrienni:

. Es construeix el tercer pont, Pont de la Universitat, amb un pressupost d'uns 500 milions a càrrec de la Generalitat. Un cop inaugurat el pont, els accessos, a realitzar per La Paeria, encara estan sense realitzar. La construcció d'aquest pont, a més d'augmentar la connectivitat/accessibilitat entre els marges dret i esquerre, permet pensar amb optimisme en el desenvolupament i creixement d'àmplies àrees del marge esquerre, entre elles el futur Campus Universitari a Cappont.

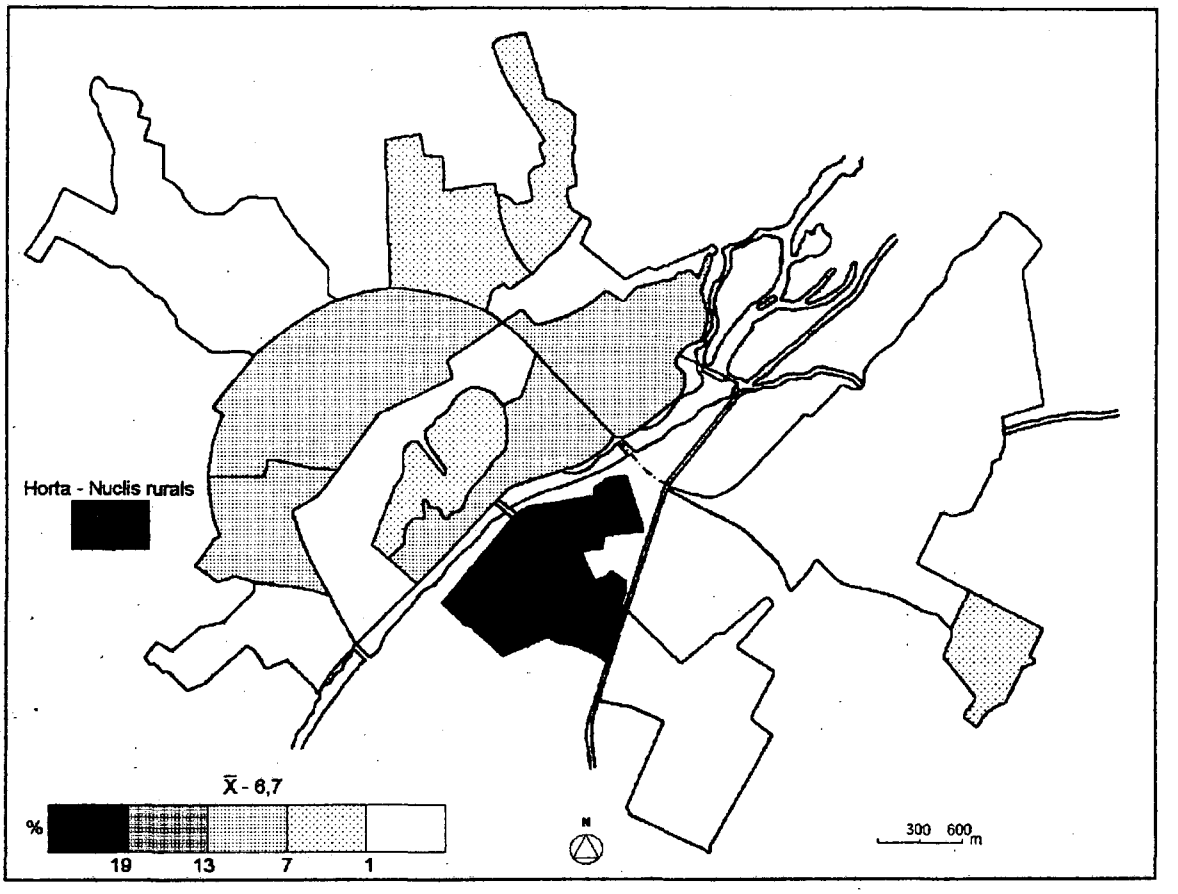
. El projecte de canalització del riu i la urbanització del Parc lineal del Segre, projecte presentat pel MOPTMA en 1989, a desenvolupar en tres fases i amb un cost d'uns 3.000 milions de pta. La canalització d'una llargada d'uns 5 km. es realitza en tota la façana urbana des de l'assut de subderivació del Canal de Serós fins la Pda. de Fontanet prop del instituts de batxillerat. La canalització (inaugurada, que no totalment acabada, el maig de 1995) permet la recuperació del riu com a espai lúdic, la millora sanitària i estètica d'un espai central, així com una solució als problemes de les riuades.

Ja a una altra escala, però continuant amb els projectes urbans relacionats amb l'eix fluvial han d'esmentar-se també:

. La urbanització de la Banqueta amb la instal.lació de fonts, parterres i enllumenat.

. S'inicien també treballs d'anàlisi i de neteja per a la recuperació de l'espai natural de la Mitjana, espai d'un gran valor ecològic.

MAPA 3.5 - INVERSIÓ EN OBRA URBANITZADORA. LLEIDA 1988 - 1989



Font: Elaboració pròpia a partir d' Actes dels Plens Municipals i Revisions de Programa d'Actuació del PGM

A escala urbana cal citar altres projectes endegats, la majoria ja a la vigília de les noves eleccions municipals de 1991 i relacionats amb espais lliures:

. Als eixamples urbans s'urbanitzen: la plaça Amics de Lleida, executada en 1991 (1.800 m2), la plaça Castella (2000 m2) i la plaça de la Constitució (8300 m2).

. En àrees més perifèriques: la de l'Esplai de la Bordeta i el projecte de la Plaça Europa al final del Passeig de Ronda.

. En el Centre Històric i més concretament lligades al turó de la Seu, destaquen la urbanització del parc urbà de Marius Torres al turó del Canyeret (3.400 m2) i les places construïdes per la Generalitat dalt del turó de la Seu: plaça dels

Apòstols i la plaça de la Sardana, grans extensions de formigó traspassades a La PAERIA en 1991

A començament dels anys noranta, a les portes del darrer quadrienni del Pla, el balanç de les actuacions i ordenació de grans espais verds és molt pobra, sobretot en tot allò que fa referència a l'ordenació dels espais dels turons de Gardeny i La Seu. Cal, però, apuntar que durant aquest tercer quadrienni es realitza un notable esforç en el capítol d'espais lliures, com creiem haver manifestat en els darrers paràgrafs, i que engreixem amb les següents mencions: la recuperació del Parc de la Senda del ferrocarril com a espai verd (a l'espera de cobrir encara les vies en el tram Corts Catalanes i Prat de la Riba) i els projectes per a la creació de dos nous parcs urbans: un a Joc de la Bola (1990) i un altre al camí de Montcada. En relació a aquesta empenta d'obra urbanitzadora i ordenació d'espais lliures cal destacar l'endegament dels treballs per al Pla Especial d'Espais Lliures, que canvia totalment la perspectiva tradicional que s'oferia des del PGM. Els treballs endegats pel Pla d'Espais Lliures, que es presenta com un dels documents protagonistes de l'Avanç del Pla General de 1.995, .proposen un sistema estructurat que amb una correcta gestió dels espais comptabilitzin i assegurin la coexistència de la conservació dels ecosistemes, la biodiversitat, la producció agrícola i l'aprofitament general per a usos comunitaris de tipus lúdic i educatiu.

En qüestió d'equipaments es continua amb la línia endegada en el segon quadrienni, posant ara emfasi en els equipaments esportius: pavelló polisportiu a Pardinyes, pista d'atletisme al Parc Municipal de l'Alcalde Pons, condicionament del Camp de Gardeny.... Es continua amb la tasca de dotacions socials als barris: local a Raïmat, local social a la Mariola...Tal vegada, com s'ha fet amb els espais lliures, caldria endegar un estudi/anàlisi dels equipaments i serveis urbans per tal de racionalitzar l'ús dels contenidors, la localització d'aquests i els serveis que ofereixen.

Des de 1987 es treballa en infrastructura d'abastaments en la part nord de la ciutat per tal de millorar la infrastructura d'aigües general amb el projecte de renovació/substitució de l'antiga canonada que nodreix la ciutat des del Canal de Pinyana. Destaquen també actuacions més puntuals destinades a cobrir demandes puntuals: dipòsits i noves conduccions d'aigua a Pardinyes i Sucs, estació potabilitzadora a Magraners . En sanejament destaca, a final del quadrienni, les obres del col.lector de la Bordeta i l'encreuament del canal de Serós, així com els projectes de sanejament que afecten als antics abocaments al Segre per tal de tirar endavant el projecte de canalització (depuradora d'aigües residuals, entubament del Noguerola....). A partir d'aquest quadrienni, alguns dels serveis urbans són cedits en concessió administrativa a empreses de serveis: a partir de 1987 la preparació de la xarxa i explotació de la distribució de gas per Gas Lleida, SA, i a partir de 1994 l'empresa Aigües Lleida,SA, que s'encarrega de la xarxa i gestió de la infrastructura d'aigües de la ciutat. La gestió del serveis urbans cada cop és més complexa, fet pel qual la majoria de les ciutats, d'una certa grandària, passen la gestió dels serveis a

algunes empreses (gestió de residus urbans, transport públic, neteja urbana, jardineria ...)

La tasca de descentralitzar serveis urbans, i concretament tasques urbanístiques, que passen a desenvolupar-se per empreses de capital mixt o públic, continua amb l'aparició de nous organismes:

- En 1993 es constitueix l'Empresa Municipal d'Urbanisme, encarregada de mobilitzar el patrimoni adquirit en els sectors urbanitzables de Cappont i Barris Nord, la rendibilització del qual anirà destinada al desenvolupament del programa ARI al Centre Històric i a la nova compra i gestió de sòl.

- L'Oficina del centre Històric que ha de desenvolupar el programa de l'ARI.

- La creació de l'Oficina del Pla (1993) per a la preparació i redacció del futur Pla General de la ciutat que hauria d'aprovar-se durant 1995 (460).

La creació de la Oficina del Pla o l'aprovació de l'Avanç del Pla General de 1995 podria significar la "mort oficial" del PGM de 1979. Les línies dissenyades en el nou document, així com la mateixa opinió dels tècnics que hi treballen destaquen la validesa actual del model i l'estructura urbana dissenyada en aquell document. El PGM de 1979 és encara viu i gran part de les actuacions queden encara recollides en el nou document que obre les portes a la Lleida del 2.000.

En definitiva, doncs, creiem que el més destacable de la política urbana del període pot concretar-se en els següents punts:

- En els primers anys del quadrienni (1987-1988) el govern de la ciutat canvia d'equip i de direcció política. Tot i endegar els processos de revissió del programa del Pla, no sembla haver-hi un canvi d'idees urbanes molt evidents (461). Es produeixen només algunes intervencions puntuals que, més que un entrebanc per al desenvolupament del Pla, provoquen un alentiment de ritmes. Sota criteris de contenció de les despeses es produeix una congelació dels pressupostos que afectaran les futures inversiones, sobretot les expropiacions per a la futura canalització del riu.

- En 1989 retona l'equip del PSC al govern del consistori local assumint les tasques pendents d'aprovació de la revisió de programa. En el document prova

---

(460) Volem destacar en aquest punt que gran part dels tècnics que formen part de l'equip encarregat de dur endavant la redacció del nou Pla havia ja col.laborat directa o indirectament en el desenvolupament del PGM de 1979. Els membres d'aquest equip, dirigit per J.Mª LLOP i TORNE (el Director dels Serveis d'Urbanisme de La Paeria), són: els arquitectes Rafael GARCIA, Carles LLOP, Josep Maria PUIGDEMASA, Josep Maria FARGAS i Pegor PAPACIAN; juntament amb el geògraf Ignasi ALDOMA i la biòloga Esther FANLO.

(461) És dificil provar de valorar la intervenció urbanística i les idees polítiuqes d'aquests anys per una manca clara de documentació-

d'agilitar-se el desenvolupament de sòl residencial i sòl industrial davant la pressió que el capital privat exerceix sobre el sòl en moments de gran dinàmica immobiliària i davant la manca de nou sòl disponible. Es desenvolupa i aprova durant el període sòl per a un nou polígon industrial al "Camí dels Frares" (116 ha) sobre l'eix de la ctra. de Tarragona i urbanitzat per INCASOL, mentre en sòl resdencial s'aprova només prop de 10 noves hectàrees corresponents al Pla Parcial de Joc de la Bola, àrea residencial destinada a classes mitjanes-altes-altes. El desenvolupament de nou sòl continua sent el gran tema pendent, tasca que s'acumula per a les actuacions darrer quadrienni del Pla.

- En el document de la revisió dels noranta es mostra també una gran preocupació pels temes d'infrastructura territorial molt centrats en viari i comunicacions de tipus estratègic: la variant de la N-II, el pas del tren d'alta velocitat per Lleida, l'enllaç de la N-230 amb la N-240...La ciutat es prepara per a endegar una salt territorial, amb escales d'anàlisi molt més àmplies que els estrictes límits municipals.

- Es continua treballant en la millora i reforma urbana : el Centre Històric. Es redueixen les unitats de gestió de moltes àrees que tenen encara pendent la seva ordenació, agilitant-ne la seva execució: nord de Balàfia, darrer tram de Passeig de Ronda...

- Les grans infrastructures i els espais lliures són els grans protagonistes de la inversió urbana, sobretot aquells lligats a l'eix fluvial: el nou pont de la Universitat, la canalització del riu i urbanització del Parc lineal, la recuperació i neteja de l'espai natural de la Mitjana...Altres actuacions, d'escales ja més moderades: la urbanització de places i petits espais lliures com la plaça de la Constitució, la plaça Castella, la plaça Amics de Lleida, la plaça de l'Esplai...

3.3 - EVOLUCIÓ DELS PREUS DEL SÒL A LA CIUTAT DE LLEIDA (1978-1989)

El procés de creixement i transformació urbana es realitza en funció de les diferents disponibilitats de sòl, la dinàmica d'inversió territorial i les estratègies dels diversos agents que intervenen en el procés. El desenvolupament històric del fenomen urbà ha provocat una jerarquització dels usos, fortament relacionada amb la diferenciació social de l'espai urbà. En aquest doble procés, hi juga un paper molt destacat el preu del sòl, acollint o expulsant els usos que poden o no suportar els seus preus i recolzant el procés de segregació residencial.(462)

En aquest apartat es realitza l'anàlisi de l'evolució dels preus del sòl de la ciutat de Lleida, utilitzant com a font els índex tipus de valoració del preu del sòl corresponents a l'impost municipal sobre l'increment del preu del sòl (plus-vàlues).

Els índexs de plus-vàlua són establerts considerant variables de tipus tècnic, en funció del que disposen les ordenances municipals (qualificació de sòl, i aprofitaments (intensitats i densitats permeses), i segons diverses consideracions sòcio-espacials (proximitat/accessibilitat a les àrees més centrals, àrees socialment valorades..). Per al nostre treball s'utilitzen els índexs establerts per als períodes 1978-1979, període previ a l'entrada de la nova normativa del Pla General, 1980-1981, un cop aprovada la nova normativa i els índexs de 1986-1989, anys que coincideixen amb la darrera part del període analitzat (463).

L'ús de l'índex per a les anàlisis urbanes, tot i que no reflecteix els preus reals del mercat, presenta certs avantatges, dels quals destaquem els següents: informació espacial complerta, assenyala la dinàmica general gràcies a l'existència contínua de dades temporals i informa alhora sobre les línies de la política urbana endegades a escala local. La seva explotació ens permetrà seguir, per tant, l'evolució dels preus del sòl en diferents parts de la ciutat en relació a l'actuació desenvolupada per l'ajuntament local (línies de política urbana) i que podrem relacionar, d'una banda, amb la dinàmica de formació de l'estructura i creixement urbà, i d'una altra, amb la política urbana desenvolupada per la corporació local.

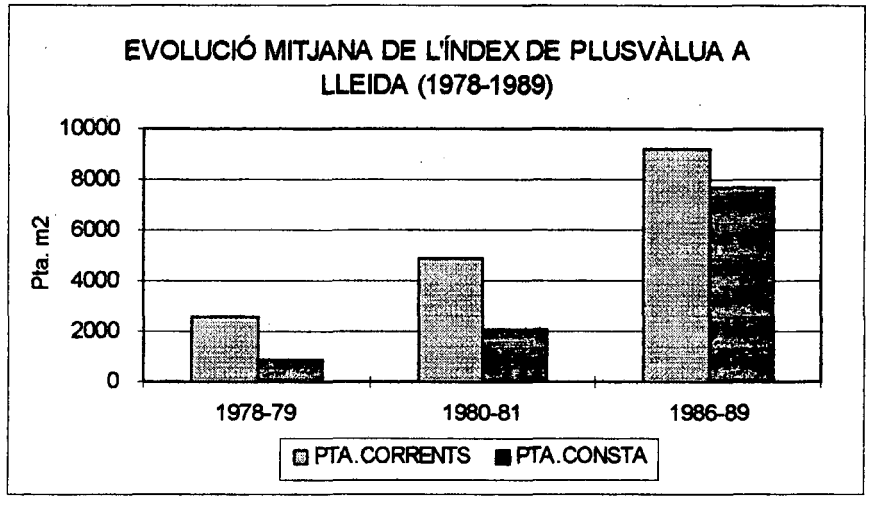
---

(462) Vegeu sobre anàlisis clàsssiques dels preus del sòl i els factors que incideixen en aquests: una bona síntesi realitzada a **GARCIA BALLESTEROS, A** (1982) "Precio del suelo y estructura urbana", a **BONET CORREA (Coor)** (1982), *Urbanismo e Historia Urbana en el mundo Hispánico*, volum I , pàg. 495-510; l'anàlisi marxista i repàs a les teòries clàssiques sobre preus del sòl a TOPALOV,CH. (1984), Ganancias y rentas urbanas..., op.cit.. Com a casos d'estudi i aplicació dels índexs de plus-vàlua en anàlisis urbanes veure RODRIGUEZ LESTEGÄS, F. (1989*), Valor y usos del suelo urbano en Lugo*, , Santiago de Compostela, Servicio de publicaciones de la Universidad de Santiago de Compostela; **GARCIA BALLESTEROS,A.** (1988), "El desarrollo espacial de Madrid y la dinámica de los precios del suelo a través de los grandes ejes radiales (1940-1980)", a *Ciudad y Territorio*, núm. 76.

(463) Els índex de plus-vàlua, amb caràcter plurianual, són bianuals fins l'any 1987, any en què el grup polític Convergència i Unió es fa amb el govern del consistori local i es decideix congelar l'impost, continuant aplicant-fins el 1989 els índexs establerts en el darrer període (1986-1987).

L'evolució dels índexs de plus-vàlua de la ciutat de Lleida mostren un primer període, moment previ a l'aprovació del nou Pla General i previ a l'entrada dels nous consistoris democràtics, amb unes valoracions poc gravoses, un segon període 1980-1981 en el qual es produeix una forta revalorització de l'índex general, un tercer període que arribaria fins l'any 1986, en què es produeix un augment progressiu, però ja més ralentitzat del preu del sòl, i el darrer període (1986-1989), en el qual i a proposta del nou equip de govern del consistori local, es congelen els increments fins 1990 amb nous increment de l'índex, la valoració del qual defuig el marc temporal de l'anàlisi.

GRÀFIC 3.4 - INCREMENTS DE L'ÍNDEX DE PLUS-VÀLUA EN DIFERENTS PERÍODES



Font: Índexs municipals de plus-vàlua període 1978-1979

TAULA 3.13 - INCREMENTS DE L'ÍNDEX DE PLUS-VÀLUA (LLEIDA 1978-1989)

1978-79 / 1980-81	1980-81 / 1986-1989	1978-79 / 1986-1989
88,0	87,7	252,9

Analitzarem a continuació la diferent incidència espacial de la fiscalització del preu del sòl en cada un dels períodes i en pesssetes constants de 1989 per tal de poder establir relacions posteriors.

Durant el primer període els índexs de plus-vàlua, fixats dins el marc d'un consistori de transició, presenten en general dades molt baixes i per tant poc gravoses. S'estableixen una sèrie de diferències espacials que comparativament, i donada la minsa amplitud entre valors màxims i mínims, beneficien els gravàmens dels eixamples del nucli urbà.

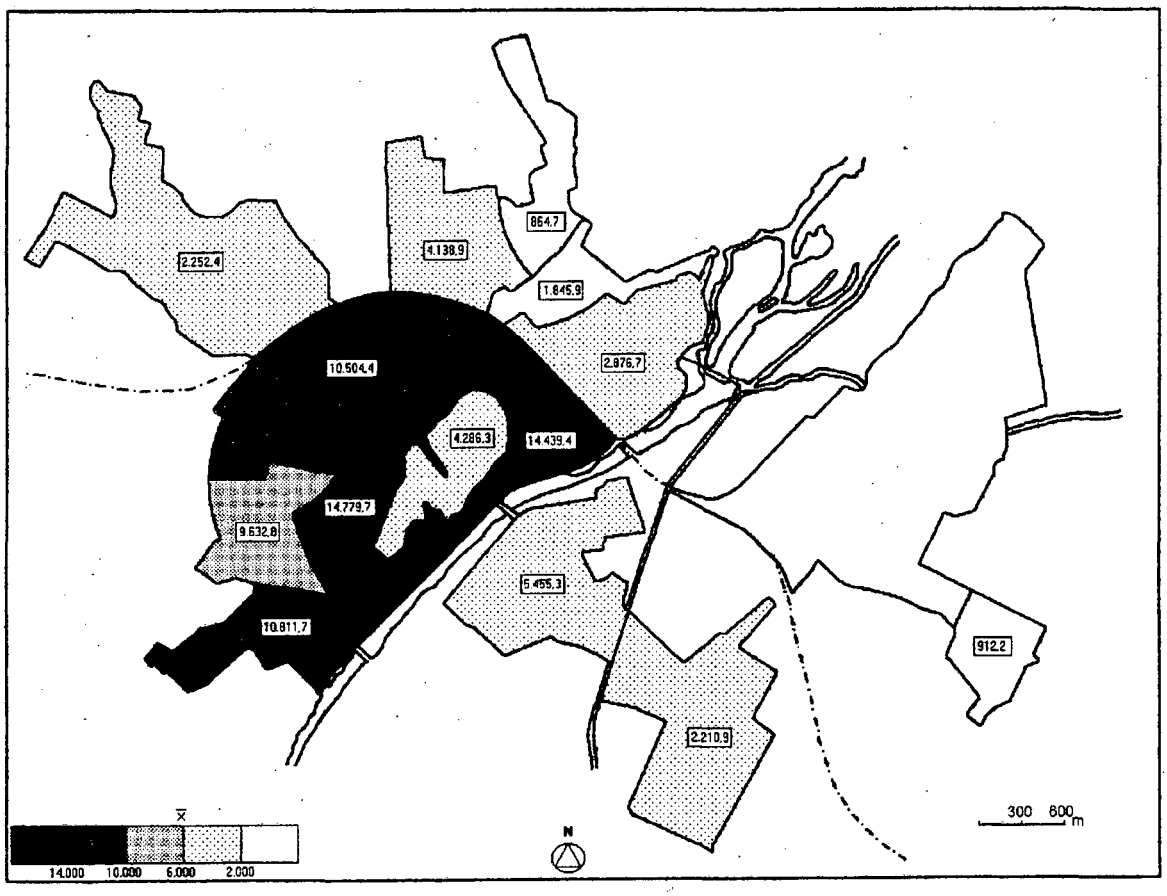
TAULA 3.14 - VALORS MÀXIMS I MÍNIMS DELS ÍNDEX DE PLUS-VÀLUA (LLEIDA 1978-1989)

	1978-79	1980-81	1986-89
MITJANA	2.591,3	4.867,3	9.218
DESVIACIÓ ESTÀNDARD	2.947,3	5.637,3	10.901,74
MÀXIM	16.000	32.000	55.000
MÍNIM	150	300	880

Font: Índexs municipals de plus-vàlua.

Els valors més baixos de la ciutat es concentren en els barris d'origen marginal de postguerra (Secà de Sant Pere i Magraners), que són legalitzats en el Pla de 1957 i que pateixen greus mancances en infrastructures i serveis. Amb valors encara inferiors a la mitjana de la ciutat, però ja superiors als valors dels fixats al Secà i Magraners, ens trobem els barris perifèrics de la ciutat (Bordeta, Pardinyes, Balàfia). Amb dades properes a la mitjana, el barri de Cappont, el Centre Històric, que pateix un procés evident de degradació, i àrees que seran desenvolupades en els anys vuitanta : l'àrea de Ciutat Jardí (Pla Parcial Ciutat Jardí 1983) i l'àrea d'Alcalde Recasens/Recorrido (Estudi de detall "Les Tabernetes" i "PERI del Recorrido" (1984)).

MAPA 3.6 - PREUS DEL SÒL PER ZONES EN EL PERÍODE 1978-1979 (en pta. constants de 1989)



Font: Índexs municipals de plus-vàlua període 1978-1979

Amb dades ja superiors a la mitjana:

- El barri de la Mariola, ja molt colmatat a l'acabament dels setanta, que presenta elevades densitats i greus mancances d'espais públics i equipaments.

- L'àrea al peu del turó de Gardeny (extrem oest de la ciutat) amb un fort predomini d'usos públics (instituts i zona esportiva), una certa presència d'usos no residencials al llarg de la carretera de Saragossa (eix que creua i defineix l'estructura i trama de la zona) i dues mançanes d'usos residencials que són edificades a final dels setanta.

- L'eixample exterior o segon eixample, àrea que combina els usos residencials per a classes mitjanes-baixes i certs punts on es concentren activitats terciàries (Prat de la Riba, Doctor Fleming, Ronda...) i que presenta encara grans espais per a urbanitzar (àrea de Joc de la Bola, part nord del polígon de Santa Maria de Gardeny, darrer tram de Passeig de Ronda).

- El primer eixample, que envolta el Centre Històric de la ciutat i l'eix financero-comercial de la ciutat (al peu del turó de la Seu) són les àrees que presenten les dades més elevades. Aquestes zones acullen gran part de les funcions centrals d'una àmplia àrea que s'estén més enllà dels estrictes límits municipals.

L'aprovació de la nova normativa del PGM i les línies de la política urbana local, que tendeixen a revaloritzar els espais construïts de la ciutat i a reduir les rendes diferencials del sòl entre les diverses zones de la ciutat, així com a gravar de manera més destacada l'activitat especuladora, presenten com a primer efecte un increment substancial dels índexs de plus-vàlua a tota la ciutat.

Aquests increments no incideixen en canvis subtancials en la distribució espacial i jerarquica dels valors de l'índex, continuant les zones en posicions similars a les obtingudes en el primer període. Es produeixen, però, una sèrie de canvis que cal relacionar amb els efectes de les noves qualifacions i normativa del Pla i, amb els nous objectius de la política urbana desenvolupada des del consistori local:

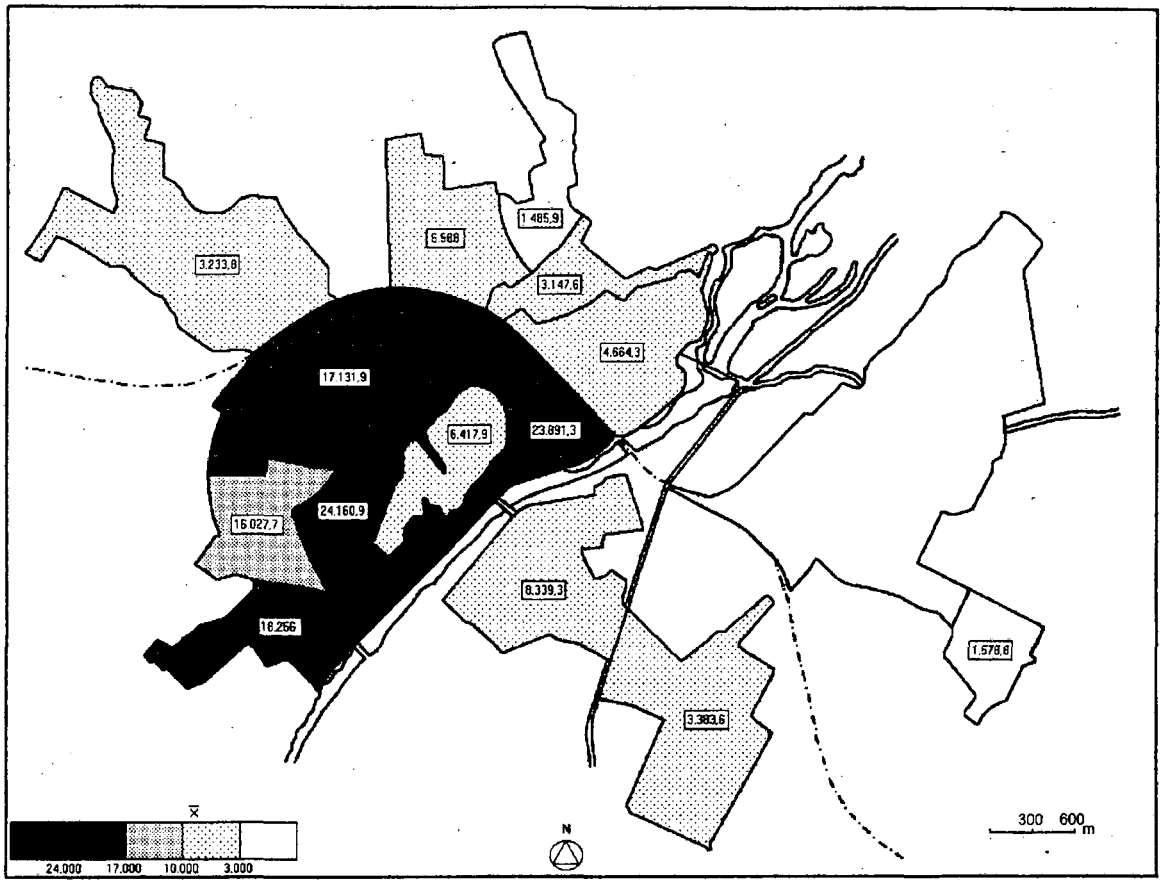
- L'augment molt destacat dels índexs de plus-vàlua que s'aplica ara als barris del Secà de Sant Pere i Magraners, que són objecte d'inversió en infrastructura, serveis i dotacions públiques durant els primers anys de la dècada.

- Augment de l'índex aplicat a la nova àrea de creixement urbà dels vuitanta de l'Alcalde Recasens i Recorrido, gran part del sòl de la qual és propietat del consistori local (façana d'Alcalde Recasens i àrea del Recorrido.

- Relatiu augment de l'índex aplicat a l'eix financero-comercial de la ciutat, que rep també durant la dècada un bon nombre d'inversions urbanes destinades a millorar la urbanització i imatge de l'àrea que concentra més funcions terciàries

de la ciutat: urbanització i places de l'eix comercial afavorint la circul.lació dels vianants, construcció de pàrquings subterranis, inversió en la façana del riu i eix financer....

MAPA 3.7 - PREUS DEL SÒL PER ZONES EN EL PERÍODE 1980-1981. (En pta. constants de 1989)



Font: Índexs municipals de plus-vàlua període 1980-81

Els increments dels índexs, però, no tradueixen les diferències relatives proporcionals entre les diferents àrees, localitzant-se els increments més acusats ens els barris marginals o àrees encara no consolidades i destinades a classes mitjanes-baixes. En aquest punt, el cas més evident és el que reflecteix l'àrea de Ciutat Jardí, que presenta un valor absolut encara molt baix (tot i haver-se programat el desenvolupament del Pla Parcial en el primer quadrienni) i amb un increment relatiu molt inferior a la mitjana de l'índex de la ciutat. (464)

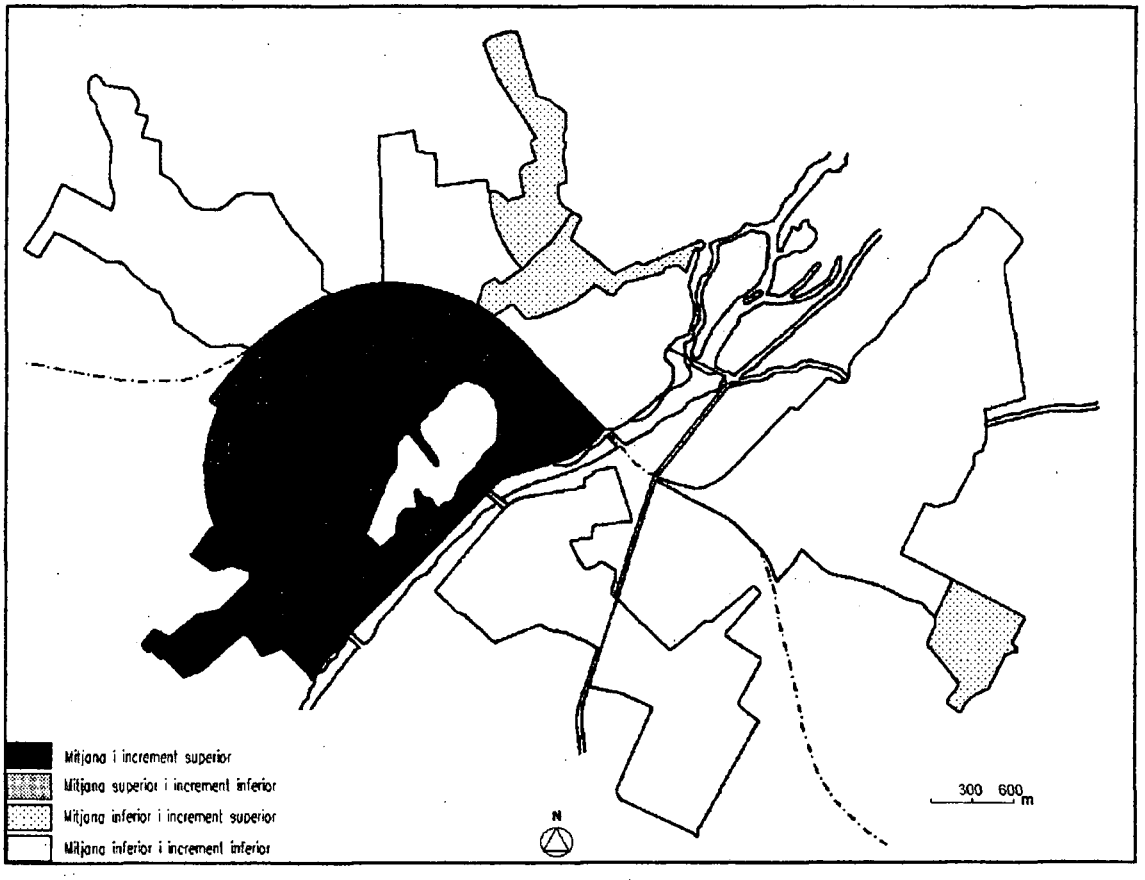
(464) Es reprodueix, doncs, a la ciutat el model descrit per RODRIGUEZ LESTEGÁS a la ciutat de Lugo: "Los terrenos que más contribuyen valen más que los sometidos a una menor fiscalidad, pero sin guardar la proporción correspondiente a las diferencias existentes entre sus respectivos valores reales, de manera que las piramides de plusvalia y de precios reales, confeccionadas a la misma escala, no resultarian homogeneos" **RODRIGUEZ LESTEGÁS, F.** (1989), ob.cit, pàg. 20.

TAULA 3.15 - INCREMENTS RELATIUS DE L'ÍNDEX DE PLUS-VÀLUA ENTRE 1978-79 I 1980-81

Magraners	100,0
Secà de Sant Pere	98,6
Alcalde Recasens-Recorrido	97,0
Gardeny-Instituts	95,1
Mariola	92,3
Eix financero-comercial	91,2
Primer eixample	88,9
Segon eixample	88,5
Pardinyes	87,4
Balàfia	83,9
Bordeta	76,8
Cappont	76,6
Centre Històric	73,0
Ciutat Jardí	65,9

L'àrea de Gardeny-Instituts, juntament amb el barri de la Mariola, presenta increments encara superiors als dels eixamples més centrals, tot i que cal esmentar que els increments estan bastant localitzats sobre eixos viaris molt importants: carretera de Saragossa i Cots i Gaian, en la primera zona, i Passeig de Ronda, Lluís Companys i Bisbe Ruano en el cas de la Mariola.

MAPA 3.8 - INCREMENT I MITJANA DEL PREU DEL SÒL (1978-1979 / 1980-1981)



Font: Índexs municipals de plus-vàlua període 1978-79 i 1980-81

La taula d'increments (taula 3.15) mostra, també, com s'exerceix en els altres barris perifèrics de la ciutat (Pardinyes, Balàfia, Bordeta, Cappont) un pressió molt menor, pressió que es redueix al màxim en les àrees més degradades del Centre Històric per tal d'afavorir els procesos de rehabilitació i substitució.

Fins al darrer període analizat (1986-89) es va produint un augment continuat dels índexs de plus-vàlua, ara, però, amb un ritme més moderat que el registrat en el període 1980-1981. La disposició dels valors absoluts continua mostrant la mateixa jerarquització espacial: valors superiors als eixamples del nucli urbà (Eix financero-comercial, primer i segon eixample i àrea de Gardeny-Instituts), valors força superiors a la mitjana també al barri de la Mariola, valors intermedis, però encara superiors a la mitjana, als barris de Balàfia, Pardinyes, Cappont, la Bordeta i àrea de nou creixment d'Alcalde Recasens-Recorrido, mentre que els valors més baixos es concentren a Ciutat Jardí, Secà de Sant Pere i Magraners. (Vegeu mapa 3.8)

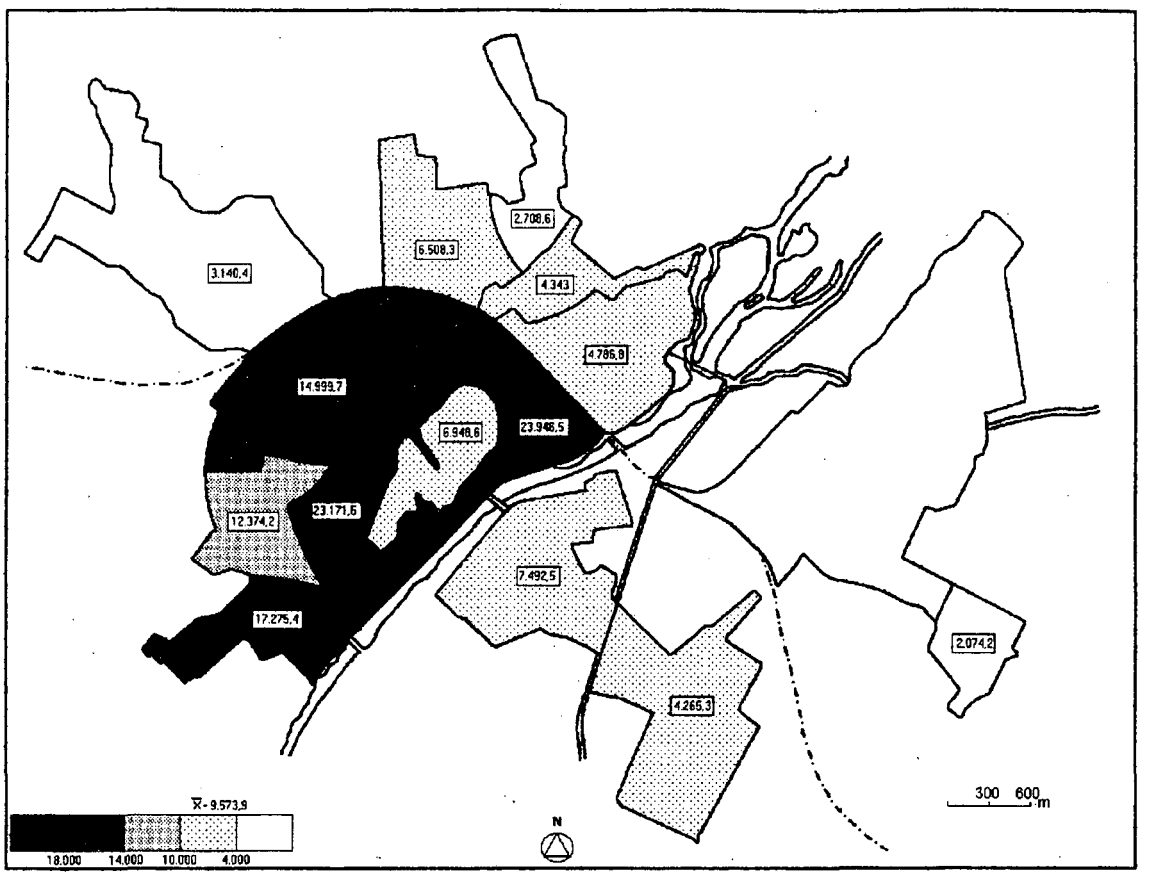
La distribució espacial dels increments relatius respecte al període anteriorment analitzat (1980-81) (vegeu taula 3.16) mostra com aquests són superiors als barris més perifèrics de la ciutat (Secà i Magraners) i als barris residencials de classes mitjanes i mitjanes-baixes que han gaudit d'una intensa inversió i activitat immobiliària des de mitjan de la dècada: l'àrea d'Alcalde Recasens-Recorrido, el barri de la Bordeta i Pardinyes.

L'increment relatiu és també força elevat al barri del Centre Històric, que rep des de mitjan dels vuitanta en alguns punts concrets (places interiors de Sant Llorenç, Sant Martí, l'Ereta; polígon del Canyeret...) volums d'inversió pública (Ajuntament i Generalitat) molt destacats.

TAULA 3.16 - INCREMENTS RELATIUS DE L'ÍNDEX DE PLUS-VÀLUA ENTRE 1980-81 I 1986-89

Secà de Sant Pere	253,1
Alcalde Recasens-Recorrido	167,3
Magraners	154,5
Bordeta	144,2
Centre Històric	109,7
Pardinyes	98,8
Eix financero-comercial	94,2
Balàfia	91,4
Ciutat Jardí	88,2
Primer Eixample	85,8
Segon Eixample	83,3
Cappont	74,0
Gardeny-Instituts	69,6
Mariola	49,6

MAPA 3.9 - PREUS DEL SÒL PER ZONES EN EL PERÍODE 1986-1989 (en pta. constants de 1989)

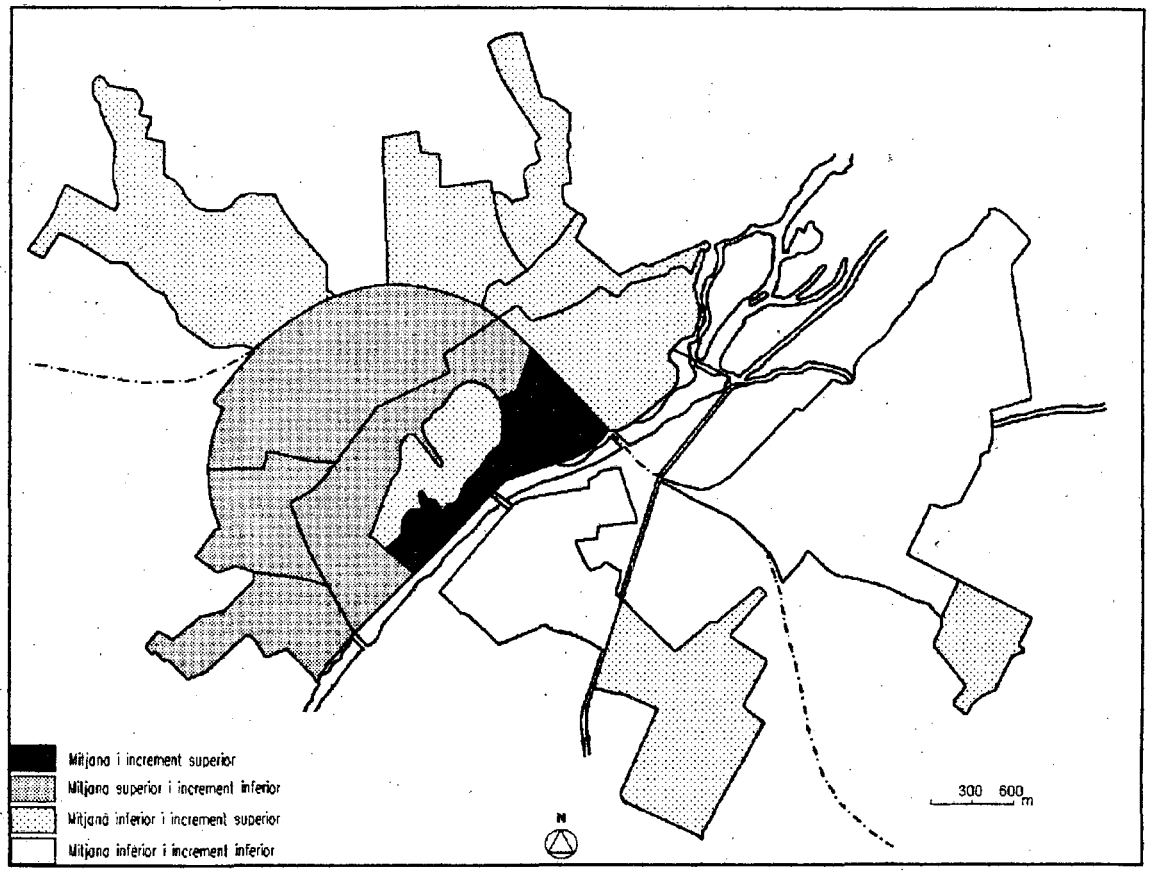


Font: Índexs municipals de plus-vàlua període 1986-89.

Increments també superiors a la mitjana es localitzen a l'eix financero-comercial, increments centrats sobretot en els valors superiors dels eixos i nuclis més importants (Francesc Macià, Ferran, Sant Joan..) que són objecte d'inversió pública i privada (construcció d'edificis terciaris) durant la dècada dels vuitanta (especialment a partir de la segona meitat).

Els increments de l'índex a Ciutat Jardí són també destacables, àrea residencial de classes mitjanes i altes amb la tipologia habitatges unifamiliars, que es desenvolupa durant la segona meitat de la dècada amb inversió del capital privat, però, i especialment, amb grans volums d'inversió pública. La zona concentra un bon nombre de grans equipaments públics que reben inversions importants en el període (Hospital Arnau de Vilanova, Hospital Provincial, Escola Tècnica Superior d'Agrònoms..) o són construïts durant aquests anys (Pavelló poliesportiu municipal, Parc de Bombers...).

MAPA 3.10 - INCREMENT I MITJANA DEL PREU DEL SÒL (1980-1981 / 1986-1989)



Font: Índexs municipals de plus-vàlua període 1980-81 i 1986-89.

Els increments inferiors a la mitjana es concentren en àrees d'eixample del nucli urbà, el barri de la Mariola (ja pràcticament "colmatat" a final de la dècada) i el barri de Cappont.

Les consideracions generals que hem realitzat per a cada període i zona ens permeten dibuixar un esquema (molt general) de l'estructura morfològica i el creixement urbà, la configuració (canvis i nova producció de l'espai) del qual entra en relació directa amb les pressions (espacial-localització i temporal-dinàmica) que la demanda exerceix sobre el sòl. Les primeres implicacions espacials del model poden concretar-se en dos ítems:

- Reducció del preu i densitat d'usos del sòl del centre a la perifèria urbana (seguint el clàssic model de VON THÜNEN o William ALONSO) amb la clara excepció del Centre Històric, àrea molt degradada, que funciona en aquest cas com una àrea marginal (465). En aquesta relació es reforça la idea

(465) El model i esquema pot facilment relacionar-se amb les teories de WHITEHAND (1987) sobre la formació de les franges perifèriques, que relacionen fluctuacions econòmiques, densitat d'usos, preus del sòl i innovacions (en el qual s'inclou el planejament) i activitat del sector de la construcció. El model és posteriorment flexibilitzat contemplant la incidència dels agents urbans, WHITEHAND (1992).

d'accessibilitat a les àrees que funcionen realment com a centres urbans (i no per la seva posició física). El model centre-perifèria es desvirtua, però, amb l'actuació dels agents urbans (públics i privats) que considerarem més endavant.

- La relació entre valor i usos (connectat amb el factor accessibilitat i valoració social de l'espai), en el cas d'anàlisi, sembla apuntar que en les àrees més centrals i ja força colmatades el valor determina en gran manera els usos del sòl, mentre que per a àrees més perifèriques i de nou desenvolupament són els usos els que determinen el seu valor. En relació amb l'anterior punt que considera la relació espacial entre preu-usos, podem apuntar que la relació valor-usos evoluciona de centre a perifèria, primant el primer o segon factor de manera proporcional a la distància i accessibilitat al centre.(466)

Cal, però, introduir al model la variable temps, en directa relació amb les fluctuacions econòmiques generals (concretament les fluctuacions del mercat immobiliari) i amb la decisiva empremta espacial de l'actuació i inversió del capital públic i privat. En aquest punt ja hem anat esmentant la incidència directa que les actuacions públiques i les decisions polítiques urbanes tenen sobre el preu del sòl: en primer lloc amb l'activitat del planejament que atorga una qualificació, uns usos i unes densitats al sòl, i en segon lloc amb la inversió i pràctica política urbana que canvia substancialment les rendes diferencials inicials.

Tot i que es mantenen els preus més elevats en el nucli urbà, són els preus de les àrees més perifèriques les que experimenten un increment relatiu més acusat, ja que parteixen de preus inicials molt baixos. La ràpida revalorització del preu de la perifèria ha de relacionar-se directament amb la inversió pública dels primers anys de la dècada (inversió en infrastructura i dotacions públiques, millora d'accessibilitat), millorant per tant la seva rendibilitat relativa respecte a les àrees més centrals (Secà de Sant Pere, Magraners, Bordeta, Pardinyes..). A la revalorització inicial del sòl més perifèric respon immediatament la inversió de capital privat , coincidint alhora amb una greu manca de sòl disponible per a edificar i elevats preus en les àrees més centrals de la ciutat sobre les quals actuen els promotors més importants de la ciutat,

---

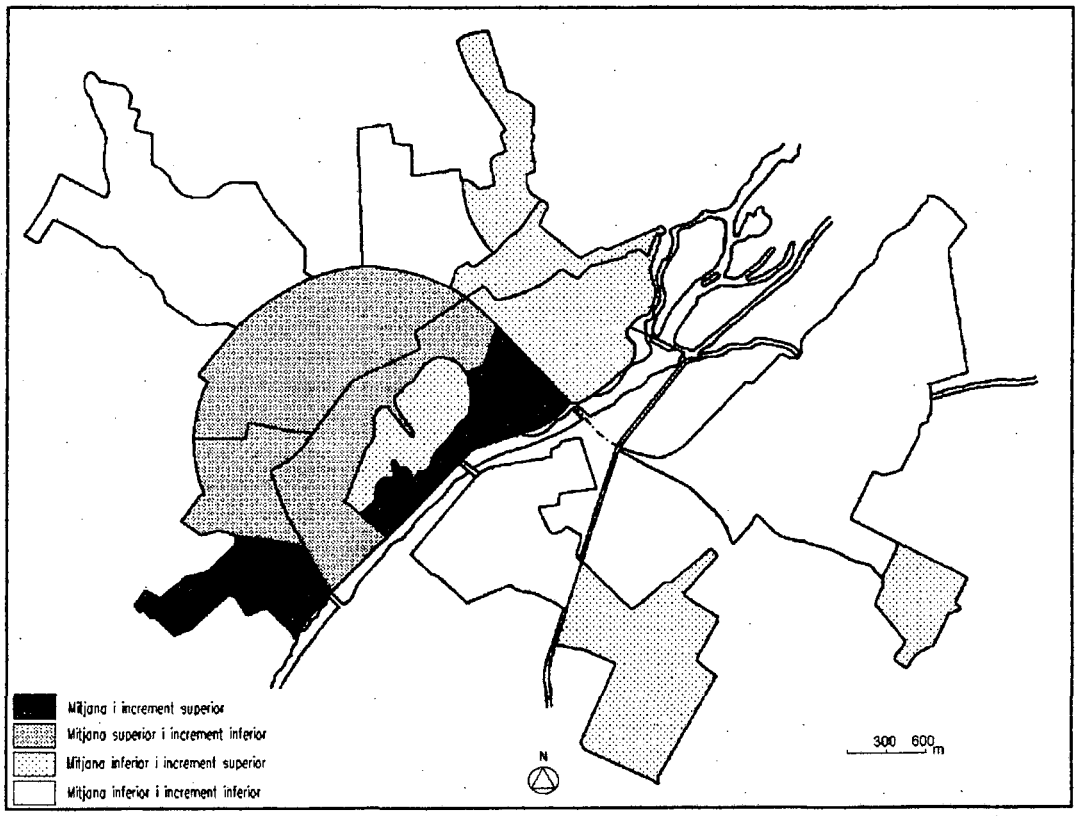
(466) No entrarem en la polèmica de si és el valor el que determina l'ús o a l'inrevés. Per exemple HARVEY apunta que el valor determina el tipus i intensitat dels usos del sòl, mentre ALONSO,W. afirma just el contrari : els usos del sòl determinen el seu valor. Diverses teories i estudis fan fluctuar la importància d'un o altre factor); amb tot, ens sembla a nosaltres molt més productiu relacionar aquestes variables (valor, ús i densitat) amb les fluctuacions del mercat residencial (que recordem que determina en gran part el valor del sòl), la variable espai i l'actuació dels agents urbans. GARCIA BALLESTEROS, A l'estudi que realitza sobre la dinàmica dels preus del sòl als principals eixos de Madrid, afirma inicialment que "es la asignación de un uso, en una determinada formación social, lo que en última instancia engendra unas rentas diferenciales y determina así el precio que puede alcanzar el suelo", però en interpretar el model temporalment i espacialment apunta que "un precio establecido por los usos dominantes acaba seleccionando los otros usos o la ocupación por determinadas clases sociales de ese espacio preciso". GARCIA BALLESTEROS,A. (1988), "El desarrollo espacial de Madrid y la dinámica de los precios del suelo a traves de los grandes ejes radiales (1940-1980)", a Ciudad y Territorio, núm.76, pàg. 116.

que revaloritzen les seves inversions amb productes altament rendibles (edificis terciaris i habitatges per a classes mitjanes-altes). Els inversors de les àrees més centrals responen a un perfil força característic: un petit grup de promotors-constructors (força lligats a l'actuació d'una immobiliària de capital majoritari local) força professionals (Pallàs, Piñol, etc.), que han anat acumulant importants paquets de sòl urbà. Cada cop més el "joc especulatiu" del sòl està en mans de menys jugadors: societats immobiliàries i grans promotors professionals que controlen el mercat.

TAULA 3.17 - INCREMENTS DE L'ÍNDEX DE PLUS-VÀLUA ENTRE 1978-79 I 1986-89

Secà de Sant Pere	601,2
Alcalde Recasens-Recorrido	426,7
Magraners	409,0
Bordeta	331,8
Pardinyes	272,5
Eix financero-comercial	271,2
Centre Històric	262,9
Gardeny-Instituts	257,7
Balàfia	252,0
Primer Eixample	251,0
Segon Eixample	219,7
Ciutat Jardí	212,1
Cappont	207,4
Mariola	187,6

MAPA 3.11 - INCREMENT I MITJANA DEL PREU DEL SÒL (1980-1981 / 1986-1989)



Font: Índexs municipals de plus-vàlua període 1978-79 i 1986-89.

3.4 - CONCLUSIONS SOBRE L'ACTUACIÓ I POLÍTICA URBANA A LA CIUTAT DE LLEIDA (1979-1989).

La política urbana desenvolupada per l'Ajuntament de Lleida durant els anys vuitanta es caracteritza per la peculiar integració i relació que s'estableix entre les tasques de planejament-gestió i l'activa formació de patrimoni municipal de sòl. L'instrument del patrimoni de sòl esdevé en aquesta combinació un instrument estratègic per al desenvolupament de la política urbana local, instrument que és utilitzat amb una doble funció:

- Com a suport de les tasques de dotació d'infrastructura, serveis, equipaments i espais lliures, tasca que es desenvolupa no només al centre urbà, sinó, i especialment, als barris perifèrics. (467)

- Regularització del mercat del sòl amb la possibilitat d'incidir sobre el mercat de l'habitatge. Els importants volums de sòl de "bens de propis" que ha anat adquirint l'Ajuntament permet endegar amb garanties la rehabilitació del Centre Històric, l'ordenació dels nous buits urbans (El Recorrido) i el desenvolupament de nou sòl urbanitzable a la perifèria immediata.

La conjunció d'aquestes línies d'actuació permet, així mateix, inicidir en la normalització del mercat de sòl reduint els valors diferencials existents entre els eixamples del nucli, els barris urbans i l'àrea del Centre Històric.

A aquesta normalització, hi contribueix també l'estabilitat i continuïtat de l'equip de govern i dels tècnics locals que han seguit molt de prop el naixement del Pla i que en gran manera n'han dissenyat directament el seu desenvolupament. Aquesta continuïtat garanteix, en certa manera, la continuïtat de les línies del Pla i la política urbana, que no sofreix modificacions importants, contribuint per tant al fet que el mercat no es vegi sotmès a brusques variacions ni a situacions inestables.

La formació de patrimoni municipal de sòl permet, alhora, gestionar i desenvolupar el planejament i actuacions programades de forma molt més àgil i còmoda. Exemples clars els tenim en el desenvolupament de les unitats de rehabilitació al Centre Històric, l'ordenació del Canyeret o el mateix desenvolupament de l'àrea del Recorrido. Enfront els bons resultats de la política de patrimoni municipal de sòl en operacions de millora i reforma urbana, ens trobem amb la poc àgil i molt més lenta mobilització del patrimoni adquirit en sòl urbanitzable (als Barris Nord i a Cappont), que, tot i adquirit a començament de de la dècada, continua encara avui sense desenvolupar-se. La creació de l'Empresa Municipal d'Urbanisme en 1993 mostra ja una més decidida i clara voluntat de fer entrar el sòl al mercat (29,4 ha).

---

(467) La gran "bossa" i localització de patrimoni ha contribuit al fet que les tasques de gestió fossin molt menys feixuges per l'Ajuntament.

En un context de crisi generalitzada, amb minses pressions sobre el mercat del sòl i limitats recursos pressupostaris, les actuacions urbanes del període es dirigeixen prioritàriament a la reforma i millora urbana, un dels objectius principals del nou Pla de 1979. Es potencien, així, les inversions dirigides al sòl central (Centre Històric, Canyeret) o sòl urbà encara no consolidat (Recorrido) davant operacions de creixement i extensió. Aquest fet, juntament amb la manca d'intervenció del capital privat en la gestió de sòl, provoca que des de mitjan de la dècada hi hagi manca de sòl disponible per a edificar, tant en usos residencials com industrials. En més de 10 anys, només s'han desenvolupat prop de 70 noves ha en dos plans parcials (Ciutat Jardí i Joc de la Bola). Amb tot, el desenvolupament de planejament de segona escala i gestió urbana en sòl urbà, desenvolupats des de l'aprovació del pla en 1979, possibiliten l'entrada al mercat d'un nombre important de solars: Les Tabernetes, PERI del Recorrido, Santa Maria de Gardeny... Enrera queda l'objectiu del Pla de prioritzar el creixement del marge esquerre que difícilment podrà endegar-se fins al desenvolupament de diverses infrastructures (els ponts, millora de la infrastructura d'aigües, el projecte de la canalització del riu...), el desenvolupament de les quals desperta l'interès del gran promotor privat a invertir en la zona.

Des de mitjan de la dècada dels vuitanta, els agents privats comencen a mostrar un interès superior en el desenvolupament i gestió del planejament urbà, coincidint amb el moment de dinamització immobiliària. La intervenció del capital privat local és, però, encara força discreta. En arribar els darrers anys del "boom" immobiliari s'anima cada cop més la intervenció del capital privat, més reorganitzat i dirigit per pocs grups. La seva intervenció encara es limita al desenvolupament de petites unitats de gestió, la majoria als eixamples del nucli urbà (Humbert Torres, final Prat de la Riba, darrer tram de Ronda, ...) i/o polígons de Ciutat Jardí. Només una promotora de capital forà (madrileny) intervé al final del període en el nou desenvolupament de sòl de Joc de la Bola amb prop de 10 hectàrees, destinades a àrea residencial per a rendes mitjanes-altes i altes.

La poca capacitat i desinterès del promotor local en el desenvolupament de sòl i la manca d'intervenció pública provoca un fort dèficit de sòl disponible per a edificar que incideix ràpidament en una forta pressió sobre el seu preu.

Les operacions de reforma i millora urbana i el desenvolupament del planejament especial presenten un balanç força més favorable. S'han anat desenvolupant la majoria dels documents previstos que han hagut, però, de flexibilitzar-se i recórrer a unitats més petites de gestió: Balàfia, Ronda...

Mentre en inversió urbana, i a nivell general, destaquen els volums destinats a obra urbanitzadora i a la millora de les dotacions en serveis, equipaments i espais lliures (menció a part mereix la manca d'actuacions destinades a parcs urbans/zones verdes). Aquestes actuacions es concentren en zones ja consolidades, però que presenten un nombre molt important de dèficits urbans: en infrastructura, serveis i

dotacions públiques a les àrees més perifèriques, i generalment dèficits en dotacions públiques i espais lliures a les àrees més centrals.

L'entrada d'una nova normativa i nou Pla General d'Ordenació Urbana en 1979 coincideix temporalment amb l'entrada d'un nou consistori democràtic local. La nova política urbana sembla interessada a desenvolupar ràpidament els documents de segona escala i projectes urbans del Pla. Com ja hem comentat, una de les línies més importants de la política urbana local és la particular política de sòl basada, d'una banda, en la formació i gestió del patrimoni municipal de sòl i, d'una altra, en la lluita contra els moviments especulatius i en la revalorització de l'espai urbà general i reducció de les rendes diferencials entre sòl perifèric i sòl central.

La relació entre planejament-gestió, política de sòl en general i patrimoni municipal de sòl es desenvolupa de forma bastant diferent al llarg dels diferents programes:

- El primer programa d'actuació (1979-1983) és caracteritza per ser el període d'endegament del Pla. Es redacta i prepara una gran quantitat de planejament i projectes dirigits sobretot a operacions de reforma, millora i en general revalorització del sòl urbà. El programa aprovat en 1979 fracassa, sobretot, en l'excessiva i ambiciosa previsió de desenvolupament de sòl i creixement urbà davant uns moderats índexs de creixment demogràfic i econòmic, que afecta especialment el sector de la construcció. A nivell de nou desenvolupament de sòl cal destacar l'aprovació en 1983 del Pla Parcial Ciutat Jardí (60 ha), més endavant anul.lada pel Suprem en 1989 i qualificat posteriorment com a sòl urbà en la revisió de 1991. El desenvolupament de sòl a Ciutat Jardí ha d'entendre's com una actuació estratègica per tal de cobrir una demanda existent (demanda d'habitatge unifamiliar) i alhora evitar noves ocupacions en sòl rustic, més que no pas producte de necessitats i/o pressions sobre nou sòl. L'espai qualificat com urbà presenta encara gran buits per consolidar: Recorrido, Santa Maria de Gardeny, la Bordeta, Joc de la Bola i buits ja més puntuals a Cappont, Pardinyes, Balàfia i Secà. Aquest sòl resta a l'espera, però, de desenvolupament de planejament i/o documents de gestió que s'endeguen i/o preparen en aquest primer quadrienni i el següent.

  L'actuació inversora municipal es concentra sobretot en l'adquisició de patrimoni (40 % de la inversió total del quadrienni i unes 80 ha obtingudes), i va dirigida fonamentalment, a l'adquisició del polígon del Canyeret al Centre Històric (propietat de l'INV) i el Recorrido (sòl de l'antiga estació classificadora de RENFE), per a desenvolupar actuacions de reforma i millora urbana sobre buits urbans a consolidar i ordenar. Destaca també en aquests primer anys l'obtenció de la finca de la Fundació Felip a Ciutat Jardí i sòl a Cappont i a Balàfia per a la futura gestió de sòl urbanitzable.

  Les inversions en infrastructura, prop d'un 20% de la inversió del període, van pràcticament destinades a cobrir els forts dèficits existents en barris perifèrics i

el marge esquerre. Destaca també la inversió en obra urbanitzadora, que es concentra, sobretot, al nucli urbà: a l'eix financero-comercial, al segon i primer eixample i al Centre Històric.

Durant aquests anys s'endeguen les pràctiques urbanístiques més característiques de la política urbana local i s'obtenen els resultats de l'activitat patrimonial, fins al moment, més brillants: El Recorrido, el Canyeret i, ja en menys mesura, la Fundació Felip. Gran part d'aquestes actuacions són producte de la voluntat, l'interès i la intensa activitat desenvolupada per l'equip de tècnics i polítics locals.

- El segon programa d'actuació (1984-1991) aporta amb la seva revisió unes previsions molt més reals i més ajustades a la dinàmica urbana del moment, alhora que es realitzen certes modificacions destinades, la majoria, a flexibilitzar la normativa per tal de facilitar i agilitar l'entrada del promotor privat. El desenvolupament del segon programa es realitza en dos quadriennis que analitzarem per separat:

. 1984-1987 - A nivell de planejament continua dominant el desenvolupament de sectors urbans, entre els quals destaca l'aprovació en 1986 del Pla Especial del Centre Històric (Premio Nacional de Urbanismo de 1987).

No es desenvolupa cap pla parcial, tot i que la gestió d'algunes àrees en sòl urbà permet obtenir sòl disponible per edificar: Santa Maria de Gardeny, Recorrido... Amb tot, el saldo de sòl residencial disponible no és massa positiu. Quant a disponibilitat de sòl industrial, la situació és encara mes deficitària. A principi del anys vuitanta, un cop venudes les parcel.les i pràcticament consolidat el polígon industrial "El Segre" (traspassat per l'INUR a INCASOL), la ciutat es queda sense nou sòl industrial. La manca d'entesa de les administracions local i autonòmica provoca que el mercat de sòl industrial quedi totalment paralitzat a la ciutat fins el desenvolupament del polígon del "Camí dels Frares" (INCASOL), ja a final dels vuitanta.

L'activitat urbanística del període busca un (difícil) equilibri entre les operacions de reforma i millora urbana i la consolidació urbanística de les noves àrees de creixement. Continuen localitzant-se alts volum d'inversió a l'eix financero comercial que es destinen a la remodelació de la façana del riu (Alcalde Areny- Banqueta-Avda. Madrid) i de Francesc Macià-Ferran. Destaquen també les inversions realitzades al primer i segon eixample, en gran part destinades a obres d'equipament i espais lliures. Les noves àrees de creixement (Alcalde Recasens-Recorrido i Ciutat Jardí) concentren també gran part de les inversions

realitzades durant aquests anys, inversions que bàsicament es destinen a infrastructura i urbanització.

Mentrestant, l'activitat patrimonial, molt més moderada que la desenvolupada al primer quadrienni, es concentra en l'adquisició de sòl al Centre Històric per tal de desenvolupar les unitats de remodelació previstes en el Pla Especial de l'àrea.

Cal destacar també que en aquest període el promotor local comença a entrar en la gestió de sòl, tot i que encara amb timidesa.

. 1987-1991 - Continuïtat de les principals línies de política urbana endegades al segon quadrienni, malgrat el breu parèntesi (prop de dos anys) de canvi de govern local, període en el qual es relaxen els ritmes d'actuació i es paralitzen alguns projectes urbans. Durant els quatre anys del quadrienni es desenvolupa un únic pla parcial residencial (el de "Joc de la Bola" de 9,9 ha) de promoció privada (capital forà) i que desenvolupa sòl per a la construcció d'habitatges d'alt estànding. Es desenvolupa, finalment, nou sòl industrial mitjançant l'aprovació conjunta del PAU i del Pla Parcial del Camí dels Frares (116,4 ha) a la ctra. de Tarragona i sota la promoció d'INCASOL. El capital privat participa també en el desenvolupament d'algunes unitats d'actuació, de moderades superfícies (no arriben a les 2 ha) que aporten nou sòl disponible per a edificar (Les Tabernetes a Alcalde Recasens, la Unitat d'Actuació Balàfia-C/Penedès, el darrer tram de Passeig de Ronda, final de Prat de la Riba...). En aquests darrers anys sembla consolidar-se la intervenció de la iniciativa privada en el desenvolupament/gestió de sòl a la ciutat.

És el moment de concreció de grans infrastructures i grans projectes urbans (els dos ponts de la ciutat, la canalització del riu, el Campus Universitari, la variant de la N-II, el tren d'alta velocitat...) que condueixen a un canvi d'escala urbana. La ciutat mira, es projecta i s'endinsa vers el seu territori immediat.

La concreció i definició dels nous projectes influeixen en l'òptica que orienta la revisió i redacció del darrer programa del Pla (darrer quadrienni 1992-1995), que contempla a més la definitiva mobilització del patrimoni municipal de sòl. La inversió en patrimoni es concentra en aquests darrers anys en l'obtenció de sòl per a dur a terme algun d'aquests projectes (canalització del riu-parc lineal Segre, Campus Universitari,...). Continua, tot i que de forma més dèbil, la formació de patrimoni municipal de sòl al Centre Històric, Cappont i Balàfia.

UNIVERSITAT DE LLEIDA

L'activitat urbanística desenvolupada a la ciutat de Lleida durant aquests anys actua pràcticament sobre el sòl ja consolidat o en la seva perifèria més immediata. No es respecta, o millor dit, s'ignora completament la programació establerta perjudicant les actuacions de desenvolupament de nou sòl disponible. A aquests efectes el Pla ha fracassat en dos punts principals: la política de sòl industrial i sobretot el previsible desenvolupament del marge esquerre del riu davant el més gran creixement i desenvolupament de sòl al marge dret.

En definitiva, la política urbana d'aquests anys continua treballant sobre la forma i estructura consolidada en les darreres dècades. Caldrà esperar a final dels vuitanta i inici dels noranta per començar a treballar sobre una nova forma urbana que impulsi definitivament el creixement i l'ordenació del marge esquerre i que endegui la connexió-lligam dels barris del nord de la ciutat. En definitiva, s'assisteix a un canvi d'escala impulsat per la construcció de grans infrastructures viàries: la variant de la N-II, la construcció dels ponts...Aquests nous reptes s'assumeixen en els documents preparatius del nou Pla General de Lleida, que es preveu s'aprovarà a final de l'any 1995, que ordena i orienta el creixement i la forma de la Lleida del futur.

4 - ACTIVITAT IMMOBILIÀRIA A LA CIUTAT DE LLEIDA (1979-1989). DINÀMICA I IMPACTE ESPACIAL.

Es descriu en aquest capítol quina ha estat la dinàmica immobiliària de la ciutat de Lleida en els anys vuitanta a partir de la informació aportada per les llicències d'obres majors (nova planta i addicions) aprovades a la ciutat de Lleida.

S'analitza l'impacte espacial, dinàmica i caracaterístiques del cicle de la construcció, tenint com a referent els cicles espanyol, català i el dibuixat per a les 13 ciutats mitjanes objecte d'estudi. Impacte espacial, dinàmica i producte immobiliari es relacionen, posteriorment, amb les línies de la política urbana local i les característiques del promotor immobiliari que actua a la ciutat.

S'inicia així l'estudi amb la descripció del cicle de la construcció, diferenciant els tipus d'obra (nova planta i addició), per a passar tot seguit a analitzar la dinàmica i característiques dels usos residencials i altres (comerç-restauració-hosteleria, oficines, indústria..).

Un cop definides les evolucions del cicle immobiliari es detalla l'impacte espacial de l'activitat en diferents zones, relacionant en aquest punt els nivells i destinació de la inversió pública i la privada.

Finalment, s'analitzen les característiques del promotor que actua a la ciutat, establint una mena de tipologia que apunta no només el tipus i característiques del producte que ofereix, sinó també la localització espacial de la seva activitat.

4 1 - L 'EVOLUCIÓ DE LA CONSTRUCCIÓ I ELS USOS DEL SÒL.

4.1.1 - EL CICLE DE LA CONSTRUCCIÓ.

4 1.1.1 - Fluctuacions del cicle i usos del sòl.

El nombre total de llicències aprovades en obres majors durant aquests 11 anys a la ciutat de Lleida és de 2.016, corresponent 1542 llicències a obres de nova planta i 474 a obres d'addició.

La distribució per usos d'aquesta xifra global mostra la importància dels usos residencials que aporten el 55% de les llicències al total.

TAULA 4.1 - NOMBRE TOTAL DE LLICÈNCIES PER USOS

U S O S	LLICÈNCIES	% TOTAL
Residencials	1.110	55,0
Magatz-Granges	594	29,6
Edi.industr.	126	6,2
Ús comercial	88	4,4
Equipaments	73	3,6
Oficines	20	1,0
Aparcaments	5	0,2
T O T A L	2.016	100

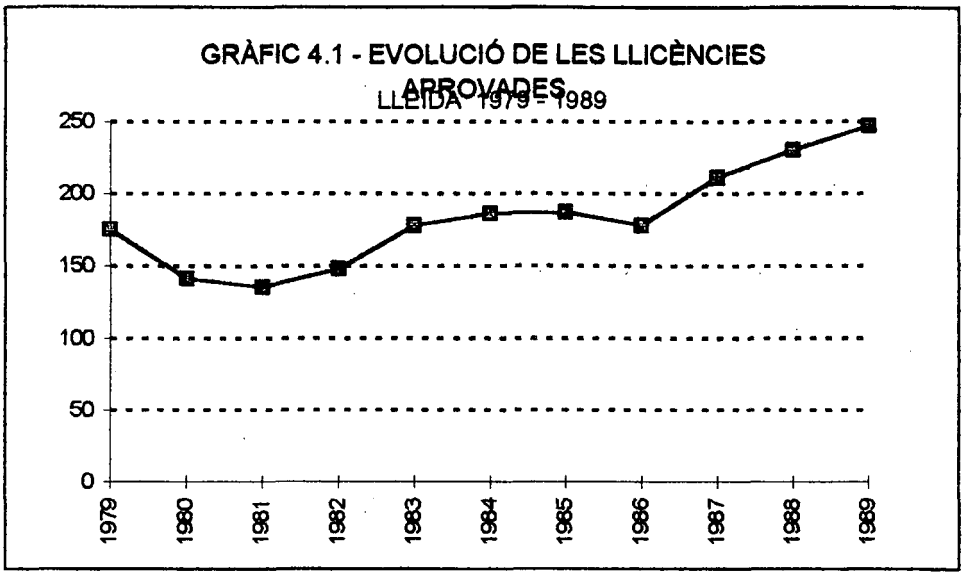
Aquest percentatge ens ajuda a definir els usos residencials com el principal responsable de l'ocupació de sòl urbà i el gran modulador, per tant, de les formes urbanes construïdes. Com a tal se li dedica el protagonisme de la major part de l'anàlisi del present capítol. En la distribució del nombre de llicències per usos destaca també la xifra de magatzems (468) i granges (prop d'un 30%) sobre la resta, que obté només el 15,4% del total.

En definitiva, sembla que les línies directrius del cicle de llicències estaran marcades pel comportament, en primer lloc, dels usos residencials i, en segon lloc, ja amb menys pes els magatzems i granges.

El ritme en l'aprovació de les llicències mostra un període inicial de davallada (1979-1981), seguit d´un suau moviment de recuperació que es reforça en els darrers anys del cicle (87-89), coincidint amb els anys del "boom" en el sector de la construcció a l'Estat espanyol. En principi, sembla que l'evolució del cicle està lligada al moviment

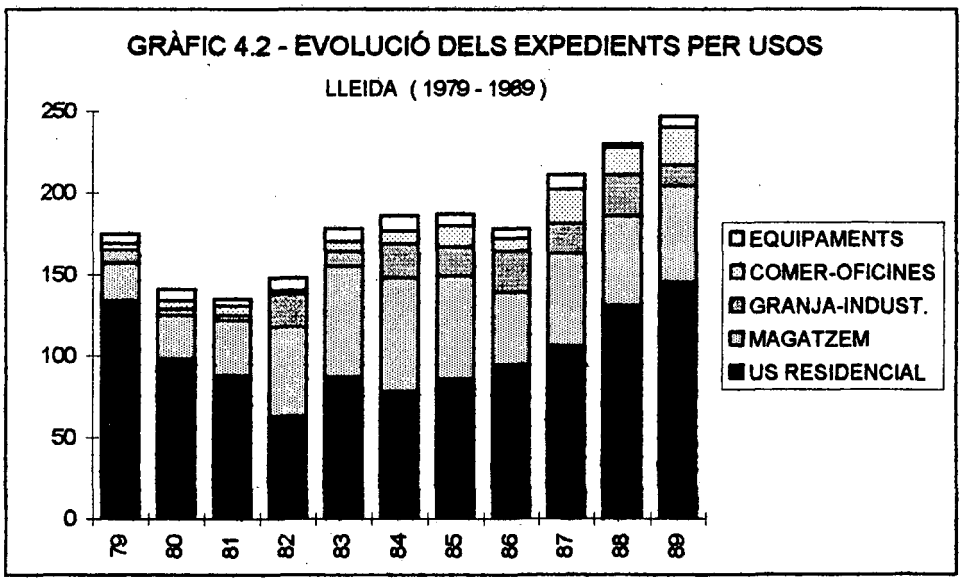
(468) Les llicències de magatzem no responen sempre en la pràctica a l'ús per al qual l'expedient ha estat aprovat. Les posteriors inspeccions realitzades per tècnics de l'Ajuntament apunten, que molts cops, aquests són utilitzats o adequats com a habitatges a l'horta de Lleida, si més no com a habitatge de segona residència.

econòmic general, que presenta una situació de crisi a partir de l'anomenada "crisi del petroli" fins la segona meitat dels anys vuitanta.



Les fluctuacions del cicle general haurem, però, de referir-les al marc local que permet l'explicació concreta dels seus moviments. Per a aquest exercici, utilitzarem també l'evolució del nombre de llicències desglossades en els diferents usos d'ocupació del sòl, que ens permetran de veure el particular comportament d'aquests.

L'any 1979 destaca, respecte a les evolucions del mercat en general, pel seu comportament atípic. Mentre a la resta de l'Estat espanyol el sector de la construcció es veu afectat per la cua de la crisi de mitjan dels anys setanta, a Lleida es manté amb un bon ritme d'activitat. L'any 1979 s'aprova el nou Pla General Municipal d'Ordenació, en el qual es treballava des de 1971 i que hagué de revisar-se, com ja hem vist, en ésser aprovada a les Corts (1975) la reforma del marc jurídic d'ordenació urbana.



En el Ple del 29 d'agost de 1.977 s'aprova inicialment el document del Pla, alhora que s'aprova la suspensió de llicències d'edificació en sòl no urbanitzable, urbanitzable (programat o no), i en sòl urbà només en àrees afectades per vials o equipaments previstos en el document. La promoció immobiliària va aprofitar la situació per a invertir ràpidament els seus capitals i avançar-se a l'aprovació del nou Pla, que contemplava índexs d'edificabilitat sensiblement inferiors als establerts per l'anterior normativa (PGM 1957). En aquest cas, els factors locals juguen un paper important per a l'explicació de la inversió de la promoció immobiliària en el sector de la construcció enfront la situació econòmica general.

L'efecte produït per aquesta anòmala situació sobre l'activitat immobiliària de la ciutat queda perfectament reflectit en l'elevada xifra de llicències d'usos residencials (i habitatges com ja veurem més endavant) que s'aproven l'any 1979. (469)

En 1980, havent-se ja aprovat la nova normativa, és quan pot parlar-se de l'arribada de la crisi immobiliària a Lleida, força anys després dels efectes provocats per la crisi econòmica arreu de l'Estat. De fet, la reducció del nombre de llicències durant els anys 1980 i 1981 és conseqüència de la contracció del mercat en usos residencials, com mostra la taula 4.2.. La contracció en la producció residencial ha de relacionar-se, també, amb l'absorció dels estocs d'habitatge existent com a a resultat de la sobreproducció de les dècades anteriors.

TAULA 4.2 - EVOLUCIÓ DE LLICÈNCIES PER USOS (en percentatges)

	1 9 7 9	1980-1981	1982-1986	1987-1989
Ús residencial	76,6	67,4	46,5	55,5
Magatz-Granges	16,0	22,5	36,5	26,7
Indústria	1,7	2,2	8,4	6,2
Comerç-Oficines	2,3	3,6	4,2	8,3
Equipaments	3,4	1,0	4,3	2,6

Durant el període 82-86, el nombre de llicències augmenta i arriba, fins i tot, a superar les xifres de 1979. Aquest augment es produeix gràcies a l'increment, ja anunciat en 1980 i 1981, de les demandes de llicències de magatzem i granges i, en menor mesura, de les llicències industrials, mentre els usos residencials responen durant aquests anys a una situació de crisi-paralització del mercat general, mantenint les seves xifres per sota de les 100 llicències i obtenint en 1982 el mínim del cicle (63 expedients).

---

(469) L'any 1979 tanca el fort període inversor (1977-1979) previ a l'aprovació i entrada de la nova normativa del PGM de 1979, període que trenca amb la dinàmica decreixent dels anys 70. Vegeu, sobre el tema **BELLET,C. i VILAGRASA, J.** (1993), *Anàlisi de l'activitat immobiliària a la ciutat de Lleida (Anys 1940-1992)*, La Paeria, Lleida, 2 vol., exemplar policopiat.

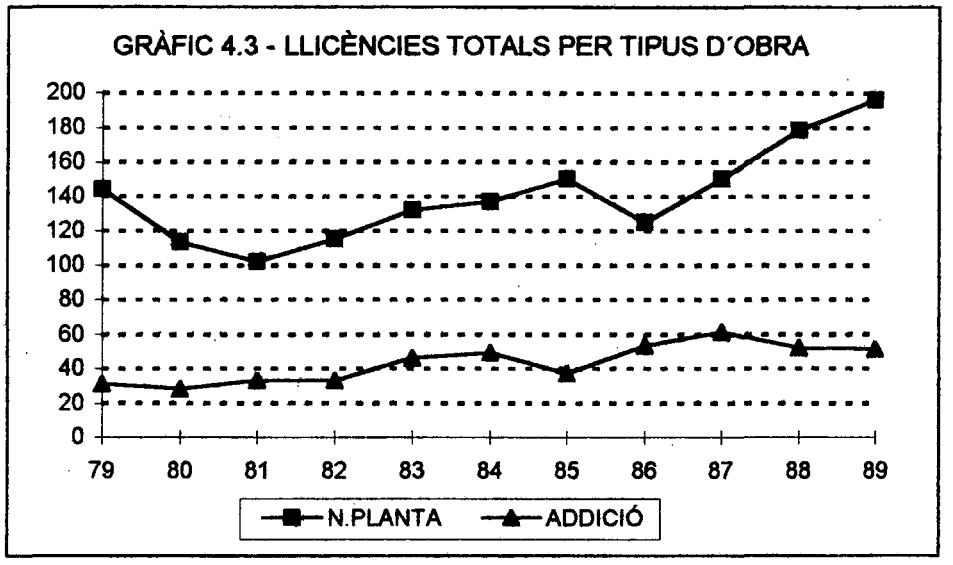
(470) Un dels desavantatges de la utilització dels permisos d'obra com a font d'estudi és que el nombre d'equipaments queda força minvat en no constar en la secció de foment totes les obres endegades per organismes oficials. Essent conscient d'aquesta manca, s'ha revisat la informació que aporten les actes municipals dels plens de l'Ajuntament, sense comptabilitzar-les, però, en el recompte de llicències.

A mitjan 1987 arriba a la ciutat el "boom" de la construcció, que es tradueix en un increment del nombre de llicències i que augmenta progressivament en 1988 i 1989. El protagonista de l'increment és l'ús residencial, que arrossega amb les seves xifres els totals del període.

La recuperació del sector de la construcció ha de relacionar-se també amb l'increment de llicències en usos comercials i oficines, que, tot i moderat en nombre, té un important impacte espacial. L'increment de llicències en aquests usos pot trobar explicació en les noves tendències d'especialització terciària (demanda de qualitat ambiental, renovació dels locals, demanda de nous espais en coherència amb les necessitats sorgides en l'aplicació i difusió de noves tecnologies, importància de la imatge i disseny...) i en l'impuls i les altes rendibilitats que aquest tipus de construcció ha mostrat aquests darrers anys. (471)

4.1.1.2 - EVOLUCIÓ DEL CICLE PER TIPUS D'OBRA.(NOVA PLANTA - ADDICIÓ)

- Llicències d' obra de nova planta:



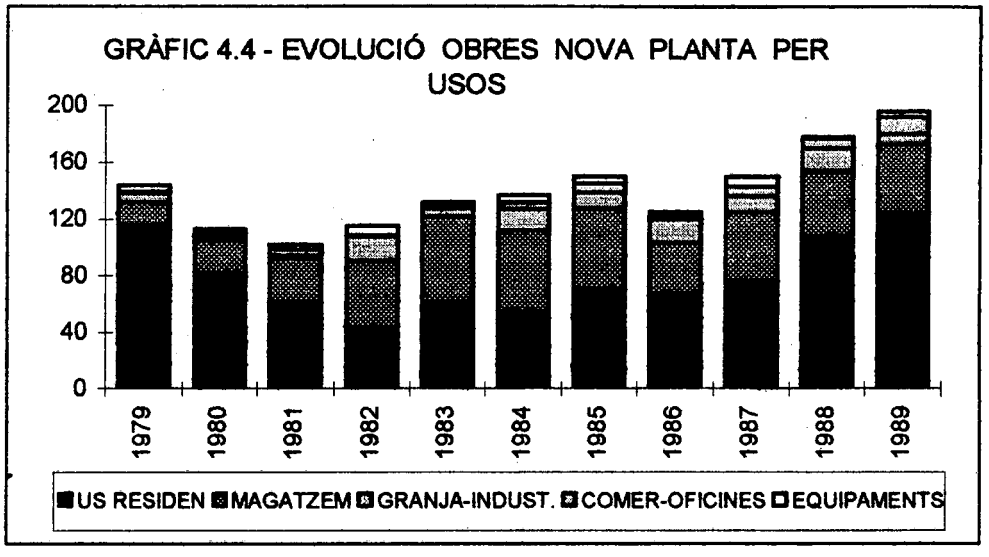
La construcció en nova planta és el tipus d'obra dominant en el cicle (1542 expedients) i el que incideix, per tant, més directament en les fluctuacions d'aquest. El paral.lelisme d'ambdós cicles pot veure's amb claredat amb l'evolució de les línies

(471) L'augment del parc d'oficines i la competència i desplaçament dels usos residencials en les zones "centrals" (no només espacialment, sinó també en termes "lynchians", fent referència al simbolisme d'aquests espais) es comença a donar paral.lelament a Espanya a partir de 1985, any clau per al posterior "rellançament" econòmic. Les primeres ciutats afectades pel fenomen foren Madrid i Barcelona, i després va passar el fenomen a ciutats de menys dimensió.

dels gràfics 4.1 "Evolució de les llicències aprovades" i 4.3 "Llicències totals per tipus d'obra".

L'evolució desglossada en usos de les llicències de nova planta (vegeu gràfic 4.4) mostra els efectes de la forta inversió en usos residencials l'any 1979, els posteriors moviments descendents producte de l'arribada de la crisi i l'estancament de mitjan de la dècada.

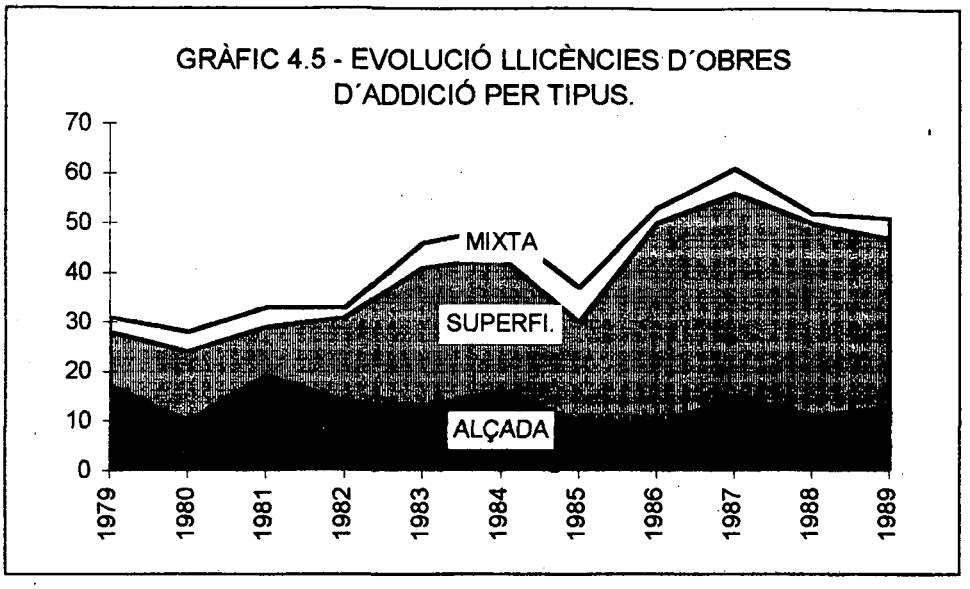
La recessió progressiva de la construcció de nous habitatges durant els anys de crisi, i l'augment en la nova construcció de magatzems provoquen un canvi en la participació dels totals de nova planta a favor del segons. Durant aquests anys s'amplia, a més, la representativitat d'altres usos que poc havien aportat fins al moment: granges, indústria, equipaments, comerç...



L 'any 1985 marca l'inici de la recuperació del sector residencial que reprèn l'hegemonia de les xifres de nova planta amb la davallada de construcció de nous magatzems en 1986. L'augment d'inversió en obres de nova planta per als usos residencials arriba a suposar un 63,8% del total de llicències per a 1989, xifra superior fins i tot a la de 1979.

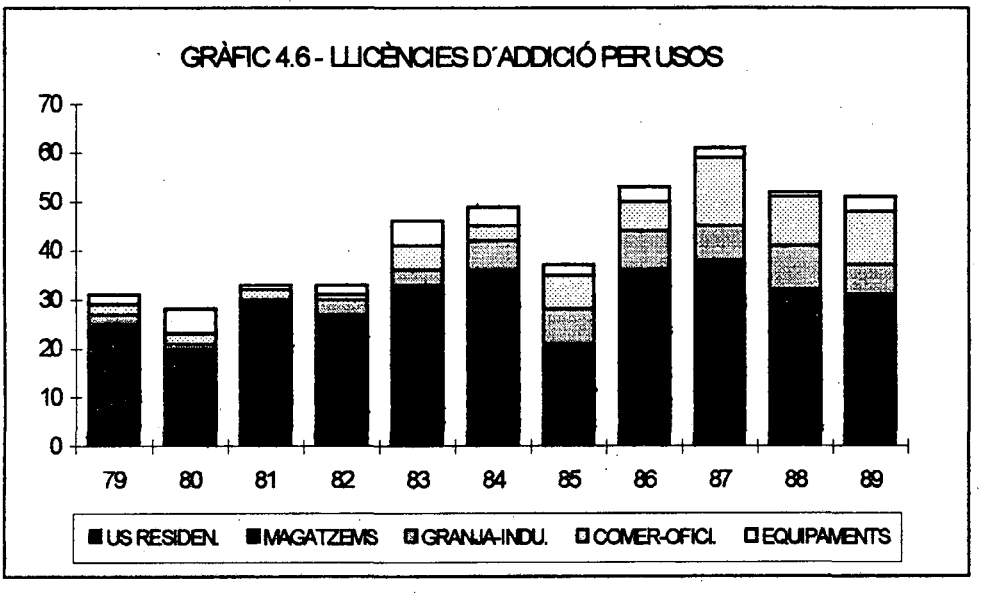
- Llicències d'obra d'addició:

L'evolució en línies generals dels expedients d'obra d'addició roman força estable, tot i que amb xifres molt més moderades que les aconseguides en obres de nova planta (474 llicències). La xifra mínima la presenta l'any 1980 amb 28 llicències, mentre el màxim l'obté 1987 amb 61. (Gràfic 4.5).



Hom ha provat de tipificar l'obra d'addició en tres tipus de modalitats que són descrites a continuació: (472)

. Addició en alçada: augment de superfície en dimensió vertical.
. Addició de superfície: augment de superfície en un pla horitzontal.
. Addició mixta que combina les dues modalitats anteriors.



El cicle d'obra d'addició, desglossat en aquestes modalitats, mostra durant els anys 1979-1981 l'alternança en el domini de les xifres entre l'addició de superfície i la

(472) La construcció d'altells en edificis ja existents s'ha considerat obra d'addició de superfície i no obra de reforma. Aquest tipus d'addició es obra molt freqüent en demandes de llicència per a usos comercials i d'emmagatzematge.

d'alçada. A partir, però, de 1982 i fins a finals del cicle, el volum de llicències d'addició de superfície construïda dirigirà el comportament de les obres totals d'addició.

L'increment en obres d'addició de superfície (gràfic 4.5) ha de relacionar-se amb l'increment de llicències per a usos no residencials (gràfic 4.6). Magatzems, granges, indústries i usos comercials obtenen la majoria de les llicències d'addició en aquesta modalitat (64,5%). Cal remarcar, a partir de 1985, l'important volum per a aquest tipus d'obra en usos comercials i oficines, que analitzarem més endavant amb més detall.

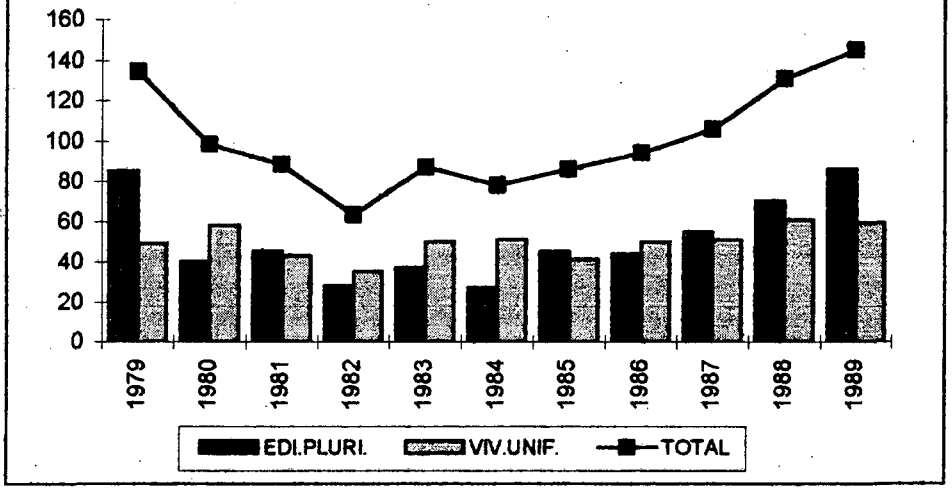
L'ús dominant, però, en l'evolució del cicle d'obres en addició és el residencial, que presenta, a més, el percentatge majoritari en el tipus d'addició d'alçada (91,2%)

4.1.2 - ELS USOS RESIDENCIALS.

El nombre total de llicències aprovades en usos residencials és de 1.110, 562 en edificis plurifamiliars i 548 en llicències d'habitatge unifamiliar (473).

L'espai residencial és el protagonista principal de l'ocupació de sòl en els processos de creixement urbà i, per tant, el principal responsable en la definició de les formes urbanes. Sembla lògic, doncs, afirmar que serà aquest sector el que domina els ritmes de canvi en les fluctuacions del cicle de la construcció. (474)

GRÀFIC 4.7 - EVOLUCIÓ DE L´ÚS RESIDENCIAL



(473) Com a "habitatge unifamiliar" cal entendre tota promoció que suposi l'aprovació d'una sol habitatge sense tenir en compte, doncs, la seva tipologia edificatòria (entre mitgeres, aïllat o adossat-aparellat). El desglossament que hem establert per a l'anàlisi dels usos residencials entre edificis plurifamiliars i habitatge unifamiliar respon al diferent comportament que mostren aquestes en l'evolució del cicle general.

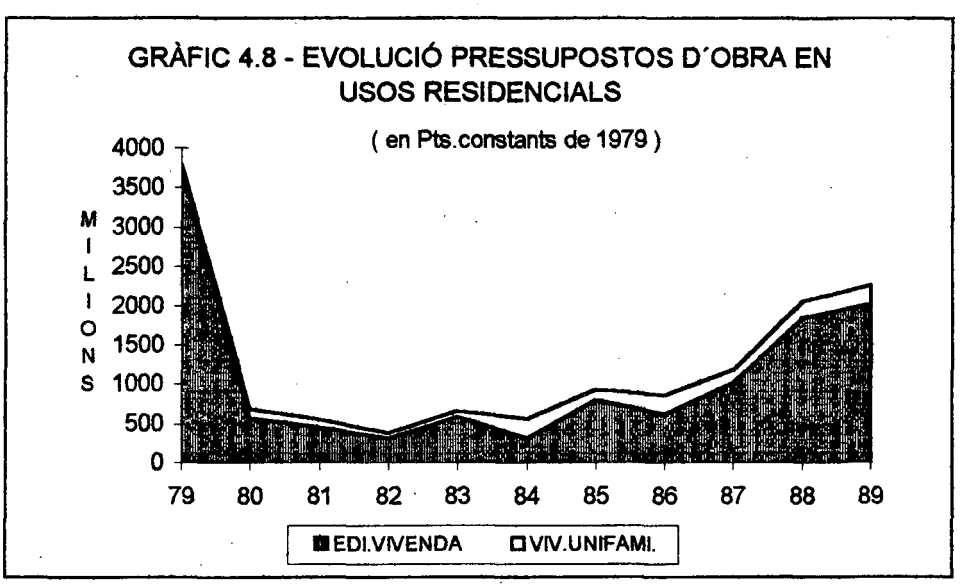
(474) BRANDIS,D. (1983), ***El paisaje residencial en Madrid***, MOPU, Madrid. Realitza una anàlisi històrica del creixement de la ciutat com a resultat de l'ocupació espacial dels usos residencials. Els paisatges residencials són percebuts no només com a resultat d'unes formes i components socials determinats, sinó també com a resultat de processos exteriors a ells: "sistema político, econòmico e ideológico imperante en cada momento de creación de nuevos espacios residenciales", pàg.12.

L'evolució en l'aprovació de llicències residencials tot i que paral·lel al cicle general (compareu línies dels gràfics 4.1 i 4.7), aporta les seves particulars característiques que provarem de definir a continuació.

La davallada que es produeix a partir de 1979, efecte de la crisi retardada per l'especial situació prèvia aprovació del nou PGM, arriba en 1982 al punt més crític amb tan sols 63 llicències aprovades.

Durant el període 1983-1986, el lent creixement residencial ve impulsat sobretot per la demanda de llicències d'habitatge unifamiliar, que presenta el 65,4% de les llicències del període. Els anys 1985 i 1986 semblen anunciar, però, els efectes del nou "boom" immobiliari.

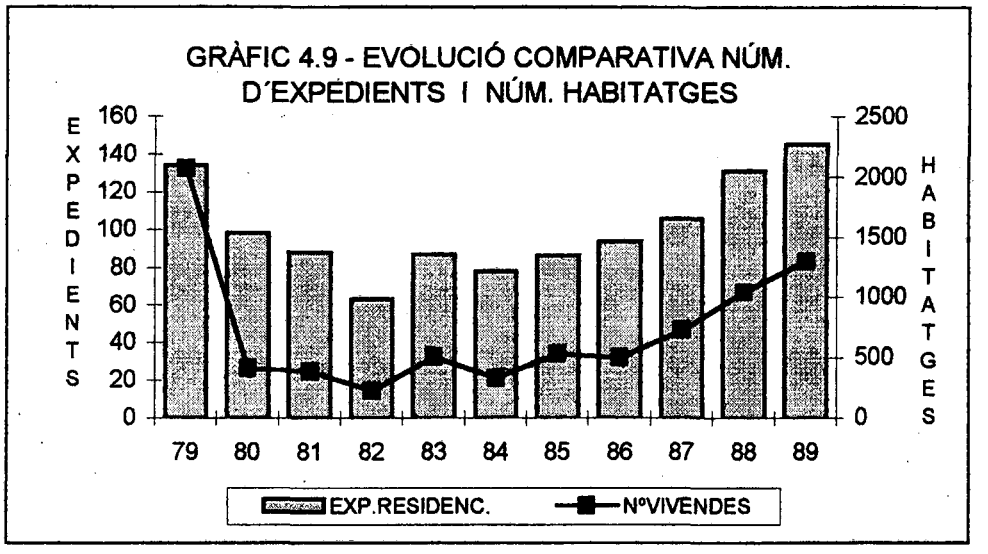
A partir de 1987 comencen a fer efecte, en el sector de la construcció, les mesures econòmiques i legislatives que pren el govern per a reactivar l'activitat econòmica del país. L'augment de renda general de la població, les favorables condicions creditícies i les desgravacions fiscals animen la demanda, que pressiona sobre el mercat de l'habitatge. La demanda, principal orientador del mercat de l'habitatge, en un període curt com el que es descriu, s'orienta sobretot cap a l'habitatge de qualitat en edificis plurifamiliars i habitatge unifamiliar. L'efecte immediat sobre l'activitat immobiliària es concreta en un augment dels pressupostos d'inversió en obres residencials (Gràfic 4.8) (475).



(475) Per a l'anàlisi de l'evolució de la inversió de pressupostos residencials s'han comptabilitzat els pressupostos en termes d'execució material de les obres, descomptant per tant els capítols d'urbanització i els relacionats amb tasques de projecte. Aquesta informació s'aporta en la documentació d'una petició de llicència d'obres i es desglossa per capítols en els projectes d'arquitectura. L'evolució dels mateixos ha estat realitzada referenciant els capitals als preus d'índex al consum de 1979 per tal de poder obtenir resultats comparatius.

Els anys de crisi econòmica, els augments de preu en la producció de l'habitatge (476), les pressions fiscals i l'augment de capital necessari per a la producció d´habitatges de més alta qualitat allunyen del mercat la petita promoció i provoquen, com veurem més endavant, l'increment d'associació de grans capitals. La rigidesa del producte, l'entrada de diner negre en el mercat, la forta activitat especuladora i els augments de preu en el sòl i en la construcció provoquen un espectacular augment del preu de l´habitatge. L'augment és encara molt més espectacular en els espais més centrals de les ciutats, on els usos residencials entren en competència amb el mercat d'oficines i usos comercials.

La descripció d'aquestes línies generals cal, però, contrastar-la amb l'evolució del nombre d'habitatges aprovats (8.036 per a tot el cicle), que afegeix i acaba de definir les característiques de l'evolució del mercat de l'habitatge a Lleida durant aquests anys.



L'evolució d'ambdós paràmetres, nombre de llicències i habitatges aprovats permet veure (Gràfic 4.9) com la caiguda suau en el nombre de llicències emmascara una caiguda brusca en el nombre d´habitatges construïts durant els primers anys del cicle. Aquest mateix fenomen és el que descriu l'evolució mitjana dels habitatges per llicència residencial.

TAULA 4.3 - MITJANA D'HABITATGES PER LLICÈNCIA RESIDENCIAL.

1979 - 16,0	1983 - 6,8	1987 - 8,4
1980 - 4,5	1984 - 5,0	1988 - 8,9
1981 - 4,8	1985 - 6,7	1989 - 9,6
1982 - 4,1	1986 - 6,8	

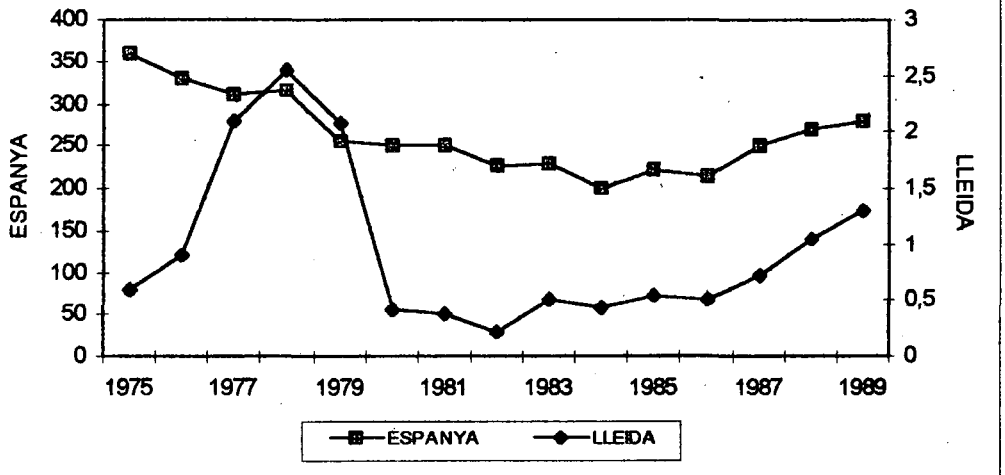
(476) L'increment és conseqüència directa de l'augment dels preus del sòl i de l'increment dels costos de mà d'obra i no tant de l'augment de preus del material necessari.

La brusca caiguda en el nombre d'habitatges a partir de 1979 cal referir-la a tres factors molt interrelacionats entre ells, en bona part producte de les noves línies de la normativa del PGM de 1979:

a - Els efectes immediats de l'aprovació del nou PGM de 1979 que, amb els objectius de desdensificar la ciutat i potenciar el creixement horitzontal, baixa les edificabilitats arreu, sobretot on els efectes de densitat ja són patents (zones de circumval·lació i barris de Mariola i Cappont).

b - Lligat al punt anterior, els efectes de l'arribada de la tardana crisi econòmica, que a la nostra ciutat afecten els sector immobiliari a partir de 1980. Mentre a la resta de l'Estat el mercat de l´habitatge sofria des de mitjan de la dècada dels setanta un decreixement important, la ciutat mostrava índexs de producció poc propis de moments de crisi. Com ja hem comentat, aquest retard ha d'explicar-se per la forta inversió immobiliària en els darrers anys de la dècada dels 70, abans de l'entrada i aprovació d'un nou PGM a la ciutat, que reduïa considerablement les edificabilitats i que, per tant, incidia directament en els interessos del promotor immobiliari. L'augment d'inversió es féu possible en no realitzar el tràmit legal de suspensió de llicències quan s'aprovà inicialment la nova normativa (1976). Aquest retard és el que reflecteix el següent gràfic.

GRÀFIC 4.10 - HABITATGES INICIATS A ESPANYA I LLEIDA



Font: Per a Lleida i fins 1979, **BELLET i VILAGRASA** (1993*), Anàlisi de l'activitat immobiliària a la ciutat de Lleida (Anys 1940-1992)*, La Paeria, 2 vol. Exemplar policopiat. Dades per a Espanya, segons fonts del MOPT.

c - La saturació del mercat de l'habitatge, conseqüència de la gran activitat immobiliària desenvolupada durant els anys previs a l'aprovació del Pla, és un altre factor que influencia sens dubte en la reducció de les grandàries de les promocions.

Als factors esmentats, caldria potser afegir-ne un altre, relatiu al comportament "estratègic" de la promoció professional. L'ombra de la saturació del mercat de

l'habitatge és massa propera com per a actuar al ritme que imposa la demanda actual. Mantenir alts beneficis i mantenir un cert índex de creixement a més llarg termini suposa un control de l'oferta. S'imposa, per tant, reduir les grandàries de les promocions i oferir el producte sobre el qual més pressiona la demanda: l'habitatge de qualitat. Aquest tipus d'habitatge exigeix, a més, inversions més elevades, essent superior el risc de pèrdues en promocions de més grandària.

El període 1980-1986 no es presenta massa productiu per al sector habitatge, tant a nivell local com estatal (vegeu gràfic 4.10). La minsa producció del sector es concreta també en les baixes xifres de la mitjana d'habitatges per expedient, que comença a incrementar-se, tot i que lentament, cap a 1983-1985 (vegeu taula 4.3).

El descens de l'activitat i sobretot la reducció de la grandària de les promocions pot relacionar-se també amb la pèrdua d'importància del nombre i grandària de les promocions d'organismes oficials, que esdevenen més que discretes durant els anys que s'analitzen. Aquest tipus de promoció, contràriament a les línies d'actuació que la caracteritzaven durant les dècades dels seixanta i setanta, quan actuava com a "substitutori" de la inversió privada en moments de crisi, sembla seguir amb fidelitat durant aquests anys les línies del mercat general. Aquest especial comportament serà analitzat, però, amb més detall en l'apartat que es dedica a la qualificació de l'habitatge.

L'arribada del "boom" a partir de 1987 produeix una forta estirada en el nombre de llicències residencials, mentre el nombre d'habitatges augmenta amb diferent intensitat. L'augment de la grandària de les promocions en aquests darrers anys, tot i ésser considerable, queda força lluny de la mitjana aconseguida en 1979 (16 hab./exp.).

4.1.2.1. - EVOLUCIÓ DE LA GRANDÀRIA DE LES PROMOCIONS RESIDENCIALS.

Passem ara a analitzar l'evolució de la grandària de la promoció, que com ha anat mostrant-se en els darrers paràgrafs, defineix amb claredat algunes de les característiques del mercat de l'habitatge durant aquests anys.

TAULA 4.4 - EVOLUCIÓ DE LA GRANDÀRIA DE LA PROMOCIÓ (en percentatge)

	1979		1980-1986		1987-1989	
	Prom.	Habitatg.	Prom.	Habitatg.	Prom.	Habitatg.
1 habitatg.	36,9	2,3	53,8	9,7	38,4	4,2
2-10 habitatg.	26,2	8,1	31,2	24,8	32,4	18,8
11-30 habitatg.	24,6	30,0	12,5	38,4	23,3	46,0
31-50 habitatg.	6,9	17,7	1,5	10,4	4,1	18,4
+ 50 habitatg.	5,4	41,9	1,0	16,7	1,8	12,6

La situació especial de l'any 1979 és aprofitada pels grans promotors professionals que, tot i que en un petit nombre de promocions de més de 50 habitatges (el 5,4%), aporten el 41,9% dels habitatges aprovats en total.

Durant el període de crisi, el pes del percentatge dels habitatges aprovats es desplaça a mides de promocions més petites, essent la majoria (53,8%) d'un sol habitatge. Les minses xifres en promocions de més grandària (+ de 31 hab.) obtenen el 27,1% dels habitatges del període.

Les grandàries augmenten durant els anys de "boom" davant la pressionant demanda de nous habitatges i, per tal d'augmentar la rendibilitat de les actuacions, fent front al fort increment de preus del sòl. Aquest increment, juntament amb el de la pròpia construcció d'habitatges, les edificabilitats imperants i potser, per què no, el record massa recent dels "estocs" d'habitatge no venuts durant els anys de crisi (477) impedeixen que la grandària de la promoció se situï als nivells de 1979.

La taula 4.4, que mostra l'evolució de la grandària de la promoció, corrobora aquests comentaris mostrant com l'increment del nombre d'habitatges aprovats no suposa durant aquests anys (1987-89) un paral.lel increment en la grandària de la promoció. Així, el 46,0% dels habitatges són construïts en promocions d'11 a 30 habitatges, mentre les promocions de més grandària, superiors a 30 ha, aconsegueixen tan sols el 31% dels habitatges enfront el 59,6% que s'aconseguia en 1979.

4.1.2.2 - EDIFICIS PLURIFAMILIARS.

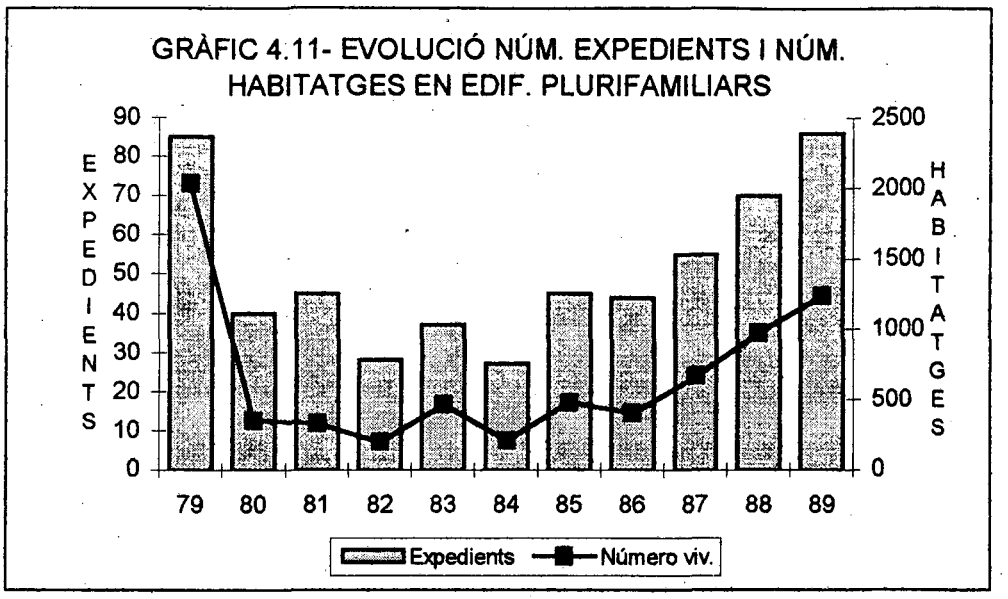
Les llicències en edificis plurifamiliars aporten 562 llicències al total, que suposen l'aprovació de 7.346 habitatges per a tot el cicle.

El moviment de llicències d'aquest ús és el que millor descriu el cicle en termes de recessió-estancament-creixement i el que millor s'adapta a l'evolució del cicle general (Compareu línies dels gràfics 4.1 i 4.11).

La similitud en les línies d'ambdós cicles s'explica pel nombre de llicències que aquest aporta al total (27,9%). El percentatge és encara molt superior en 1979, quan s'aproven el 48,6% de les llicències. L'elevada xifra fa referència a la forta inversió de la promoció lleidatana, que aprofita les superiors edificabilitats de l'anterior Pla General.

---

(477) De fet, i com ja es pot veure en el gràfic 4.10, el "boom" es mostra més contundent a nivell estatal del que es presenta a la nostra ciutat. Així mateix, les línies del "boom" dels darrers anys del cicle es presenten molt més dinàmiques al total de Catalunya , essent, però, força similars a la dinàmica que es presenta a les ciutats mitjanes analitzades.



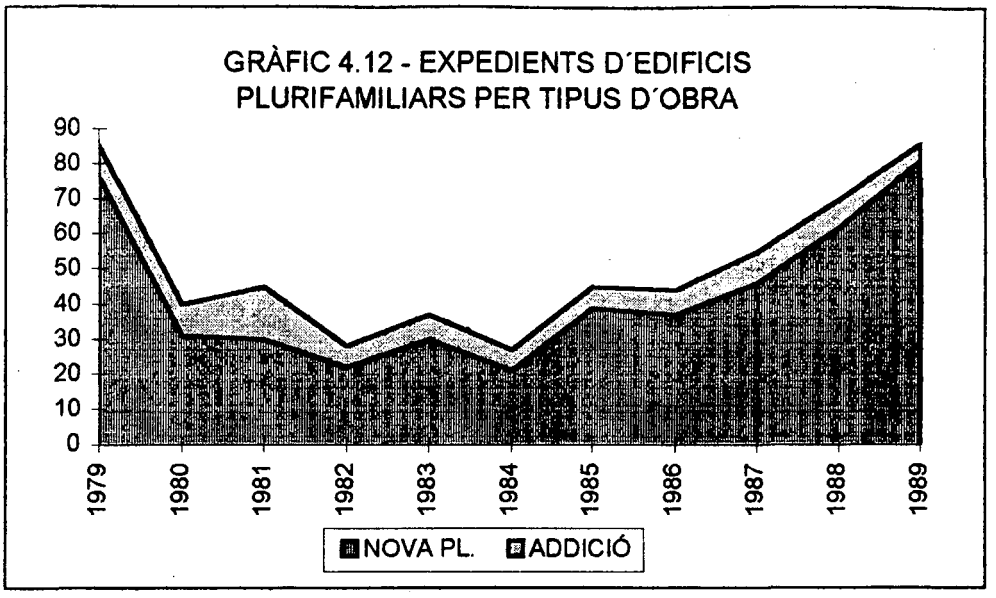
La davallada de 1980 provoca la caiguda de més de la meitat dels expedients, convertint-se en el principal responsable de la recessió del sector de la construcció durant els primers anys. La caiguda és encara més espectacular en el nombre total d'habitatges, que passen de 2.029 en 1979 a 351 habitatges en 1981 i 196 en 1982.

Aquesta caiguda és provocada per la paral.lela reducció de la grandària de la promoció residencial, que ja hem analitzat anteriorment, de la qual és principal responsable l'evolució de la grandària de la promoció dels edificis plurifamiliars. En 1979 la mitjana d´habitatges per expedient en aquest tipus de construcció és de 23,9, xifra que queda reduïda a 9,6 per al període 1980-1986. Els anys de "boom" veuen augmentar la xifra a 14,0 habitatges per expedient, lluny, però, de la mitjana de 1979.

Des de 1980 fins a 1986, la incidència de la crisi immobiliària es projecta en el baix nombre de llicències aprovades: al voltant dels 40 expedients per any. Les llicències d´habitatge unifamiliar passen a dominar les xifres del cicle d'usos residencials durant aquest període.

L'any 1985 comença ja a dibuixar-se el darrer "boom" de la construcció, que no es concreta, però, fins 1987. El nombre de llicències sofreix un fort increment, que arriba a representar el 30,7% del total de llicències del període (1987-89).

L'increment en el nombre d´habitatges és també força important. Durant aquests anys s'aprova un total de 2.879 nous habitatges, mentre en el període de crisi-estancament (80-86) només s'aconseguia la xifra de 2.438.



Quant al tipus d'obra dominant (vegeu gràfic 4.12), cal apuntar el pràctic domini de les llicències de nova planta (84,5%) enfront les minses xifres en obres d'addició, que aporten només 201 nous habitatges. El nombre més elevat de llicències en obres d'addició coincideix amb la davallada que es produeix entre 1980 i 1982.

Cal apuntar també que el tipus d'addició que predomina en les llicències d'edificis plurifamiliars és el d'alçada, amb un 71%. La major part d'aquestes suposen l'addició de nous habitatges a un edifici ja existent.

4.1.2.3 - HABITATGE UNIFAMILIAR.

La construcció d'habitatges unifamiliars sembla estar menys afectada per les capricioses fluctuacions del sector immobiliari, dibuixant un cicle que s'allunya força del general, com mostra el gràfic 4.7.

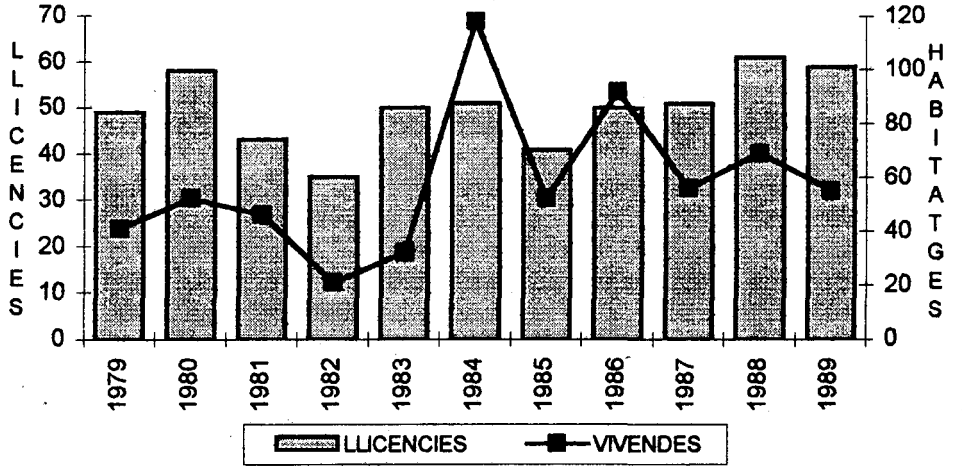
L'especial comportament del cicle de llicències i habitatges unifamiliars pot relacionar-se amb les especials característiques en la promoció i grandària d'aquesta. La majoria dels promotors actuen en una operació que, en principi, podríem qualificar de "valor d'ús", és a dir construint-se l'habitatge propi (478). Això explica que l'evolució de la grandària de la promoció, que presenten les dades de la taula 4.5, mostri alguns anys xifres tant baixes.

(478) No s'exlou la possibilitat que es realitzi un acte de venda, però, com comprovarem després, la gran part dels promotors que produeixen un sol habitatge no tornen a entrar en el mercat de l'habitatge, la qual cosa fa suposar, en principi, que realitza la promoció per a ús propi.

TAULA 4.5 - EVOLUCIÓ MITJANA D'HABITATGES PER EXPEDIENT UNIFAMILIAR.

1979 - 0,8	1985 - 1,3
1980 - 0,9	1986 - 1,9
1981 - 1,2	1987 - 1,2
1982 - 0,8	1988 - 1,2
1983 - 0,8	1989 - 1,0
1984 - 2,4	

GRÀFIC 4.13 - NÚM. DE LLICÈNCIES I HABITATGES UNIFAMILIARS



L'aportació dels primers anys (1979-1982), encara que poc significativa, no sembla respondre al comportament general del mercat de l'habitatge, ja que no serà fins 1982 que es pronuncia la davallada.

Durant aquests anys la majoria d'expedients es localitzen en les zones de barri i horta lleidatana en forma de promocions petites (1 o 2 habitatg..), on l'activitat del promotor professional és minsa.

A partir de 1984 es presenta un fort increment en les xifres d'habitatges gràcies a l'important nombre d'habitatges construïts en promocions de Ciutat Jardí (479), promocions de característiques diferents a les anteriorment anomenades. Aquestes, de mides considerables (de 13 fins a la més gran de 51 habitatg.), són endegades per promotors locals i forans (en major nombre) de caràcter professional, que construeixen habitatges de qualitat en la tipologia d'habitatge adossat en filera.

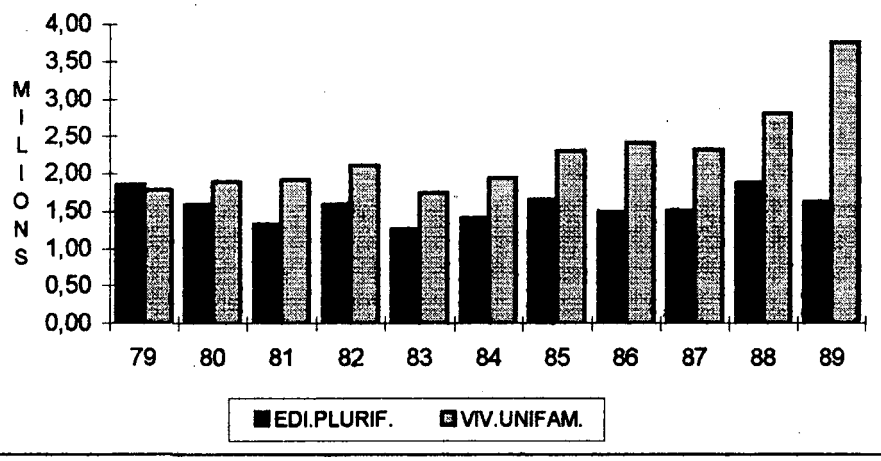
Durant els anys 1980-1986 el ritme en les peticions de llicències residencials passa a ésser dominat pel nombre de llicències unifamiliars aprovades, sector al qual no

(479) L'aportació d'habitatges de la zona esdevé més intensa després de l'aprovació del Pla Parcial de la zona en 1983. De fet, les punxes del gràfic 4.13, que relaciona el nombre de llicències i habitatges unifamiliars, corresponen als anys en els quals l'aportació de les promocions de Ciutat Jardí és més important, com per exemple els anys 1984 o 1986.

sembla afectar en excés la crisi econòmica (vegeu les línies del gràfic 4.7). Aquest especial comportament, hem de relacionar-lo, en primer lloc, amb l'esmentada actuació en Ciutat Jardí i, en segon lloc, amb les promocions d'un sol habitatge endegades en zones d'horta i barris de la ciutat (480) (Secà de Sant Pere, Magraners, Bordeta), que mantenen un bon ritme durant aquests anys de crisi.

El ritme d'activitat en demanda de llicència unifamiliar es mantindrà fins al final del període. El "boom" de la construcció dels darrers anys no sembla tenir una incidència remarcable en el subsector. El lleuger increment en el nombre de llicències de 1988 no suposa un paral.lel augment en el nombre d'habitatges (vegeu gràfic 4.13).

GRÀFIC 4.14 - RELACIÓ PRESSUPOST OBRA / NÚM. HABITATGES PER ANY (ptes.constants-1979)



A partir de 1984 sembla produir-se una lleugera disminució en el nombre d'habitatges, produïda principalment per la reducció de les mides de les promocions de Ciutat Jardí. Aquesta reducció és acompanyada per un augment en els pressupostos d'inversió que indica un canvi en la qualitat i augment d'inversió/cost en l'habitatge unifamiliar (Gràfic 4.14).

L'augment del pressupost d'inversió en habitatge unifamiliar es produeix de manera constant a partir de 1984, quan augmenta el ritme de construcció en Ciutat Jardí. Aquest fenomen el recull amb claredat el darrer gràfic.

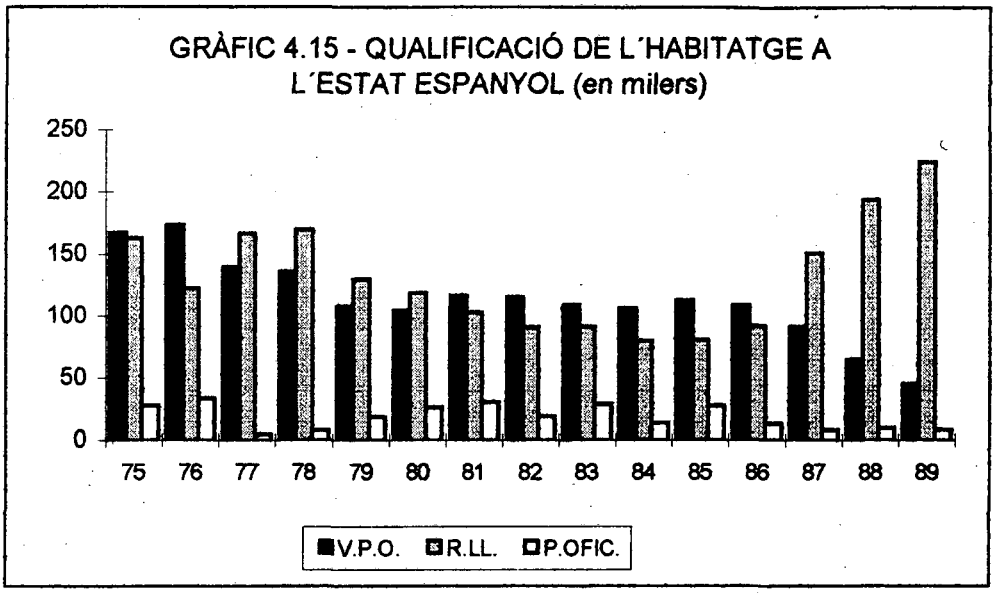
4.1.2.4 - LA QUALIFICACIÓ DE L´HABITATGE.

La crisi econòmica, que tingué una forta repercussió en el mercat de l'habitatge, va influenciar amb més força la cobertura d´habitatge social. Durant aquests anys,

(480) Aquest tipus de promoció no requereix inversions tan elevades com les necessàries per a les promocions de Ciutat Jardí i edificis plurifamiliars. Està, per tant, menys exposada a les fluctuacions del cicle econòmic.

queden sense cobrir les capes amb menys possibilitats d'entrar en el mercat lliure, dèficit que encara avui s'arrossega.

A l'Estat espanyol les xifres d'habitatge de protecció davallaren en 1977, mantenint cotes similars durant els anys posteriors fins 1986. Des d'aquest any fins al final del cicle, el mercat de Protecció Oficial (HPO) sofreix una forta davallada, mentre l'habitatge lliure mostra un fort increment.



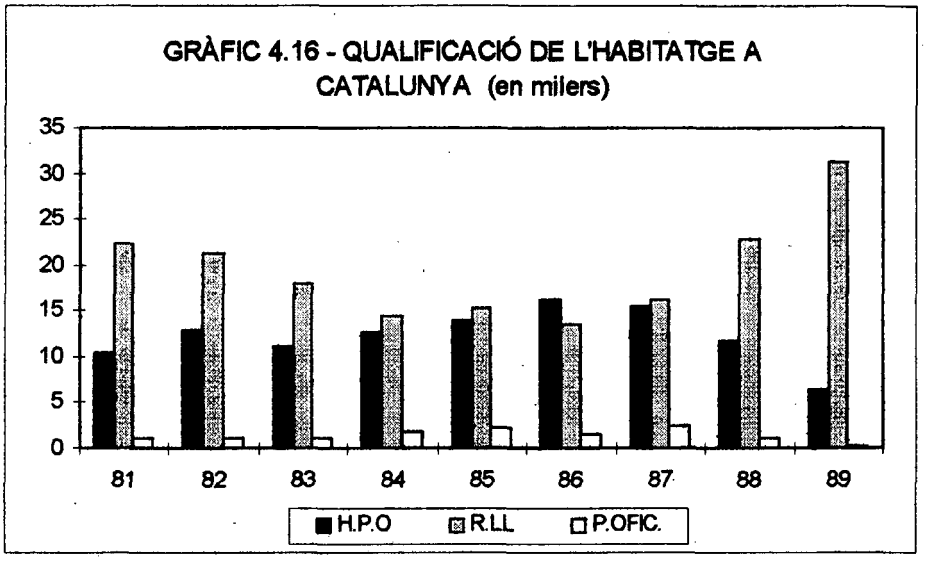
Font: Dades del MOPT.

En 1978 es promulga una llei sobre habitatges de "protecció oficial" que aporta una normativa de subvencions a fons perdut als promotors, maximitzant, doncs, els guanys del negoci immobiliari. Durant els primers anys del cicle, l'habitatge de protecció oficial continua dominant el mercat, tot i la davallada respecte a anys anteriors, potser com a resultat directe de la normativa de la nova llei (que suposa obtenir 90 m2 de superfície útil màxima per a acollir-s'hi).

Durant els anys d'aplicació dels Plans Triennal i Quadriennal de l'habitatge, la qualificació de protecció oficial augmenta la seva producció relativa respecte a la producció d'habitatge de renda lliure. A mesura que entra la nova dinàmica immobiliària (el nou boom), la producció d'habitatge de protecció oficial es menys important fins a obtenir dades molt baixes en 1989. Aquesta situació, ja l'hem relacionada amb els efectes del desmantellament de les polítiques d'habitatge públiques, les dures condicions financeres i de cost de l'habitatge en general i la incapacitat de la producció d'habitatge lliure per fer front a les altes despeses de la construcció de l'habitatge i, sobretot, als costos de sòl imperants en bona part de les ciutats espanyoles.

En 1987 els habitatges lliures iniciats superen els de protecció oficial, invertint-se els termes de la proporció habitatge lliure/habitatge protegit, que en aquest any se situaren en un 60% a favor dels primers. En 1988 es reforça encara més la tendència: dels 269.000 habitatges iniciats a nivell estatal, el 72% corresponia a la modalitat de renda lliure, i en el primer semestre de 1989 arriba al 82% per a decaure posteriorment fins un 46%, en produir-se ja els primers símptomes d'estancament.

Si forta fou la reducció en el mercat de l'habitatge de protecció oficial, la promoció d'habitatge dels organismes oficials manifestava una actuació pràcticament nul.la, deixant a partir de 1986 el mercat en mans de la promoció privada. Els organismes oficials acusaven els municipis d'haver estat incapaços de promoure una política de sòl eficaç, resultant prohibitiva qualsevol actuació oficial als preus imperants en el mercat. El traspàs de competències en matèria d'habitatge a les diferents comunitats autònomes i la difícil situació econòmica poden ser altres factors que expliquen, en part, la manca de producció de nous habitatges per part dels organismes oficials.

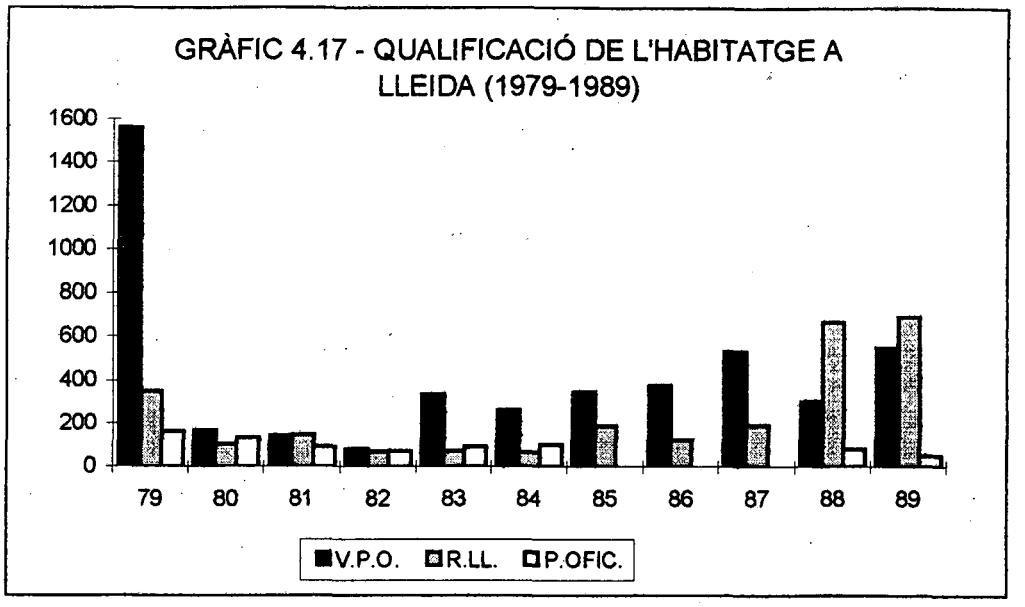


Font: Dades de DGAH. (Habitatges iniciats)

La dinàmica de l'habitatge espanyol durant els anys vuitanta és força similar a la dinàmica general catalana. Amb tot, cal fer referència a dos punts que caracteritzen força les línies de producció catalanes:

- El mercat de l'habitatge català es caracteritza pel protagonisme de la renda lliure, que només redueix la seva importància relativa en els anys del Pla de l'Habitatge Quadriennal (1984-1987), quan l'habitatge de protecció oficial presenta una gran empenta.

- Una altra característica, que queda ben explicita en el Gràfic 4.16, és el baix nivell de producció de l'habitatge de pomoció pública, molt inferior al de la resta de l'Estat..



Les característiques en la qualificació del l´habitatge en el mercat local només prenen sentit en comparar-les amb el procés estatal i autonòmic. L'anàlisi esdevé encara més interessant amb dades relatives. Dels 8.135 (481) nous habitatges construïts a Lleida durant aquests anys, el 57,3% correspon a habitatges de protecció oficial; el 32,9%, a habitatges de renda lliure, i només el 9,8%, a habitatges de promoció d'organismes oficials. Per a aquest mateix període, els totals de l'Estat presenten un 40,9% d´habitatges de PO, un 51,2% de renda lliure i un 7,9% de promoció d´habitatges d'organismes oficials. Aquestes proporcions assenyalen el considerable pes que l'habitatge de protecció oficial presenta a casa nostra.

TAULA 4.6 - QUALIFICACIÓ DE L´HABITATGE A ESPANYA (en percentatges)

	HPO.	RLL	P.OFICIAL
1 9 7 9 -	42,1	50,5	7,4
1980 - 1986 -	48,6	41,2	10,1
1987 - 1989 -	25,3	71,3	3,4
T O T A L -	40,9	51,2	7,9

Font: Dades del MOPT.

TAULA 4.7 - QUALIFICACIÓ D´HABITATGES PER PERÍODES A LLEIDA (en percentatges)

	HPO.	RLL	P.OFICIAL
1 9 7 9 -	75,3	16,8	7,9
1980 - 1986 -	57,3	26,0	16,7
1987 - 1989 -	45,1	50,6	4,3
T O T A L -	57,3	32,9	9,8

(481) S'inclouen en la xifra tant els habitatges resultants de construccions de nova planta com els resultants d'obres d'addició, així com els 100 habitatges de la casa-quarter de la "Guardia Civil" del Secà de Sant Pere.

El predomini de l´habitatge de protecció oficial en el mercat lleidatà arrossega ja una llarga història. L´habitatge de protecció oficial domina el mercat de la nostra ciutat des de final dels anys 50, amb algunes excepcions que resulten de canvis de normativa en les qualificacions dels habitatges protegits (anys 1965-66). Alguns estudis mostren (482) que en 1977 un 73% dels habitatges presentaven la qualificació de protecció oficial, en 1978 fou un 84% i, segons les nostres dades, passa en 1979 a un 76,8%. Cal esmentar a més que el predomini de la qualificació sobre les produccions de la dècada i la seva resistència a "l'atac" de la renda lliure en els anys de "boom" és una de les característiques més destacables dels cicles immobiliaris a les ciutats mitjanes de l'estudi.

La inversió immobiliària de 1979 continua acusant el fort pes de l´habitatge de protecció oficial, que davalla bruscament fins 1982. Aquesta baixada, hem de relacionar-la amb l'augment del pes de la construcció d´habitatge unifamiliar, que s'acull principalment a la qualificació de renda lliure i, sobretot, a l'aportació d´habitatges per part d'organismes oficials en 1982. Durant el període 1980-84, el pes de la promoció dels organismes oficials és força notable a la ciutat en comparació amb les dades estatals.

Durant els anys d'estancament augmenta la construcció d´habitatge de protecció oficial, coincidint amb la pràctica desaparició de l'habitatge de promoció pública. (85,86 i 87).

Davant les poques expectatives de venda, en un mercat especialment afectat per la crisi econòmica general, la promoció s'acull a aquestes subvencions que ofereix la producció d´habitatges de protecció oficial mantenint i, fins i tot, augmentant alguns anys el pes de l´habitatge de protecció oficial durant el període 1980-86.

L'any 1986 canvia bruscament el pes de la qualificació dels habitatges a Espanya, marcant ja les línies característiques del "boom" de 1987. El mercat passa a ser totalment dominat per la qualificació de renda lliure, notant-se una baixa activitat en l´habitatge protegit i la pràctica desaparició d'actuacions dels organismes oficials.(483)

Aquest nou model no s'instaura a la ciutat fins 1988, any en què la renda lliure passa a dominar el mercat de l'habitatge per primer cop. La promoció lleidatana sembla, però, poc disposada a arriscar els seus capitals en actuacions de renda lliure, ja que en 1989 les línies mostren la recuperació del mercat de l´habitatge de PO. La

---

(482) Vegeu **VILAGRASA,J.** (1990), *Creixement urbà i agents de la producció de l'espai: El cas de la ciutat de Lleida, (1940-1980)*, Institut Cartogràfic de Catalunya, Barcelona; i també **BELLET,C. i VILAGRASA, J.** (1993) " Anàlisi de l'activitat immobiliària a la ciutat de Lleida (Anys 1940-1992)", ob. cit.

(483) El domini de la qualificació de l´habitatge de renda lliure en el mercat estatal no és una situació nova. El gràfic 4.15 mostra com en el període 77-80 , i sobretot en els dos primers, els lliures superen les xifres aconseguides per la protecció oficial.

confiança que el promotor lleidatà té dipositada en la fórmula tradicional pot corroborar-se, també, comparant les línies dels gràfics de qualificació d'habitatges a Espanya i Catalunya (gràfics 4.15 i 4.16) i les de la ciutat de Lleida (gràfic 4.17), on es mostra que l'increment d'inversió en habitatge de renda lliure ha estat molt més moderat a casa que en altres àrees. El pes de l'habitatge de protecció oficial en el mercat local és fins i tot superior al que acullen les altres ciutats mitjanes de l'anàlisi, en relació també a un sector de promoció molt tancat, com ja analitzarem més endavant.

L'actuació dels diversos organismes públics i oficials en matèria d'habitatge ha estat força minsa durant els anys del cicle, en comparació amb les nombroses actuacions que aquest tipus d'organismes dugué a terme des dels anys de postguerra fins els anys setanta.

TAULA 4.8 - EVOLUCIÓ DE LA PROMOCIÓ D'ORGANISMES OFICIALS.

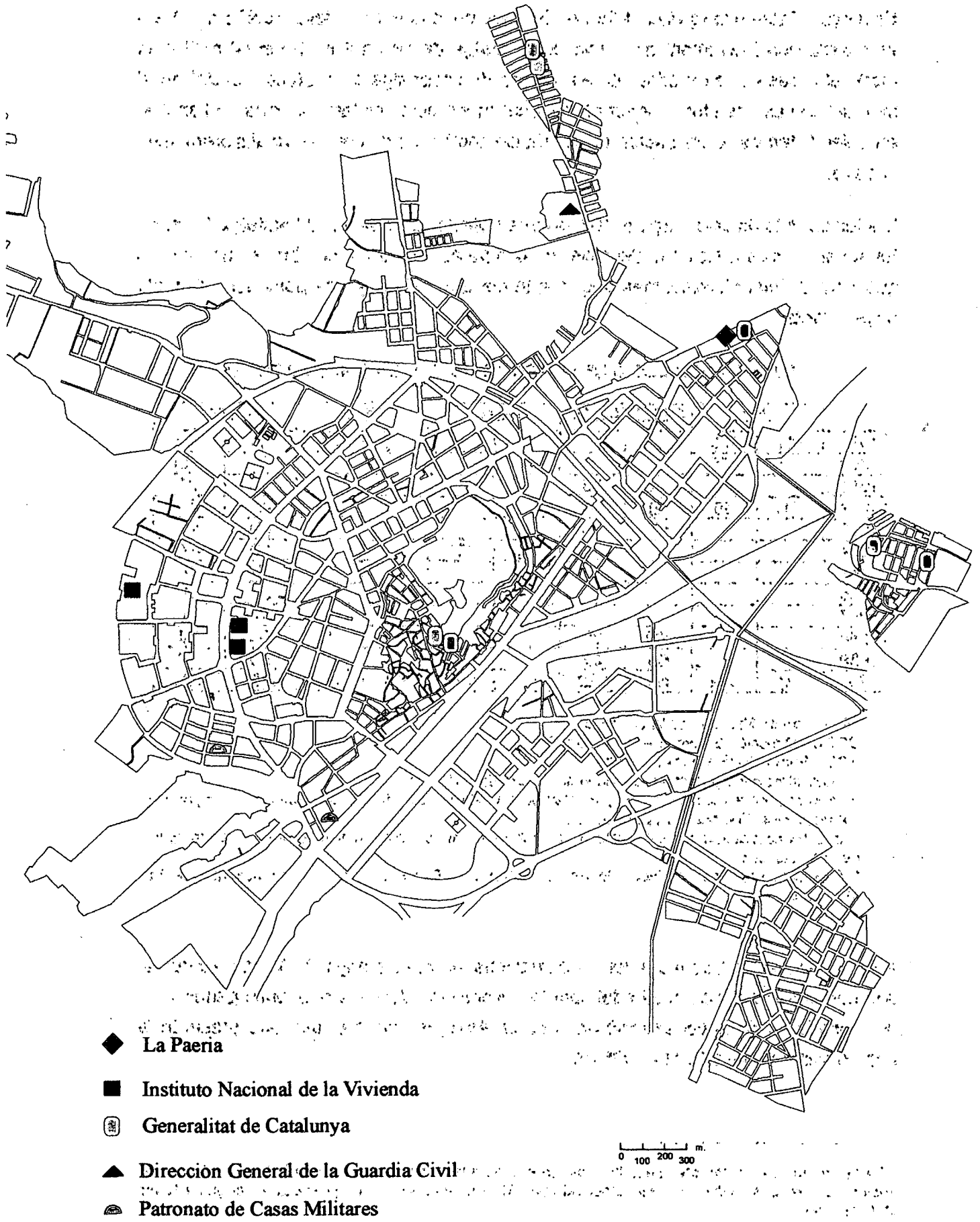
	INV		GENERALITA		DGGC		PCM		TOTAL	
1979	(1)	136					(1)	28	(2)	164
1980	(1)	136							(1)	136
1981			+(1)	96					(1)	96
1982	-(1)	50	(2)	24					(3)	74
1983			(3)	94					(3)	94
1984					(1)	100			(1)	100
1985									(0)	0
1986									(0)	0
1987									(0)	0
1988			*(1)	56			(1)	24	(2)	80
1989			(2)	52					(2)	52
TOT	(3)	322	(9)	322	(1)	100	(2)	52	(15)	796

INV.- Instituto Nacional de la Vivienda.
DGGC - Dirección General de la Guardia Civil.
PCM - Patronato de Casas Militares.
(..) Les xifres entre parèntesis indiquen el nombre de llicències.
+ Promoció endegada per l'INV que restà paralitzada molt de temps a l'espera del traspàs de competències. Fou acabada per INCASOL.
- Amb llicència aprovada, el projecte no fou dut endavant per coincidir amb el moment de traspàs de competències.
* Promoció conjunta al Recorrido de la Paeria i la Direcció General d'Arquitectura de la Generalitat.

A més, i a diferència de les anteriors actuacions, durant els anys 79-89 sembla que el seu comportament ha seguit fidelment les evolucions del cicle econòmic general i el de la indústria de la construcció en concret. Això justificaria el buit que presenta la taula durant els anys 1984 - 1988.(484)

(484) Hem de tenir en compte que la llicència concedida a la Dirección General de la Guardia Civil l'any 1984 és una renovació d'una altra ja concedida en 1981 que va caducar. La promoció es dugué a terme en dues fases.

MAPA 4.1.- LOCALITZACIÓ DE LES PROMOCIONS RESIDENCIALS D'ORGANISMES OFICALS



Les actuacions, a més de concentrar-se en els primers anys del cicle, disminueixen molt la seva grandària en els darrers, com es pot deduir de les xifres de la darrera taula. Les actuacions oficials de la dècada dels vuitanta, sobretot després del traspàs de competències, proven de respectar més les tipologies edificatòries, la forma i les mides dels edificis de l'entorn, com per exemple les promocions de la plaça del Seminari, Secà de Sant Pere i Magraners.

Les primeres promocions d'actuació oficial se situen en el barri de la Mariola o prop d'aquest (Passeig de Ronda-Bisbe Irurita, Passeig de Ronda-Pius XII, Indívil i Mandoni..) amb aportacions més importants per part del Instituto Nacional de la Vivienda (485). Aquestes segueixen encara el model de promoció oficial de les darreres dècades amb promocions força denses, reproduint els tradicionals blocs oberts amb espais lliures interiors. (Vegeu mapa 4.1)

Durant els anys de crisi, les llicències amb un nombre d'habitatges més important es localitzen en tres barris de la ciutat: Llívia (el projecte contemplava la construcció de 50 habitatg.), Magraners (24 habitatg.) i Secà de Sant Pere (70 habitatg.+ 100 de la DGGC). Cal destacar, a més, les actuacions que l'antic Departament de Política Territorial i Obres Públiques de la Generalitat dugué a terme en 1982 en el centre històric de Lleida (c/Gairoles, plaça del Seminari) i l'acabament de la promoció a Ferran el Catòlic (96 hab.), endegada pel Instituto Nacional de la Vivienda en 1981 i acabada per l'Institut Català del Sòl (INCASOL). Aquestes darreres promocions reflecteixen ja els canvis en la concepció i la construcció del polígon social d'habitatges, promocions menys denses i més integrades a l'entorn que les produïdes les darreres dècades.

Les darreres actuacions es construeixen en solars de l'antiga estació de classificació de RENFE, que foren expropiats per l'Ajuntament i urbanitzats per l'INCASOL, al qual fou cedit un solar. L'expropiació dels terrenys de RENFE suposa una important adquisició de sòl urbà en una zona que permetrà connectar els barris del nord-est de la ciutat: Secà de Sant Pere, Balàfia i Pardinyes. Aquestes promocions mostren també una més gran sensibilitat enfront l'entorn construït.

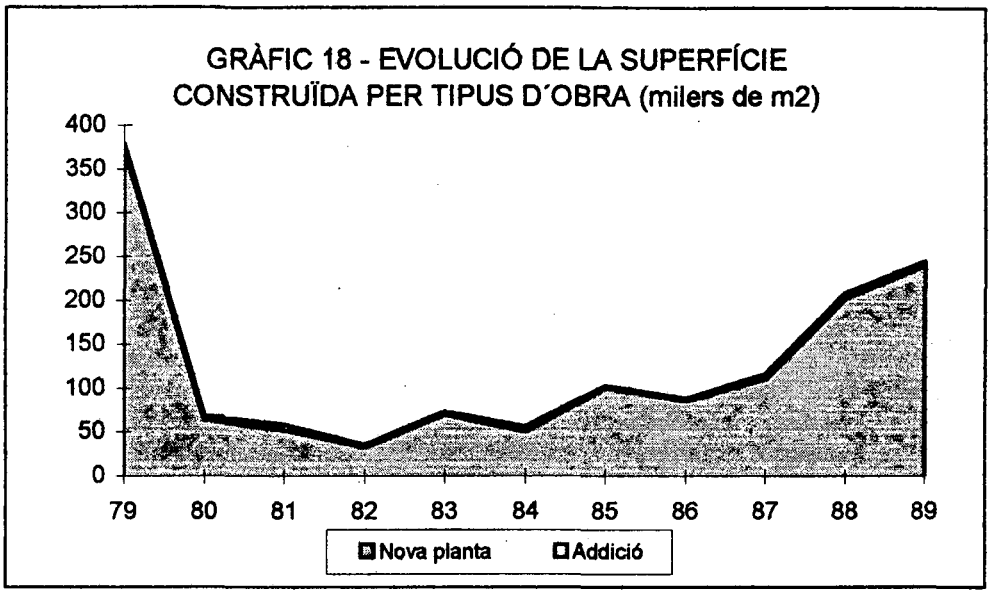
---

(485) Les promocions del Instituto Nacional de la Vivienda es localitzen en els solars del polígon de Santa Maria, de la seva propietat . La darrera promoció endegada pel Instituto en 1981 queda paralitzada en fase d'estructura, i és acabada per l'Incasol un cop realitzat el traspàs de competències.

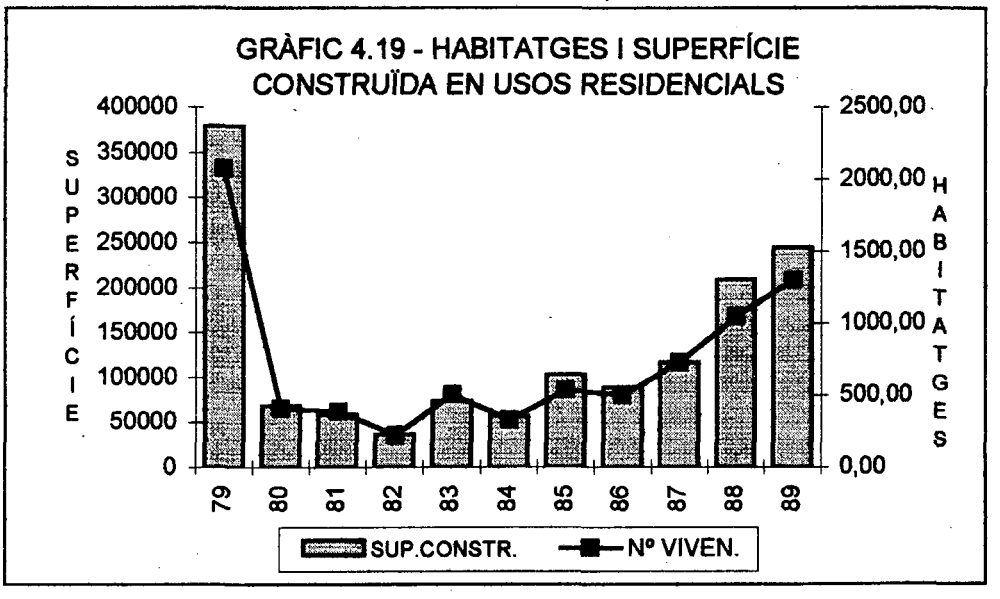
4.1.2.5 - DIMENSIONS DE L'ACTIVITAT EN USOS RESIDENCIALS.

- Evolució de la superfície construïda:

La superfície construïda en usos residencials en aquests anys presenta una xifra total de 1.313.301,8 m2, les línies d'evolució de la qual dibuixen clarament les etapes de crisi - estancament - creixement, com mostra el gràfic següent.



La davallada inicial es presenta molt brusca, quedant reduïda en 1981 a un 15,5% de la superfície inicial, i un 8% més en 1982. L'increment comença a dibuixar-se a partir de 1985, confirmant-se l'augment a partir de 1987.



La relació entre l'evolució del cicle de superfície construïda i el nombre d'habitatges aprovats mostra en les seves línies un cert paral.lelisme, que queda reflectit en el darrer gràfic. Les diferències entre ambdós cicles responen clarament a l'evolució i característiques de l'activitat immobiliària desenvolupada a la ciutat durant aquests anys.

TAULA 4.9 - MITJANA DE SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA PER HABITATGE APROVAT (en metres quadrats)

1979 - 182,6	1985 - 193,3
1980 - 169,1	1986 - 175,6
1981 - 151,7	1987 - 160,0
1982 - 160,9	1988 - 199,8
1983 - 145,3	1989 - 188,2
1984 - 170,8	

L'elevada mitjana de superfície construïda per habitatge de l'any 1979 pot fàcilment explicar-se per les més altes edificabilitats existents, prèvia aprovació del nou Pla. La posterior davallada coincideix amb l'entrada a la ciutat de la crisi del sector. Les xifres a mitjan de la dècada mostren, però, tendències a l'alça, sobretot a partir de 1985, en apropar-se el "boom" del darrer període.

Un altre indicador que pot aclarir característiques del sector, esmentades ja amb anterioritat, és la mitjana de superfície construïda per llicència residencial aprovada cada any. L'evolució d'aquestes xifres fa altre cop palesa la forta disminució de la grandària de les promocions a partir de 1980 i el lleuger increment en els darrers anys. Aquest increment no arribarà, però, a la xifra de 1979, tot i el nombre similar de llicències residencials que presenten els anys que delimiten el cicle (85 en 1979 i 86 en 1989). (486)

TAULA 4.10 - SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA / LLICÈNCIA APROVADA

	EDI.HAB.	HABITAT.UNIFAM.
1979 -	4.344,8	198,6
1980 -	1.431,0	210,5
1981 -	1.062,1	299,6
1982 -	1.047,9	191,4
1983 -	1.746,9	181,5
1984 -	1.339,4	434,5
1985 -	1.953,4	374,0
1986 -	1.444,4	488,9
1987 -	1.846,8	313,0
1988 -	2.713,0	341,0
1989 -	2.613,0	333,8
TOTAL-	2.343,1	3.366,8

(486) Sembla interessant comparar les xifres d'aquesta taula (taula 4.9) amb les que presenta la taula 4.3 que presenta l'evolució de la mitjana d'habitatges per llicència residencial.

L'evolució d'aquest indicador per a l'habitatge unifamiliar deixa entreveure l'augment de superfície per habitatge, sobretot en els anys en què la construcció d'habitatge a Ciutat Jardí pren més força (1984, 1986). A més d'obtenir xifres superiors en superfície construïda, presenta alts graus de qualitat, com ja s'ha pogut veure en l'evolució dels pressupostos d'obra.

Mentrestant, l'evolució de la mitjana de superfície construïda en edificis plurifamiliars apunta cap a la "dràstica" disminució de la grandària de les promocions. Aquesta queda reduïda a poc més de la meitat en 1989, si es parteix de la xifra inicial.

La reducció de la grandària de les actuacions immobiliàries en usos residencials després de l'aprovació del nou PGM de 1979 queda recollida, així mateix, en les dades de la taula que es mostra tot seguit, on s'agrupen, en diferents intervals de superfície construïda, les llicències i la superfície que presenten.

TAULA 4.11 - EVOLUCIÓ DE LA SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA (en m2)

	1979		1980-1986		1987-1989		TOTAL	
	EXP.	SUP.	EXP.	SUP.	EXP.	SUP.	EXP.	SUP.
- 500	45,1	3,4	68,9	17,2	49,3	7,2	59,3	9,5
501-2500	24,8	10,9	22,5	34,6	30,3	25,2	25,5	24,5
2501-5000	18,0	23,0	6,5	28,8	13,7	31,1	10,3	28,3
5001-7500	3,8	7,6	1,4	9,8	3,5	13,3	2,4	10,6
+ 7500	8,3	55,1	0,7	9,5	3,2	23,0	2,5	27,1

L'any 1979, el 30,1% de les llicències residencials presenta superfícies construïdes superiors a 2.500 m2. Aquestes aporten el 85,7% de tota la superfície, mentre en el període 1980-86 el gruix de llicències de més de 2.500 m2 representa només un 8,6%, amb un 48,1% de la superfície total. El pes durant aquest període es desplaça cap a actuacions més petites. De fet, més de la meitat de les llicències (68,9%) presenta construccions inferiors a 500 m2, que en conjunt representen en 17,2% de la superfície construïda. En aquests anys, la grandària de la promoció sofreix una caiguda molt brusca, produint-se paral.lelament un augment del pes de les llicències unifamiliars en els usos residencials. Aquests factors conflueixen en una lògica disminució de la superfície construïda.

El "boom" dels darrers anys, si bé aconsegueix augmentar el nombre de llicències de més de 2.500 m2 construïts, no arriba, però, als percentatges de 1979, essent l'augment més representatiu en intervals de superfície més moderada (el 79,6% de les promocions presenten menys de 2.500 m2).

- *Superfície de solar en usos residencials:*

La quantitat de sòl edificat en sòl urbà (487) a la ciutat en aquests anys presenta una xifra total de 421.056,6 m2, amb una mitjana per expedient de 641,8 m2.

TAULA 4.12 - EVOLUCIÓ DE LA SUPERFÍCIE SOLAR EN OBRA RESIDENCIAL DE NOVA PLANTA.

	SUP.SOLAR	MITJ./EXP(*)
1979 -	75.274,5	809,4
1980 -	18.226,0	379,7
1981 -	21.657,8	481,3
1982 -	8.728,1	323,3
1983 -	19.105,9	424,6
1984 -	37.318,4	1.130,9
1985 -	38.116,1	733,0
1986 -	36.721,8	655,7
1987 -	36.175,2	568,8
1988 -	53.927,0	634,4
1989 -	75.005,8	701,0
TOTAL-	421.056,6	641,8

L'evolució de la mitjana de superfície de solar per expedient mostra la davallada inicial de la xifra, que queda reduïda, més o menys, a la meitat de la mitjana de 1979.

Durant els anys centrals de la dècada sobresurten les mitjanes dels anys en què l'aportació d'habitatges unifamiliars a Ciutat Jardí és més important (1981, i sobretot 1984, 1985 i 1986). La superfície de solar ocupada per les promocions de Ciutat Jardí representa el 22% de tot el sòl edificat, amb una mitjana per expedient molt elevada (1.953 m2).

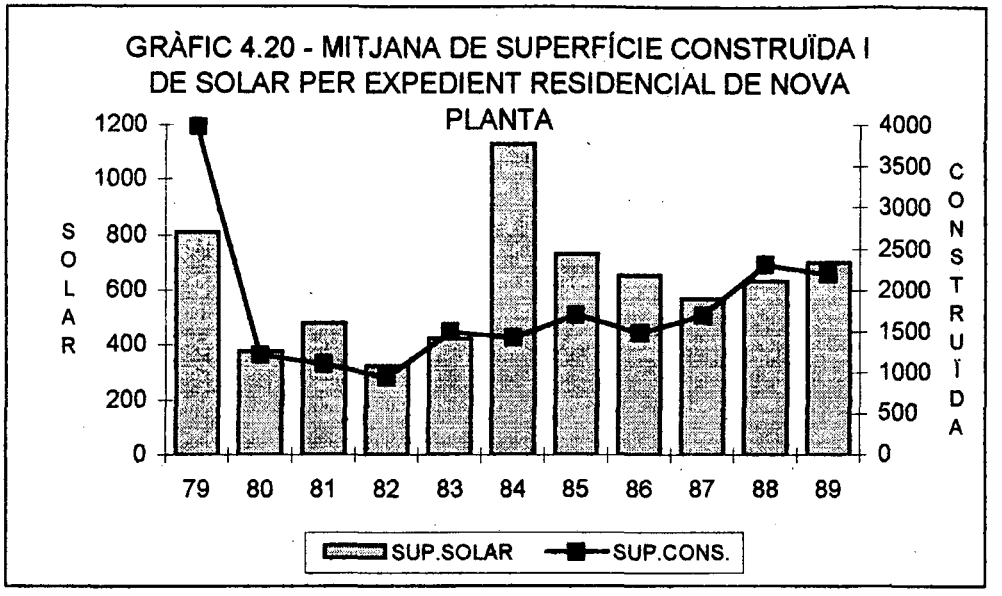
L'augment de la mida del solar i el procés paral.lel, com ja hem vist, de reducció de la grandària de les promocions porta, per tant, a una desdensificació necessària en el nucli urbà i a un menor impacte espacial de la construcció d'edificis en la zona de barris, tal com reflecteixen els objectius prioritaris del planejament.

Aquest procés pot seguir-se amb l'ajut de les línies del gràfic 4.20. L'any 1979 la relació entre la mitjana de superfície de solar per expedient i la corresponent a la superfície construïda és àmpliament superada pel segon paràmetre.

Els anys posteriors a l'aprovació del nou PGM canvia radicalment aquesta relació, apropant-se molt més les línies entre ambdós o essent, fins i tot, superior la mitjana de superfície de solar. Aquest segon cas correspon als anys del període intermedi en els quals l'actuació a Ciutat Jardí ha estat més intensa (81, 84, 85...).

---

(487) S'exclou de la xifra tota promoció residencial que pertanyi a la zona 14: Horta de Lleida, Llívia, Sucs-Suquets i Raïmat.



En els darrers anys del cicle, les línies del gràfic, tomen a apropar-se sense destacar cap dels dos paràmetres amb els quals es treballa.

S'ha de tenir en compte que, sobretot en el centre de la ciutat, els elevats preus de sòl representen un important handicap i una pressió directa perquè el promotor provi de cobrir els índexs d'edificabilitat permesos i obtenir així més beneficis.

TAULA 4.13 - EVOLUCIÓ DE LA SUPERFÍCIE DELS SOLARS (%).

	1979		1980-1986		1987-1989		TOTAL	
	EXP.	SUP.	EXP.	SUP.	EXP.	SUP	EXP.	SUP.
- 200 -	29,0	4,8	33,7	8,2	20,6	4,7	27,9	6,2
201-400 -	28,0	10,3	33,7	16,8	33,5	15,5	32,8	15,1
401-800 -	23,7	16,0	20,5	19,4	22,2	20,1	21,6	19,0
801-1800 -	15,0	22,7	7,2	13,6	17,9	32,1	12,5	22,6
+ 1800 -	4,3	46,2	4,9	42,0	5,8	27,6	5,2	37,1

Respecte de la superfície dels solars que presenten les diferents promocions, cal dir que la majoria de superfície (59,7%,) l'obtenen el 17,7% dels expedients, amb més de 800 m2, mentre que la majoria d'expedients (60,7%) construeixen sobre solars amb superfícies inferiors als 400 m2.

La concentració és molt superior en 1979, any en què només un 4,3 % dels expedients que construeixen en solars de més de 1.800 m2 representen gairebé la meitat de tota la superfície ocupada durant l'any (46,2%).

L'augment de construcció en habitatge unifamiliar durant els anys 1980-86, la reducció de la grandària de promoció (producte de la crisi econòmica), la reducció d'edificabilitat del nou planejament i, possiblement, el procés paral.lel d'increment de preus del sòl porta al fet que durant aquest període el nombre d'actuacions es

concentri sobre les superfícies més reduïdes de solar. Així, el 67,4% de les promocions actuen en solars de menys de 400 m2. Paral.lelament, augmenta el percentatge d'actuacions en solars de més de 1.800 m2. Val a dir, però, que de les 15 promocions que superen aquesta xifra 10 són actuacions en Ciutat Jardí promocions que com ja hem vist, utilitzen una gran quantitat de sòl, i dues més responen a actuacions d'organismes oficials.

Tot i que queden ja enrera les grans promocions oficials dels anys seixanta i setanta, que utilitzaven grans quantitats de sòl, s'observa que en els dos primers períodes aquest tipus de promoció continua aportant xifres elevades: 7 de les 11 promocions sobrepassen els 1.000m2 de sòl. Mentre, en el darrer període, la promoció oficial presenta mides més discretes, reduint l'impacte espacial que provocaven les macroactuacions de les darreres dècades.

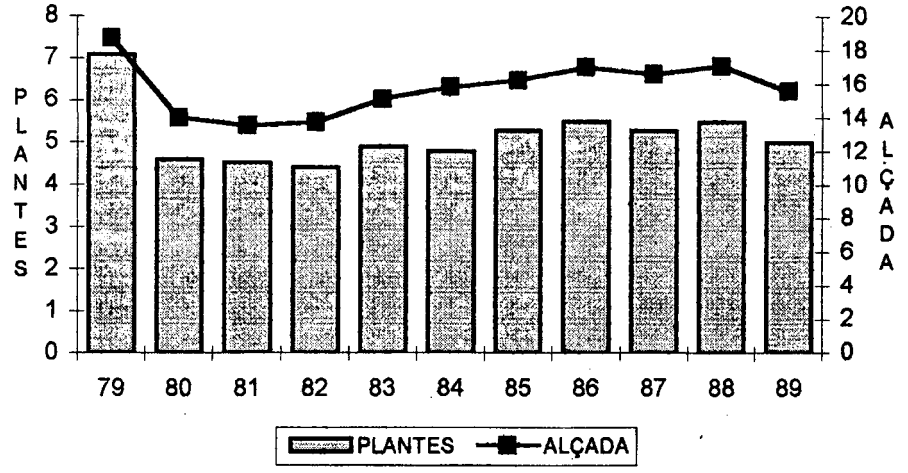
Les promocions que actuen sobre solars de més de 1.800 m2 superen durant els anys 87-89 el percentatge aconseguit en 1979. La superfície total d'aquestes queda lluny, però, del 46,2% que obtenia el primer any del cicle. L'augment de la grandària de les promocions respecte als anys de crisi i la reducció de les edificabilitats del PGM de 1979 condueixen al fet que les promocions actuïn sobre superfícies de solar sensiblement més elevades. D'altra banda, i com ja hem comentat, els elevats preus del sòl provoquen, de ben segur, que aquestes superfícies no arribin a les grandàries de 1979.

Els expedients que ocupen solars de superfície més elevada no presenten, durant aquests anys, l'índex de concentració espacial que es manifestava en el darrer període. Dels 15 expedients amb superfície superior a 1.800 m2, 5 són actuacions en Ciutat Jardí i 7 corresponen a promocions realitzades a l'eixample (la majoria en l'antic Polígon de Santa Ma. de Gardeny als voltants de la zona de PRYCA), mentre que les altres tres corresponen a actuacions més perifèriques: la Bordeta, Alcalde Recasens i Magraners.

- Nombre de plantes i alçada dels usos residencials:.

L'evolució mitjana del nombre de plantes i alçada en usos residencials mostra una forta davallada en ésser aprovada la nova normativa de 1979. Les elevades alçades i xifres de plantes dels anys previs a l'aprovació del nou PGM queden encara reflectides en la mitjana de 1979.

GRÀFIC 4.21 - MITJANA DE PLANTES I ALÇADA PER EXPEDIENT RESIDENCIAL DE NOVA PLANTA.



La reducció de les edificabilitats permeses, la davallada en les xifres mitjanes de solar i les grandàries de promoció dominants durant els primers anys del cicle no poden tampoc oferir com a resultat un edifici amb un excessiu nombre de plantes.

TAULA 4.14 - MITJANA ANUAL DEL NOMBRE DE PLANTES PER PROMOCIÓ RESIDENCIAL.

1979 - 7,1	1985 - 5,3
1980 - 4,6	1986 - 5,5
1981 - 4,5	1987 - 5,3
1982 - 4,4	1988 - 5,5
1983 - 4,9	1989 - 5,0
1984 - 4,8	TOTAL- 5,4

A mitjan de la dècada s'incrementen les xifres, tot i que de manera poc destacable. Durant els anys de "boom" les noves tipologies edificatòries en edificis plurifamiliars produeixen, com ja hem vist, espais menys densificats que els resultants en les darreres dècades. Els augments de les superfícies de solar són més significatius que els augments en superfície construïda, i, sembla, per tant, dominar en la creació de nous paisatges residencials el creixement en línies horitzontals.

La variable "alçada" dibuixa unes línies similars de comportament a les marcades per l'evolució mitjana del nombre de plantes construïdes per llicència (vegeu gràfic 4.21) Les variacions en el paral.lelisme de les línies poden atribuir-se principalment a dos fets :

- Les plantes fora-rasant no són comptabilitzades per a la variable alçada, amb la qual cosa les alçades de 1979, any que com veurem recull el percentatge més ampli de llicències amb aquest tipus de plantes, no són tan elevades respecte als darrers anys de la dècada.

- La construcció de plantes altell contribueix força a l'augment d'alçades dels edificis plurifamiliars, sobretot a partir de 1985, any en què sembla despertar el

moviment econòmic del sector terciari, principal responsable de l'ocupació d´aquest tipus de plantes.

TAULA 4.15 - EVOLUCIÓ DEL NOMBRE DE PLANTES PER EXPEDIENT PLURIFAMILIAR (en percentatges per període)

	1 9 7 9	1980-1986	1987-1989	TOTAL
SOTERR. -	59,2	29,2	42,9	39,5
ALTELL -	6,6	5,7	6,9	6,3
B + 1ª -	1,3	1,9	0,0	1,1
B + 2ª -	10,5	25,8	15,9	19,4
B + 3ª -	10,5	29,7	27,0	25,5
B + 4ª -	11,8	13,9	14,3	16,0
B + 5ª -	17,1	5,7	14,3	11,0
B + 6ª -	10,5	13,9	11,6	12,4
B + 7ª -	22,4	1,9	5,8	6,8
B + 8ª -	6,6	6,2	4,2	5,5
B + 9ª -	5,3	1,0	0,5	1,5
B + 10ª -	2,6	0,0	0,5	0,6
B + 11ª -	0,0	0,0	0,0	0,0
B + 12ª -	1,3	0,0	0,0	0,2
FOR-RAS.-	50,0	2,9	0,5	9,5

Com pot deduir-se dels factors que hem anat apuntant, el nombre de plantes i les alçades de les promocions plurifamiliars esdevenen els principals responsables de l'evolució del cicle general del paràmetre que avaluem.

L'evolució en percentatges del nombre de plantes en edificis plurifamiliars deixa encara millor descrita la reducció del nombre de plantes durant els primers anys del cicle. Si en 1979 el 38,2% dels expedients presenten més de 7 plantes (B+6), el percentatge passa a ser d'un 9,1% entre 1980-86, per pujar lleugerament a l'11% durant 1987-89.

Durant el període intermedi, el 61,9% de les llicències tenen menys de 6 plantes (B+5), xifra que pot relacionar-se fàcilment amb el fort retrocés de la grandària de les promocions en aquest període i, en general, amb l'estancament de l'activitat.

Un altre fenomen que constaten les dades recollides i que mostra la taula 4.15 apunta a la progressiva desaparició de les plantes fora-rassant, que esdevenen pràcticament inexistents a partir de 1982 i que tan característiques són de la promoció plurifamiliar de les darreres dècades.

Paral.lelament, s'observa la progressiva importància en la construcció de plantes subterrànies després de la davallada inicial.

TAULA 4.16 - PERCENTATGES DE LLICÈNCIES AMB PLANTES SUBTERRÀNIES.

1979 - 59,2	1987 - 41,3
1981 - 23,3	1989 - 49,4
1983 - 36,6	TOTAL- 40,0
1985 - 35,9	

L'atenció del planejament cap a aquest tipus de plantes mostra el clar interès per a resoldre el problema d'aparcaments, que dificulta molts cops la circulació urbana, sobretot en punts amb una gran activitat financero-comercial. L'augment de construcció de plantes subterrànies en edificis de promoció privada i la construcció de pàrquings d'iniciativa o participació municipal en el nucli urbà en són una bona mostra. Els dos pàrquings soterrats en el principal eix financero - comercial de la ciutat (Blondel, Sant Joan) representen un clar recolzament i potenciació de les activitats de la zona, alhora que contribueixen a la fluïdesa del trànsit en un punt on la congestió és permanent en hores punta (l'entrada al nucli pel Pont Vell).

TAULA 4.17 - EVOLUCIÓ DEL NOMBRE DE PLANTES EN HABITATGES UNIFAMILIARS.

	1 9 7 9	1980-1986	1987-1989
SOTERRANI -	23,1	9,1	43,8
BAIXA -	20,5	25,2	13,2
B+1 PLANTA -	74,4	58,3	74,4
B+2 PLANTES-	5,1	16,5	12,4

L'evolució del nombre de plantes en habitatges unifamiliars mostra un lleuger augment de les xifres en el segon període, coincidint amb l'auge en la construcció d'aquest tipus d'habitatge i amb l'aparició dels habitatges a Ciutat Jardí. Aquest creixement s'aferma en els darrers anys de "boom", en què també és palès un fort increment de les plantes subterrànies. Poden relacionar-se, de ben segur, aquests augments amb els que es produïen en la mitjana d'inversió de capital per habitatge unifamiliar i amb el ja comentat increment de superfície construïda. Tot plegat apunta cap a un habitatge unifamiliar extens i de gran qualitat.

- Fondària, façana i forma dels solars:

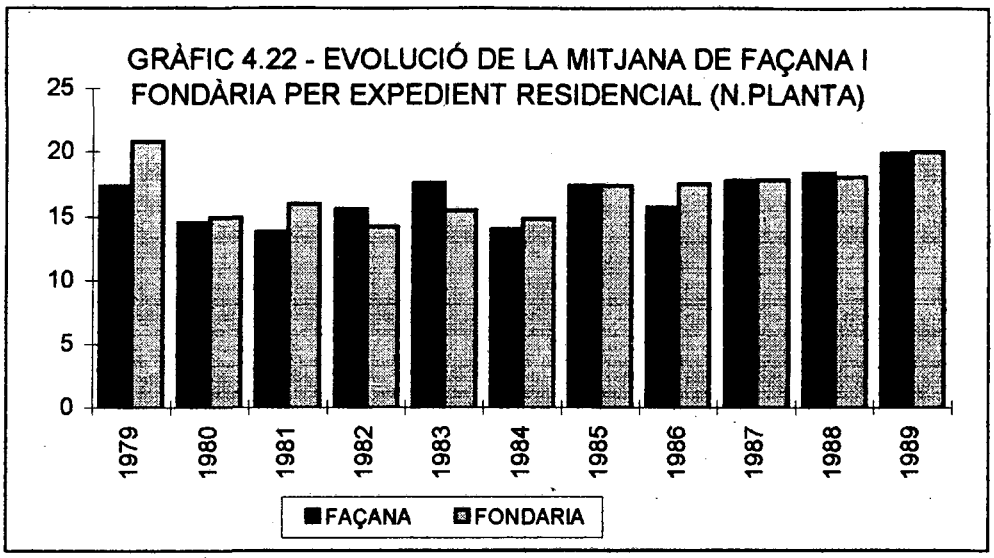
Les variables que s'analitzen en aquest apartat són les que tenen una relació més directa amb el parcel.lari i la topografia existent a la ciutat, i descriuen, per tant, amb força fidelitat l'estructura morfològica urbana en un pla horitzontal.

La variable "façana" recull la longitud del solar que dóna enfront de la via o espai públic en un pla horitzontal. En el cas que l'expedient presenti més d'una façana, s'ha comptabilitzat la que se suposa principal, en referència a l'accés a l'edifici, o la que dóna a via principal.

La mesura s'ha realitzat a partir dels plànols d'arquitectura que s'adjunten a una demanda de llicència d'obra, o en la seva mancança s'ha estimat l'aportada per la documentació recollida en la secció de foment d'obres.(488)

(488) La diferència entre ambdues fonts és que en la segona només s'aporta la suma total de les façanes que donen a la via pública, mentre que en els plànols pot desglossar-se la variable.

La fondària ha estat recollida des de la informació que aporta el plànol d'arquitectura ja que molts cops aquesta no és present en la documentació de foment. La variable fa referència a l'ocupació del solar disponible en planta baixa en un pla horitzontal i perpendicular o formant angle amb la façana principal.(489)



L'evolució mitjana d'aquests dos paràmetres sembla recolzar alguns dels fenòmens que ja han estat descrits:

1 - Relacionant les línies d'aquest gràfic (4.22), les del gràfic d'evolució del nombre de plantes (gràfic 4.21) i les de l'evolució de la superfície de solar (gràfic 4.20) pot afirmar-se que la producció d'habitatge a partir de mitjan de la dècada es realitza amb promocions que cada cop són menys denses (ocupen més superfície de solar). És a dir, que els creixements dels vuitanta es realitzen en una línea més horitzontal (extensió urbana i més consum de sòl) enfront de la densitat i alçades dels creixments dels anys seixanta i setanta.
La normativa del planejament recolza aquesta idea en un intent d'esponjar i desdensificar la ciutat, sobretot en zones d'eixample, tot limitant-ne les edificabilitats i animant el creixement de la ciutat en el pla horitzontal. Aquest procés ha estat possible per l'augment de la superfície mitjana dels solars, que permet així mateix l'augment de la mitjana de façana i fondària. (490)

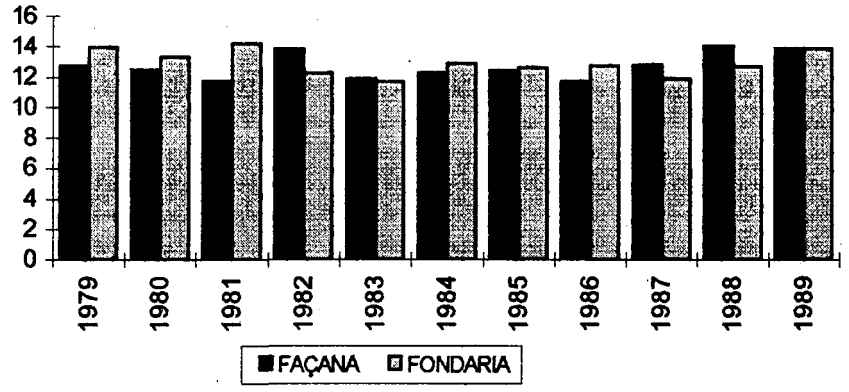
2 - En relació al primer punt, la recerca d'una certa qualitat residencial - ambiental, que dóna lloc a promocions de tipologia edificatòria més oberta i

(489) S'ha optat per apuntar sempre la mesura de fondària més llarga o, en el cas de solar irregular, la distància entre façana principal i el punt més allunyat de la perpendicular.

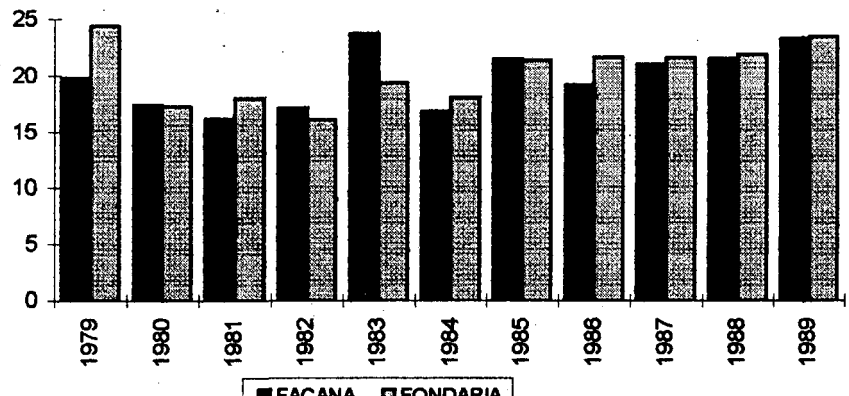
(490) En aquest sentit, destaquem uns punts de la memòria del Pla General de 1979 que recull com a objectius principals els següents punts: " A) Plan de contención del actual proceso de densificación urbana al amparo del Plan siguiente y sus ordenanzas de edificiación. B) Plan de extensión en el sentido de propiciar un crecimiento futuro más en horizontal que en vertical. **PAERIA** (1980), ***Memoria del Plan General Municipal de Lleida de 1979***, pàg.19.

menys densificada que les de les darreres dècades. L'augment del nivell de vida de la demanda que més pressiona sobre el mercat en aquests anys, classes mitjanes i altes, i la protesta social davant els costos socials engendrats per la manca de qualitat dels espais urbans durant els anys de creixement de les ciutats espanyoles des de la postguerra poden explicar els canvis en la tipologia edificatòria actual, sobretot en la construcció d'usos residencials i equipaments.

GRÀFIC 4.23 - EVOLUCIÓ MITJANA DE FAÇANA I FONDÀRIA D'HABITATGES UNIFAMILIARS



GRÀFIC 4.24 - EVOLUCIÓ MITJANA DE FAÇANA I FONDÀRIA EN EDIFICIS PLURIFAMILIARS



Si durant els primers anys del cicle la mitjana de fondària mostra un cert avantatge en la relació façana/fondària en usos residencials, a mitjan de la dècada es mostra ja el pràctic paral.lelisme de les xifres. Les àmplies façanes i la tipologia edificatòria que s'implanta en les noves construccions del Polígon de Santa Ma. de Gardeny, en l´habitatge unifamiliar tipus xalet de la Bordeta i en l´habitatge unifamiliar adossat a Ciutat Jardí en són en gran part responsables.

En el Polígon de Santa Ma. de Gardeny predomina el bloc aïllat de moderada densitat, (491) que allarga la façana enfront de la via pública i que redueix considerablement la longitud de la fondària en lliurar gran part del solar per a espais ajardinats o lliures. L'edificació en els nous teixits urbans d'Alcalde Recasens i el Recorrido són també una mostra d'aquest nou procés de creixement urbà, en el qual predomina la baixa o moderada densitat de l'índex d'edificabilitat. Les superfícies més àmplies de solar, el menor nombre de plantes i l'alçada d'aquestes zones produeixen espais construïts on el predomini de la línia horitzontal ofereix façanes d'àmplies longituds.

La variable forma respon a la "forma" geomètrica que presenta l'edifici en la seva ocupació de solar en planta baixa o, en la seva mancança, primera planta. Anomenem forma regular quan els costats tenen més o menys una forma geomètrica regular, i irregular quan no la tenen.

L'anàlisi de les formes permet veure com la construcció s'adapta a les diferents trames del parcel.lari existent en cada zona i en relació als desnivells topogràfics del terreny. D'una manera global, podem afirmar que les formes regulars predominen al llarg del cicle, distanciant-se més de les irregulars a partir de 1986, any en què comença a destacar l'aportació de llicències en la zona de barri.

En els barris predominen les formes regulars, sobretot en el Secà de Sant Pere, Pardinyes i Balàfia, com a resposta a un parcel.lari i trama viària més moderns.

L'antiguitat de la trama viària, el parcel.lari ja consolidat i les irregularitats del terreny condicionen la forma que adopta la construcció en la seva ocupació del solar i explica l'alt índex d'irregularitat de les formes en el nucli urbà.

La regularitat de les formes predomina així mateix en els nous espais urbans del Polígon de Santa Mª, Ciutat Jardí i les zones de més moderna parcel.lació i ocupació de la Bordeta, Alcalde Recasens i Recorrido.

---

(491) Pot qualificar-se de "moderada" la densitat de les edificabilitats resultants de la construcció de les noves formes dels edificis plurifamiliars, si es comparen amb les actuacions dels anys seixanta i setanta.

4.1.3 - ELS USOS NO RESIDENCIALS.

4.1.3.1- COMERÇ - HOSTALERIA.

L'activitat econòmica de la ciutat de Lleida presenta una important participació del sector de serveis i comerç (prop del 60 % de la població activa treballa en el terciari), papers que han vingut en part recolzats pel rol de capitalitat que la ciutat juga vers les terres de ponent. (492)

La importància d'aquests sectors ve recollida en els resultats de la taula input-output (493) que imputen al comerç i serveis el 57,7% del PIB local, corresponent un 13,1% al comerç i un 3,8% a funcions d'hostaleria i restauració.

La manca de competència ha ajudat a crear un tipus de comerç força arrelat en les estructures tradicionals sense massa esperit de canvi, amb la qual cosa es presenta una estructura comercial molt atomitzada i poc especialitzada en general (494). L'atomització de les unitats queda patent en el gran nombre de petits establiments (1.194 en nombre) que cobreixen les necessitats bàsiques d'alimentació i equipament personal, que queda millor reflectit en l'índex que relaciona el nombre d'habitants per establiment: 143,8 hab./estab. d'alimentació i 253,6 hab./estab. de vestit i calçat (495).

A més d'aquestes característiques, cal destacar-ne una de forta transcendència espacial: la concentració que aquesta activitat presenta en certs nuclis de la ciutat, en concret en l'eix comercial i en el primer cinyell de circumval·lació, sobretot en l'àrea de Ricard Vinyes. (496)

---

(492) L'obra de **LLEONART, P.** (dir.) (1982), ***Els serveis municipals a Catalunya***, I.E.C, Barcelona. Genralitat de Catalunya, dóna una mostra dels importants desplaçaments que per compres especialitzades i seveis es realitzen a la ciutat des de diversos punts de la província.

(493) ***Taula input-output de Lleida*** elaborada per **Amadeu PETITBO, Ezequiel BARO, Xavier GÜELL i** Xavier TICO (1986) i publicada per la PAERIA, Lleida, l'any 1991.

(494) **MORELL,R**. (1985), "L'economia", a **AA.VV** (1985), ***Lleida 1910-1985***, qualifica el comerç de la ciutat de sector "hipertrofiat" i molt "immobilista". Pàg.39.

(495) Dades que provenen de l'estudi de EADE sota la direcció de **Lluís MARTINEZ** (1985), ***L'estructura comercial de Lleida***, amb el patrocini del Departament de Comerç, Consum i Turisme de l'Ajuntament de Lleida.

(496) La concentració comercial en l'eix Sant Antoni-Major-Magdalena-Carme queda patent en el nombre d'operacions d'obra que acull i que representen més del 20% del total de llicències comercials de la ciutat. Aquest percentatge seria molt superior si s'haguessin comptabilitzat les obres de remodelació.
La concentració del comerç al detall a la nostra ciutat i l'especialització per zones és analitzada a **VILAGRASA, J. i GRUP D'ESTUDIS URBANS** (1989), "Localització de l'activitat econòmica a la ciutat de Lleida", a ***Treballs de la societat Catalana de Geografia***, núm.20, pàg.57-91, Barcelona, desembre 1989.
INFANTE DIAZ, J. (1983), "El centro econòmico de las ciudades", a ***Ciudad y territorio***, núm.57-58, pàg. 117-125, realitza una anàlisi històrica que relaciona el centre de la ciutat i l'activitat econòmica, destacant-ne l'activitat comercial..
CLUSA ORIACH,J. (1978), "El sector terciario en los centros históricos. Algunas notas sobre descentralización terciaria", a ***Ciudad y territorio***, núm.3, (1978), pàg.21-32. L'article planteja una via alternativa a la localització d'activitats terciàries en àrees més perifèriques un cop vistos els impactes

El final de la dècada dels vuitanta ha portat, però, canvis en el sector, provocats per les noves tendències comercials per tal de fer el comerç lleidatà més competitiu i atractiu, tot satisfent les exigències de la demanda. (497)

En conjunt, pot dir-se que disminueix la quantitat d'establiments, augmenta la superfície comercial i s'amplien i remodelen els establiments existents. (498) Aquest procés, si bé comença a despertar vers l'any 1983, quan encara perduren els efectes de la crisi, no aferma el creixement fins 1985. En aquest any s'aprova la llicència per a la construcció del centre comercial PRYCA; que amb 39.121,46 m2 presenta més de la meitat de tota la superfície comercial construïda en aquests 11 anys.

L'augment d'obra en aquest tipus d'ús ha de relacionar-se amb les noves dinàmiques de consum. L'augment del nivell de vida, el paper que juga la "imatge" (producte-establiment) en les noves tècniques comercials i de consum i els processos d'emulació social tenen sens dubte alguna relació amb aquestes transformacions dels espais comercials. La primera apreciació que pot fer-se davant les dades és que augmenten les superfícies comercials i augmenten els capitals invertits en els locals. En els darrers anys, les ciutats espanyoles s'han vist envaïdes per la implantació de grans centres comercials (centres de la cadena CAPRABO, MERCADONA, PRYCA..) que necessiten grans quantitats de sòl. Aquesta i altres raons (499) van portar a la ubicació d'aquells en zones perifèriques, a la recerca de baixos preus de sòl i d'una bona accessibilitat.

L'experiència de països veïns (França, Anglaterra..) (500) ha provocat nous canvis en les característiques i ubicació dels grans espais comercials. Es tendirà ara a reduir les

---

socials (costos socials, privatització dels espais..) que la concentració d'aquestes activitats pot exercir sobre els centres històrics.

(497) Pel que fa al cas, és interessant consultar l'article de **GOMEZ MENDOZA,J.**, "Estructuras y estrategias comerciales en España", a ***Ciudad y territorio***, núm.1 (1983), pàg.5-23 . L'article analitza els canvis de l'activitat comercial en les darreres dècades i les seves repercussions espacials. Vegeu també **ESCOLANO UTRILLA ,S.** (1988), *Comercio y territorio en España*, Publicaciones de la Universidad de Zaragoza i, com a cas concret d'anàlisi, **CARRERA SANCHEZ** (1990), "La actividad comercial en la comunidad de Madrid" a **ESTEBANEZ ALVAREZ** (Ed), *Madrid presente y futuro*, Ed. Akal, Madrid ; **MORENO JIMENEZ, A., ESCOLANO UTRILLA, S.** (1992), *El comercio y los servicios para la producción y el consumo*, Ed. Síntesis,Madrid. Respecte a tendències locacionals i característiques del terciari en les darreres dècades podem citar, a més de l'esmentat llibre editat per **ESTEBANEZ; MORENO JIMENEZ, A., ESCOLANO UTRILLA, S.** (1992), *El comercio y los servicios para la producción y el consumo*, Ed. Síntesis,Madrid, el treball de **CLUSA,J.** (1978), "El sector terciario en los grandes centros urbanos. Notas sobre la descentralización terciaria" a *CEUMT*, núm.- 9 ; el de **GARCIA BALLESTEROS, A.** (1981), "El sector terciario" a CSIC Estudios de Geografía Urbana, Madrid o el de **GAVIRIA,C.** (1984) "El espacio del poder", a *Alfoz*, núm.-9, pàg.19-25.

(498) El treball encarregat a **Lluís MARTINEZ** (1991) , ***Reflexió sobre el comerç a Lleida***, (treball no publicat i encarregat per la Cambra de Comerç Local) analitza la situació actual i els canvis més importants que s'han produït en el sector en els darrers 5 anys.

(499) L'èxode de la població cap a les perifèries urbanes o espais menys centrals ha de considerar-se també un altre factor important.

(500) Pel que fa a això, és interessant la documentació de la IV Setmana d'Estudis Urbans, dedicada a l'evolució de les tendències dels espais comercials (documentació inèdita).

dimensions d'aquests espais i a localitzar-los més prop del nucli urbà. Es tracta, en definitiva, d'apropar-se al màxim al consumidor amb uns espais més atractius i "humanitzats", sense perdre, però, l'accessibilitat necessària i guanyant superfície en alçada per tal de pal.liar d'alguna manera els elevats preus del sòl. Aquest és el cas de centres de recent construcció instal.lats dins els nuclis de Girona, València, Madrid..., i el cas també del centre comercial PRYCA de Lleida, que ocupa un solar de 10.390 m2 en una zona força cèntrica de l'Eixample de la ciutat, tot compartint el solar amb un hotel i usos residencials.

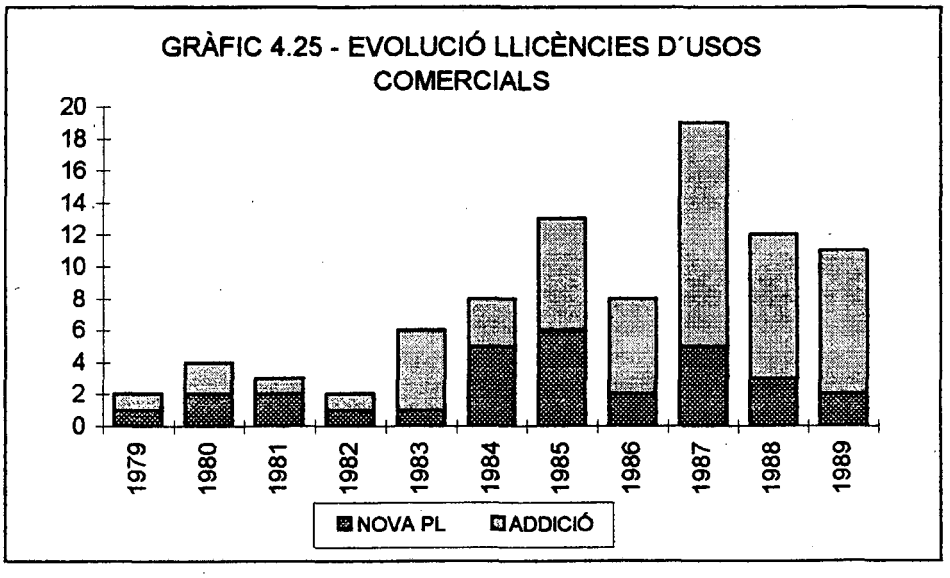
Algunes de les noves tendències comercials queden reflectides en l'evolució de la superfície construïda i en els pressupostos en pessetes constants (en base a 1979), dades que oferim en la taula 4.18.

TAULA 4.18 - SUPERFÍCIE COMERCIAL I CAPITAL INVERTIT

	N. EXPED.	SUP.CONSTR.	PTA.(en 100.000)
1979 -	2	1.617,6	88,4
1980 -	4	1.107,4	164,9
1981 -	3	3.175,4	180,2
1982 -	2	515,6	64,3
1983 -	5	785,0	36,6
1984 -	7	2.672,6	297,3
1985 -	11	42.820,9	3.234,8
1986 -	6	1.721,0	170,6
1987 -	18	6.027,4	614,5
1988 -	12	5.980,5	599,1
1989 -	10	4.446,8	318,1
TOTAL -	80	70.870,3	5.768,8

* - El centre comercial PRYCA, amb llicència de 1985, presenta 39.121,46 m2 construïts de superfície comercial i un volum d'inversió proper als 300 milions de ptes.
(De 10 expedients, la majoria dels darrers anys, ha estat impossible trobar-ne les dades.)

GRÀFIC 4.25 - EVOLUCIÓ LLICÈNCIES D'USOS COMERCIALS



L'any 1989 s'aprova una llicència per a la instal.lació d'un nou edifici comercial de la cadena d'hipermercats AKI, proper al de PRYCA, en el carrer Bisbe Irurita. L'expedient fou, però, anul.lat per la Generalitat posteriorment.

Aquest mateix any la revisió del Pla General afegeix un apartat que prohibeix, en *principi, la instal.lació de grans superfícies comercials superiors a 1000 m2* (501). La mesura es pot entendre com una manera d'evitar la nova aparició de grans superfícies comercials, protegint l'atomitzada i tradicional estructura comercial de la ciutat que ja havia mostrat la seva disconformitat amb l'aprovació dels hipermercats que hem esmentat.

De tota manera, l'estructura comercial de la ciutat no està representada per superfícies comercials massa elevades. D'aquí que les llicències comercials es presentin en la seva majoria en obra en locals, essent molt minsa l'aportació d'edificis completament comercials (CORTEFIEL, edificis de recanvis d'automòbils a la ctra.N-II...).

TAULA 4.19 - LLICÈNCIES COMERCIALS I HOTELERES

	US COMERCIAL			US HOTELER		
	NP	AD	TOTAL	NP	AD	TOTAL
1979	1	1	2	0	0	0
1980	2	2	4	0	0	0
1981	2	1	3	0	0	0
1982	1	1	2	0	0	0
1983	0	5	5	1	0	1
1984	4	3	7	1	0	1
1985	5	5	10	1	2	3
1986	1	5	6	1	1	2
1987	5	13	18	0	1	1
1988	3	9	12	0	0	0
1989	2	8	10	0	1	1
TOTAL	26	53	79	4	5	9

(*) No està comptabilitzat l'edifici del centre comercial PRYCA (1985) ni l'HOTEL PIRINEOS, inclòs en la mateixa promoció, ja que l 'expedient ha estat introduït com a edifici d´habitatges (88 hab.)

Molts d'aquests edificis comercials han estat forçats a buscar posicions més perifèriques, ocupant grans espais en coherència amb les activitats a les quals es destinen (venda d'automòbils , mobles, ..) i molt lligats a eixos de comunicació importants (N-II, N-230,...)

(501) Hem dit "en principi" perquè no es descarta la possibilitat que un Pla Parcial en permeti la instal.lació en algun cas concret. La informació pot ampliar-se amb la lectura del mateix document o en l'article publicat al diari "***La Mañana***" el 10 de juliol de 1990.

L'eix comercial, paral.lelament a un procés de remodelació i ampliació dels establiments existents, veu sorgir en els darrers anys un procés de renovació de l'edificació a la recerca d'espais més amplis, competitius i "atractius" al consumidor: construcció del centre Cortefiel en el solar de l'antic cinema Fèmina, creació de les galeries comercials Bulevard Victòria, aprofitant els baixos d'antics locals i l'espai lliurat per l'antic cinema Victòria,...

El procés de remodelació ha afectat locals de dimensions més reduïdes que, remodelant i ampliant (502) els seus espais, intenten adoptar les noves tendències comercials: la Innovació, llibreria Caselles, l'edifici remodelat de la General òptica en són un clar exemple... (503)

Aquests processos d'inversió de capital poden tenir relació amb la seriosa competència sorgida de la implantació de cadenes i franquícies comercials en els darrers anys, en els quals els factors "imatge" i "disseny" de l'espai esdevenen una constant: Zara, Benetton, Cortefiel, Japan, Don Algodon,...

L'activitat a què es destinen els locals comercials als quals es refereixen les llicències és molt variada, essent la majoria dedicats a: activitats d'oci (bars, restaurants, gimnassos..), llicències que es concentren entorn del nucli de Ricard Vinyes; equipament personal (vestit, calçat...), més lligat a locals de l'eix comercial, alimentació i materials relacionats amb l'automoció, aquests darrers ocupant grans superfícies en les zones d'accés a la ciutat: (ctra.N-II...), entre molts d'altres.

Cal fer esment, així mateix, de l'aparició en els darrers anys de noves places hoteleres, de les quals era deficitària la ciutat. La capitalitat de Lleida, l'afermament d'aquesta com a centre de serveis i comerç i l'àmplia gamma de fires i exposicions a nivell estatal i fins i tot internacional (Fira de Sant Miquel, Municipàlia, Expolleida...) obligava a cobrir aquesta manca d'instal.lacions hoteleres.

Els 9 expedients referents a l'ús responen a aquesta necessitat amb l'aparició de 4 nous hotels en el nucli urbà: Hotel Pirineos (en l'edifici de Pryca, aprovat en 1985), Sansi Park (1983) a l'Alcalde Porqueres, Hotel Real a l'avinguda Blondel (destinat en una primera instància a edifici d'habitatges, amb llicència aprovada, fou posteriorment remodelat per canvi d'ús i aprovat en 1986), Hotel Segrià al carrer Alfred Perenya (1985) i, a més, la construcció d'un hostal a la partida Gensana de Rufea (1984). (Vegeu mapa 4.2 - Nous edificis d'oficines - Hotels - Aparcaments).

---

(502) De fet, la gran majoria de les llicències comercials són d'addició de superfície, com es pot veure a la taula "Llicències comercials i hoteleres".

(503) Recordem, en tot cas, que les obres de remodelació no han estat recollides en el recompte i que són comentades aquí de manera indicativa.

MAPA 4. 2 - NOUS EDIFICIS D'OFICINES - HOTELS - APARCAMENTS

Curiosament, la localització dels dos primers hotels està força lligada a l'àrea d'influència del nucli d'activitat terciari de Ricard Vinyes-Prat de la Riba, mentre l'Hotel Real forma part del mateix eix comercial.

Prop d'aquesta zona, l'any 1983, es reforma l'estructura existent d'un edifici destinat en principi a un nou hotel, Hotel Enric Granados, a l'avinguda del Segre cantonada Marquès de Vil.la Antònia, adaptant la construcció a usos residencials (111 apartaments de protecció oficial), projecte que fou endegat per l'empresa Dragados i Construcciones,S A (504).

4 1.3.2 - O F I C I N E S.

Ja hem qualificat el sector serveis com un dels principals motors de l'activitat econòmica lleidatana, que amb un 40,8% del PIB local destacava de la resta de sectors en la taula input-output (505). El sector, tot i haver mostrat un gran moviment en les darreres dècades, no va estar recolzat en la mateixa mesura en la construcció d'infrastructura i equipament necessaris.

Els edificis plurifamiliars han acollit tradicionalment el mercat d'oficines (baixos i algunes plantes, preferentment les primeres) en els principals eixos terciaris de la ciutat .La demanda d'espais per a oficines no semblava en principi justificar el gran risc econòmic que suposava una actuació tan costosa i especialitzada i que, d'altra banda, responia a una demanda molt limitada.

Durant els anys setanta i vuitanta es produeix l'explosió de la demanda del mercat d'oficines, que tracta de localitzar-se en llocs centrals a la recerca de prestigi per la ubicació de les seus de les diferents empreses i amb l'intent d'apropar-se als ens de decisió polítco-financers tradicionals. Aquesta recerca de centralitat ha desplaçat els habituals usos residencials incapaços de competir a nivell de preu amb aquesta nova demanda.

El fenomen, en principi, va afectar els eixos tradicionals del sector administratiu i financer: Rambla de Ferran, Príncep de Viana, Francesc Macià..., obres que en la seva majoria remodelaven i adaptaven els espais a les seves necessitats. Amb el "boom" immobiliari de 1987 i, en general, des de mitjan dels vuitanta, s'endegà un procés d'encariment del preu de l'habitatge, fruit dels forts increments dels preus del

---

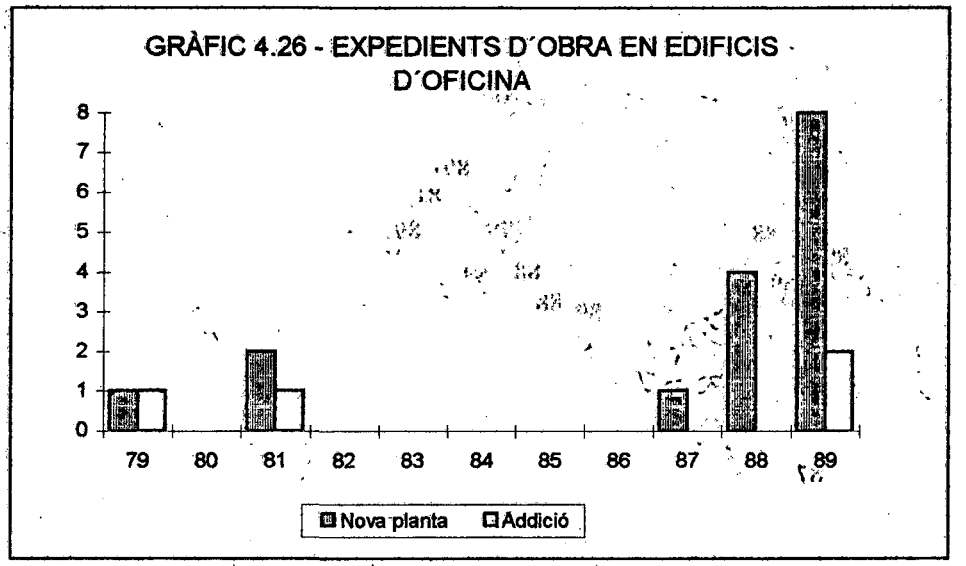
(504) L'empresa que inicià la construcció de l'hotel va fer suspensió de pagaments. Les obres quedaren paralitzades fins al moment que l'immoble (encara estructura) fou adquirit per Dragados y Construcciones,SA.

(505) Dades extretes del treball ja esmentat **d'Amadeu PETITBO, Ezequiel BARO, Xavier GÜELL i Xavier TICO** (1986) , ***Taula input-output ...***, op.cit.

sòl, sobretot en els espais més centrals, i en relació directa amb la pressió que exercia el mercat del sector terciari en aquests llocs. (506)

La lògica del procés derivà en un desplaçament de l'ús residencial que no podia competir a nivell preu amb el sector terciari, que anava ocupant els eixamples de les diferents ciutats. La rendibilitat d'aquest mercat i l'entrada massiva especulativa (gran part de la qual provenia de l'estranger) provocà l'expansió de la construcció d'edificis d'oficina arreu de l'Estat, aprofitant una conjuntura econòmica favorable i les possibilitats que oferia la integració al mercat econòmic europeu.

L'expansió d'aquest mercat arriba a Lleida amb una mica de retard, ja que no és fins el 1987 quan es produeix una dinàmica més o menys continuada de la construcció d'edificis dedicats exclusivament a oficines. De fet, el 75% de les llicències aprovades en aquests anys es concedeixen entre 1987 i 1989.(Vegeu gràfic 4.26)



Durant els primers anys de la dècada només concedeixen 5 llicències, 2 de les quals són per a obres d'addició en edificis ja existents. El mercat queda completament paralitzat entre els anys 1982-1986 acollint-se els usos d'oficina en espais ja consolidats amb petites obres de reforma que no queden recollides en la secció d'obres majors.

(506) Cal recordar que la pressió es veié afavorida pel decret conegut amb el nom de "Decret Boyer", que permetia la transformació directa d'usos residencials en usos d'oficina. (Decret 2/1985)

MAPA 4.3 - EVOLUCIÓ DE LA CONSTRUCCIÓ DE NOUS EDIFICIS D'OFICINA.

TAULA 4.20 - SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA EN EDIFICIS D'OFICINA (m2)

	EXPEDIENTS	SUP.CONSTRUÏDA
1979 -	2	6.312,5
1981 -	3	4.091,5
1987 -	1	11.197,0
1988 -	4	16.788,1
1989 -	10	27.800,5
TOTAL-	20	66.189,6

(*) Es comptabilitzen les xifres de l'edifici d'oficines del Camí de Ronda, tot i que encara no s'ha dut a terme. La llicència és de 1988, i presenta una superfície construïda de 9.204,7 m2

Les xifres són encara més eloqüents si es detalla l'evolució de la superfície construïda per a aquests usos, que arriba en el darrer any a multiplicar-se per més de 4 respecte a les dades inicials.

Durant els primers anys del període, les llicències per a obres en edificis d'oficina (nova planta i addició) continuen localitzant-se en els centres financero-administratius tradicionals: Eix Rambla de Ferran i Prat de la Riba, amb 3 actuacions de nova planta i 2 d'addició de superfície.(Vegi's mapa 4.3 - Evolució de la construcció de nous edificis d'oficines).

A partir de 1987, el mercat amplia considerablement la seva àrea d'influència espacial, apropant-se a les zones que han patit recentment processos de terciarització. Es tracta d'una expansió que bé podria qualificar-se d'avenç en "taca d'oli", que des dels eixos tradicionals (Rambla de Ferran, Francesc Macià, av. de Madrid) envaeix el primer cinturó de circumval.lació (primer cinyell de l'Eixample). L'expansió afecta, així, les següents àrees : zona Ricard Vinyes - Balmes (amb 4 expedients), Rambla d'Aragó (1987:l'edifici Euroforum, que aprofita l'estructura ja existent i supera els 11.000 m2 construïts) i carrers adjacents a Ferran (General Britos, plaça Sant Joan, Francesc Macià amb 8 expedients) (507).

El darrer edifici s'implanta en una nova zona que sembla gaudir aquests darrers anys d'una forta activitat econòmica, tot i ésser de recent consolidació urbana: la part exterior del Passeig de Ronda (concretament, ens referim al carrer Segrià, darrera del centre comercial Pryca).

(507) Un projecte encara no endegat, tot i tenir llicència aprovada (1988), el promociona la mateixa Generalitat en una zona propera als nous jutjats de la ciutat a la costa de la Magdalena i Camí de Ronda. La seva construcció depèn, en gran mesura, de l'acabament del mur de contenció adossat al turó de la Seu.

UNIVERSITAT DE LLEIDA BIBLIOTECA

4.1.3.3 - EDIFICIS D'APARCAMENTS.

L'augment del parc automobilístic dels darrers anys a les ciutats espanyoles ha provocat les avui tan conegudes congestions de trànsit en els punts nodals més importants d'aquestes i una necessitat en l'augment de places d'aparcament, en esdevenir l'automòbil i el transport en general bàsic per a la mobilitat personal diària.

En els anys setanta i vuitanta aquesta necessitat s'ha vist coberta en establir-se el mercat de construcció d'aparcaments com un negoci força rendible.

Lleida ha anat així cobrint en part aquestes necessitats gràcies a actuacions tant de tipus privat com públic, que creiem important detallar a continuació:

TAULA 4.21 - CONSTRUCCIÓ D'APARCAMENTS PÚBLICS I PRIVATS.

1980 -	(LL) C/Alcalde Fuster	P.Privada
1982 -	(AC) Plaça Sant Joan	P.Ajuntament
1983 -	(AC) Avinguda de Blondel	P.Privada+Ajuntament
1984 -	(AC) Plaça de la Constitució	P.Ajuntament
1987 -	(LL) Alcalde Fuster	P.Privada
1988 -	(LL) Passatge Sant Jeroni	P.Privada
1989 -	(LL) Bisbe Messeguer 5	P.Privada

Tres de les promocions esmentades són de promoció o participació pública, i han estat aprovades durant els anys de crisi (dues d'elles soterrades davall de dues places, i l'altra davall la via de Blondel), mentre que els aparcaments de promoció privada, de dimensions molt més discretes, prenen força a partir de 1987.

Un altre fet interessant a destacar és que, dels 8 expedients detallats, 6 es localitzen en zones amb una gran activitat terciària dins l'àrea d'influència de la primera ronda de circumval.lació, i d'aquests 4 formen part del principal eix financero-administratiu de la ciutat: Blondel - Francesc Macià - Rambla de Ferran (vegeu mapa 4.2 - Nous edificis d'oficines - hotels - aparcaments).

4 1.3.4 - I N D Ú S T R I A.

"Parlar d'indústria a Lleida, i del seu paper en el modern creixement econòmic de la ciutat és parlar de voluntats no assolides; però a la vegada, és també insistir en la forta importància que l'agricultura ha tingut en la petita expansió de la indústria a Lleida, i en la dependència que avui té el sector respecte d'altres mercats" (508).

(508) **MORELL, R.**(1985), op.cit., pàg.36.

Durant els anys seixanta s'inicia a Espanya una gran dinàmica industrial, paral.lelament al procés de liberalització econòmica, en el marc del Pla d'estabilització.

La ciutat de Lleida comptava no només amb els suficients recursos per a endegar el "despegue" industrial, sinó que a més presentava excedents de capital suficients, generats pel sector agrari com a resultat de l'especialització frutícola i de les millores en la producció. (509)

Els excedents provinents d'aquest sector no foren, però, invertits en un procés industrial, sinó que es consumiren en tasques terciàries "causa de la integració del pagès en els mecanismes de consum, una vegada que es va entrar en una agricultura de tipus capitalista i de mercat". (510) Cal apuntar, a més, que gran part de les inversions es dedicaren (i es dediquen encara) preferentment a l'obtenció de patrimoni immobiliari.

Els resultats de la taula input-output mostren com el sector industrial queda força lluny del protagonisme econòmic de la ciutat respecte d'altres sectors, com per exemple el de serveis i comerç, que aporten gairebé el 60% del PIB local. Cal destacar, així mateix, que el tipus d'indústria que presenta una més gran participació en el PIB local està molt lligat a la producció agrícola de les rodalies (8,5% del sector agro-alimentari). (511)

La minsa activitat industrial pot també deduir-se de la lenta ocupació de parcel.les del Polígon Industrial "El Segre" (aprovat l'any 1963), que incrementà el ritme en ésser declarada la ciutat zona de preferent localització industrial l'any 1973.

Tot i estar parcialment cobert actualment, el polígon acull no només usos industrials, sinó també magatzems a l'engròs, tallers, transports i d'altres activitats no específicament industrials. El lent procés d'ocupació fou animat en transformar les parcel.les més grans en una àrea niu de més fàcil venda per a la petita i mitjana empresa local, que hi ubicà les seves indústries i magatzems.

Aquesta és, precisament, una de les principals característiques que s'observarà en l'anàlisi de les llicències concedides en la zona del polígon: la convivència d'usos industrials amb d'altres activitats. (512)

---

(509) El procés de modernització del camp lleidatà, el seu lligam amb l'especialització frutícola i l'activitat econòmica generada d'aquestes són profundament analitzades en el treball de **MAUREL.X., MORELL,R. i ALDOMA,I** (1980), ***L'economia del Segrià***, Barcelona, Caixa d'Estalvis de Catalunya.

(510) **MORELL,R.** (1985), op.cit. pàg.38.

(511) Tornem a recolzar-nos en el treball **d'Amadeu PETITBO, Ezequiel BARO, Xavier GÜELL i Xavier TICO** (1986), ***Taula input-output ...***, op.cit.

(512) Cal assenyalar que molts cops ha resultat difícil establir l'ús exacte de la construcció en el polígon donada la minsa informació que aporten els expedients d'obra.

Si bé el planejament permet l'ocupació d'un cert tipus d'indústria en d'altres zones de la ciutat, la majoria d'aquestes es localitzen en el polígon (el 84% de les llicències que podem relacionar amb usos industrials).

L'alt grau de concentració d'aquest tipus d'activitat queda ja reflectida en els resultats dels estudis realitzats per VILAGRASA,J. i GRUP D'ESTUDIS URBANS (513), on s'analitza la localització de l'activitat econòmica de la ciutat de Lleida. L'article destaca tres zones d'alta concentració industrial:

- El polígon industrial, on destaquen les branques d'activitat relacionades amb la indústria alimentària i productes metàl·lics, activitats que ja mostren un paper preponderant en els resultats de la taula Input-Output.

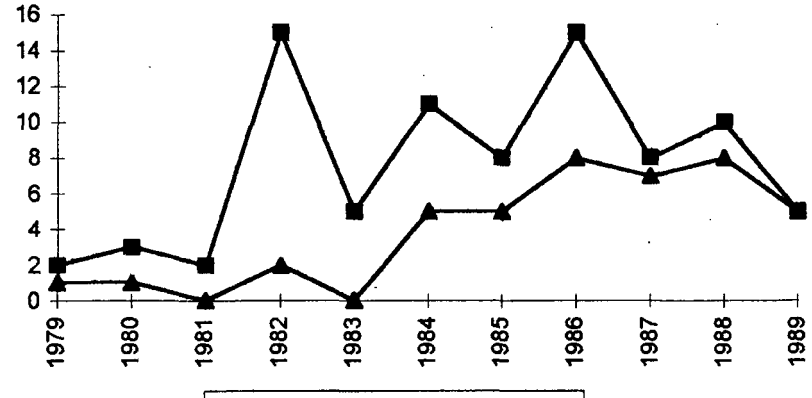
- Les partides rurals, amb un fort predomini d'unitats destinades a la branca alimentària.

- Àrees urbanes properes a l'estació del ferrocarril (zona de Pardinyes) o properes al traçat dels eixos de carreteres com la ctra. N-II en la zona de Cappont i la N-340 (Alcalde Porqueres-Balàfia). (514)

En nombres absoluts i relatius, torna a quedar clara la poca importància que en el món de la construcció aporta el sector industrial a la ciutat (6,25% del total de llicències).

Tot i la minsa entitat del sector industrial a casa nostra, el gràfic fa palesa la influència de la crisi de mitjan dels setanta, que afecta els primers anys del cicle.

GRÀFIC 4.27- EVOLUCIÓ LLICÈNCIES D'USOS INDUSTRIALS



(513) **VILAGRASA, J. i GRUP D'ESTUDIS URBANS** (1989), op.cit.

(514) La concentració de l'activitat industrial en aquestes àrees troba explicació en les pautes de localització més antigues i tradicionals. D'una banda, és ja conegut el paper d'atracció que les vies de ferrocarril han exercit en la localització de l'activitat industrial; d'altra banda, cal esmentar la situació provocada per les antigues localitzacions d'unitats industrials en àrees perifèriques prop de vies principals de comunicació que, amb els anys, han quedat plenament integrades a la trama urbana.

A partir de 1982 i sobretot de 1984, la construcció per al sector de la indústria augmenta el ritme fins el 1986, any en què mostra una lleugera davallada que coincideix amb l'inici de l'expansió immobiliària dels darrers anys de la dècada.

La construcció en nova planta predomina de manera gairebé absoluta en els primers anys, mentre que en els darrers l'obra d'addició pren una certa importància.

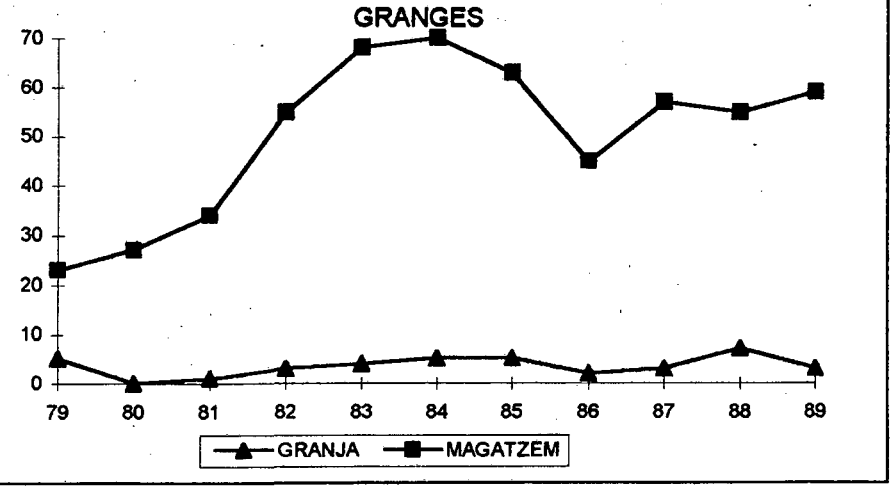
4.1.3.5 - MAGATZEMS I GRANGES.

En la distribució de llicències per a usos ha quedat ja destacada l'aportació de magatzems i granges, que obtenen en conjunt el 29,5% del total. Un 27,6% pertany a les llicències de magatzem, mentre que les granges presenten l'1,9% restant.

Si els usos residencials es mostren els principals protagonistes del cicle i, per tant, es configuren com els principals modeladors de les formes urbanes, el moviment de llicències de magatzems i granges ajuden a explicar certes fluctuacions del cicle general.

L'evolució en l'aprovació de llicències de magatzem i granges (vegeu gràfic 4.28) mostra un comportament particular força diferent del que dibuixen els usos residencials. Des del primer any del cicle s'observa un progressiu increment en la demanda de construcció en magatzems, que arriba fins 1984. Aquest comportament resulta el revers del que mostra l'ús residencial, i gràcies a ell s'aconsegueix de mantenir un nivell elevat en la demanda de llicències durant els primers anys de la dècada dels vuitanta.

GRÀFIC 4.28 - LLICÈNCIES DE MAGATZEMS I GRANGES



En aquest punt, cal recordar, però, que els magatzems han estat tot sovint utilitzats en la pràctica com a usos residencials. Aquesta pràctica il.legal ha servit per burlar les indicaciones de la normativa urbanística i el pagament de taxes més elevades. La

incidència del fenomen ha estat força extesa a les partides rurals que envolten la ciutat.

Les actes municipals deixen constància de la preocupació que des del consistori es mostra pel control del naixement de possibles nuclis residencials en aquestes zones, al marge de tota normativa. Un control més directe per part dels tècnics del consistori local i els possibles efectes del decret 169, 12/83 del Departament d'Agricultura de la Generalitat de Catalunya, que estableix les unitats mínimes de conreu per a les diferents zones de la comunitat (515) i que permet la segregació de finques per sota de la unitat mínima de conreu per a fins no agraris (516) poden relacionar-se potser amb les línies d'estancament i davallada de les llicències de magatzem a partir de 1983. De fet, a partir d'aquest mateix any augmenta la construcció d'habitatges unifamiliars, mentre queda un xic estancada la demanda de magatzems, que davalla bruscament en 1985 i 86.

La diversitat d'usos que aplega el terme i la no obligatorietat d'explicitar la finalitat concreta a la qual es destinarà el magatzem en una demanda de llicència no permeten fer un estudi massa acurat de l'evolució i tipus de magatzems. Tot i la mancança, provarem de parlar de :

- Magatzems amb usos urbans (funcions d'emmagatzematge i distribució de mercaderia, pràcticament comercial) que, en principi, es localitzen dins l'àrea urbana.
- Magatzems d'usos agrícoles que es construeixen en el que anomenem "horta" de Lleida, partides rurals o poblats rurals, llocs que englobem en la ZONA 14 amb funcions directament lligades a aquesta activitat.
- I magatzems en el Polígon Industrial, que apleguen una gran quantitat d'activitats (recanvis industrials, matèries primeres, magatzems de comerç a l'engròs...).

TAULA 4.22 - DISTRIBUCIÓ EXPEDIENTS DE MAGATZEMS I GRANGES PER ZONES.

(*)ZONA 14	(.)ZONA 16	ALTRES	TOTAL
431	58	105	594

(*) Partides rurals, Sucs-Suquets, Llívia i Raïmat.
(.) Polígon Industrial. ALTRES: magatzems en zona urbana

Les xifres mostren la importància del nombre d'expedients de magatzems lligats a activitats agrícoles o, almenys, lligats a espais agraris, com són els compresos en la

(515) "La divisió o segregació d'una finca rústica només serà vàlida quan no en resulti cap parcel.la d'extensió inferior a la unitat mínima de conreu fixada al municipi on estigui situada la finca."La unitat mínima de conreu (UMC) queda fixada per al municipi de Lleida en 4 ha en àrees de secà i 1,5 ha. en àrees de regadiu.

(516) Prèvia obtenció d'un permís del Departament, i amb l'acompliment de la normativa urbanística local.

zona que anomenem 14. Lligats també a aquesta activitat, trobem un gran nombre d'expedients al barri de la Bordeta (37 llicències) que, sens dubte, responen a la gran activitat frutícola de les rodalies. Dins la zona urbana, cal també apuntar una certa concentració d'usos d'emmagatzematge en la zona de Pardinyes (17 llicències), que fàcilment podem relacionar amb tasques de comerç a l'engròs (517).

La importància de magatzems en zona industrial (declarats com a tal) i magatzems d'ús divers en sòl urbà deixa notar-se en els darrers anys, coincidint amb uns anys de gran activitat comercial a la ciutat, tot i que sempre molt lluny dels nombres aconseguits en la zona 14.

4.1.3.6 - E Q U I P A M E N T S.

Lleida, en aquests 10 darrers anys, ha sofert una sèrie de transformacions polítco-administratives (formació de la corporació democràtica, aprovació del PGM..) que han tingut un efecte directe sobre el sistema tradicional d'equipaments.

El fort increment de la ciutat durant els anys seixanta i setanta i el creixement dels barris suburbans i d'origen marginal va produir-se al marge de la creació d'una gran quantitat de serveis (sobretot en zones d'autoconstrucció: Secà de Sant Pere i Magraners) i de nous espais col.lectius. El capital públic destinava els seus esforços a reconstruir la ciutat força damnificada per la guerra, mentre la promoció privada invertia en actuacions de ràpida reproducció de capital. Quan s'endeguen les tasques del nou planejament, la ciutat presenta, doncs, alts dèficits d'equipament sobre els quals la normativa prova d'actuar.

La memòria del nou PGM adopta com a estàndard o nivell d'equipament la quantitat de 7 m2 sòl/ habitant, estàndard que en 1977 presentava una xifra real de 6,76 m2. El dèficit presentava, però, una gran diversitat espacial. El Director dels Serveis d'Urbanisme de La Paeria ,J. Mª LLOP (518), recull els dèficits que pateix la ciutat l'any 1977 en diferents zones de la ciutat, dades que creiem interessant de reproduir parcialment en la taula següent, tenint en compte que el nombre total de població en aquell any era de 106.190 habitants.

La recerca d'un equilibri territorial a la ciutat (centre-perifèria) dirigirà les línies del planejament cap a actuacions de reequipament i infrastructura a les zones més deficitàries de Lleida per tal d'aconseguir un nou model de ciutat.

---

(517) La concentració d'aquest tipus de magatzems en el barri de Pardinyes és analitzada a **VILAGRASA I GRUP D'ESTUDIS URBANS** (1989), op.cit.

(518) **LLOP,J.Mª** (1982), op.cit.

TAULA 4.23 - QUANTITAT D'EQUIPAMENTS(a) A LA CIUTAT EN 1977.

NOM DE LA ZONA	HECTÀREES
Secà de Sant Pere	0,39
Pardinyes	2,62
Balàfia	0,33
Mariola	0,64
Cappont	1,21
Bordeta	4,90
Magraners	1,66
Prat de la Riba	2,94
Camp d'Esports (b)	6,76

(a) Equipament: inclou tant sistema general com local)
(b) Camp d'Esports: 3,44 ha; l'Hospital Provincial: 2,9 ha).

En aquesta opció, i com ja hem vist, juga un paper fonamental l'activa política de patrimoni municipal de sòl que ha dut a terme l'Ajuntament de Lleida durant el període. Aquesta política permet no només "d'augmentar les possibilitats d'orientar el creixement urbanístic de la ciutat" i participar en el joc del mercat immobiliari, sinó també "actuar en la direcció del reequipament de la ciutat i els seus barris" (519).

L'actuació, prioritària, de formació de patrimoni municipal de sòl i les necessàries actuacions de sanejament i infrastructura de la ciutat obliguen a cercar estratègies per a afrontar les costoses construccions d'equipament, amb l'aprofitament, rehabilitació i adequació d'espais ja consolidats per a destinar-los a aquestos usos: mini-residència del Casc Antic, escola bressol de la Mariola i Secà de Sant Pere, Centre Obert i Aules Taller del Casc Antic...,i destacant entre elles l'adequació de l'espai del Seminari Conciliar com a centre d'estudis universitaris.

La resposta ciutadana davant la necessitat i manca d'equipaments de la ciutat no només representada pel "protagonisme en la vida pública d'empresaris, de comerciants de nou tipus o de les capes més altes del terciari de serveis i de gestió" (520), sinó també pels diferents moviments socials urbans que abocaren a la formació d'associacions de veïns, pressionaren amb més o menys èxit per a la seva resolució.

La pressió social que s'exerceix en aquesta temàtica culmina els seus esforços en una sèrie de debats que es duen a terme en la redacció del nou planejament.

Les interessants aportacions en aquests debats constitueixen un clar reflex de les mancances urbanístiques del moment, tot i la "falta de consciència del que és planificació en el sentit d'avançar-se, preveure i orientar situacions futures" (521).

---

(519) **LLOP,J.Mª** (1982), op.cit., pàg.77-78.

(520) VILAGRASA,J. (1982), op.cit., pàg.24. En aquest article VILAGRASA recull les diferents posicions dels diferents grups socials urbans respecte als problemes urbanístics de la ciutat durant el període 1940-1980, que "presenten visions crítiques del planejament i política urbana oficial" i que recullen "reflexions riques sobre el creixement urbà de Lleida des de la postguerra", pàg.29.

(521) **VILAGRASA,J.** (1982), op.cit., pàg.55.

Alhora permeten de veure "les diferents estratègies de grups socials que condicionen el desenvolupament de l'environament construït". (522)

El tractament per a l'anàlisi dels equipaments esdevé incomplet amb la utilització de les llicències d'obres com a font d'estudi d'aquest apartat ; per això, el present capítol s'ha completat amb la informació que aporten les actes dels plens municipals per a aquests anys i que, a més, permeten de dibuixar les principals línies de voluntat política local en aquesta qüestió. (Vegeu llistat complert de ANNEX 1)

Per a un millor estudi, hem classificat els equipaments per grups en relació a la funció a què es destinen: educatiu, sanitari-assistencial i residencial especial (convents, residències..), sòcio-cultural, esportiu, abastaments i público-administratiu.

- Educatiu: .

Actes i llicències mostren un gran interès vers l'equipament educacional, sobretot, en àrees de maternal i EGB, amb una clara voluntat de descentralització cap als barris perifèrics on els dèficits en la matèria són més importants.

Les àrees d'escoles bressol i àrees maternals municipals s'allotjaran, fonamentalment, en espais ja consolidats gràcies a operacions de reformes i habilitacions: Secà de Sant Pere, Santa Ma. de Gardeny, Cappont... Les operacions en escoles d'EGB han estat més àmplies: des d'ampliacions i addicions de noves unitats (Sant Josep de Calassanç (1983), Col.legi de Balàfia, Joan XXIII, Episcopal...) fins a noves construccions de centres (Joc de la Bola, Acadèmia Giró, Escola de Butsènit, Cappont, Arabell, Capità Masip (1980), Mirasan (acabat el 1979), Terres de Ponent (1982), Joan Maragall (1979)).

La propietat d'importants quantitats de sòl ha facilitat la tasca de posar sòl a disposició del Departament d'Ensenyament de la Generalitat, en els barris de la ciutat (Secà de Sant Pere, Cappont, Bordeta, Pardinyes..), per a les diferents obres en centres públics; tasques que han estat força nombroses en només 11 anys. (Vegeu l'ANNEX 1, on es detallen les obres, les dates i la font.)

La descentralització i, alhora, integració de les tasques educacionals en els diferents barris han arribat també a d'altres nivells de l'ensenyament (BUP i FPI): Institut Sant Jordi a la Pda. de Gualda (1979), Centre de Formació Professional de l'INEM a la Pda. Joc de la Bola (1982), Institut "Josep Lladonosa" a Pardinyes, Centre d'FPI "Torre Vicens" al Secà de Sant Pere, adequació de les instal.lacions de la Caparrella (construcció inicialment destinada al psiquiàtric) per al Centre de Capacitació Agrària...

---

(522) **VILAGRASA,J.** (1982), op.cit., pàg.61.

Els estudis universitaris han gaudit també d'importants actuacions durant el període: nous mòduls i ampliació de l'Escola Tècnica Superior d'Agricultura (ctra.Osca, granja de la Diputació), ampliació i adequació de l'INEFC al Centre de la Caparrella, construcció de la Facultat de Medicina al cantó de l'Hospital de Santa Ma i rehabilitació-ampliació de l'antic Seminari Conciliar com a seu de l'Estudi General de Lleida (523).

L'equipament educacional, que es qualifica de bàsic, presenta un clar domini de l'actuació pública enfront de la minsa producció del sector privat (de nova construcció (Arabell, Mirasan) i diverses ampliacions (Episcopal, Col.legi de l'Anunciata..)). La política que s'ha dut a terme en matèria d'educació des de l'Administració Local sembla apuntar a actuacions dirigides en dues línies: actuació en una línia funcional (en una jerarquia de baix a dalt, incidint en els nivells més deficitaris: Maternal, escoles bressol, EGB i universitària), i una segona línia de diversificació espacial dels serveis, que actuaria amb objectius de clara descentralització , que com ja hem vist porten a endegar un procés d'equipament en els barris de la ciutat.

- Sanitàri - Assistencial:.

És potser el capítol del qual històricament ha estat més mancat no només la ciutat, sinó també en general totes les terres de ponent. Les principals obres i projectes d'equipament sanitari que han estat contemplades en les actes dels plens municipals són: rehabilitació- ampliació de l'Hospital "Arnau de Vilanova"(des de 1980), addició-ampliació de l'Hospital Provincial de la Diputació (1985), ampliació de l'edifici de la Creu Roja i construcció del nou edifici de la tresoreria territorial de la Seguretat Social (aprovat 1987), etc.

La manca d'assistència en els barris ha portat a endegar un nou projecte de construcció de centres d'assistència primària (CAP) repartits espacialment i estratègicament (524). Un d'ells, al barri de Cappont, i un altre, al carrer Alcalde Recasens (amb projecte aprovat en 1989, però que no comença a funcionar a començaments dels noranta). Aquest darrer amb una àmplia àrea d'influència que abastaria els barris del nord i nord-est de la ciutat: Pardinyes, Balàfia, Secà de Sant Pere.

La descentralització i intent de reequilibrar l'escala jeràrquica dels serveis d'assistència porta a endegar nous projectes en els poblats rurals del municipi: Centre d'Assistència Sanitària a Raïmat, Consultori Municipal de Sucs (1983).

---

(523) L'adquisició del Seminari al bisbat, signada l'any 1981 per part de l'Ajuntament, va representar un cost de 150.000.000 ptes. El local es va cedir l'any següent (1982) a la Universitat de Barcelona per a les obres de remodelació i ampliació.

(524) **LEAL i CARDA** (1987) assenyalen que el dèficit de centres sanitaris a Espanya és en part conseqüència del dèficit en la xarxa d'assitència primària "que recarga a las urgencias y a la hospitalización", pàg.113.

- Equipaments esportius:

Una de les tradicionals mancances de les ciutats espanyoles en matèries d'equipament han estat els espais per a la pràctica esportiva. Molts cops, com en el cas de la nostra ciutat, les necessitats han estat cobertes per clubs i institucions privades, convertint la pràctica esportiva en un altre índex de nivell social.

La creixent preocupació per a cobrir hores d'oci i l'assimilació cultural de la pràctica de l'esport com a necessitat social han fet créixer l'interès i el nombre de practicants, que, en certa manera, pressionen les institucions públiques per a cobrir aquest dèficit.

D'altra banda, els esdeveniments esportius recents han posat de rellevància l'enorme impacte territorial dels fenòmens esportius, com per exemple són: el campionat mundial de futbol de 1982 i la designació de Barcelona com a seu olímpica per al 1992.

La creixent pràctica de l'esport i la tendència a associar l'augment del nivell social a la pràctica de certs esports han portat a incrementar en magnitud i nombre les actuacions d'equipament esportiu, fent més visibles els seus impactes territorials.

Durant els setanta i vuitanta, l'Estat tracta de promocionar l'esport amb l'ajut d'un eslògan que parla per si mateix: "el deporte para todos". Les primeres línies d'actuació tractaven d'instal.lar pavellons polisportius a les ciutats d'una certa magnitud, centralitzant tota pràctica esportiva en uns espais molt determinats. En els anys vuitanta es canvia la política, que tracta ara d'arribar més directament i àmpliament al públic, descentralitzant els espais i deixant de banda els macro-projectes per d'altres de mides més moderades, en benefici de l'atomització espacial de centres per a la pràctica de l'esport.

Ha estat precisament aquesta dècada la que ha portat a casa nostra una intensa política d'equipament esportiu, encara, però, minsa en resultats.

A nivell municipal, i durant la dècada dels vuitanta, s'actua en la remodelació i modernització dels espais tradicionals per a la pràctica de l'esport per tal de cobrir les necessitats reals de la població:

. En 1980 s'inicien els tràmits per a la recuperació municipal de l'anomenat Camp d'Esports en què, des de mitjan de la dècada (83 i 84), s'han anat fent les obres de remodelació i condicionament. El projecte culmina amb l'aprovació en 1982 i la posterior construcció d'un pavelló polisportiu polivalent.

. Des de 1985 s'endega un projecte per a l'ampliació i remodelació de l'espai de les piscines dels Camps Elisis, l'antic pavelló de l'Antorxa i els entorns.

. Acabament, amb llicència aprovada en 1982, del polisportiu en el campus d'atletisme dels instituts a la falda del turó de Gardeny.

. S'endega, a més, durant el període el projecte d'instal.lació d'una moderna pista d'atletisme al parc de l'Alcalde Pons, que converteix la zona en un complex amb una àmplia gamma d'oferta per a la pràctica esportiva (inaugurat en 1993).

Els espais esmentats no tenen una òptima localització per a dur a terme l'objectiu de fer arribar l'esport a tothom. Caldria una descentralització dels espais i, en termes de LEAL i CARDA (525), una descentralització jeràrquica d'aquests espais.

És aquí on pren sentit la paral.lela actuació d'equipament esportiu als barris de la ciutat. En 1982 s'adjudiquen les obres del pavelló polisportiu de la Bordeta, barri en el qual es construeixen més tard unes piscines municipals inaugurades en 1991.

Les tasques més clares de "descentralització jeràrquica" són, però, la construcció, en marxa, d'una sèrie de pistes polisportives: Cappont, Mariola, Sucs, Secà de Sant Pere, Pardinyes i Balàfia (526), actuacions menys ambicioses que les realitzades en el barri de la Bordeta, però que permetran la generalització de la pràctica esportiva amb condicions suficients.

L'any 1982 l'esport rep a la ciutat de Lleida l'impuls definitiu en inaugurar-se els estudis universitaris d'Educació Física (INEFC) en les instal.lacions de la Caparrella, que en principi anaven destinades a un psiquiàtric. El centre, després d'àmplies reformes i actuacions, compta amb unes instal.lacions molt modernes i completes.

A més de les obres esmentades, cal apuntar un nombre força important de llicències d'obra aprovades, d'institucions i clubs esportius de caire privat que augmenten el nombre d'equipaments a la ciutat i contribueixen a la difusió de l'esport: 1982, ampliació del complex del Sícoris Club; 1982, construcció de les instal.lacions del Club Natació Lleida a la part. de Marimunt; 1984, construcció de la piscina coberta del Col.legi Episcopal; 1987, construcció del pavelló a l'Institut dels Germans Maristes, així com la construcció i instal.lació de nous gimnassos i clubs d'esport: Olympus, Peralta... (Vegeu l'ANNEX 1).

- Equipament social, cultural i equipaments socials:

Una lectura ràpida de les actes dels plens municipals en aquests onze anys (1979-1989) dóna una clara idea de l'esforç que, des del consistori local, s'ha fet per equipar la ciutat amb aquesta mena de serveis, sobretot pel que fa als serveis socials.

---

(525) **LEAL i CARDA** (1987), op.cit, utilitzen sovint aquest terme en la seva obra sobre els espais de consum col.lectiu.

(526) Cal comptar a més amb els projectes aprovats de construir-ne una de nova a Llívia i un nou pavelló a Magraners.

És molt difícil, però, de fer un seguiment puntual de totes les intervencions que s'han realitzat en aquest camp, ja que la majoria de les instal.lacions socials s'han realitzat adaptant els espais de locals ja construïts de propietat municipal o bé mitjançant contractes de compra o lloguer amb particulars. Per aquesta raó, no en queda constància en el dipòsit de llicències de foment d'obres majors.

Un repàs al contingut de les actes municipals ajuda, però, a perfilar quines han estat les línies claus d'intervenció en equipament social.

És raonable pensar que les tasques socials necessiten un servei més personalitzat, que tracti d'integrar-se al màxim en el medi d'actuació. D'aquí que es pretengui instal.lar en cada barri una sèrie de serveis mínims (local social, llar de jubilats, local de joves, aules matemals...), subministrant a cada zona una malla ben nodrida de serveis socials que actuïn conjuntament amb la necessària participació veïnal. Es podria parlar d'algunes obres com : la construcció del local social a Pardinyes (527) (1980), la construcció del centre social a Sucs (IRYDA-1984), l'ampliació del local de Llívia (1985) i les obres al centre social dels Magraners (1984).

Les tasques de reequipament cultural, si bé minses, han endegat projectes puntuals de gran incidència i necessitat per a la ciutat. En 1983 comencen les obres de construcció de l'auditori i conservatori municipal de música, coincidint amb l'aprovació del grau de professionalitat per als estudis de música en el conservatori municipal. D'altres obres que podem citar: en 1981, obres al mercat de Santa Teresa per a instal.lar-hi l'Aula Municipal de Teatre; 1983, obres a l'Escola Municipal de Belles Arts, aprovació de la nova seu de l'Orfeó Lleidatà (obra començada el desembre de 1991)...

L'absència d'un teatre municipal, el baix nombre de sales i d'espais d'exposició, de museus i biblioteques locals són encara una greu mancança que futurs projectes tractaran de compensar. En aquest sentit, pot resultar molt positiva per a la ciutat la disposició de l'edifici de la Maternitat a la Rambla d'Aragó que, tot i el retall de pressupostos estatals en matèria de cultura, el Ministeri ha adoptat per tal d'instal·lar-hi una biblioteca i espais per a exposicions, o bé un museu provincial. (528)

En estat actual d'execució, la rehabilitació de l'àrea de l'àntic escorxador dotarà la ciutat d'uns espais destinats a un teatre municipal, noves instal.lacions per a l'Aula Municipal de Teatre i sales d'exposició.

---

(527) No seria just oblidar la important tasca de l'associació de veïns del barri (ORVEPARD), que, en certa manera, va pressionar la Paeria per a una ràpida actuació, oferint un solar per a la construcció del local. ORVEPARD és potser l'associació que més treballa per a aconseguir un barri amb una bona infrastructura i equipament, i millorar en general l'entorn del barri.

(528) La nova llar municipal ha estat construïda, amb llicència de 1986, al carrer Alcalde Recasens, més lluny del nucli urbà.

- Equipaments Público - Administratius, Institucionals, Abastaments i altres serveis:

Les transformacions econòmiques dels darrers anys, que converteixen Lleida en una veritable ciutat de serveis, i els canvis polítics, que atorgaren més marge d'actuació a les entitats locals i autonòmiques, requerien una ampliació d'aquest tipus de serveis i activitats i, per tant, nous espais per a desenvolupar-les.

Aquestes necessitats han confluït en una intensa activitat de reequipament público-administratiu, institucional i d'abastaments, que han de dotar la ciutat dels espais en condicions per a desenvolupar les tasques a les quals ens hem referit.

Alguns d'aquests tipus d'equipaments s'han instal.lat en edificis d'interès històrico-artístic, que han adaptat els seus espais a les funcions que el servei necessita. Aquest ha estat el cas de les instal.lacions dels diferents departaments de l'Ajuntament de la ciutat que, en 1979, adquireix l'antic edifici d'Hisenda i, més tard, l'edifici Pal.las per a ubicar-hi algunes dependències. (529)

La localització dels equipaments público-administratius mostra el grau de concentració d'aquests en la zona del Casc Antic i de l'eix financero-comercial tradicional, tot complint un dels objectius del Pla General de 1979 que prova així de revitalitzar i dinamitzar l'àrea amb serveis d'àmbit local i fins i tot regional, com: els serveis de la Paeria, l'Institut d'Estudis Ilerdencs, els mercats del Pla i de Santa Teresa i l'edifici de la Diputació.

El Centre Històric allotja també les noves i modernes instal.lacions dels jutjats, construïdes amb llicència de 1985 pel Ministeri de Justícia. L'edifici de formes sinuoses és adossat al mur de contenció de la Seu Vella, essent el primer edifici del futur cinturó terciari i institucional que, segons sembla pels projectes aprovats, hauria de constituir el Camí de Ronda del turó de la Seu.

Envoltant el Centre Històric i en el primer cinturó de circumval.lació s'hi concentren també certes actuacions que cal apuntar:

- En 1979, la Dirección General de Correos obté una llicència per a construir a la Rambla de Ferran, previ enderroc de l'antic, la nova seu de correus a la ciutat.

- En 1987, i adossat a l'ambulatori de la Seguretat Social al carrer Salmeron, s'hi construeix el futur edifici de la Tresoreria de la Seguretat Social.

---

(529) En l'actualitat es fan servir també les instal.lacions del Casino al carrer Major i, ja en dates més properes (1994), les instal.lacions de l'antic restaurant La Rada, també a l'eix comercial.

- La Rambla d'Aragó alberga la nova seu del Bisbat de Lleida (1982), substituint l'antic edifici que presentava ja certes condicions de degradació.

La institució eclesiàstica dotarà Lleida en aquests anys de nombroses construccions, a més de la ja esmentada: 1985, construcció de l'església a Magraners, a la plaça Joan XXIII; 1985, construcció d'un convent de les Carmelites Descalces a la Caparrella, passant l'antic convent de Santa Teresa del carrer Obradors a propietat municipal (530); 1986, ampliació i acabament de l'església de la comunitat dels Pares Carmelites Descalços al carrer Bisbe Irurita... (531)

Lluny d'aquestes d'intervencions, la Dirección General de la Guardia Civil endega un projecte, en 1984, de Casa Quarter a l'entrada del barri del Secà de Sant Pere, que comprèn la construcció de 100 habitatges amb el conseqüent impacte espacial que comporta una actuació d'aquestes dimensions i característiques en un barri on la tradició ha aportat promocions de grandàries més aviat reduïdes.

Les obres en equipament referents a activitats i serveis tècnics municipals han estat també importants davant la precarietat i condicions de les antigues construccions: nou parc de bombers a la ctra. d'Osca, que entra en funcionament en 1984; un nou escorxador al Polígon Industrial (532), o la necessitat de noves instal.lacions com la nova canera municipal de la Caparrella (adjudicada en 1982).

L'especialització agrícola de l'activitat econòmica lleidatana mostra el seu impacte en les diverses ampliacions de les instal.lacions del mercat central de fruites i verdures i en la fira del bestiar (1980, 1984, 1987) a l'avinguda de Tortosa. L'escassa i mala distribució dels mercats d'àmbit local obliga la institució a endegar un projecte de construcció de diversos mercats per tal de facilitar les tasques de distribució i abastament de la població. Així, i després de l'adjudicació en 1982 de les obres a Mercatècnia, s'instal.len nous mercats municipals a Balàfia, Doctor Fleming (1984) i Cappont (1983), amb característiques constructives molt similars. La gestió dels mateixos passa a mans de la Paeria en 1991, en passar a patrimoni municipal després de firmar-se un conveni amb l'empresa Mercalleida,SA.

Alhora, les nombroses fires d'abast nacional, i fins i tot internacional, com la fira de Sant Miquel o Municipàlia, obliguen, a més de les seguides ampliacions del recinte firal dels Camps Elisis des de 1980, a la construcció d'un nou pavelló en 1985.

---

(530) Posteriorment, s'hi allotja el Conservatori Municipal de Música a l'espera del termini de les obres del nou Auditori-Conservatori de la plaça Santa Ma. Magdalena, finalitzades en 1994. Actualment l'edifici de l'antic convent es prepara per allotjar el Centre Titelles, que ocupa part de les instal.lacions del ccmplex de la Caparrella.

(531) D'altres intervencions que tenen lloc en aquests anys: 1980, addició a l'església Evangèlica Baptista a l'Alcalde Porqueres; 1980, addició a la comunitat Franciscana de Lleida al carrer Vila Antònia; 1987, construcció d'un habitatge parroquial al carrer Sant Martí...

(532) Les obres per a la construcció del nou escorxador al polígon industrial foren adjudicades en 1984.

No hem d'oblidar tampoc les successives ampliacions del cementiri municipal (1981, 1984, 1987..) en els departaments de Sant Jaume i Santa Ma., i la polèmica construcció de les instal.lacions del centre penitenciari de Lleida II, que obrí les seves portes en 1984.

4 2 - L'IMPACTE ESPACIAL DE L'ACTIVITAT IMMOBILIÀRIA.

4.2.1 - INTRODUCCIÓ A LA ZONIFICACIÓ ESTABLERTA PER A L'ANÀLISI ESPACIAL.

L'activitat immobiliària desenvolupada durant aquests 11 anys ha tingut una incidència diversa en les diferents zones de la ciutat. La normativa del planejament, els preus i la competència sobre els usos del sòl, la "centralitat" de la zona, les demandes del mercat i el tipus de promotor que hi actua són algunes de les pautes que poden arribar a explicar la diversitat morfològica resultant. En aquest capítol provarem d'atansar-nos als resultats que aquesta presenta, primer a una escala més globalitzadora per a analitzar després l'activitat concreta que s'ha desenvolupat per a cada una de les zones delimitades.

A l'hora de fer una zonificació de la ciutat, els resultats poden ésser molt diversos segons els criteris que s'hagin establert per a la seva elaboració.

En realitzar el present treball les dificultats per trobar criteris que més o menys ajudessin a definir la morfologia i estructura de cada zona i la no menys difícil tasca de delimitar les zones en termes de "barri" més o menys homogenis per a tot l'espai físic de la ciutat va fer optar per un criteri força més "neutre", però més útil, a l'hora de relacionar processos de creixement i moviments o estructures sòcio-demogràfiques: les divisions efectuades per a l'elaboració dels padrons municipals (les seccions de districte censals).

El terme "barri", sociològicament molt més ric, però alhora molt difícil de definir (532), es respecta en els padrons en aquelles unitats espacials que històricament han adquirit personalitat pròpia: seria el cas de Mariola (zona 5), Pardinyes (zona 7), Balàfia (zona 9), Secà de Sant Pere (zona 10), Cappont (zona 11), Bordeta (zona 12) i els Magraners (zona 13). La seva situació i emplaçament respecte al nucli urbà i les diferents barreres espacials que els separen o que històricament ho han fet (533) han recolzat el procés de coherència i formació interna d'aquestes zones. La zona d'influència de la carretera de Corbins (zona 8) ha estat contemplada a part pel seu singular desenvolupament i pel fet de representar actualment un nucli fonamental per

---

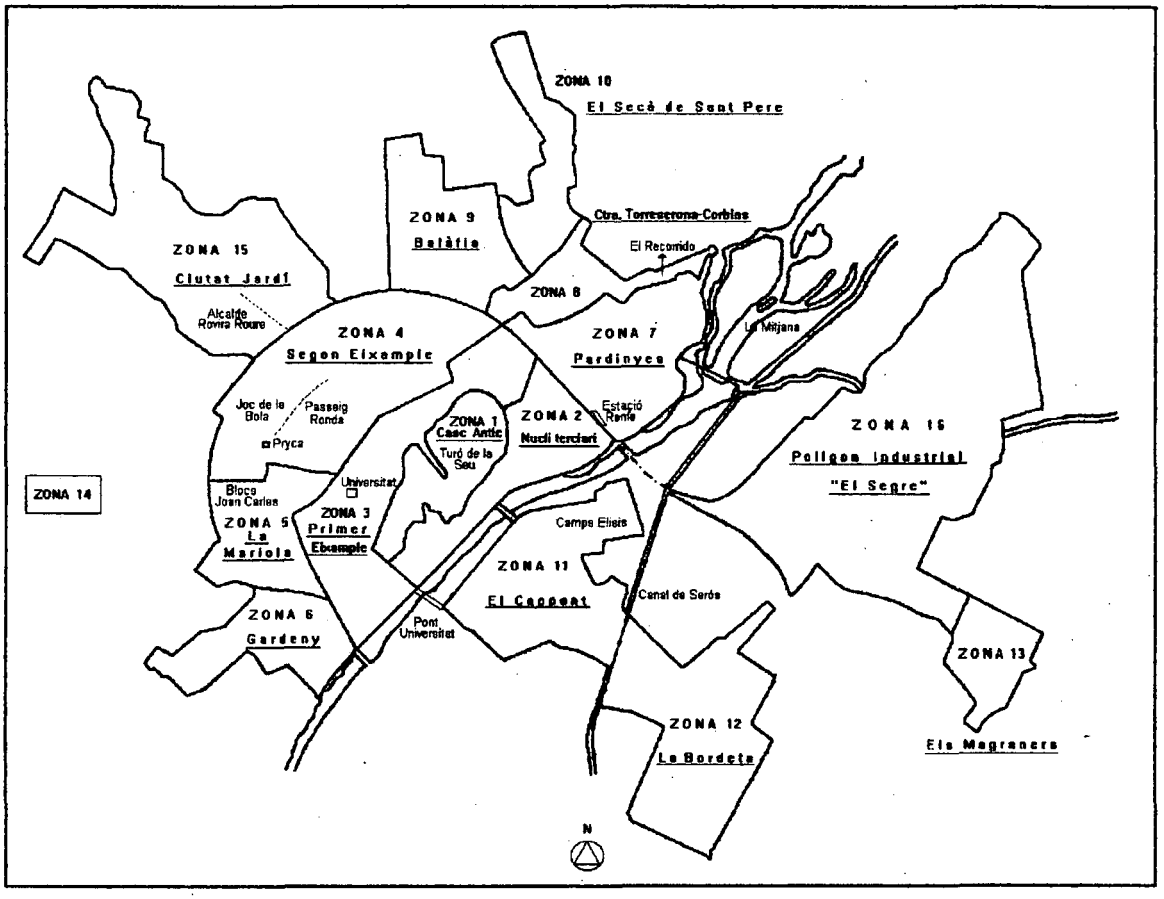
(532) **CARRERRES VERDAGUER,C.** (1980), op.cit., en el seu anàlisi sobre el procés de producció de l'espai urbà en el barri barceloní de Sants ja apunta la dificultat de definició del terme "barri", que comunament s'assimila a un concepte empíric ja que les definicions des de les diverses aproximacions disciplinàries resulten parques, globalitzants o poc aclaridores. Conscient d'aquesta manca, l'autor realitza una anàlisi històrica que li permetrà de resseguir el procés de formació del barri.

(533) L'emplaçament dels Magraners i del Secà de Sant Pere ha ajudat sens dubte al fet que aquests conformessin una unitat espacial diferenciada de la resta. D'altra banda, l'eix del ferrocarril actuà de barrera entre el nucli i Pardinyes i Balàfia, mentre que el riu separava el nucli de Cappont i el canal de Serós, aquest darrer de la Bordeta.

al futur creixement urbà que intenta cosir la trama dels barris del nord-est de la ciutat: Pardinyes, Balàfia i Secà de Sant Pere, (vegeu mapa 4.4 de zonificació de la ciutat de Lleida).

Molt més artificial resultaria una divisió semblant en el nucli on l'ubicació de barris seria més qualificativa que no pas explicativa i on resultaria molt més artificial i discutible tota delimitació. En la zonificació del nucli hem provat de respectar els límits assenyalats en les seccions de districte, la diferent configuració i morfologia urbana i els usos de sòl dominants.

MAPA 4.4 - ZONIFICACIÓ DE BASE DE LA CIUTAT DE LLEIDA



Per tant, s'ha optat per considerar en principi les següents zones: Centre Històric (zona 1), Eix financero-comercial tradicional (zona 2), zona de primer eixample o eixample més antic (zona 3) i Segon eixample (zona 4). La zona de Gardeny (zona 6), tot i que considerada a part en el MAPA DE ZONIFICACIÓ DE BASE, s'ha estimat més convenient de tractar-la conjuntament amb la contigua zona 3 amb qui guarda certes similituds morfològiques. (534)

(534) Cal apuntar així mateix que no hagués estat massa interessant realitzar una particular anàlisi de la zona 6 ja que obté només 2 llicències per a tot el cicle.

La resta del municipi: horta lleidatana, partides rurals i nuclis rurals (Raïmat, Llívia, Sucs-Suquets), per les seves similars característiques d'ocupació del territori, s'han inclòs dins la zona 14.

L'espai en sòl urbà de Ciutat Jardí ha estat considerat també a part, per tractar-se d'una zona de creixement recent amb uns trets morfològics molt característics. La zona acull una gran quantitat d'equipaments de la ciutat (Hospital Provincial, Hospital Arnau de Vilanova, el centre de bombers, també el centre penitenciari de Ponent i la Granja de la Diputació) i usos residencials sota el tipus d'habitatge unifamiliar i aparellat de qualitat, obtenint per tant molt baixes densitats.

Així mateix, es tracta de manera diferenciada tot l'espai ocupat pel Polígon Industrial "El Segre", al qual hem anomenat zona 16.

A més de tenir en compte la idea de barri, socialment acceptada, es cregué convenient adaptar-se a les línies de divisió espacial que Joan VILAGRASA (4) utilitzà en la seva anàlisi sobre la producció de l'espai urbà a Lleida ja que permetia realitzar analogies de comportament per a períodes temporals diferents.

4.2.2 - L'ACTIVITAT IMMOBILIÀRIA DESENVOLUPADA EN LES DIFERENTS ZONES.

L'anàlisi que oferim tot seguit pot seguir-se més fàcilment amb la paral·lela lectura dels mapes que s'adjunten. Els primers (MAPES 4.5 al 4.10), descriuen la diferent repercussió de l'activitat de la construcció en diferents zones, tant en nombre de llicències aprovades en cada una com en el diferent pes que presenten els usos que dominen el cicle: usos residencials, magatzems i usos terciaris (comerç, oficines i hotels).

Els MAPES 4.11 al 4.19, descriuen el comportament dels usos residencials. S'analitza el diferent ritme d'activitat al llarg del cicle, la grandària de les promocions, el nombre d'habitatges construïts i la qualificació dels habitatges que predomina en cada una de les zones.

Els darrers, MAPES 4.20 al 4.22, mostren els principals trets morfològics de les noves actuacions residencials realitzades a cada una de les zones delimitades.

Pel nombre de llicències aprovades (MAPA 4.5) destaquen les aportacions de la zona 14 (partides i nuclis rurals), que obtenen el 37,6%, i els diferents barris de la ciutat, que presenten en conjunt un 32,5%, mentre que les zones del nucli obtenen tan sols un 19,3%. L'elevat percentatge dels barris cal relacionar-lo amb el nombre de llicències aprovades en el barri de la Bordeta (18,1%), que presenta una gran activitat durant els darrers anys.

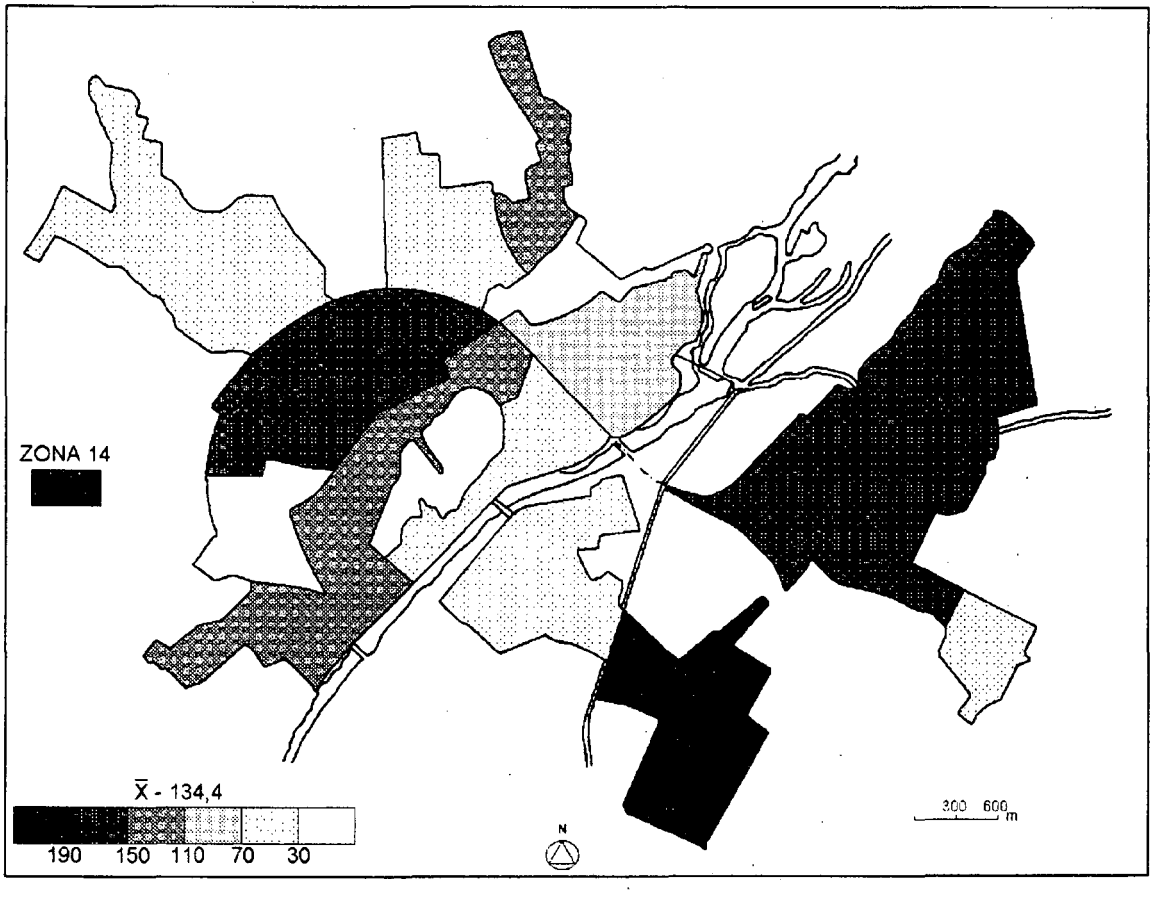
---

(4) VILAGRASA (1991),ob.cit.

El domini dels usos residencials en el cicle provoca que hi hagi una correspondència entre les zones que presenten les xifres més elevades de llicències aprovades i les zones amb un nombre més elevat de llicències d'usos residencials (vegeu MAPES 4.5 i 4.6). Aquesta relació està condicionada, però, per la competència que exerceixen d'altres usos en la ocupació del sòl i la zonificació establerta pel planejament (5).

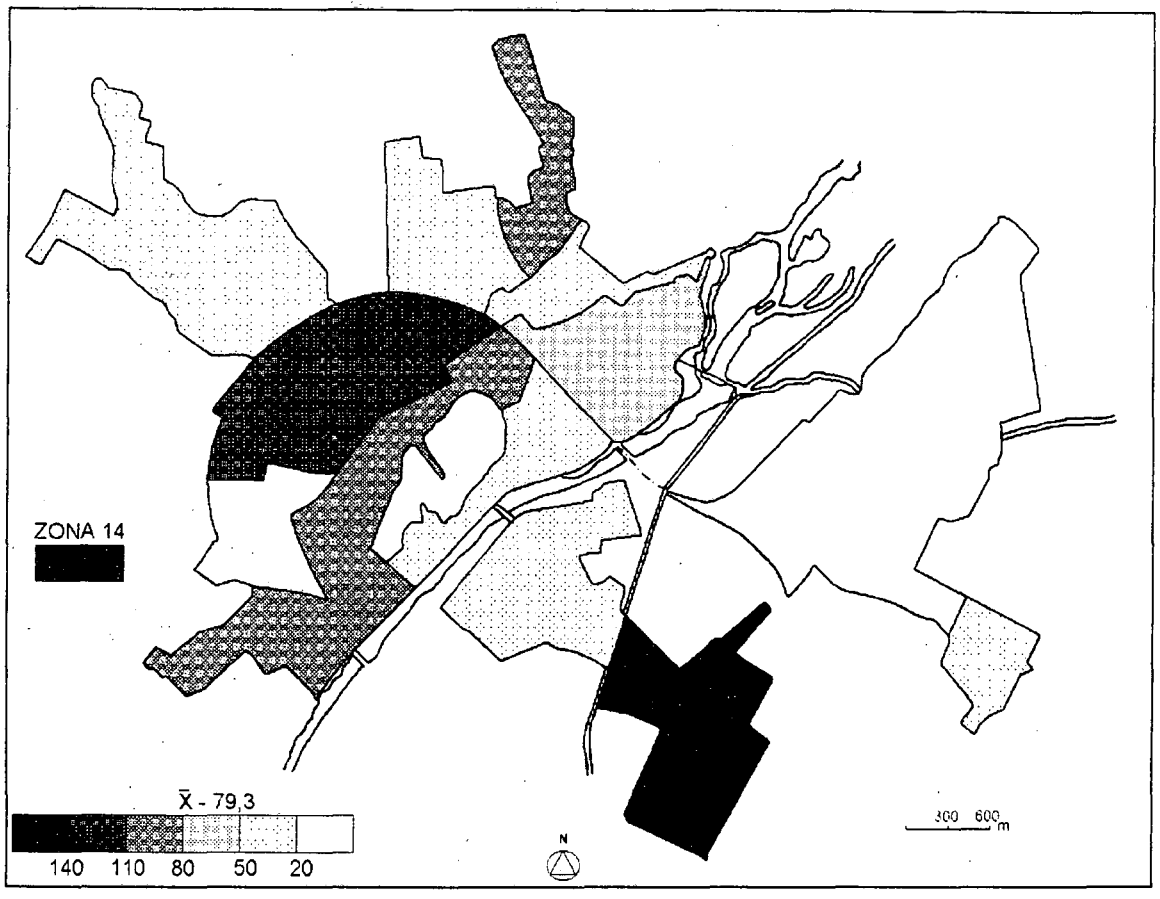
Els MAPES 4.6 a 4.10 mostren el tipus d'ús que domina en l'ocupació del sòl a les diferents zones de la ciutat. Secà de Sant Pere, Bordeta, Mariola, els Magraners, Ciutat Jardí i la zona 8 (zona delimitada per la carretera de Torre-serona i la carretera de Corbins) presenten els percentatges més elevats de llicències residencials aprovades per zona. Curiosament, la majoria d'aquestes, excloent el barri de la Mariola, són les zones que obtenen la mitjana d´habitatges per expedient residencial (MAPA 4.11) més baixa, i en resulta per tant, un paisatge residencial menys densificat que en d'altres zones.

MAPA 4.5 - NOMBRE TOTAL DE LLICÈNCIES APROVADES PER ZONA.

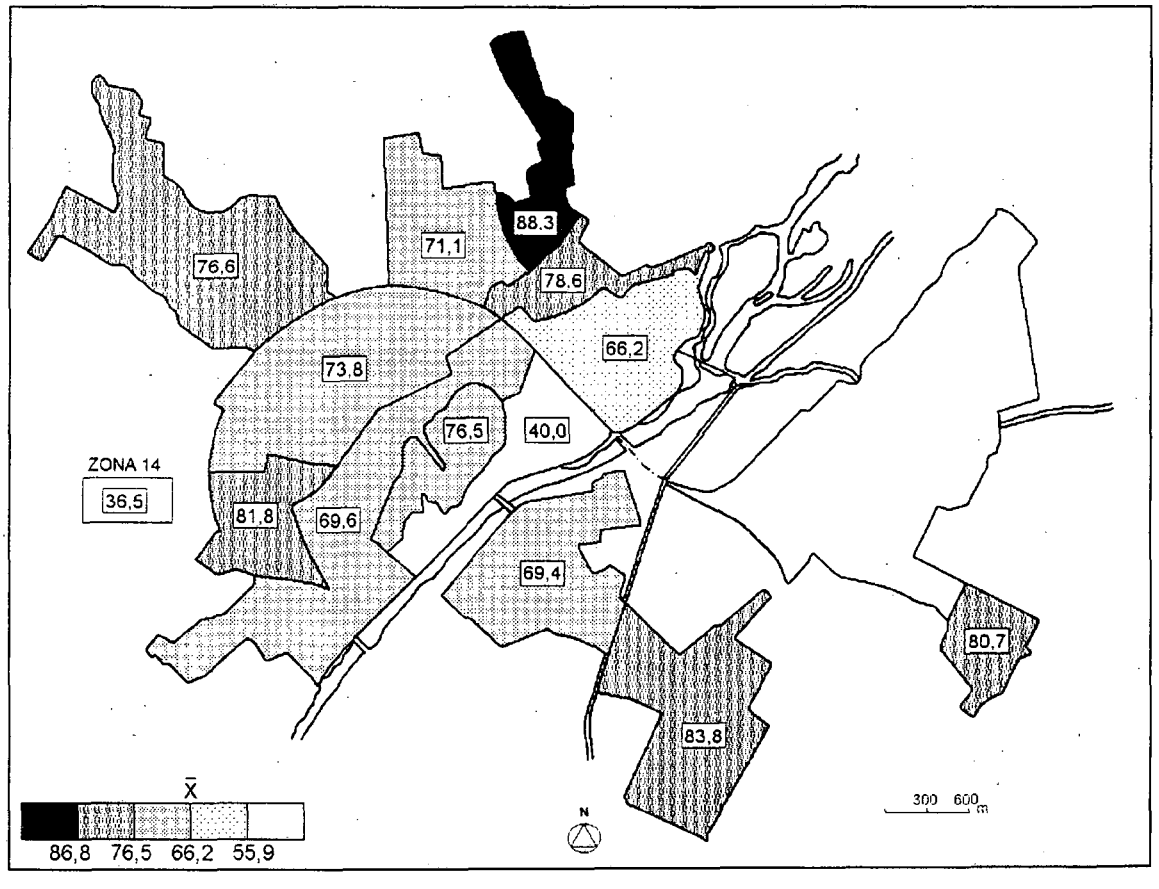


(5) Així, per exemple, el MAPA 4.8 mostra com el 100% de les llicències del Polígon Industrial responen a usos no residencials (magatzems i indústries).

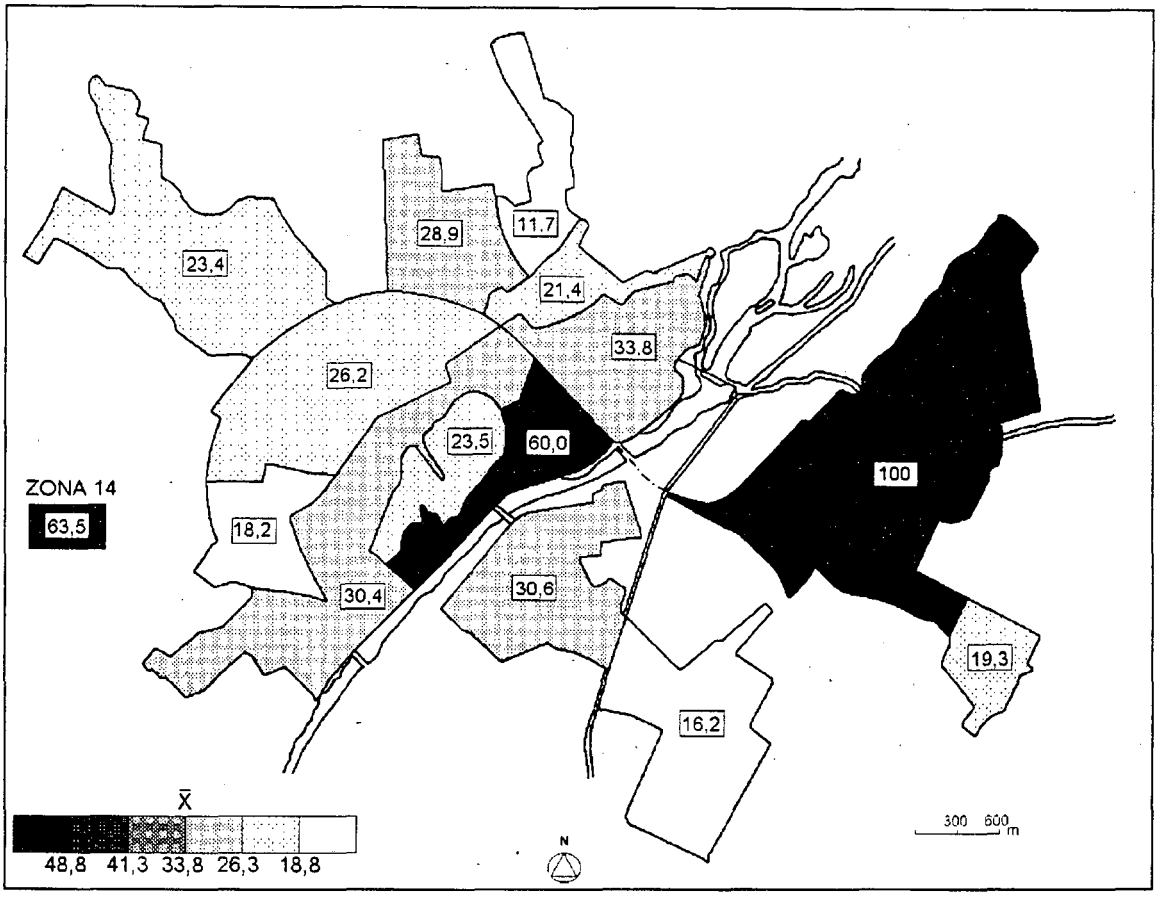
MAPA 4.6 - NOMBRE DE LLICÈNCIES RESIDENCIALS APROVADES A CADA ZONA



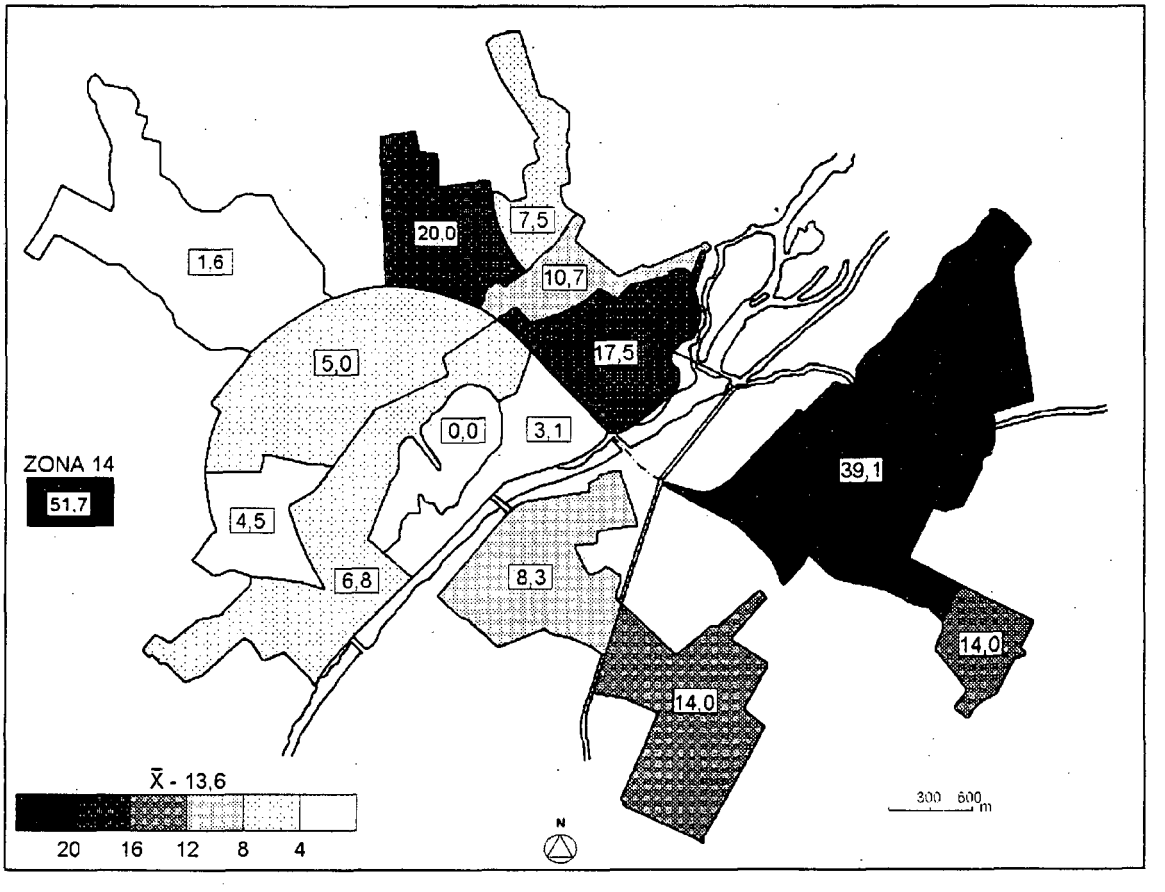
MAPA 4.7 - % LLICÈNCIES RESIDENCIALS SOBRE EL TOTAL APROVAT A LA ZONA.



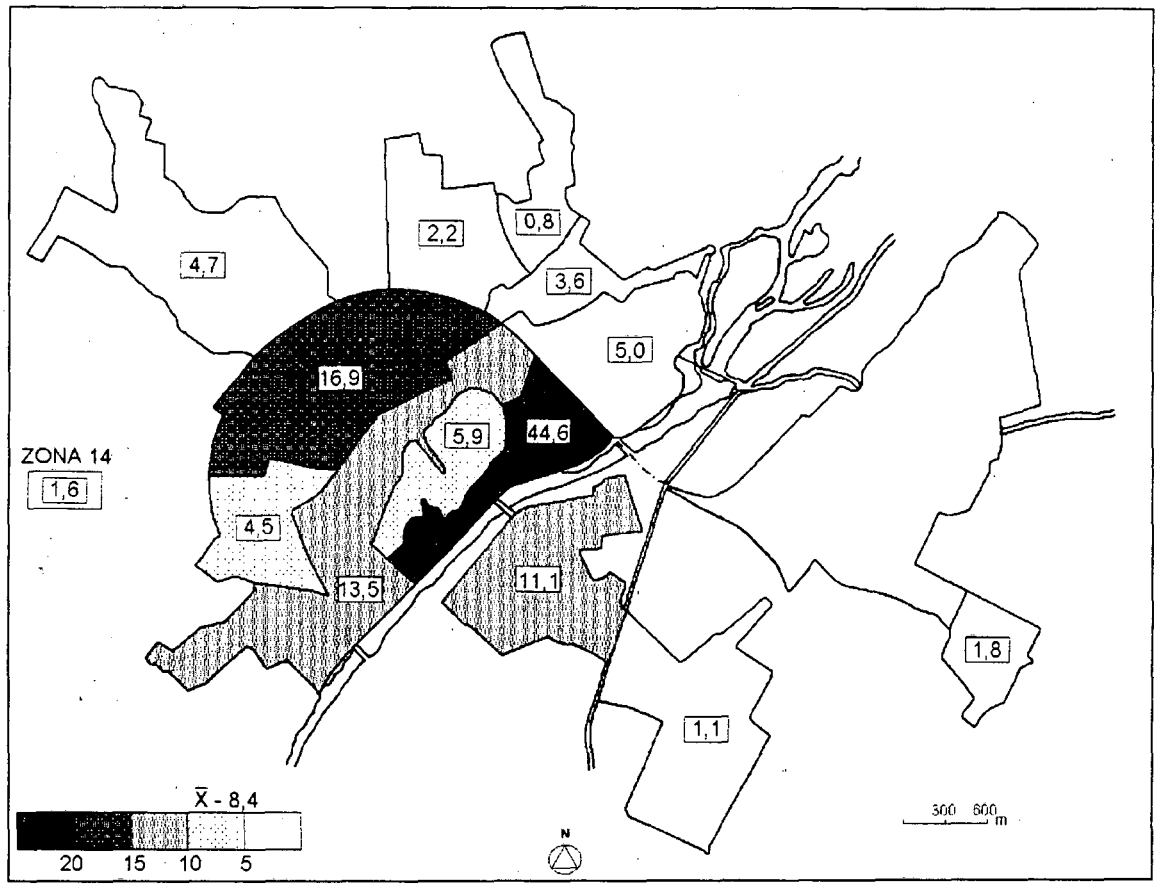
MAPA 4.8 - % LLICÈNCIES D'USOS NO RESIDENCIALS SOBRE TOTAL DE LLICÈNCIES DE LA ZONA.



MAPA 4.9 - % LLICÈNCIES DE MAGATZEM SOBRE EL TOTAL



MAPA 4.10 - % LLICÈNCIES COMERCIALS, OFICINES I HOTELS SOBRE EL TOTAL DE LLICÈNCIES DE LA ZONA.



El nombre més elevat de llicències totals (MAPA 4.5), les aporta el barri de la Bordeta, gran part de les quals són per a usos residencials, i la zona 14 on predominen les llicències de magatzems. Mentre el Centre Històric, l'àrea de l'Alcalde Recasens-Recorrido i la Mariola obtindrien dades inferiors a les 30 llicències aprovades en tot el període. Cal procedir, però, a l'anàlisi de les llicències aprovades a les diferents zones segons els usos (MAPES 4.6 a 4.10).

Els percentatges de llicències per a usos residencials (MAPA 4.7) destaquen a: els barris de la ciutat on predominen les petites promocions (Secà de Sant Pere i Magraners amb 1 o 2 habitatges per llicència); el barri de la Bordeta, una de les àrees que ha ubicat el nou parc d'habitatges des de darrers dels setanta (vegeu MAPA 4.6), les noves àrees de creixement urbà d'Alcalde Recasens- Recorrido i Ciutat Jardí.

Les llicències de magatzems (MAPA 4.9) representen una part molt important de les llicències aprovades a la zona 14 (més del 50%), implantats de forma molt disseminada i relacionats la majoria amb tasques agrícoles, i al Polígon Industrial El Segre amb prop del 40%. Ja amb dades força més moderades, però encara per damunt de les dades mitjanes: Balàfia, Pardinyes, la Bordeta i els Magraners. Resulta interessant comentar la forta incidència/concentració dels usos d'emmagatzematge en els barris i zones que, formant un eix exterior, envolten el nucli urbà central des del

nord (Balàfia) i continua per l'est (Pardinyes i Polígon Industrial) fins al sud de la ciutat (Bordeta).

Un patró espacial molt diferent, l'ofereix la concentració de les llicències relacionades amb usos terciaris (MAPA 4.10). Els eixamples del nucli urbà, les zones 2,3,4 i 6 (Gardeny), obtenen els percentatges més elevats de llicències relacionades amb tasques terciàries (comerç, hotels-restauració i oficines). L'alta concentració d'usos terciaris pot relacionar-se amb l'elevat nombre de serveis professionals i comerços existents en aquestes zones, sobretot en el ja esmentat eix financero-comercial de la ciutat: Sant Antoni, carrer Major, Magdalena, carrer Carme i l'àrea d'influència de la rambla de Ferran i avinguda Francesc Macià (zona 2). (6)

El barri de Cappont obté, així mateix, un elevat percentatge (11%) de llicències per a usos terciaris , mentre a la resta de zones amb prou feina s'arriba a obtenir un 5%.

Tot i que la Bordeta és el barri que concentra el nombre més elevat de llicències residencials en sòl urbà (20,2%), no és, però, la zona que aporta més habitatges al total de la ciutat (12,2%) (comparar MAPES 4.6 i 4.12). La causa de la diferència dels percentages és la minsa grandària de les promocions que s'endeguen al barri, amb una mitjana d'habitatges per expedient de 4,5 (MAPA 4.11). Els eixamples del nucli urbà (zones 3,4 i 6), que concentren nombres elevats de llicències residencials (MAPA 4.6), són els més directes responsables del volum d'habitatges aprovats durant el període a la ciutat (41,6%) (MAPA 4.12), amb formes força més denses (les mitjanes oscil.len entre els 15-16 hab. per expedient).

La Mariola, tot i amb un baix nombre de llicències residencials, aporta també a la ciutat un destacable volum d'habitatge gràcies a les grandàries de les promocions d'organismes oficials i privades que s'aixequen en el polígon de Santa Ma. de Gardeny, espai que acull durant aquest període una gran activitat immobiliària. (Vegeu MAPA 4.6 i MAPA 4.12).

L'aportació de la resta de barris és força més minsa. En el cas de Balàfia i Magraners, el baix nombre d´habitatges aportats al total, cal relacionar-lo amb una menor activitat, que presenta sobretot en els Magraners, una mitjana d´habitatges per promoció més discreta.

El barri del Secà de Sant Pere, tot i obtenir un gran nombre de llicències residencials, no presenta una aportació important d´habitatges per la grandària de les promocions que hi actuen.

---

(6) En aquest punt tornem a referir els nostres comentaris als resultats que presenta l'estudi de **VILAGRASA I GRUP D'ESTUDIS URBANS** (1989), op.cit., que ja ha estat utilitzat per al desenvolupament del capítol que tracta l'activitat en aquest tipus d'usos.

La zona de la carretera de Corbins i el barri de Cappont, amb unes mitjanes d´habitatge per expedient residencial similars i, fins i tot, superiors a les aconseguides en els eixamples del nucli, no destaquen tampoc en el nombre d´habitatges aportats al total. L'activitat immobiliària de la primera zona esmentada està molt lligada al desenvolupament del Pla Especial de Reforma Interior del "Recorrido", espai ocupat antigament per l'estació classificadora de RENFE, que no s'aprova definitivament fins 1980 i no comença a edificar-se fins als darrers anys. Per la seva banda, la xifra d´habitatges aportada pel barri de Cappont respon a la moderada activitat immobiliària desenvolupada en el barri respecte a dècades passades. Aquesta mateixa consideració pot fer-se pel que fa al nombre d´habitatges aprovats a Pardinyes, nombre condicionat, a més, per una mitjana d´habitatges per expedient sensiblement inferior.

El ritme en l'aprovació d´habitatges (MAPES 4.11 a 4.15) mostra la forta activitat que es desenvolupa el 1979 en les zones sobre les quals la nova normativa actua amb una sensible davallada de les edificabilitats preexistents. La majoria dels habitatges que s'aproven durant el cicle en els Eixamples del nucli urbà, Mariola i Cappont aprofiten els índexs de la vella normativa i redueixen considerablement el nombre durant els següents períodes. Aquesta reducció, com ja ha estat comentat, pot explicar-se per les baixes mitjanes d´habitatges per expedient residencial, fruit de la reducció dels índexs d'edificabilitat i de la pressió que exerceix sobre el preu del producte final el fort increment del preu del sòl des de mitjan de la dècada (MAPA 4.13).

Durant els anys 80-86 (MAPA 4.13), augmenta la promoció d´habitatges unifamiliars i d'actuacions que edifiquen de 2 a 10 unitats; a més, en aquests període, es concentra els percentatges més elevats d´habitatges aprovats en cada zona en les àrees on predomina aquest tipus de promoció: zona 14, Secà de Sant Pere, Magraners, Balàfia i Bordeta. La localització d'inversions residencials en edificis plurifamiliars durant aquests anys sembla respondre a l'activitat urbanística que el consistori ha dut a terme en àrees més centrals: polígon de Santa Ma de Gardeny, eix financero-comercial, mentre que la inversió en edificis plurifamiliars en els barris de la ciutat sembla acusar amb més força els efectes de la crisi.

En el darrer període de "boom" (vegis MAPA 4.15) la inversió residencial canvia els paràmetres de localització. Ara els màxims percentatges es concentren en els barris de la ciutat: Balàfia, que concentra la minsa activitat del sector residencial en aquests dos darrers períodes; la zona 8, que comença a edificar-se després de la urbanització del "Recorrido", i Pardinyes. Durant aquest període, una part del mercat ha de realitzar la compra de l´habitatge en els barris de la ciutat, que, tot i la puja de preus, continuen essent més assequibles que en els eixamples del nucli. Els barris del Secà i Mariola mostren, però, símptomes d'inactivitat. En el segon barri podem parlar, sens

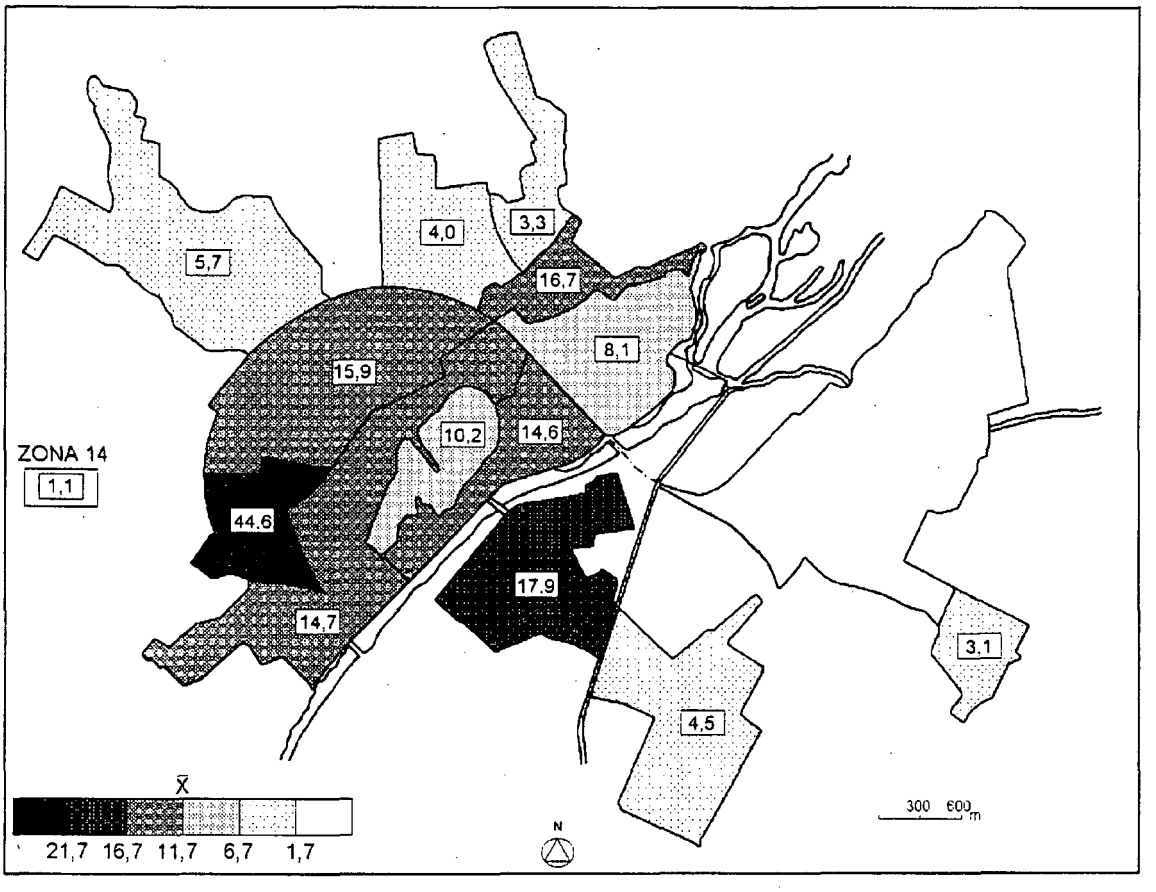
dubte, de curullació de solars en el seu interior, concentrant-se tota l'activitat sobre el polígon de Santa Maria de Gardeny.

El nucli, tot i obtenir un bon nombre d´habitatges, fruit de la nova etapa de "boom", no arriba als nivells d'activitat que es desenvoluparen l'any 1979. (7)

TAULA 4.24 - HABITATGES APROVATS EN DIFERENTS ZONES DE LA CIUTAT.

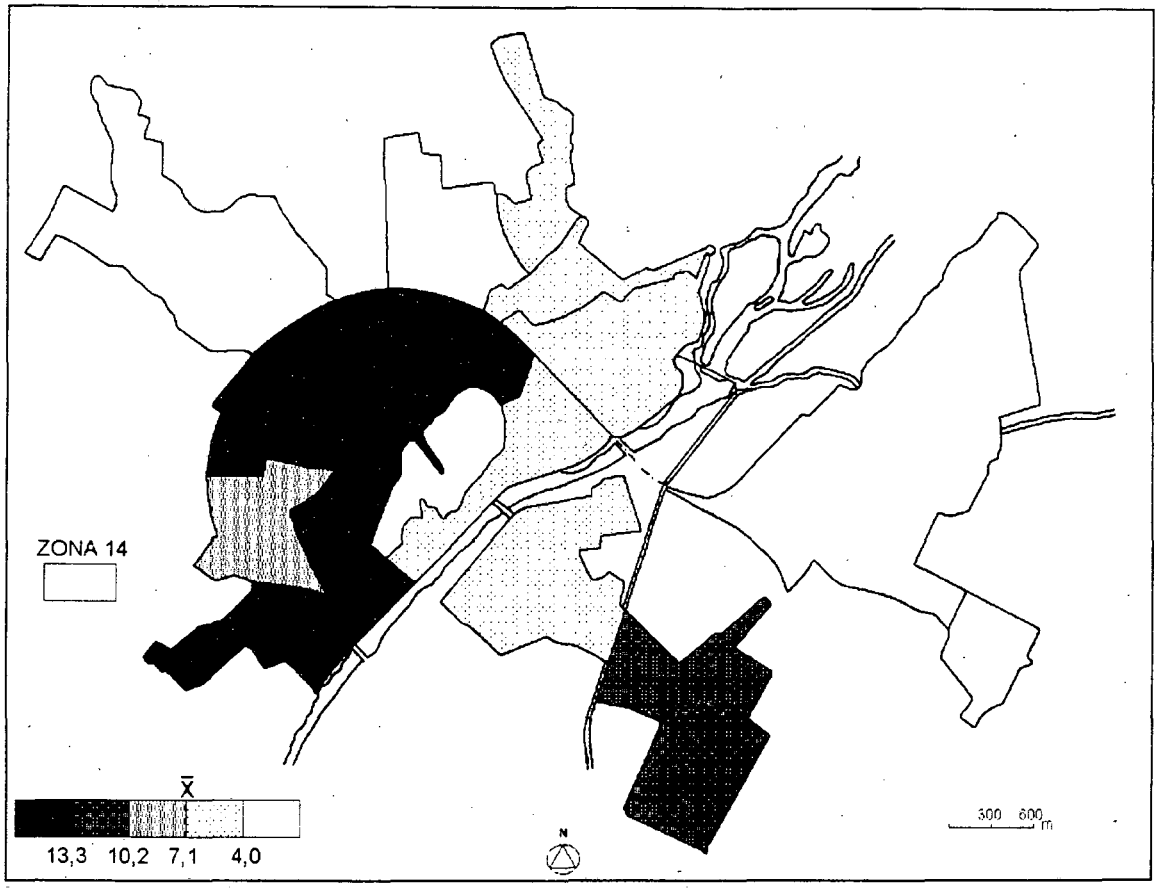
	NUCLI	BARRIS	C.JARDÍ	HORTA (*)	TOTAL
1 9 7 9 -	1.215	837	0	23	2.075
1980-1986 -	1.400	1.180	198	211	2.989
1986-1989 -	1.283	1.645	81	63	3.072
T O T A L -	3.898	3.662	279	297	8.136

MAPA 4.11 - MITJANA D'HABITATGES PER EXPEDIENT RESIDENCIAL A CADA ZONA.

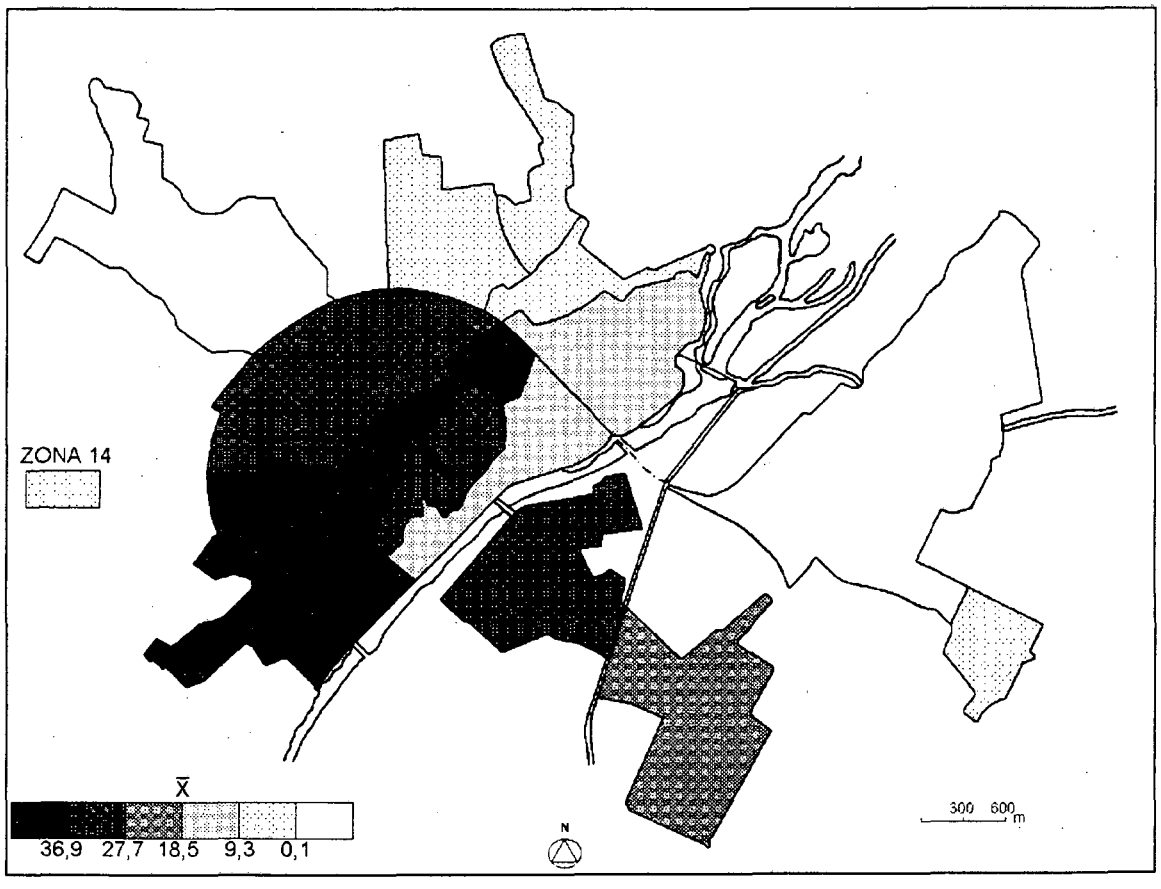


(7) Ja hem comentat que la reducció del nombre d´habitatges aportats durant els períodes posteriors a l'aprovació del nou PGM cal relacionar-la principalment amb tres fets: la reducció de les edificabilitats, l'increment dels preus del sòl i la reducció de les grandàries de les promocions residencials.

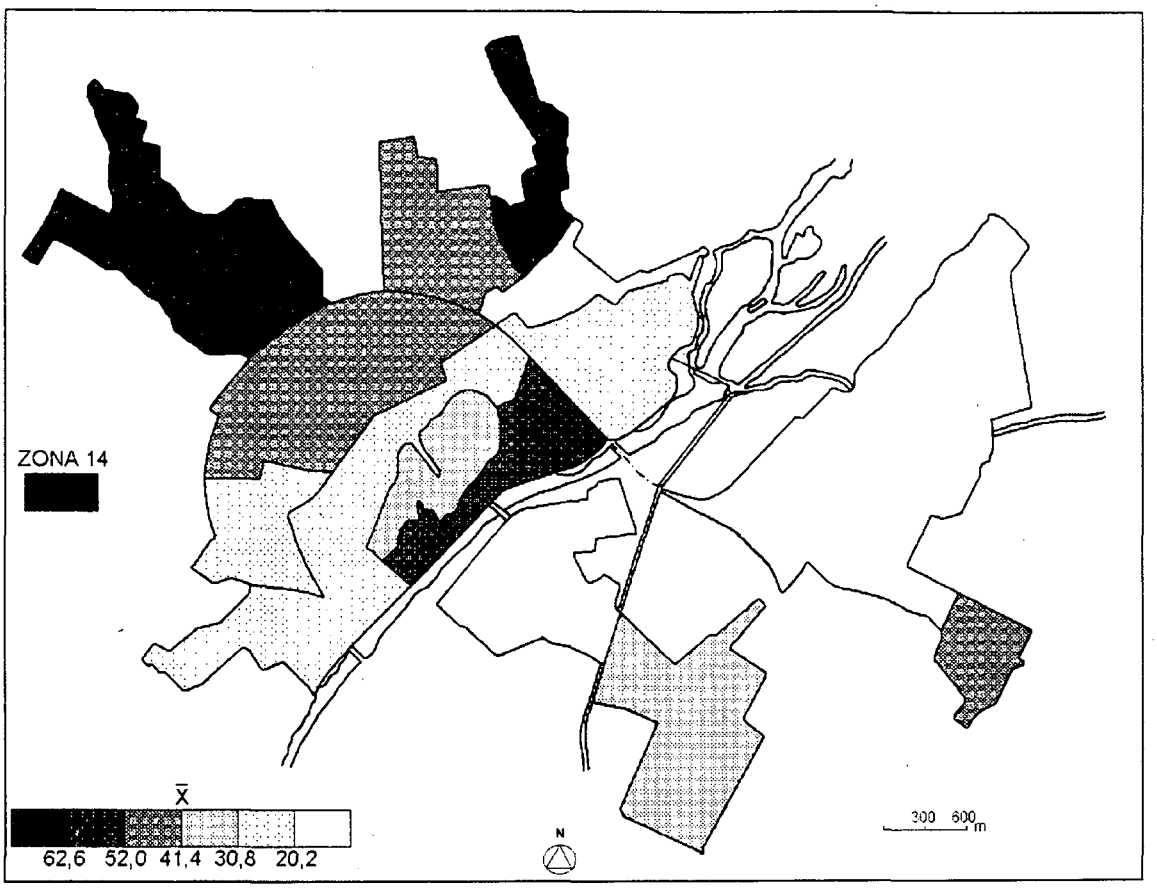
MAPA 4.12 - % D'HABITATGES APROVATS PER ZONA RESPECTE AL TOTAL.



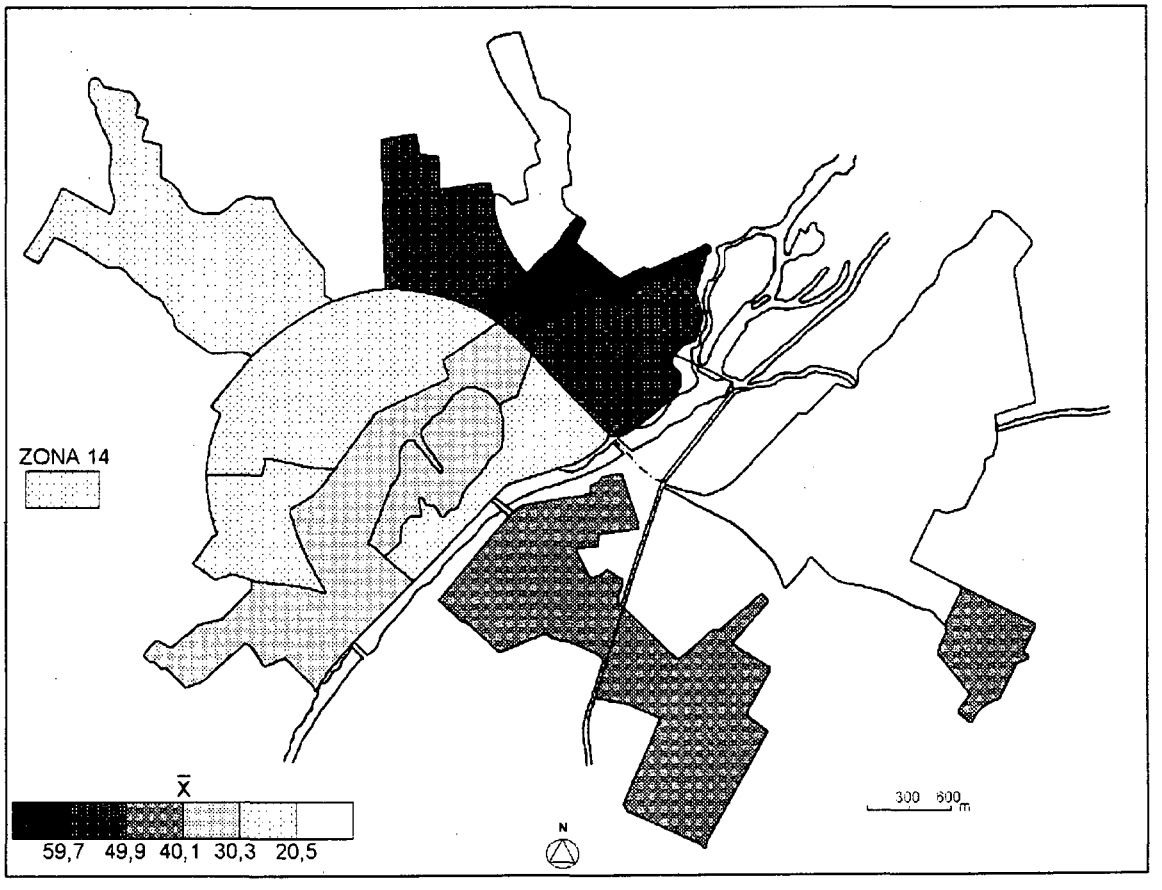
MAPA 4.13 - % HABITATGES APROVATS EN 1979 EN CADA ZONA



MAPA 4.14 - PERCENTATGE D'HABITATGES APROVATS ENTRE 1980-1986 RESPECTE EL TOTAL D'HABITATGES DE CADA ZONA.



MAPA 4.15 - % HABITATGES APROVATS ENTRE 1987-1989 EN CADA ZONA



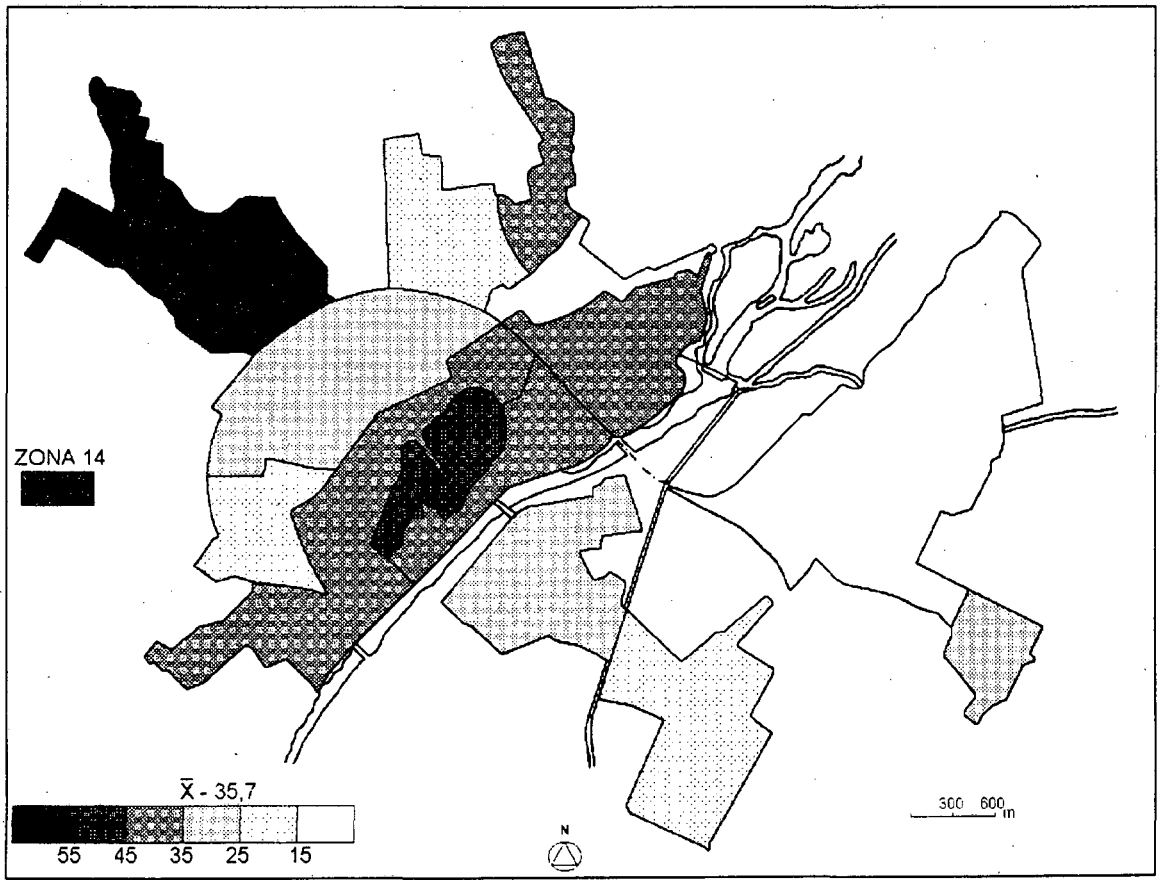
Algun dels factors que caldria esmentar en relació a aquest fet és la minsa existència de solars lliures d'edificació a les zones del nucli urbà, els elevats preus d'aquests, la rigidesa del mercat local i, molt possiblement, l'activa figura de l'especulador, que reté el solar a l'espera d'una bona ocasió per posar-lo al mercat o edificar-lo.

La taula mostra així mateix com el "boom" dels darrers anys té una més destacada repercussió als barris que al nucli.

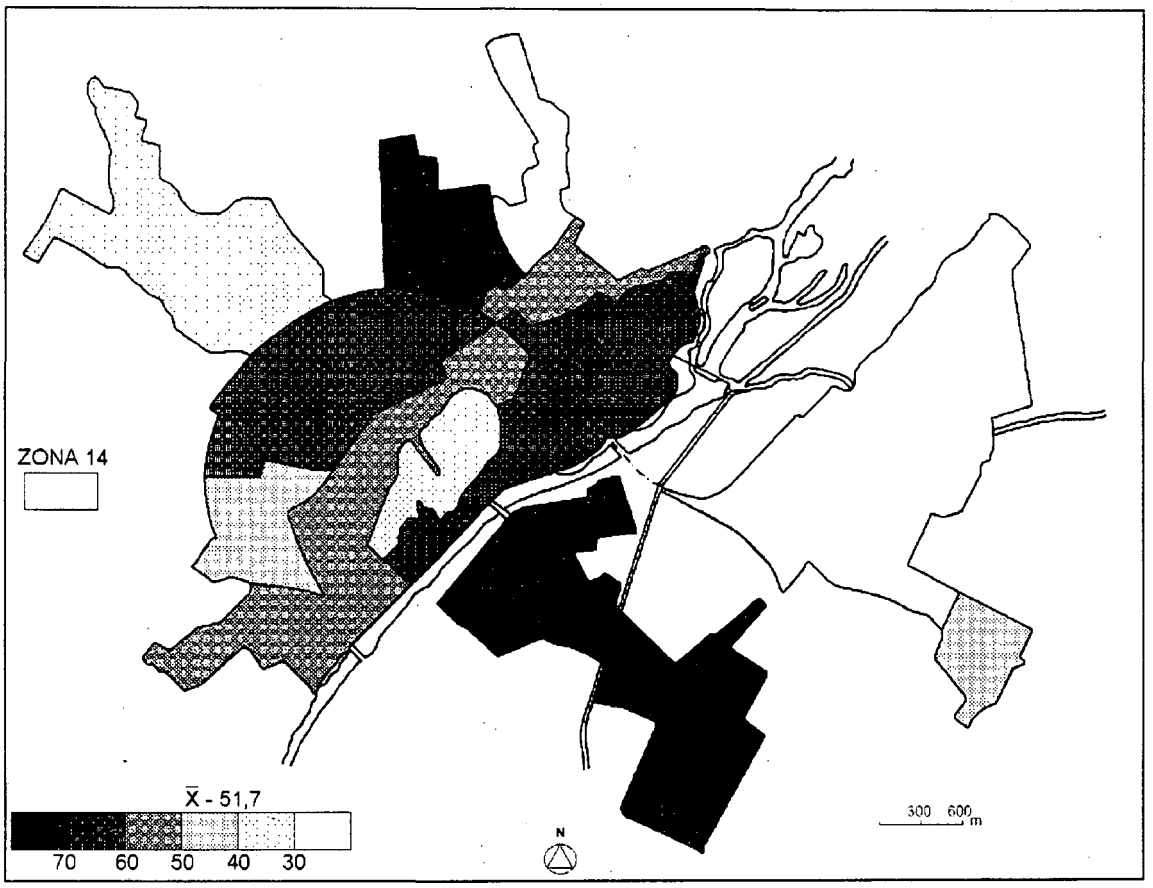
Pel que fa a la qualificació de l'habitatge, els MAPES 4.16 a 4.19, mostren la diferent repercussió que l´habitatge de renda lliure, protecció oficial i promoció d'organismes oficials presenta en les diferents zones de la ciutat..

Els percentatges més elevats en habitatges qualificats de renda lliure, els obtenen les zones on predomina el tipus d'habitatge unifamiliar de qualitat, com és el cas de Ciutat Jardí, i aïllats amb àmplies superfícies construïdes, com en la zona 14. (MAPA 4.16)

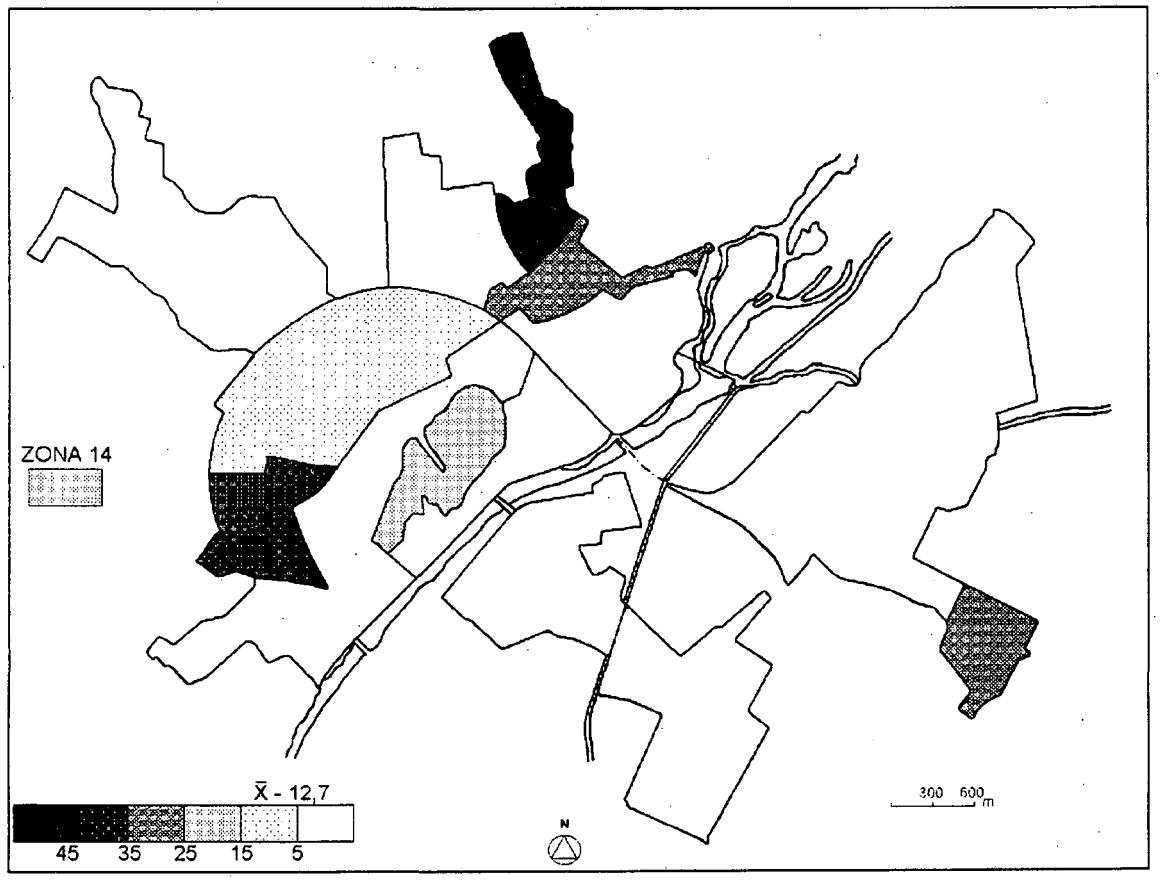
MAPA 4.16 - PERCENTATGE D'HABITATGES DE RENDA LLIURE SOBRE EL TOTAL D'HABITATGES DE CADA ZONA.



MAPA 4.17 - %. D'HABITATGES DE PROTECCIÓ OFICIAL (PROMOCIÓ PRIVADA) SOBRE EL TOTAL D'HABITATGES DE CADA ZONA.



MAPA 4.18 - % HABITATGES DE PROMOCIÓ PÚBLICA EN CADA ZONA



Els percentatges més destacats en habitatge de protecció oficial (MAPA 4.17) , qualificació que com ja hem apuntat domina el mercat de l´habitatge lleidatà almenys fins al darrer període de "boom", presenten una més gran diversitat espacial. Els principals índexs, els obtenen els barris de la ciutat que no presenten cap promoció d'organismes públics : Balàfia, Cappont, Bordeta i, en menor mesura, Pardinyes.(MAPA 4.18)

En els barris del Secà de Sant Pere i dels Magraners domina la qualificació de renda lliure, barris on predomina la promoció d´habitatges unifamiliars amb planta baixa i superior que supera els 90 m2.. La majoria de les actuacions responen a operacions de valor d'ús i sovint la construcció és realitzada pel mateix usuari i/o familiars (els barris allotjen un bon nombre de treballadors del sector de la construcció: paletes, mestres d'obra,...)

TAULA 4.25 - QUALIFICACIÓ DELS HABITATGES EN DIFERENTS ZONES DE LA CIUTAT (en percentatges).

	RLI	HPO	P.Pública
NUCLI -	35,2	61,1	3,7
BARRIS -	24,6	59,0	16,4
ZONA 14 -	78,8	4,4	16,8
ZONA 15 -	62,4	37,6	0,0

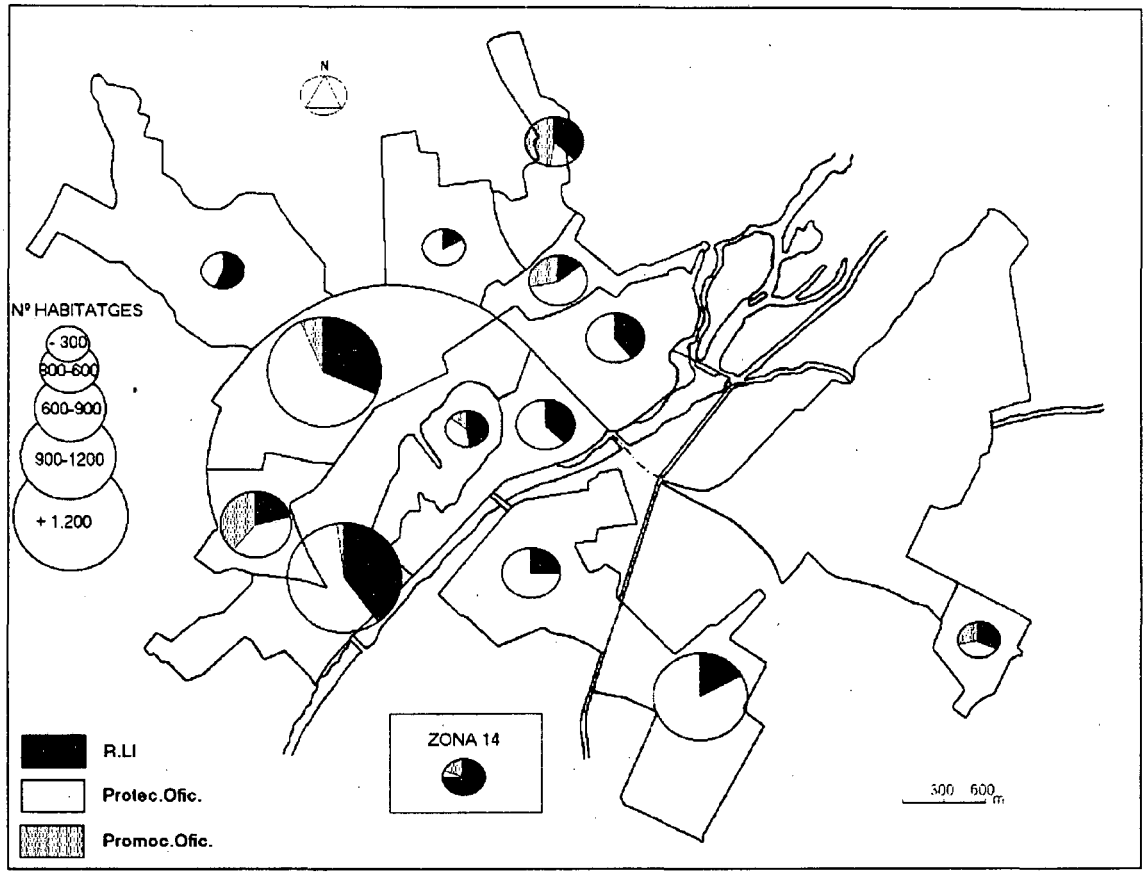
Secà de Sant Pere i Mariola són, segons el MAPA 4.18, els principals beneficiaris, de les promocions d´habitatge dels organismes públics, seguits tot i que més de lluny, dels Magraners i la zona 8 (carretera de Corbins i Torre-serona). Així mateix, es mostra la minsa repercussió que aquest tipus de promoció obté en el mercat d´habitatges del nucli urbà i, més concretament, en els eixamples d'aquest. (8)

Una visió general sobre el volum d'habitatges i la qualifació que reben aquestos en cada zona l'ofereix el MAPA 4.19.

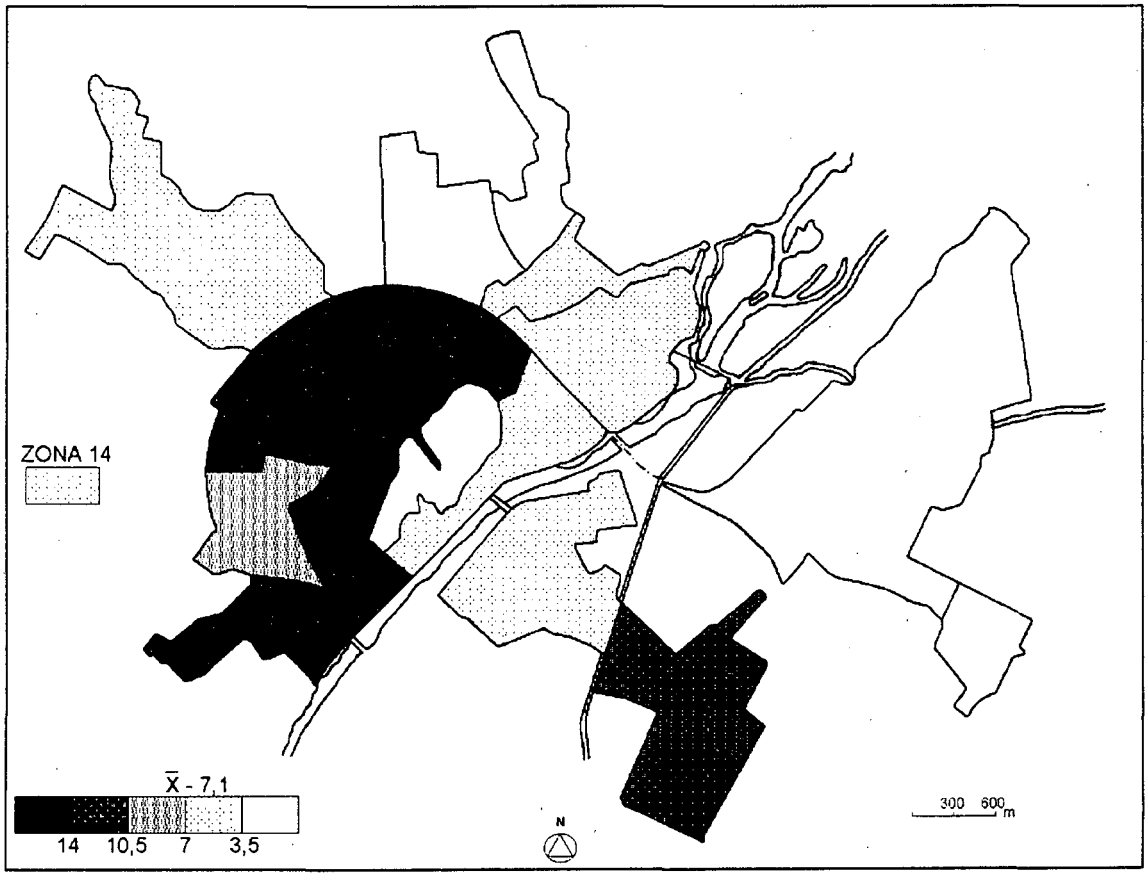
El MAPA 4.19, que mostra el percentatge de superfície construïda en cada zona respecte a la xifra total de la ciutat, presenta un gran paral.lelisme amb el MAPA 4.12, on es copsa el percentatge d´habitatges aprovats. En ambdós destaca la gran activitat dels eixamples exteriors del nucli (Zones 3,4 i 6) i del barri de la Bordeta i la concentració dels percentatges més baixos, tant en superfície construïda com en nombre d'habitatges aportats al total, en els barris de la ciutat (a excepció del barri de la Mariola).

(8) De fet, els habitatges d'organismes oficials que presenta el segon Eixample (zona 4) són resultat de l'actuació endegada per l'INV i acabada per l'Incasol (96 habitatg.), mentre que la llicència de la zona 3 és una promoció del Patronato de Casas Militares amb 24 habitatges.

MAPA 4.19 - QUALIFICACIÓ (%) I VOLUM D'HABITATGES PER ZONA.



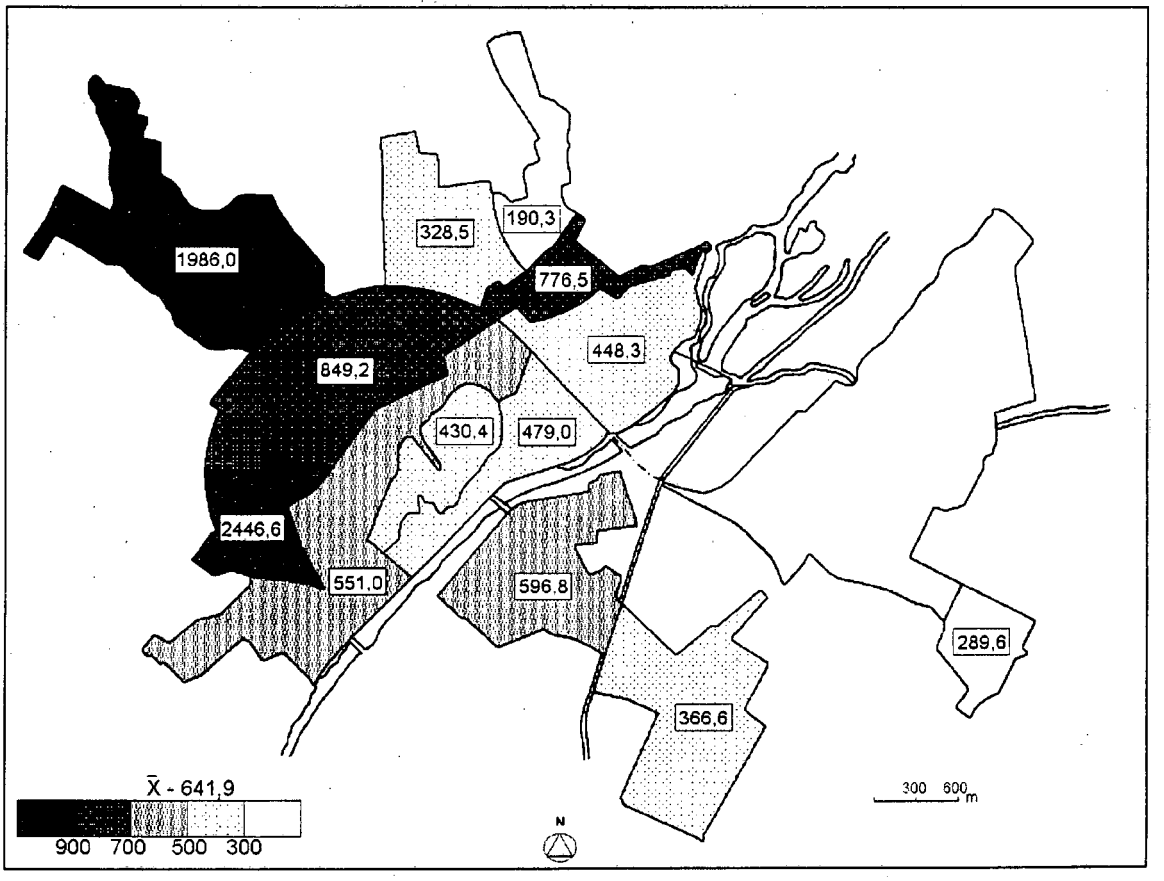
MAPA 4.20 - % SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA APORTADA AL TOTAL DE LA CIUTAT.



La zona de Ciutat Jardí i del barri del Secà de Sant Pere presenten jerarquies de tramat diferent en els MAPES 4.20 i 4.12, fruit del tipus de promoció i habitatge que acull cada zona. La primera, tot i aportar un baix nombre d´habitatges al total de la ciutat (3,4%), presenta un relació de superfície construïda força superior (4,4%) ja que es construeixen en la zona habitatges unifamiliars destinats a classes mitjanes-altes i altes de gran superfície. (9) La situació és inversa en el barri del Secà: un percentatge superior d´habitatges aprovats (4,3%) i una xifra inferior en superfície construïda (2,8%). El tipus de promoció dominant en el barri obrer (habitatge unifamiliar entremitgeres), la minsa superfície de solars i el baix nombre de plantes per promoció apunten ja cap a menors aportacions de superfície construïda.

La mitjana de solar per expedient residencial (MAPA 4.21) en cada zona mostra una clara relació amb el tipus de parcel.lari existent (heretat, nou o transformat) i el tipus de promoció que s'hi desenvolupa que, en definitiva, és el que conforma el paisatge residencial de la zona: habitatge unifamiliar entremitgeres, blocs plurifamiliars oberts i de baixes densitats, habitatges tipus "Ciutat Jardí", etc.

MAPA 4.21 - MITJANA DE SUPERFÍCIE DE SOLAR PER EXPEDIENT RESIDENCIAL (NOVA PLANTA) A CADA ZONA.



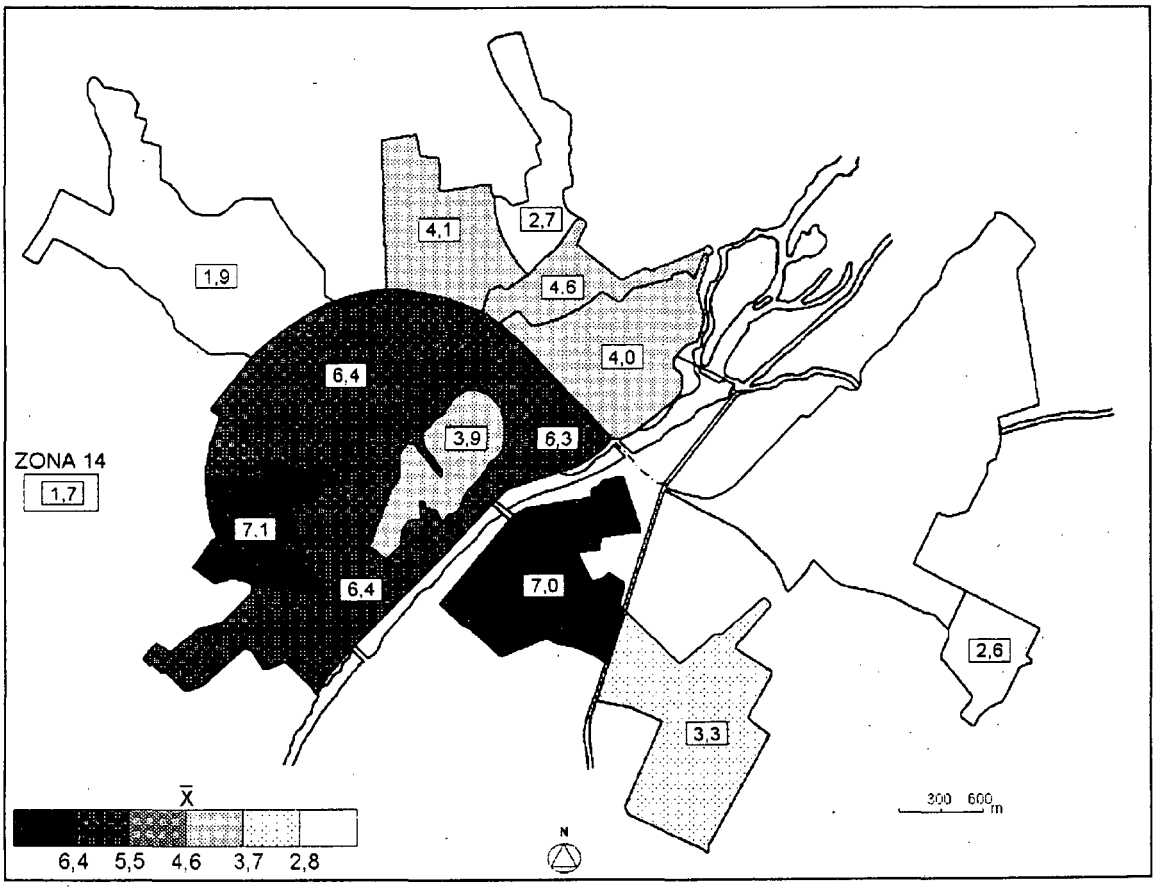
(9) Cal apuntar, a més, que molts cops la superfície construïda declarada no correspon a la real ja que no consten en el còmput total les superfícies construïdes en golfes, cellers , etc, que sovint es construeixen en aquest tipus d´habitatge.

El Secà de Sant Pere i Magraners, on, com ja hem vist, domina la construcció d'habitatges unifamiliars entremitgeres i on el parcel.lari ha d'adaptar-se als irregulars nivells topogràfics, són les zones que presenten una mitjana de solar per expedient de nova planta més petita, mitjana inferior als 300 m2.

Les mitjanes de solar més elevades es concentren en el que nosaltres anomenem segon eixample (zona 4), Mariola (zona 5) i zones de recent urbanització: Ciutat Jardí (zona 15) i zona 8, on s'ubica la zona procedent del PERI del "Recorrido". Les altes xifres de les primeres zones esmentades són, en gran part, resultat dels extensos solars edificats al polígon de Santa Maria de Gardeny, on s'ubiquen les noves construccions plurifamiliars de més baixes densitats que les produïdes en dècades anteriors. A la zona 15 (Ciutat Jardí) la mitjana de solar (1.986 m2) i la mitjana d'habitatges per expedient residencial (5,7) reflecteix el tipus de paisatge residencial de baixa densitat propi de les zones "Ciutat Jardí".

L'anàlisi morfològica del paisatge residencial es completa amb el MAPA 4.22, que recull la mitjana de plantes aixecades per expedient. Aquesta és superior a les zones on el planejament permet la construcció d'edificis plurifamiliars amb més altes edificabilitats: zona 2, 3, 4 i 6 del nucli urbà, el barri de la Mariola i l'eixample de Cappont, on les mitjanes oscil.len entre les 6 i 7 plantes.

MAPA 4.22 - MITJANA DE PLANTES PER EXPEDIENT RESIDENCIAL (NOVA PLANTA) A CADA ZONA.



Entre 3 i 6 plantes la zona 1 (Centre Històric), Bordeta i les zones contigües de Balàfia, zona 8 i Pardinyes. Mentre els mínims, entre 1 i 2 plantes es localitzen en zones on domina la promoció d'habitatge unifamiliar: zones d'horta i nuclis rurals (zona 14), Ciutat Jardí, Magraners i Secà.

Tenint en compte els paràmetres que ens han servit per a realitzar la breu anàlisi comparativa de l'activitat immobiliària i la incidència d'aquesta en el paisatge residencial de les diferents zones de la ciutat, pot establir-se uns marcs espacials amplis que presenten d'alguna manera característiques comunes:

- El primer englobaria el que pot considerar-se com a nucli urbà: Centre Històric (zona 1), eixamples (zones 2,3,4) i zona 6 (Gardeny), on predomina la inversió en usos residencials i usos terciaris.

El nucli presenta tan sols el 23,4% del total de les llicències aprovades a la ciutat, però concentra el 47,9% dels habitatges. El gran nombre d'habitatges aportats al total, cal, per tant, relacionar-lo directament amb mitjanes d'habitatges per promoció força destacades (15-16 hab.exp.)

La pressió de la demanda sobre el mercat d'habitatges de la zona (mercat de qualitat), i sobretot la pressió del preu del sòl serien els principals responsables de la grandària de les promocions en aquestes zones i dels preus finals del producte (541). Les necessitats més àmplies d'inversió de capital en aquestes zones, superiors a les requerides en d'altres, i el tipus d'habitatge que en resulta (habitatge de qualitat) fan més sensible el ritme d'activitat de la zona a les diferents situacions i evolució del mercat de l'habitatge en general. D'aquí que el 1979 la promoció aprofiti l'especial situació, prèvia aprovació del nou PGM i mostri menys activitat durant el període d'arribada de la crisi a la ciutat, anys d'estancament en el sector de la construcció (1980-1986).

La majoria de llicències de la zona són per a la construcció d'edificis plurifamiliars, promocions de grandària superior a les del conjunt de barris (MAPA 4.11).

Els MAPES 4.20, 4.21 i 4.22, que copsen la superfície construïda, la mitjana de solar per expedient residencial i la mitjana de plantes, ens ajuden, però, a diferenciar alguns trets morfològics entre les diferents zones que conformen el nucli. La densitat és més elevada en els nuclis de més antiga urbanització i ocupació: Centre Històric i els eixamples que l'envolten (zona 2 i 3). Aquests no presenten una relació tan àmplia de mitjana de solar per expedient

(541) No oblidem altres responsables dels elevats preus del sòl en aquestes zones de la ciutat: la competència dels usos terciaris i el gran paper de l'especulació.

segons la superfície construïda i nombre de plantes com la que presenta el segon eixample (zona 4).

Respecte a la qualificació de l´habitatge, tot i el domini de la protecció oficial, el nucli presenta una xifra d´habitatges qualificats de renda lliure superior a l'obtinguda pel conjunt de barris. A més, cal apuntar que l'avenç de l´habitatge de renda lliure en el darrer període de "boom" ve impulsat per la qualificació dels nous habitatges del nucli. (542) Destacàvem també, la minsa activitat que la promoció d'organismes oficials hi desenvolupa i que obté tan sols el 3,7% de tots els habitatges aprovats en la zona.

- Els diferents barris de la ciutat (Cappont, Bordeta, Mariola, Balàfia, Secà de Sant Pere, Pardinyes, Magraners i la zona 8) combinen en general un gran nombre de llicències residencials amb un menor nombre de llicències de magatzem.

Els barris concentren un gran nombre d'expedients residencials (47,2%) i obtenen un percentatge similar al del nucli en nombre d´habitatges aprovats (45%). Gairebé la meitat dels habitatges aprovats en els barris es concentren al barri de la Mariola i a la Bordeta, una de les zones que presenta més gran activitat immobiliària en els anys vuitanta, mentre que les xifres mínimes les obtenen Balàfia i els Magraners.

La grandària de les promocions mostra unes xifres més discretes que les obtingudes en el nucli urbà, exceptuant els casos de la Mariola i el Cappont, morfològicament més similars als eixamples del nucli, i la zona 8, on les promocions més importants es concentren entom Alcalde Recasens i el "Recorrido". Les xifres en els altres barris oscil.len entre les 3,1 hab. per promoció de Magraners i els 8,1% de Pardinyes.

El ritme general en l'aprovació de llicències en aquestes zones mostra la minsa activitat en 1979 (exceptuant l'eixample de Cappont i Mariola), la paralització del mercat durant els anys de crisi (sobretot en llicències d'edificis plurifamiliars) i l'augment d'activitat durant el darrer "boom", paral.lel a un augment en la grandària de les promocions edificades.

El tipus de promotor que hi actua, menys professional i sovint promotor casual, no necessita grans inversions per a la construcció d'immobles amb un nombre d´habitatges reduït i en unes zones on els preus del sòl pressionen menys sobre el preu del producte final (543). D'aquí que aquestes

---

(542) La demanda que pressiona sobre el mercat d´habitatges de qualitat i els elevats preus de sòl condicionen el retrocés de l´habitatge de protecció oficial en aquestes zones de la ciutat.

(543) Tornen a ésser excepció del comentari els nuclis de Mariola, Cappont i zona 8.

zones siguin objecte de més elevades inversions a partir de mitjan de la dècada, quan els preus del sòl sofreixen un fort increment en les zones del nucli.

En els barris on predomina la promoció d'habitatges unifamiliars entremitgeres (Secà de Sant Pere i els Magraners), la mitjana de superfície de solar i de plantes presenta xifres molt baixes (vegeu MAPES 4.21 i 4.22).

Els barris de la Mariola, Cappont i zona 8 segueixen més de prop les característiques immobiliàries dels eixamples del nucli urbà. En aquests barris les actuacions responen a un tipus de promoció més professional, que realitza actuacions amb un bon nombre d'habitatges. Aquestes s'edifiquen sobre solars amb mitjanes similars a les presents en algunes zones del nucli i un nombre de plantes que arriba fins i tot a mitjanes superiors.

Pardinyes i les construccions residencials de la zona 8 presenten també unes mitjanes de superfície de solar força superiors a les d'altres barris. La superfície construïda i la mitjana de plantes per expedient ens indiquen, però, que el creixement es realitza més en línies horitzontals i necessita, per tant, de solars més amplis.

Quant a la qualificació dels habitatges aprovats en zones de barri, cal esmentar el fort predomini del mercat de l'habitatge de protecció (59,0% del total), i en alguns barris un bon nombre d'habitatges produïts pels organismes oficials (16,4%), sobretot en el Secà de Sant Pere, Mariola i Magraners.

- Una altra zona que destaca pels particulars trets morfològics i desenvolupament de l'activitat immobiliària és la zona de Ciutat Jardí (zona 15).

No farem en aquest apartat un estudi massa acurat ja que en la posterior anàlisi de l'activitat per zones se li dóna un tractament individual més extens.

La zona de Ciutat Jardí, tot i obtenir un bon nombre de llicències residencials presenta una gran concentració d'equipaments: Hospital Arnau de Vilanova, Hospital de Santa Maria, bombers, pavelló polisportiu, facultat de medicina i la d'enginyers agrònoms.

En ésser aprovat el Pla Parcial de la zona (any 1983), comença la forta inversió de la promoció professional local i forània en actuacions amb un nombre d'habitatges que oscil.la entre les 10 i 20.

L'habitatge unifamiliar de la zona es diferencia del construït en els barris per l'especial tipologia que adopta (hab. unifamiliar tipus Ciutat Jardí, la majoria adossats) i pels elevats índexs de qualitat que presenta. L'habitatge s'edifica

sobre solars d'àmplia superfície i un limitat nombre de plantes, produint, per tant, espais molt poc densificats.

No resulta, doncs, sorprenent que aquesta zona presenti un percentatge tan elevat d´habitatges qualificats de renda lliure tenint en compte les característiques que hem esmentat.

- La zona 14 (partides i nuclis rurals) concentra el 37,6 % de les llicències aprovades a la ciutat, el 51,7% de les quals són llicències de magatzem.

El tipus d´habitatge que predomina és l´habitatge unifamiliar aïllat, amb les excepcions de l'habitatge que s'implanta en els nuclis rurals de Llívia, Sucs-Suquets i Raïmat, que presenten una certa continuïtat en el paisatge residencial amb la construcció entremitgeres.

La majoria de les promocions edifiquen un sol habitatge, que normalment sobretot en zones d'horta, acull en planta baixa o en un mòdul annex un magatzem. Per això, la superfície construïda de la zona és força més elevada tenint en compte el nombre reduït d´habitatges que aporta al total (3,7%).
Aquesta és també una de les raons que pot ajudar a explicar els alts percentages de renda lliure en els habitatges aprovats a la zona.

- El Polígon Industrial (zona 16) aplega un bon nombre de llicències aprovades (7,5% del total). Com ja s'ha comentat, al Polígon es combinen els usos industrials i un bon nombre de magatzems (39,1% de les llicències) que acullen molts cops comerços a l'engròs.

4.2.3 - ACTIVITAT IMMOBILIÀRIA I PAISATGE RESIDENCIAL. UNA DETALLADA ANÀLISI ESPACIAL.

Passem ara a realitzar una anàlisi més detallada de l'activitat immobiliària i morfologia resultant en cada una de les zones en què s'ha delimitat l'espai físic de la ciutat, relacionant els ritmes d'inversió i característiques del producte ofert amb la política urbana desenvolupada pel consistori local. Per a procedir d'una manera més clara i ordenada, s'ha estimat convenient de seguir l'esquema d'anàlisi que tot seguit presentem:

- Primer, es descriurà d'una manera generalitzada la situació preexistent destacant de cada zona els trets morfològics i estructurals fonamentals (544).

(544) En aquest punt ens remetem a **BELLET,C. i VILAGRASA,J.** (1993) "Anàlisi de l'activitat immbiliària..."ob.cit.

- Seguidament, es farà un repàs de l'evolució del nombre de llicències aprovades desglossades per usos.

- En tercer lloc, s'analitzarà amb particularitat el desenvolupament dels usos residencials i les característiques morfològiques d'aquest creixement.

- Després, es presentarà la incidència espacial dels altres usos comptabilitzats: equipaments, magatzems, oficines,...

- Els darrers punts es dedicaran a l'estudi del fenomen de la renovació del parc immobiliari en les zones on aquest sigui més efectiu.

4.2.3.1 - ZONA 1 (CENTRE HISTÒRIC).

Aquesta zona emmarcaria el que hom coneix com a turó de la Seu i part del Casc Antic de la ciutat, entre els carrers: avinguda Catalunya, Rambla d'Aragó, Ronda de Sant Martí, carrer Salmerón i Magdalena, fins l'eix comercial de la ciutat, que és analitzat com a zona 2. (545)

Aquesta zona, de vital importància per a la ciutat per la seva posició de centralitat, presenta una trama molt irregular, fruit del seu desenvolupament històric i derivada de l'herència àrab. Predomina un parcel.lari molt menut (menys de la meitat de les parcel.les no arriben als 100 m2) (546) ocupat per usos privats (preferentment residencial i comercial) i que conviu amb grans parcel.les d'usos institucionals o públics. L'edificació residencial, que s'acomoda a la trama i dimensions parcel.laries esmentades, presenta sovint estats deficients, en gran part relacionats amb els seus materials de construcció, essent força habitual la concentració d'expedient de runa i enderrocs d'edificis a la zona (547).

Respecte a les dades sòcio-demogràfiques de l'àrea, els aspectes més rellevants són: l'envelliment de la població (el 28% supera els 60 anys, segons dades del Padró de 1991), la presència d'un nombre important de població analfabeta o amb estudis primaris incomplets (31,7%) i la progressiva pèrdua de població. Es tracta d'un contingent de població de rendes baixes i laboralment poc qualificat, que conviu amb un nombre important de població "flotant" no empadronada i sovint desocupada.

---

(545) Cal recordar que la divisió espacial de la ciutat en seccions de districte divideix alguns carrers en números parells i imparells i que, en respectar-la, la nostra zonificació pateix aquest inconvenient.

(546) **LLOP** (1989) apunta que més de la meitat de les parcel.les que composen el barri antic (52%) no arriben a 100 m2 de superfície i que un 95% té menys de 400 m2, **LLOP,J.Mª.** (1989), "Restituir el centre Històric de Lleida", a AA.VV (1989), ***Història urbana i intervenció*** , ob.cit., pàg.315. Vegeu, també pel que fa al cas, **Càtedra de Geografia Humana de la Universitat de Lleida** (1993) "Característiques Sòcio-econòmiques i estructura física del Centre Històric" Lleida, La Paeria, 6 vol.

(547) Segons dades d'un estudi encarregat per La Paeria des de 1976 fins l'any 1991, s'han obert 203 expedients de runa. **A. Balsells, G.Suay i A. Ribé** (1992), *Programa de dinamització del Casc Antic de Lleida. Sobre les runes i la seva repercussió urbanística i social a la ciutat de Lleida*, Lleida, La Paeria, (inèdit).