

Creixement urbà i producció de l'espai a Lleida (1940-1980)

Joan Vilagrasa i Ibarz

Résumé / Abstract / Resumen

Cet article étudie les processus de production de l'espace dans une ville moyenne de la Catalogne, Lleida, et pendant une période de très forte croissance économique et démographique. Dans une première partie, on pose le cadre théorique et les hypothèses de départ: partant de la théorie «de la production de l'espace», on émet l'hypothèse du changement, pendant le processus de croissance, des agents d'appropriation des plus-values urbaines (qui passeraient du camp de la propriété foncière traditionnelle à celui des promoteurs immobiliers professionnels) et de la supériorité de la politique urbaine institutionnelle et des formes urbaines résultantes à ces nouveaux agents.

L'analyse de l'évolution de la propriété et de la promotion, de celle des formes d'édification et des décisions politiques dans l'aire de la planification urbaine ainsi que la pratique quotidienne de la municipalité, montre l'existence de deux périodes bien distinctes. Dans un premier temps, la pénétration du capitalisme dans la production de l'urbain est faible et il y a une claire direction du processus d'urbanisation par les propriétaires du sol péri-urbain et par les petits propriétaires des terrains du centre; les influences politiques y sont claires et les formes urbaines caractéristiques (habitat marginal, suburbanisation à faible densité d'habitation, etc.); dans un deuxième temps, les promoteurs immobiliers professionnels orientent les décisions politiques et génèrent une périphérie construite beaucoup plus dense en prenant avantage des espaces interstitiels résultant de la période précédente.

* * *

This article examines the processes of production of space in a medium-sized Catalan city, Lleida, during a period of major economic expansion and population growth. The first part explains the theoretical framework and the hypotheses expressed. Taking the theory of «production of space» as a starting point, the author develops the hypothesis of the change of agents who acquire possession of the urban surplus value during the period of expansion. This passes from the domination of the traditional landowners to the consolidation of the position of professional estate agents. Also implied in the hypothesis is the dependence of resulting urban forms on the subjection of official urban policies to pressures exerted by these agents.

There follows an examination of the evolution of ownership and promotion, a study on construction patterns in the city, and an analysis of policy-making in the field of planning and everyday municipal activities. It is then possible to identify two stages in the process of growth. The first is a period of weak capitalist involvement in production in the city, with evident tendencies towards the process of urban development by land-owners in suburban areas and by the proprietors of small centrally-located plots. Marked political influences were evident and the net result was the formation of non-standard urban forms (marginal habitats, low-density suburban slum development...). During the second stage, professional estate agents exercised a strong influence on policy-making which resulted in high-density construction based on the upgrading of the interstitial spaces created in the previous period.

* * *

En este trabajo se estudian los procesos de producción del espacio en una ciudad catalana de tipo medio, Lleida, y en unos años en que el crecimiento económico y demográfico ha sido muy importante. En la primera parte se explicita el marco teórico y las hipótesis planteadas. A partir de la teoría de «producción del espacio» se plantea la hipótesis de que, durante el proceso de crecimiento, se ha operado un cambio en relación a los agentes que se apropian de las plusvalías urbanas —del dominio de la propiedad tradicional del suelo a la consolidación del promotor inmobiliario profesional; asimismo se plantean las relaciones de dependencia de las nuevas formas urbanas y la supeditación de la política urbana institucional a estos agentes.

A continuación se estudia la evolución de la propiedad, de la promoción y las formas de edificación de la ciudad, y se analizan las decisiones políticas en el ámbito del planeamiento y en la política diaria municipal. Finalmente, se establece una periodización del proceso de crecimiento: en un primer período la penetración del capitalismo en la producción del espacio urbano es débil, y se aprecia una clara dirección del proceso de urbanización por parte de los propietarios del suelo periurbano y de los pequeños propietarios de

solares céntricos con claras influencias políticas y generando formas urbanas peculiares (hábitat marginal, suburbanización de baja densidad de ocupación...); en un segundo periodo los promotores inmobiliarios profesionales orientan las decisiones políticas y generan un medio construido mucho más denso, aprovechando la revalorización de los espacios intersticiales creados en la época anterior.

INTRODUCCIÓ

Aquest article¹ té com a objecte establir la relació existent entre les formes materials que adopta el creixement urbà i les característiques del mercat del sòl i del mercat immobiliari. La proposició inicial de la qual es parteix és l'afirmació de la dependència de les primeres respecte al grau de desenvolupament del mercat; i això en dos aspectes: primer, en l'origen d'una determinada forma urbana; segon, en la seva posterior evolució.

El cas analitzat, el procés de creixement urbà de Lleida en uns anys de gran creixement econòmic —canvi agrícola basat en l'especialització frutera i en la difusió de les granges d'estabulació ramadera— i demogràfic —41.464 habitants el 1940, 106.814 habitants el 1981— pretén servir per treure unes remarques generals, formulades en el present treball com a hipòtesis, que poden orientar aquelles recerques que busquen en les característiques d'una formació social la variable independent que ha de permetre la comprensió d'unes morfologies.

El marc general de referència és la teoria sobre la «producció de l'espai»², encara que matisada i acotada a aquells aspectes que poden ser més rellevants en la comprensió del sorgiment de les formes materials urbanes.

¹ La base del qual la constitueixen els materials empírics sobre Lleida i la reflexió sobre els processos de producció de l'espai en moments de creixement urbà desenvolupada en la meua tesi doctoral (J. VILAGRASA, 1983).

² Els pressupostos generals de la teoria de la «producció de l'espai» varen estar formulats, primerament, pel filòsof francès Henri Lefebvre (especialment, H. LEFEBVRE, 1974) i més o menys explícitament adoptats per bona part dels estudiosos marxistes del fet urbà. Actualment, l'òrgue d'expressió que recull millor aquesta tendència és la revista *International Journal of Urban and Regional Research*, que compta com a col·laboradors habituals amb M. Castells, M. Folin, J. Lojkin, M. Harlot, J. Scott, D. Massey i D. Harvey, entre altres. En aquest sentit vegeu l'article de C. CARRERAS (en premsa).

PRESSUPOSTOS TEÒRICS I HIPÒTESIS

La teoria sobre la «producció de l'espai» es recolza en l'anàlisi d'aquest com a producte elaborat i posat al mercat que com a tal està sotmès a un procés de producció, però que, en ésser aquest un producte social abasta també els processos de reproducció. Segons això, l'espai urbà aconsegueix un paper polivalent. D'una banda funciona com a capital fix (Marino FOLIN, 1972, 1974) i la transformació de l'espai urbà facilita la reproducció dels mitjans de producció i de circulació que assegurin els processos d'acumulació de capital. En aquest mateix sentit, la producció de «ciutat» ha de tendir a dotar i ampliar els mitjans de consum individual i col·lectius que estimulin la reproducció de la força de treball³.

Ara bé, l'espai, en la mesura que és objecte d'inversió de capital i de manipulació mitjançant el treball humà, es pot considerar com un producte subjecte, en línies generals, als processos de producció de béns i d'apropiació de plus-valor com qualsevol altra mercaderia. Així, la ciutat, a més d'afavorir l'acumulació mitjançant la reproducció dels mitjans de producció i de la força de treball és, ella mateixa, font directa d'acumulació. Aquesta polivalència provoca fortes «tensions» i «contradiccions» (David HARVEY, 1976) entre els diferents grups socials.

Michael HARLOE (1979, 1981) i Simon S. DUNCAN (1981) han posat de manifest les dificultats d'aquesta perspectiva per a una fonamentació teòrica suficient d'una anàlisi històrica. Ambdós coincideixen a afirmar una ruptura entre les concepcions teòriques i els casos empírics d'estudi recolzats en elles, així com la dificultat de generalització d'aquests⁴.

D'altra banda, Ian PROCTER (1982) en el seu treball de definició dels diferents corrents existents dins de l'òptica d'anàlisi marxista del fet urbà, especifica l'existència de tres àmbits en interacció: la «urbanització», el

³ Àmbit de màxima rellevància per a M. Castells, un dels estudiosos del fet urbà de més influència actual. Una crítica que, en part, ell mateix ha acceptat posteriorment (S.S. DUNCAN, 1981) és la de la compartimentació dels àmbits d'estudi de l'urbà en diferents nivells de difícil interacció teòrica, derivat del marxisme althusserià, en el qual es recolzaven els seus primers treballs. Aquests (especialment, M. CASTELLS, 1972) han fet aparèixer una bona quantitat de literatura crítica analitzant la seva obra. Des de la perspectiva marxista, els treballs crítics de les conceptualitzacions de Castells més recítics, al seu entendre, són els de J. LOJKINE (1977) i de E. MINGIONE (1981), d'altra banda ben diferents en les seves perspectives. Des dels nous corrents neoweberians d'esquerres la crítica a l'anàlisi marxista de l'urbà també s'ha centrat, potser excessivament, en els treballs de Castells (ELLIOTT i MC CRONE, 1982).

⁴ Michael HARLOE (1979) estudia els casos de CASTELLS (1972, 1978) i de LOJKINE (1977) encara que en el segon article (1981) fa referència explícita a altres estudiosos com R. Phal i I. Szeleny. S.S. DUNCAN (1981) es limita al cas de Castells.

«context econòmic» i la «política urbana» que són presents en la pràctica totalitat d'autors d'aquest corrent. El problema sorgeix en constatar que sota cada una d'aquestes denominacions hi resten conceptualitzacions diferents que donen com a resultat una diversificació de les línies d'investigació. Procter conclou que malgrat els punts de contacte, que ell resumeix en la identificació de processos econòmics i polítics com a nucli explicatiu de l'urbà, cada un dels autors per ell estudiats respon a enfoc no excloents, però sí diversos, que obeeixen a la disparitat geogràfica, temporal i d'escala d'anàlisi dels casos empírics subjacents a la teoria⁵.

La lectura d'aquests treballs suggerí la necessitat de definir o almenys aproximar-se a una conceptualització que fos operativa per a valorar les hipòtesis. D'altra banda, per a una plena validesa de les hipòtesis a formular —que no es pretenen erigir en lleis sinó configurar «tendències»— és necessari formular un marc on la deducció pugui assolir un cert grau de generalització.

Quant a la primera qüestió, dins l'esquema general d'aquest treball s'entén per «urbà» el medi construït⁶, i per «urbanització» l'extensió d'aquest. En el «context econòmic» es presta especial atenció al procés d'acumulació, encara que no en sentit genèric, sinó centrant-se en l'acumulació de capital derivada de l'urbà. La «política urbana» s'entén com l'efecte de les decisions polítiques de les institucions amb poder de transformació sobre l'urbà⁷.

Quant al marc on s'estudia el procés de producció de l'espai, es pretén l'aportació a la comprensió dels processos de creixement urbà en unes determinades condicions de desenvolupament del mode de producció capitalista i de penetració d'aquest en la producció de medi urbà, que van des del que esquemàticament pot anomenar-se capitalisme concurrencial, o primerenc, fins al capitalisme de dominant financera en el control dels mitjans de producció i en l'apropiació de capital. El marc on les hipòtesis més endavant formulades poden ésser revalidades pot explicitar-se en tres punts:

1) El procés de creixement urbà caracteritzat per una ampliació substancial de medi construït depèn del que s'ha anomenat «causes estructurals del

⁵ Ian PROCTER (1982) estudia els autors següents: David HARVEY (1976 i 1978), David M. GORDON (1978), Bryan ROBERTS (1978), Michael P. SMITH (1980) i Manuel CASTELLS (1978).

⁶ Traducció de l'expressió anglosaxona *built environment* i que hom va poder llegir per primera vegada en castellà a la traducció d'un treball de David HARVEY (1976).

⁷ L'opció a l'hora de definir aquests tres àmbits, obeeix a l'interès inicial del treball: la recerca de la relació existent entre els agents directes de la producció d'espai i les morfologies sorgides de la transformació. Igualment, la política urbana s'ha acotat a les proposicions i actuacions directes sobre el territori. Tanmateix, s'és conscient de la parcialització que aquestes opcions poden comportar dins d'un marc teòric més general.

creixement urbà» (LABORATORIO DE URBANISMO, 1972): un fort creixement econòmic i un paral·lel increment demogràfic⁸.

2) El procés de creixement urbà s'inicia en moments poc evolucionats del capitalisme en l'àmbit local, en els quals es dona una relativa dispersió de la propietat dels mitjans de producció i de concentració de capital. En tot cas, i en el que fa referència al medi urbà, és rellevant la situació quasi artesanal de la indústria de la construcció, així com la baixa inversió de capital en l'urbà com a suport dels processos d'acumulació.

3) Durant el procés de creixement es passa d'una situació de capitalisme pre-financer a una altra on la progressiva concentració de la propietat dels mitjans de producció implica la possibilitat de grans inversions de capital, a les quals no és aliena la penetració del capital financer a totes les esferes de la producció. En l'àmbit urbà, aquest canvi ha de permetre la progressiva modernització de la indústria de la construcció a la vegada que s'incrementa la inversió en l'urbà com a suport dels processos d'acumulació de capital.

Les hipòtesis s'han delimitat en tres àmbits que fan referència a qüestions diferenciades: un primer el constitueixen les proposicions sobre els agents que s'apropien de les rendes urbanes; el segon tracta de la dependència de les formes urbanes respecte a les característiques d'apropiació de les rendes territorials; el tercer àmbit incideix en el paper de les institucions amb poder de decisió sobre l'urbà com a orientadores del procés d'acumulació derivat de la producció de medi urbà.

Hipòtesi sobre els agents d'apropiació de les rendes territorials

El creixement econòmic i demogràfic en un procés que va des d'una formació social enquadrada en el capitalisme concurrencial, de dèbil concentració del capital, fins a una situació de penetració del capitalisme financer en totes les esferes de la producció, respon, en l'anàlisi del creixement urbà, a una evolució de la formació de rendes territorials caracteritzada per un canvi en les formes d'apropiació del plus-valor generat per l'urbà, així com dels agents que dominen el procés de producció d'espai.

El propietari tradicional del sòl és qui, durant els primers anys del creixement urbà, s'apropia, fonamentalment, de les rendes generades per l'ampliació del mercat. Aquesta afirmació es recolza en dos fets: la inexistència

⁸ Que es consideren causes externes a la pròpia producció de medi urbà i que per tant no s'han considerat més que com a punt de referència en el present article.

de l'activitat de promoció immobiliària com a fenomen massiu i professionalitzat, que ha de permetre l'entrada d'altres actors en els processos de producció de l'espai, així com la dèbil i selectiva inversió en capital fix de la qual és objecte l'espai urbà per a facilitar l'acumulació.

S'entén aquí per propietari tradicional del sòl el propietari de sòl rústic que per diversos mecanismes veu convertit el seu sòl en urbà, i per tant, revaloritzat, així com el propietari urbà (de solars per a edificar o de cases de lloguer) que veu incrementades les seves rendes a partir de la incorporació de corones perifèriques de la ciutat al mercat del sòl, i que produeixen rendes diferencials al centre.

En la mesura que el desenvolupament de les forces productives respon a les formes més madures del mode de producció capitalista, les característiques i els agents d'apropiació del plus-valor generat per l'urbà també varia. S'inicia així la dominància del promotor immobiliari professional, que dirigeix la seva activitat cap al mercat de l'habitatge. L'urbà com a espai produït continua definint-se per l'existència de la propietat privada del sòl, com a mercaderia «lligada a la propietat territorial» (F. ENGELS, 1845), però els propietaris de sòl abans caracteritzats veuen supeditada la seva activitat als nous agents urbans, els professionals de la promoció immobiliària.

En síntesi, doncs, s'afirma com a hipòtesi sobre els agents que s'apropien del plus-valor generat per la producció d'espai urbà, el pas des de la predominança de la propietat tradicional del sòl com a agent més rellevant en els primers períodes del procés de creixement urbà, fins a l'aparició i posterior dominància de la promoció immobiliària professional que dirigeix el procés d'acumulació de capital generat en la construcció del medi urbà.

Hipòtesi sobre la dependència de les formes materials urbanes respecte a les característiques d'apropiació de les rendes territorials

El medi construït ha de contemplar-se com a producte material d'unes determinades relacions socials. La proposició sobre la dependència de les morfologies que adopta el creixement urbà respecte als agents d'apropiació de les rendes territorials, es refereix a una correspondència entre els moments en què el propietari tradicional del sòl és l'agent dominant que s'apropia el plus-valor generat i el sorgiment de determinat tipus de morfologies exemplificades, en els sectors de nou creixement, per formes suburbanes i marginals d'urbanització, i en els sectors centrals i amb edificació anterior a l'inici del procés de creixement, per la «casa de renda» de reduïdes dimensions.

Tanmateix, la correspondència entre formes materials i agents d'apropiació

en els moments de maduració del capitalisme a la ciutat —aparició del negoci immobiliari a gran escala, modernització del sector de la construcció, inversions creixents en urbanització— és la marcada per la promoció immobiliària professional com marc de definició dels agents més rellevants d'apropiació del plus-valor urbà: transició de les formes suburbanes i marginals cap a formes integrades d'edificació, amb l'aparició de formes pròpies d'eixample i grans blocs, consolidació de les cases de pisos i blocs en els sectors més centrals, ampliant-se considerablement les dimensions de l'edificació respecte a les preexistents⁹.

En síntesi, s'afirma com a hipòtesi que en els moments de formació, ampliació i revalorització del mercat del sòl urbà, s'assisteix a un impacte de l'edificació caracteritzat per la transformació i revalorització del sòl amb formes suburbanes de creixement i amb formes heterodoxes (autoconstrucció, barraquisme), que permeten la creació de plus-valor territorial en moments de baixa inversió de capital en l'urbà, i en els que el sector de la construcció es manté poc evolucionat i el sector immobiliari professional encara no s'ha configurat com a central en la producció de medi urbà. A partir del fet que les formes més madures de producció d'espai són presents en el mercat del sòl i en el mercat immobiliari, s'assisteix a una transformació de les morfologies urbanes preexistents, consistent en la seva integració a formes de producció a gran escala que implica una més gran densificació de l'espai recolzada en trams d'eixample o en l'edificació de grans blocs.

Hipòtesi sobre el paper de les institucions com a orientadores del procés d'acumulació derivat de la producció d'espai urbà

Històricament, la política urbana des de les institucions ha contemplat i compatibilitzat els diversos interessos que consideren l'urbà com a suport dels processos d'acumulació i els que consideren la ciutat com a objecte directe d'aquesta (Paolo SICA, 1980). S'entén, així, que les decisions polítiques tenen com a principi genèric el d'afavorir la reproducció de capital. En moments de gran creixement econòmic i de reestructuració territorial de la força de treball —que resta com a explicació dels moviments migratoris—, la producció de medi construït, per ella mateixa, constitueix un dels sectors claus de l'acumulació de capital, tal com ha posat de manifest Bernardo SECCHI (1972)

⁹ La denominació dels diferents tipus morfològics que aquí apareixen (suburbà, marginal, eixample, gran blocs...) és adaptada dels treballs del LABORATORIO DE URBANISMO (1972), MASSANA I ROCA (1973) i CAPEL (1975).

per al cas italià, i ha estat apuntat per a Espanya per Jesús GAGO (1971) i M. Josep OLIVÉ, Jaume RODRÍGUEZ i Xavier VALLS (1977). En aquestes condicions, doncs, les decisions polítiques que afecten l'urbà són especialment permeables als interessos d'aquells que consideren l'urbà com a mercaderia.

Així, la política urbana defineix el marc on l'acumulació és possible, i la urbanització planificada, entesa com a inversió en capital fix i en fons de consum —o la simple assignació potencial d'inversions que el planejament implica— ha de contemplar-se com a orientadora de l'acumulació derivada de la producció de medi urbà. En paraules de José Luis ORDÓÑEZ i Manuel DE SOLÀ-MORALES (1979), s'assisteix al pas des d'una infraestructura de «subsistència», que dona lloc a formes heterodoxes de creixement, a una infraestructura d'«explotació» en els moments ja madurs de penetració del sector edificació, quan el planejament —com a document normatiu— i les inversions en urbanització i en infraestructura valoritzen de forma diferencial el sòl.

S'apunta com a corol·lari de l'afirmació anterior que quan el procés de creixement es desaccelera, l'actuació de les institucions tendeix a subordinar els interessos recolzats en l'obtenció directa de plus-valor urbà a aquells interessos més generals que consideren l'urbà com a plataforma de les necessitats de la producció i de la reproducció econòmica general¹⁰.

En síntesi, s'afirma com a hipòtesi sobre el paper de les polítiques urbanes en els processos de creixement, la supeditació d'aquestes a les estratègies dels agents directament interessats en la producció de medi construït, essent planejament i pràctica política, és a dir, programes i normatives, d'una banda, i inversions efectives en infraestructura i mitjans de consum col·lectiu, d'una altra, els elements de definició del marc on es produeix l'acumulació de capital.

EL PROCÉS DE CREIXEMENT URBÀ A LLEIDA (1940-1980)

El cas de Lleida respon a les característiques de partida abans explicitades: pas des d'una economia «tradicional» a una altra fortament inscrita en els circuits del mercat estatal i, àdhuc, internacional; creixement sobtat basat en la immigració; paulatina capitalització del sector de la construcció i creixents inversions en urbanització. Es configura, doncs, com un bon cas d'estudi per a la contrastació. A continuació s'exposen els resultats obtinguts agrupats d'acord amb les hipòtesis anteriorment explicitades.

¹⁰ S'ha tendit a interpretar les polítiques urbanes restrictives per als agents de producció directa d'espai, com a fruit d'una presa de consciència de les institucions per a llimar les contradiccions que

Sobre l'evolució en les formes d'apropiació de l'espai i en la predominança dels seus agents

El treball s'ha centrat en l'estudi del pas de sòl inicialment rústic a urbà, en les característiques dels agents que parcel·len el sòl urbà i en l'anàlisi de les característiques del promotor immobiliari¹¹.

TAULA I

Informació obtinguda dels permisos d'obres i d'edificació

| Concepte | Període per al qual hi ha informació |
|---|--------------------------------------|
| Nom del promotor | 1940-1980 |
| Adreça del promotor | 1940-1980 |
| Arquitecte | 1940-1980 |
| Pressupost de l'obra | 1959-1980 |
| Superfície del solar | 1965-1980 |
| Superfície construïda | 1940-1958 |
| Qualificació del sòl segons el Pla d'Ordenació de 1957 | 1957-1979 |
| Nombre d'habitatges construïts | 1940-1980 |
| Qualificació dels habitatges segons siguin de «renda lliure» o dels diferents tipus de promoció oficial | 1940-1980 |
| Nombre de plantes edificades | 1940-1980 |
| Altura de l'edifici | 1965-1980 |
| Tipus d'obra segons sigui de nova planta o de reforma i ampliació | 1940-1980 |

Nota. Els anys de referència són aquells per als quals s'han pogut aconseguir sèries completes. El mal estat de l'arxiu municipal per a alguns anys, i malgrat la utilització complementària dels *Informes Tècnics d'Arquitectura*, ha impedit aconseguir dades fiables per a tot el període en alguns conceptes, tal com mostra la taula.

la pràctica dels primers implica per a l'objectiu de maximitzar el benefici productiu que té com a suport la ciutat. Penso que mentre el creixement urbà (demogràfic, especialment) és continuat, i en situar-se el sector edificació en un lloc privilegiat de l'acumulació capitalista, les polítiques restrictives són força migrades o complementen uns i altres interessos. Contràriament és en moments de recessió econòmica i d'atur del creixement basat en els aports migratoris quan, donada la menor rellevància del sector en el procés d'acumulació, hom troba polítiques més decidides. No és aquest el marc on desenvolupar aquesta afirmació, però permet, almenys, apuntar algun element d'interpretació de les actuals polítiques urbanes de «rehabilitació», «reequipament», etc.

¹¹ Les fonts utilitzades han estat el *Cadastre de la Propietat Rústica* (1960) per a l'estudi de la propietat en aquells sectors que passen de sòl rústic a urbà entre 1960 i 1980; els *Permisos Municipals*

La introducció de nous espais al mercat del sòl urbà es realitzà a partir de tres formes inicials: les que es poden qualificar de procés marginal d'urbanització, especificades en l'aparició dels barris de parcel·lació il·legal i d'autoconstrucció dels Magraners, del Secà de Sant Pere i de Llívica; l'aparició (Balàfia, Torre-serona, Les Pardinyes Baixes) o extensió (la Bordeta) de formes suburbanes de creixement; i l'edificació massiva (la Mariola), o més puntual (Balàfia, Les Pardinyes Baixes, el sector de Joc de la Bola-Camp d'Esports), per part d'organismes de l'administració i para-oficials (Gràfic I per a la ubicació dels diferents barris a la ciutat; Gràfic II, per a l'origen morfològic dels barris).

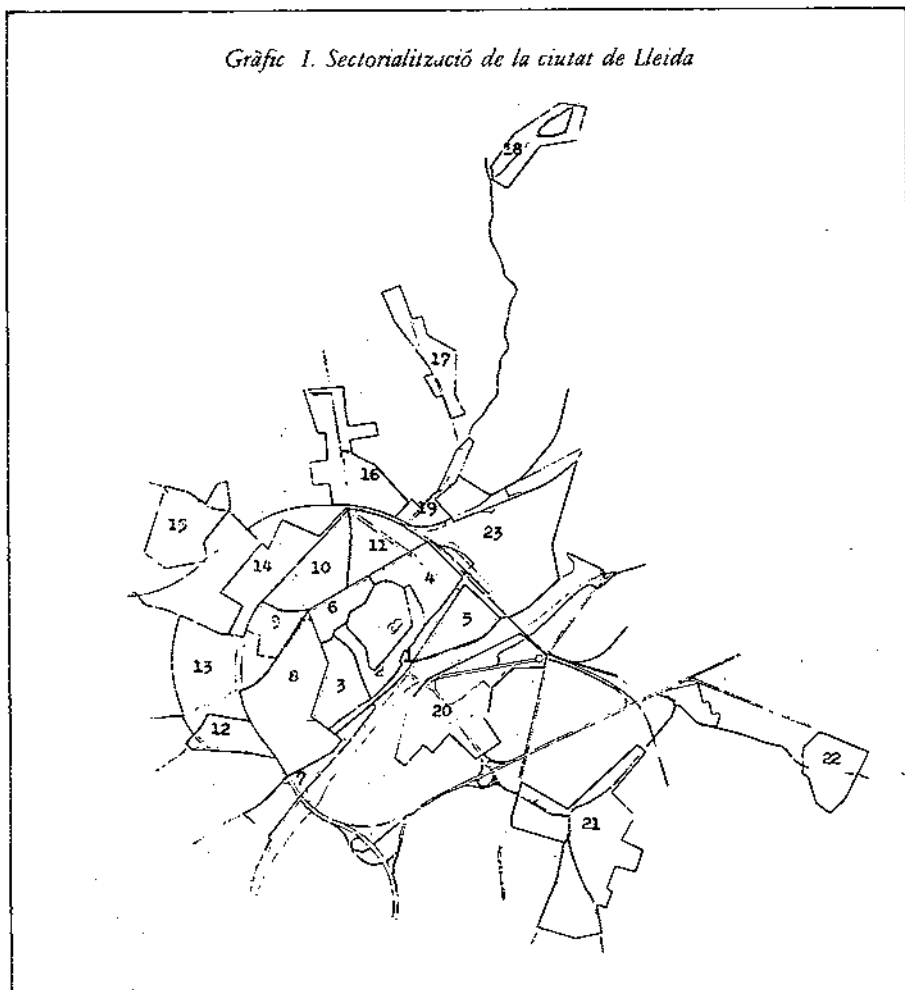
Les tres formes apunten cap als mateixos efectes: incorporació de nou sòl objecte de transformació urbana al conjunt de la ciutat —els nous barris creats i els espais intersticials entre ells i el nucli urbà— establint noves rendes diferencials. En els dos primers casos, creixement suburbà i marginal, foren directament els propietaris de sòl rústic els que en el procés de parcel·lació i venda s'apropriaren de les rendes urbanes generades. Els Gràfics III, IV i V mostren la coincidència detectada entre propietat rústica i parcel·lació urbana per a dos barris d'origen suburbà (Les Pardinyes Baixes i Balàfia), i un de formació inicial marginal (el Secà de Sant Pere).

L'estudi de les parcel·lacions realitzades (Gràfic VI) permet, d'una banda, reafirmar el paper de la propietat rústica o tradicional, mentre que, d'una altra, assenyalava els moments inicials i la progressiva penetració de la promoció immobiliària professional. En els sectors perifèrics domina la propietat rústica com a parcel·ladora de sòl per a edificar, encara que en la mesura que van passant els anys aquesta comença a associar-se amb professionals (Taula II). En canvi en el sòl més central del promotor immobiliari professional té, des d'inicis dels anys seixanta, una presència considerable en les actuacions de parcel·lació, ja sigui associat amb propietaris, ja de forma individual¹².

de Parcel·lació des de 1957 per a tot el casc urbà i els *Permisos Municipals d'Obres i d'Edificació* entre 1940 i 1980. Es vol ressaltar la utilitat d'aquesta última font tant per a l'anàlisi de les característiques del promotor immobiliari com per a l'estudi de les característiques formals de l'edificació. La Taula I assenyalava la informació obtinguda per a Lleida a partir d'aquesta font, que ha estat completada, per als anys de deficient ordenació de l'arxiu municipal, amb els *Informes Tècnics d'Arquitectura* de l'Ajuntament, i, per a les promocions de l'administració central —sense permís d'obra municipal— pels projectes d'obres que s'han pogut consultar en un arxiu particular. Una avaluació més detallada dels permisos d'obres com a font d'estudi de l'urbà es pot trobar a J. VILAGRASA (1983) i M.A. ALIÓ (en premsa).

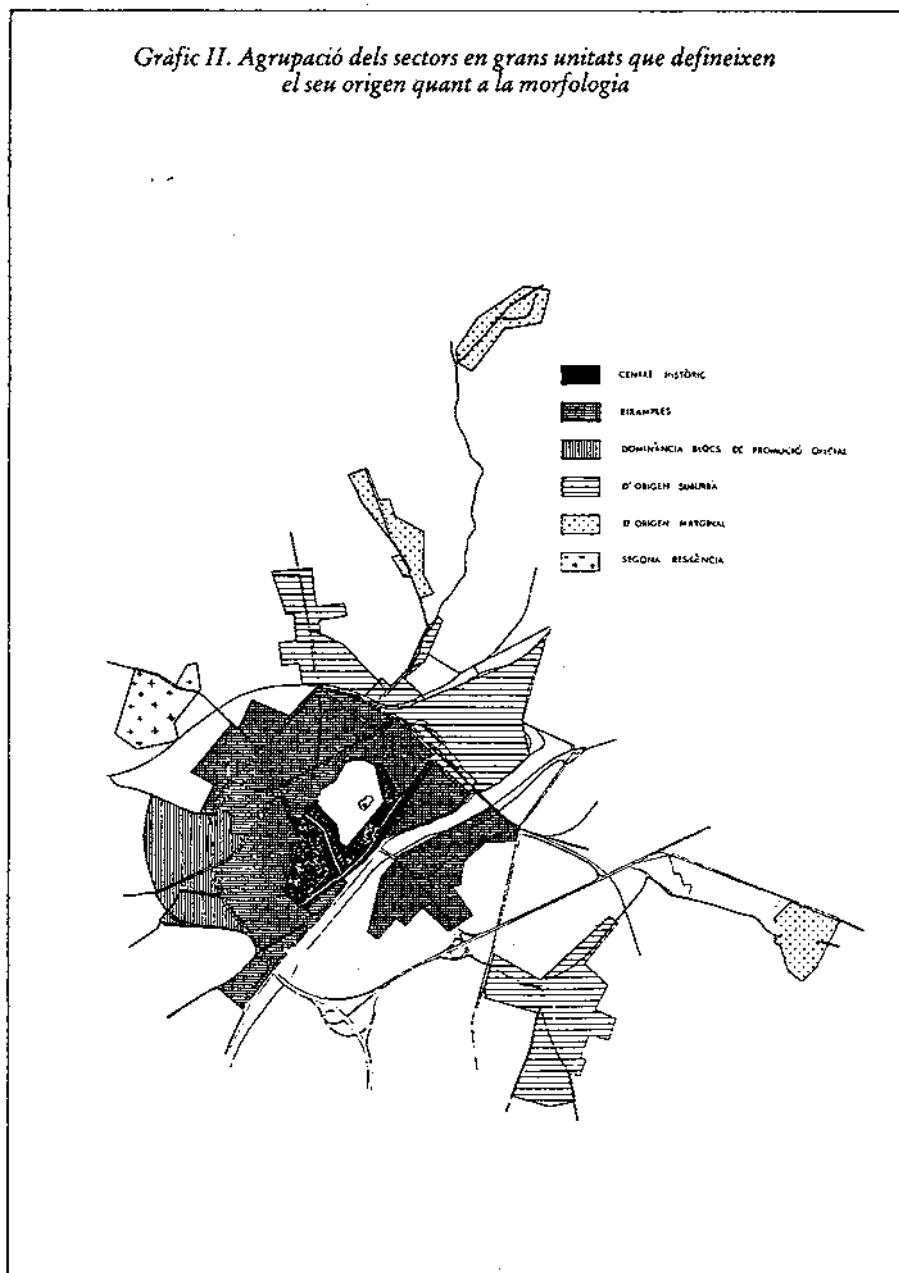
¹² Al centre urbà —casc antic i cixamples més immediats— s'han trobat 25 parcel·lacions; d'elles, 11 responen a la promoció professional habitual, 4 més són de terrenys del Bisbat de Lleida o d'ordes religioses. De les 10 parcel·lacions restants, 7 són de promotors amb poc nombre de permisos d'obres i que no s'han considerat professionals de la promoció immobiliària, però que en la seva parcel·la, amb un o dos permisos, edificaren entre 20 i 40 habitatges.

Gràfic 1. Sectorialització de la ciutat de Lleida

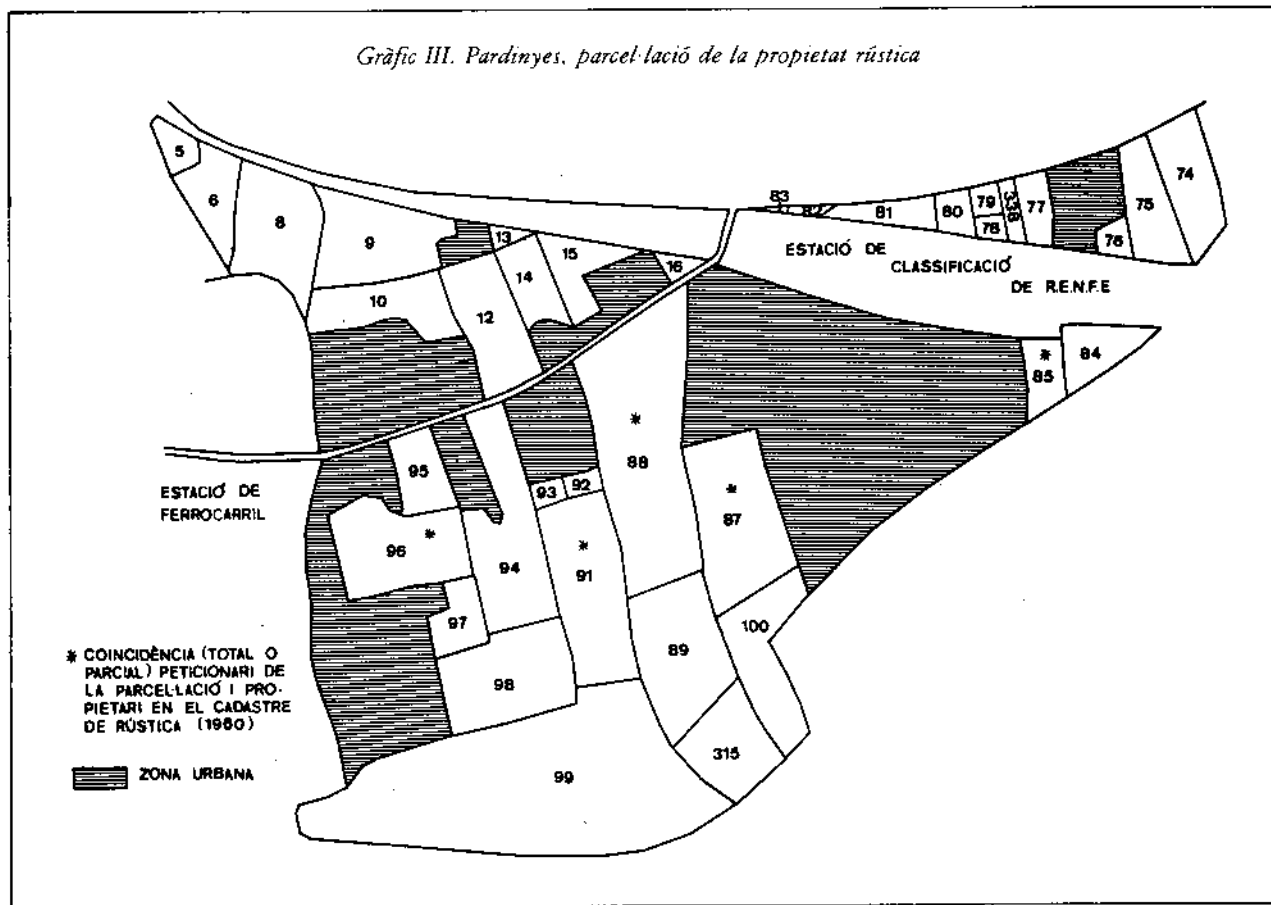


1 Centre comercial. 2 Barri vell (a). 3 Barri vell (b). 4 Eixample del Portal de la Magdalena. 5 Eixample entre Rambla de Ferran, el riu i l'estació. 6 El Camp de Mart. 7 Polígon Número 1. 8 Eixample entre la Rambla d'Aragó, carrer de Balmes i el Gran Passeig de Ronda. 9 Eixample de la plaça de les Missions. 10 Eixample entre Prat de la Riba, Alcalde Porqueres, Gran Passeig de Ronda i Dr. Fleming. 11 Eixample entre Prat de la Riba, Alcalde Porqueres i la via del ferrocarril. 12 La Mariola. 13 Santa Maria de Gardeny. 14 Joc de la Bola - Camp d'Esports. 15 Carretera d'Osca. 16 Balàfia. 17 Secà de Sant Pere. 18 Llívia. 19 Carretera de Torre-Serona. 20 El Cap Pont. 21 La Bordeta. 22 Els Magrangers. 23 Les Pardinyes Baixes.

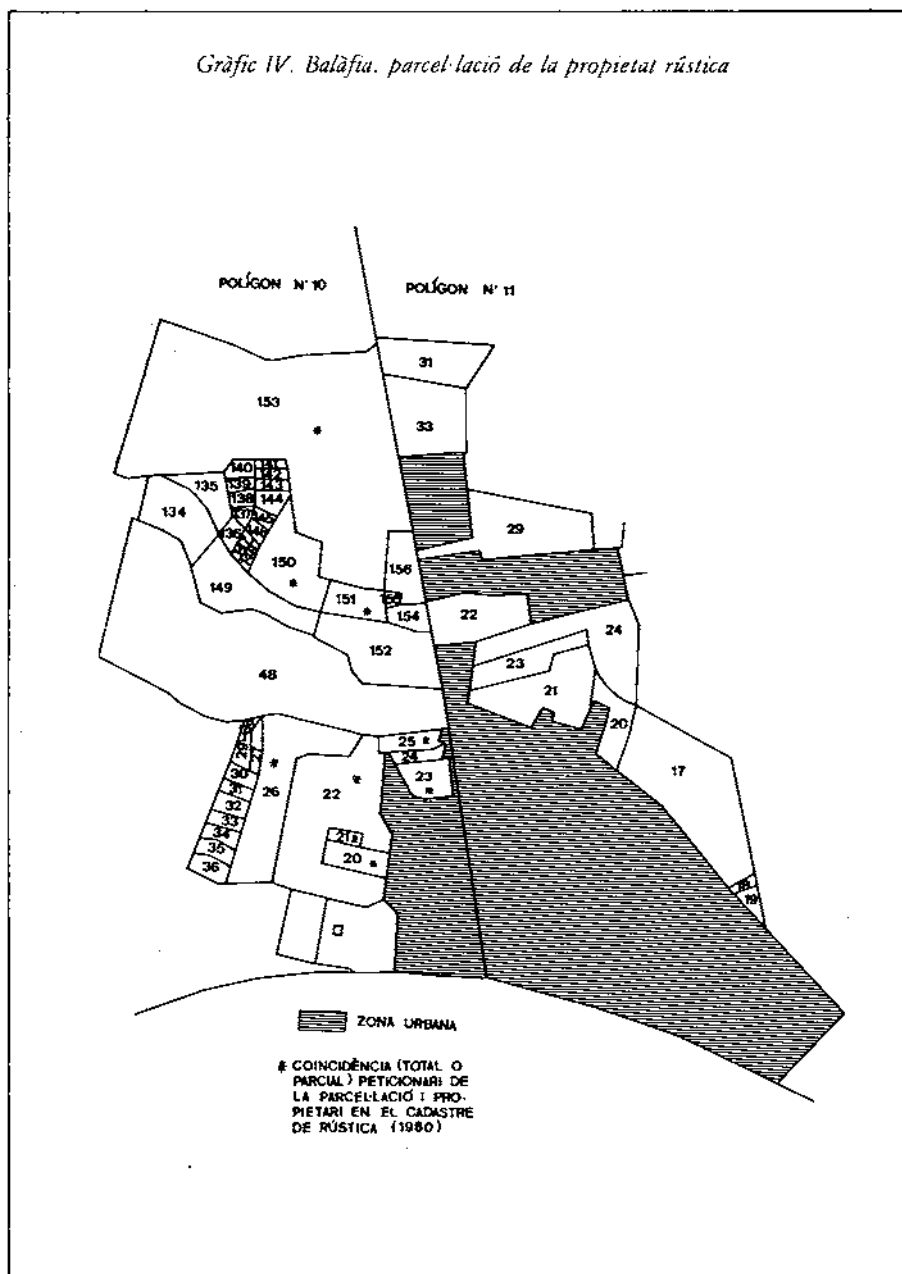
Gràfic II. Agrupació dels sectors en grans unitats que defineixen el seu origen quant a la morfologia



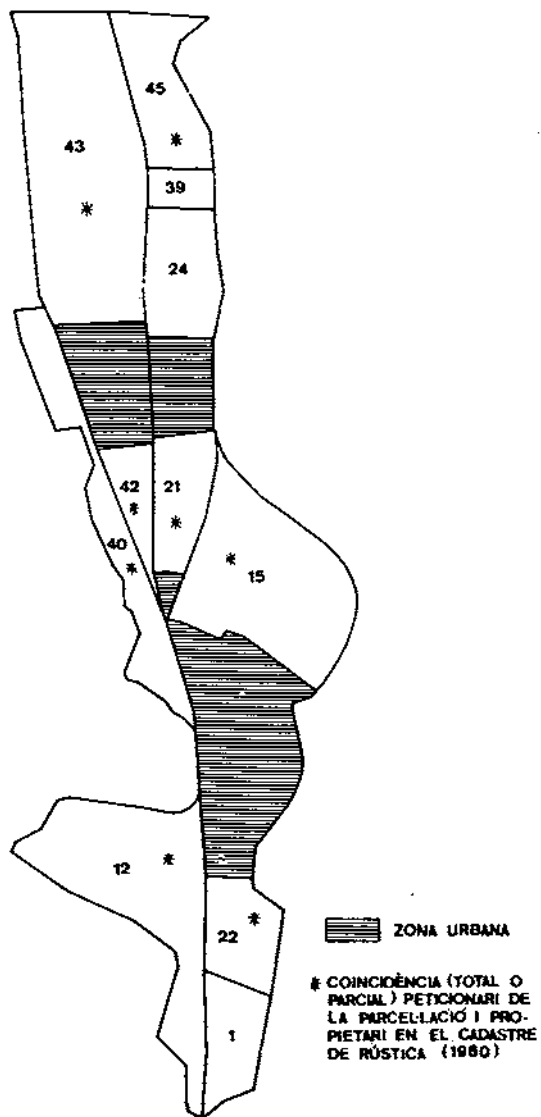
Gràfic III. Pardinyes, parcel·lació de la propietat rústica



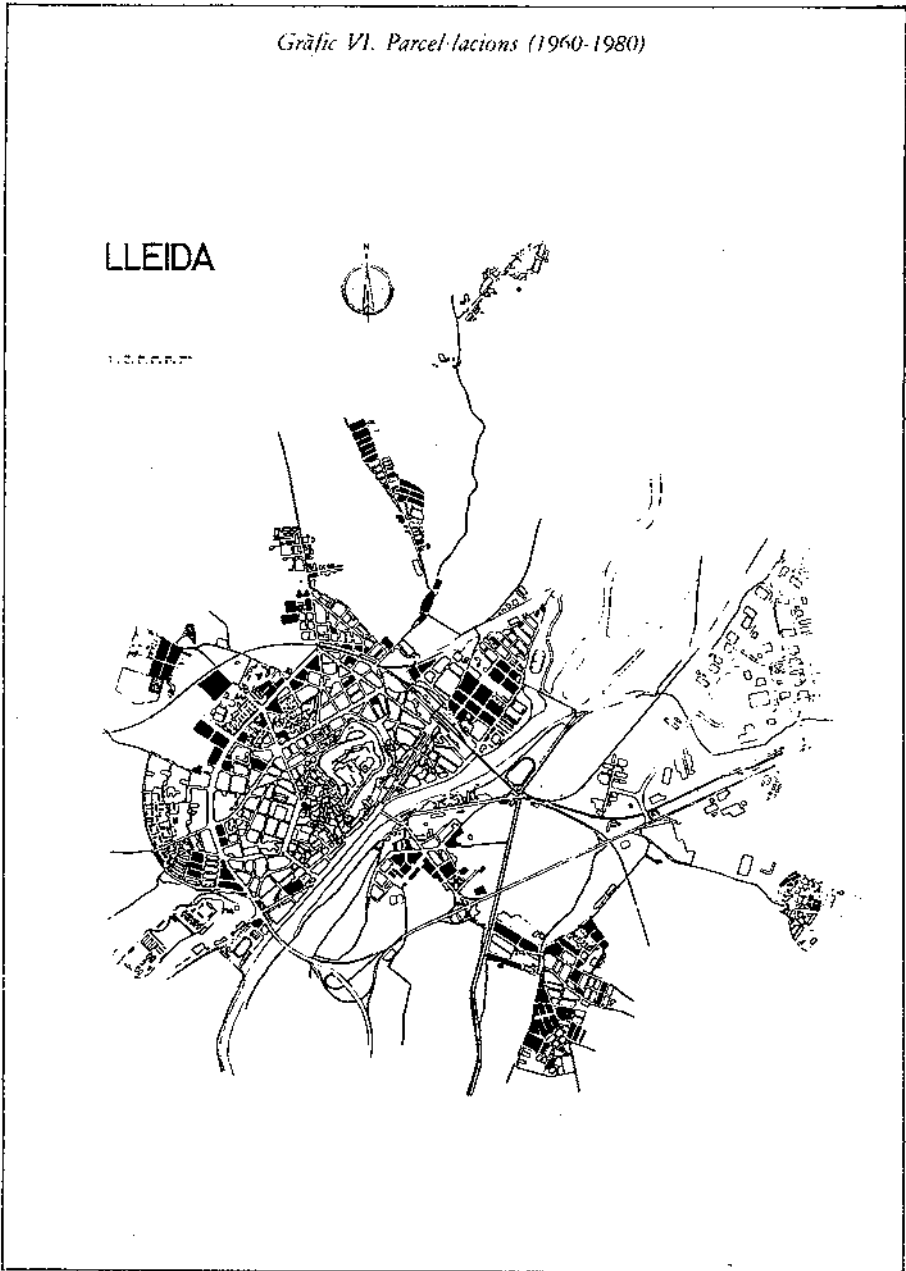
Gràfic IV. Balàfia. parcel·lació de la propietat rústica



Gràfic V. El Secà de Sant Pere. parcel·lació de la propietat rústica



Gràfic VI. Parcel·lacions (1960-1980)



TAULA II

Superfície parcel·lada total i participació de propietaris de sòl i de promotors professionals en vuit barris perifèrics* (1957-1980)

| Barri | a | b | % | c | % | d | % |
|----------------------|-------------|------------|-----|--------|----|--------|----|
| Pardinyes | 96.965 | 61.570 | 63 | 14.062 | 15 | 19.236 | 20 |
| Cap Pont | 90.203 | 81.636 | 90 | 1.043 | 1 | | |
| Bordeta | 21.222 | 21.222 | 100 | | | | |
| Mariola | 65.259 + ** | 1.807 + ** | | 63.452 | | | |
| Joc de la Bola | 38.976 | 38.976 | 100 | | | 27.118 | 70 |
| Residència/ Presó | 32.182 | 32.182 | | | | | |
| Balàfia | 53.398 | 47.910 | 90 | 1.637 | 3 | 31.612 | 55 |
| Secà de Sant Pere | 57.269 | 56.579 | 99 | | | | |

a: Superfície total parcel·lada (m²).

b: Superfície parcel·lada on participen propietaris que figuren en el *Cadastre de la Propietat Rústica* de 1960.

c: Superfície parcel·lada per professionals o empreses immobiliàries en solitari.

d: Superfície parcel·lada en associació entre propietaris de sòl rústic i professionals o empreses immobiliàries.

Font: *Cadastre de la Propietat Rústica*, 1960, i *Permisos Municipals de Parcel·lacions*.

* Falten tres barris per a completar la perifèria urbanitzada durant aquests anys. Dos d'ells, els Magraners i Llivia, foren parcel·lats totalment per la propietat rústica de forma il·legal; l'altre, Santa Maria de Gardeny, fou expropiat pel Ministeri de l'Habitatge per formar el polígon del mateix nom.

** En el fitxer municipal de parcel·lacions només hi figura una nota a nom d'un propietari que també figura en el *Cadastre de la Propietat Rústica*, donant notícia de la parcel·lació però sense dades numèriques ni plànol. En tot cas, aquest és el barri on l'actuació professional en solitari és més rellevant.

En el tercer cas, quan l'estat gestiona directament el procés d'urbanització d'àrees perifèriques, l'efecte és també la revalorització del sòl, que afecta primordialment les propietats que queden sense edificar en un primer moment, però que es beneficien de l'impacte generat per l'administració en la transformació de l'espai agrícola en urbà.

L'evolució en les característiques del promotor immobiliari exemplifica el procés que posa en evidència com la configuració d'un mercat immobiliari amb forta presència de l'activitat professional, supedita l'activitat del propietari a les necessitats de la gran promoció. En un primer moment, d'un conjunt de promotors ocasionals que actuen realitzant valors d'ús i de propietaris amb promocions de grandor limitada, sobresurt com a, pràcticament, únic gran promotor d'habitatges, l'administració. Fins al decenni dels seixanta la promoció professional privada, contràriament, és encara en formació i la seva actuació és dèbil respecte al percentatge de participació en l'edificació global. En canvi, i de forma progressiva per als dos últims decennis estudiats, l'activitat de promoció entesa com un valor d'ús decau en els seus percentatges

i s'incrementa la producció d'habitatges dirigida al mercat immobiliari i amb protagonisme creixent del professional individual, primer, i de les societats immobiliàries i amb recolzament financer, després.

Les Taules III i IV mostren el pes de la gran promoció i la seva evolució al llarg del període estudiat. En una visió de conjunt és important apreciar com menys del 4 % dels promotors que han actuat al municipi de Lleida construïren el 62 % dels habitatges. D'altra banda, i com s'ha dit, l'actuació del promotor privat professional arriba a ésser important a partir dels seixanta, i màxima en l'últim decenni estudiat. El pes de l'administració com a promotor, en canvi, tant de forma absoluta com relativa decau en aquests últims vint anys.

Les societats immobiliàries construïren el 21 % dels 35.740 habitatges edificats durant els quaranta anys. Fins al 1970, però, la seva actuació és molt dèbil, ja que només actuen 21 societats que construeixen 1.394 habitatges, menys del 7 % dels edificats en aquests trenta anys. En canvi, a partir del 1971 s'enregistra l'actuació de 73 societats, 65 de les quals actuen per primera vegada a la ciutat, i amb una activitat edificadora que totalitza 6.106 habitatges, més del 40 % dels construïts en aquests deu anys.

TAULA III

Pes dels diferents tipus de promotors en la construcció d'habitatges (1940-1980)

| Grup de promotors segons el nombre d'habitatges construïts | Nombre d'habitatges | | Nombre de promotors | |
|--|---------------------|------|---------------------|------|
| | | % | | % |
| Més de 1.000 habitatges | 2.605 | 7,3 | 1 | |
| 500-1000 habitatges | 3.782 | 10,5 | 6 | 0,1 |
| 300-499 habitatges | 3.205 | 9,0 | 9 | 0,2 |
| 100-299 habitatges | 6.252 | 17,5 | 39 | 1,0 |
| 40-99 habitatges | 6.248 | 17,4 | 96 | 2,4 |
| Menys de 40 habitatges | 13.648 | 38,3 | 3.847 | 96,2 |
| TOTAL | 35.740 | | 3.998 | |

Font: Permisos Municipals d'Obres i d'Edificació, Informes Tècnics d'Arquitectura (Arxiu Administratiu Municipal) i Projectes d'Obres de l'Administració Central (Arxiu particular del Sr. José Antonio Sanchis).

TAULA IV

Evolució decennal del pes de la gran promoció i de l'administració respecte al total d'habitatges construïts

| | Total habitatges construïts | | Habitatges de promotors privats de més de 40 hab. construïts | | Habitatges de l'administració | | | |
|--------------|-----------------------------|--------------|--|-------------|-------------------------------|--------------|-------------|--------------|
| | | % (b) | | % (a) | % (b) | | % (a) | % (b) |
| 1940-1950 | 3.234 | 0,9 | 235 | 10,0 | 1,8 | 540 | 16,7 | 14,8 |
| 1951-1960 | 5.095 | 14,4 | 806 | 15,8 | 4,4 | 1.429 | 29,3 | 40,8 |
| 1961-1970 | 12.606 | 35,3 | 6.797 | 54,0 | 36,7 | 488 | 3,9 | 13,3 |
| 1971-1980 | 14.805 | 41,3 | 10.557 | 71,3 | 57,1 | 1.095 | 7,4 | 30,5 |
| TOTAL | 35.740 | 100,0 | 18.485 | 51,7 | 100,0 | 3.651 | 10,1 | 100,0 |

(a) % sobre el període.

(b) % sobre el decenni.

Font: *Permisos Municipals d'Obres i d'Edificació, Informes Tècnics d'Arquitectura* (Arxiu Administratiu Municipal) i *Projectes d'Obres de l'Administració Central* (Arxiu particular del Sr. José Antonio Sanchís).

Sobre la dependència de les formes materials de la ciutat respecte a l'evolució en les formes d'apropiació

Les característiques morfològiques de l'edificació realitzada a Lleida durant aquests quaranta anys han anat modificant-se de forma significativa; des de la predominança d'una construcció amb pocs habitatges per edifici, amb abundància de cases de planta baixa o de poca altura, fins a l'aparició de grans blocs d'habitatges amb altures i volumetries elevades. L'evolució de les característiques de l'edificació s'estudia aquí avaluant el nombre mig d'habitatges construïts per promoció, el pes que tenen, en cada moment, les diferents formes de promoció segons el nombre d'habitatges que inclouen i el nombre de plantes dels edificis.

Les Taules V i VI mostren l'evolució decennal dels permisos d'obres aprovats així com dels habitatges construïts. Pot observar-se com hi ha un progressiu increment del nombre d'habitatges construïts decenni a decenni, augment que no es correspon en la mateixa proporció amb el d'expedients d'obres aprovats. D'altra banda, la relació entre expedients de nova planta i els de reforma o addició —d'un habitatge com a mínim— varia al llarg dels

TAULA V

Evolució de l'edificació. Permisos d'obres aprovats

| | Expedients de nova planta | % (a) | % (b) | Expedients d'addició | % (a) | % (b) | Total | % (a) |
|--------------|---------------------------|--------------|-------------|----------------------|--------------|-------------|--------------|--------------|
| 1940-1950 | 757 | 16,1 | 69,0 | 346 | 23,5 | 31,0 | 1.103 | 17,8 |
| 1951-1960 | 1.220 | 26,0 | 70,0 | 378 | 25,6 | 30,0 | 1.589 | 25,9 |
| 1961-1970 | 1.573 | 33,4 | 75,0 | 534 | 36,2 | 25,0 | 2.107 | 34,1 |
| 1971-1980 | 1.154 | 24,5 | 84,0 | 217 | 14,7 | 16,0 | 1.371 | 22,2 |
| TOTAL | 4.704 | 100,0 | 76,0 | 1.475 | 100,0 | 24,0 | 6.179 | 100,0 |

(a) % sobre el període.

(b) % sobre el decenni.

Font: *Permisos Municipals d'Obres i d'Edificació, Informes Tècnics d'Arquitectura* (Arxiu Administratiu Municipal) i *Projectes d'Obres de l'Administració Central* (Arxiu particular del Sr. José Antonio Sanchís).

TAULA VI

Evolució de l'edificació. Habitatges construïts

| | Habitatges de nova planta | % (a) | % (b) | Habitatges de exp. d'addició | % (a) | % (b) | Total | % (a) |
|--------------|---------------------------|--------------|-------------|------------------------------|--------------|------------|---------------|--------------|
| 1940-1950 | 2.539 | 7,7 | 77,6 | 695 | 25,6 | 22,4 | 3.234 | 9,0 |
| 1951-1960 | 4.420 | 13,4 | 87,0 | 675 | 24,9 | 13,0 | 5.095 | 14,4 |
| 1961-1970 | 11.655 | 35,3 | 92,5 | 951 | 35,0 | 7,5 | 12.606 | 35,3 |
| 1971-1980 | 14.413 | 43,6 | 97,0 | 392 | 14,5 | 4,6 | 14.805 | 41,3 |
| TOTAL | 33.027 | 100,0 | 92,4 | 2.713 | 100,0 | 7,6 | 35.740 | 100,0 |

(a) % sobre el període.

(b) % sobre el decenni.

Font: *Permisos Municipals d'Obres i d'Edificació, Informes Tècnics d'Arquitectura* (Arxiu Administratiu Municipal) i *Projectes d'Obres de l'Administració Central* (Arxiu particular del Sr. José Antonio Sanchís).

anys; mentre que per als dos primers decennis els expedients d'addició es situen entorn al 30 % dels permisos aprovats, per als anys seixanta el percentatge és ja només d'una quarta part del total i d'un 16 % en els deu últims anys estudiats. De forma similar, els habitatges construïts en edificis preexistents, que suposaven prop d'una quarta part del total en els anys quaranta, no arriben al 5 % en els anys setanta.

La desigual evolució entre el nombre d'expedients i el nombre d'habitatges suposa un continuat increment mig del nombre d'habitatges per expedient d'obra. Així, d'un promig de 3,2 habitatges per edifici en iniciar-se el període (Taula VII) s'arribà, en l'últim decenni i per a les cases de nova planta, a la xifra mitjana de 12,5. La Taula VIII matisa aquesta primera avaluació en poder-se fer una lectura desagregada del nombre d'habitatges construïts en cada decenni segons la grandària de la promoció. Així, en iniciar-se el període prop del 50 % dels habitatges foren construïts en edificis de menys de cinc habitatges, mentre que un 22 % ho va ser en edificis de més de vint habitatges. L'evolució decenal mostra com, paulatinament, es van invertint els percentatges; s'arriba, en els anys setanta, a un percentatge proper al 70 % per als habitatges construïts en promocions de més de vint estades, i, en canvi, menys d'un 8 % per als habitatges construïts en les promocions més petites.

Atenent a les característiques físiques de l'edificació es pot veure com aquestes evolucionen de forma semblant a la intensificació del nombre d'habitatges per expedient. La Taula IX mostra l'evolució a partir del nombre de plantes: durant el decenni dels quaranta l'edificació fins a quatre plantes fou la dominant i present tant als nous barris perifèrics —on els edificis de planta baixa, i en menor grau els de planta i pis, són amb diferència els més freqüents—, com al centre urbà i als eixamples. Els anys cinquanta i en part els primers anys seixanta foren els del gran creixement suburbà. Les edificacions de planta baixa i pis suposen més del 75 % del total d'expedients de nova planta del decenni. En els eixamples l'edificació tipus segueix essent la de tres i quatre plantes. Durant el segon quinquenni dels seixanta, en canvi, l'edificació de poca altura decau —especialment la de planta baixa— i apareix de forma significativa l'edificació amb un nombre elevat de plantes, que serà predominant en els anys setanta.

L'estudi per sectors de la ciutat recolza la visió general: procés de suburbanització als barris d'origen marginal; densificació i aparició de grans blocs en sectors originàriament suburbans; increment de les dimensions de l'edificació als eixamples. Les Taules X, XI i XII mostren l'evolució de les característiques de l'edificació per a, respectivament, el barri d'origen marginal del Secà de Sant Pere, el d'origen suburbà de la Bordeta i per a un sector d'eixample, i es pot observar com la variació en les característiques de l'edificació es dona en els anys més àlgids del procés de creixement urbà, de forma substancial en els dos últims decennis estudiats, quan es donen també uns percentatges més elevats de construcció d'habitatges.

El promotor immobiliari, és a dir, aquell que essencialment defineix les formes de l'edificació en decidir les seves característiques, es delimita com a

TAULA VII

Evolució de l'edificació. Nombre mig d'habitatges per expedient d'obra

| | Total d'expedients | Nova planta |
|-----------|--------------------|-------------|
| 1940-1950 | 2,8 | 3,2 |
| 1951-1960 | 3,2 | 3,7 |
| 1961-1970 | 6,0 | 7,4 |
| 1971-1980 | 10,8 | 12,5 |

Font: Permisos Municipals d'Obres i d'Edificació, Informes Tècnics d'Arquitectura (Arxiu Administratiu Municipal) i Projectes d'Obres de l'Administració Central (Arxiu particular del Sr. José Antonio Sanchis).

TAULA VIII

Evolució de l'edificació. Nombre d'habitatges segons la grandària de la promoció

| Grandària de la promoció | 1940-1950 | | 1951-1960 | | 1961-1970 | | 1971-1980 | |
|--------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|--------------|---------------|--------------|
| | habitatges | % | habitatges | % | habitatges | % | habitatges | % |
| 1 habitatge | 633 | 19,6 | 1.065 | 20,9 | 1.025 | 8,1 | 613 | 4,1 |
| 2 habitatges | 404 | 12,5 | 492 | 9,7 | 478 | 3,8 | 250 | 1,7 |
| 3-4 habitatges | 528 | 16,3 | 402 | 7,9 | 754 | 5,9 | 238 | 1,6 |
| 5-8 habitatges | 400 | 12,4 | 590 | 11,6 | 1.325 | 10,6 | 741 | 5,0 |
| 9-12 habitatges | 334 | 10,3 | 233 | 4,6 | 894 | 7,1 | 1.082 | 7,3 |
| 13-20 habitatges | 220 | 6,8 | 405 | 7,9 | 2.095 | 16,6 | 1.811 | 12,2 |
| 21-50 habitatges | 203 | 6,3 | 328 | 6,4 | 3.574 | 28,2 | 4.612 | 31,1 |
| 51-99 habitatges | 183 | 5,6 | 437 | 8,6 | 1.247 | 9,9 | 2.739 | 18,6 |
| 100-200 habitatges | 329 | 9,2 | 574 | 11,3 | 771 | 6,1 | 1.393 | 9,5 |
| més de 200 | | | 568 | 11,1 | 470 | 3,7 | 1.326 | 8,9 |
| Total | 3.234 | 100,0 | 5.095 | 100,0 | 12.606 | 100,0 | 14.805 | 100,0 |

Font: Permisos Municipals d'Obres i d'Edificació, Informes Tècnics d'Arquitectura (Arxiu Administratiu Municipal) i Projectes d'Obres de l'Administració Central (Arxiu particular del Sr. José Antonio Sanchis).

agent primordial en l'evolució de les morfologies. L'increment del nombre d'habitatges per promoció respon a la plena entrada del sector edificació en el mercat i a la progressiva formació del promotor professional. En els primers moments d'incidència d'aquest, quan són alguns contractistes d'obres i alguns propietaris del sòl els que representen el sector immobiliari privat, i quan els

TAULA IX

**Evolució de l'edificació segons el nombre de plantes per quinquennis (1940-1980).
(Edificis de nova planta i en àrees urbanes)**

| | 1p % | 2p % | 3p % | 4p % | 5p % | 6p % | 7p % | 8p % | 9p % | 10p % | 11p % | 12p % | 13p % | Total |
|-----------|-------------|-------------|------------|------------|-------------|------------|------------|------------|-----------|-----------|-----------|----------|----------|--------------|
| 1940-1945 | 53 23,5 | 105 46,5 | 25 11,1 | 29 12,8 | 10 4,5 | 3 1,2 | 1 0,4 | | | | | | | 226 100 |
| 1946-1950 | 135 34,4 | 114 29,1 | 45 11,5 | 45 11,5 | 31 7,9 | 12 3,1 | 7 1,8 | 1 0,2 | 1 0,2 | | 1 0,2 | | | 392 100 |
| 1951-1955 | 163 53,6 | 72 23,7 | 28 9,2 | 17 5,6 | 13 4,2 | 6 2,0 | 2 0,7 | 2 0,7 | | 1 0,3 | | | | 304 100 |
| 1956-1960 | 345 51,5 | 179 26,7 | 32 4,9 | 46 6,9 | 39 5,8 | 18 2,8 | 2 0,3 | 5 0,7 | 3 0,4 | | | | | 669 100 |
| 1961-1965 | 177 26,1 | 197 29,0 | 56 8,2 | 51 7,6 | 105 15,5 | 25 3,7 | 24 3,5 | 30 4,5 | 10 1,5 | 3 0,4 | | | | 678 100 |
| 1966-1970 | 24 5,1 | 110 23,5 | 49 10,5 | 49 10,5 | 97 20,8 | 36 7,7 | 30 6,5 | 33 7,9 | 17 3,6 | 4 3,0 | 7 1,5 | 1 0,2 | | 467 100 |
| 1971-1975 | 4 1,6 | 54 22,1 | 32 13,1 | 43 17,6 | 12 4,9 | 10 4,2 | 25 10,2 | 22 9,0 | 18 7,4 | 17 7,0 | 7 2,9 | | | 244 100 |
| 1976-1980 | 17 3,5 | 88 18,4 | 62 13,0 | 57 12,0 | 24 5,0 | 40 8,4 | 54 11,3 | 50 10,5 | 39 8,2 | 23 4,8 | 13 2,7 | 7 1,5 | 3 0,6 | 477 100 |
| TOTAL* | 918 26,6 | 919 26,6 | 329 9,5 | 337 9,7 | 331 9,6 | 150 4,3 | 145 4,2 | 143 4,1 | 88 2,5 | 58 1,7 | 28 0,9 | 8 0,2 | 3 0,1 | 3.457 100 |

* (230 expedients sense informació.)

Font: *Permisos Municipals d'Obres i d'Edificació, Informes Tècnics d'Arquitectura* (Arxiu Administratiu Municipal) i *Projectes d'Obres de l'Administració Central* (Arxiu particular del Sr. José Antonio Sanchís).

TAULA X

Evolució de l'edificació en un barri d'origen marginal: el Secà de Sant Pere* (Sector 17)

a) Permisos d'obres, habitatges i nombre mig d'habitatges per obra

| | Expedients | Habitatges | Habitatges/ Expedients |
|--------------|------------|------------|---------------------------|
| 1940-1950 | 8 | 10 | 1,2 |
| 1951-1960 | 124 | 153 | 1,2 |
| 1961-1970 | 244 | 473 | 1,9 |
| 1971-1980 | 138 | 342 | 2,3 |
| TOTAL | 514 | 983 | 1,9 |

b) Nombre d'habitatges segons la grandària de la promoció (nova planta)

| Grandària de la promoció | 1940-1950 | | 1951-1960 | | 1961-1970 | | 1971-1980 | |
|-----------------------------|-----------|----|------------|----|------------|----|------------|----|
| | hab. | % | hab. | % | hab. | % | hab. | % |
| 1 hab. | 6 | 75 | 100 | 70 | 113 | 30 | 46 | 16 |
| 2 hab. | 2 | 25 | 16 | 11 | 66 | 17 | 44 | 14 |
| 3-4 hab. | | | 18 | 13 | 38 | 10 | 52 | 17 |
| 5-8 hab. | | | 8 | 6 | 32 | 8 | 71 | 23 |
| 9-12 hab. | | | | | 12 | 3 | 55 | 18 |
| 13-20 hab. | | | | | 96 | 25 | 35 | 12 |
| 21-50 hab. | | | | | 21 | 5 | | |
| TOTAL | 8 | | 142 | | 378 | | 304 | |

Font: *Permisos Municipals d'Obres i d'Edificació i Informes Tècnics d'Arquitectura* (Arxiu Administratiu Municipal).

* Les dades basades en els *Permisos d'Obres* no responen en el temps al procés real d'edificació. Les legalitzacions dels edificis començaren el 1957, fet que fa que molts dels edificis construïts anteriorment figurin com realitzats després, especialment durant els anys seixanta.

TAULA X (continuació)

| c) Nombre de plantes (nova planta) | | | | | | |
|------------------------------------|-----|-----|----|----|----|-------|
| | 1p | 2p | 3p | 4p | 5p | Total |
| 1940-1945 | 1 | | | | | 1 |
| 1946-1950 | 4 | 2 | | | | 6 |
| 1951-1955 | 9 | | | | | 9 |
| 1956-1960 | 86 | 16 | 3 | | | 105 |
| 1961-1965 | 62 | 26 | 6 | 2 | | 96 |
| 1966-1970 | 4 | 23 | 13 | 7 | 8 | 54 |
| 1971-1975 | 1 | 11 | 3 | 7 | 2 | 24 |
| 1976-1980 | 1 | 32 | 25 | 18 | 1 | 77 |
| TOTAL** | 168 | 120 | 50 | 34 | 11 | 372 |

** (20 expedients sense informació.)

TAULA XI

**Evolució de l'edificació en un barri suburbà:
La Bordeta (Sector 21)**

| a) Permisos d'obres, habitatges y nombre mig d'habitatges per obra | | | |
|--|------------|------------|---------------------------|
| | Expedients | Habitatges | Habitatges/ Expedients |
| 1940-1950 | 124 | 148 | 1,2 |
| 1951-1960 | 182 | 209 | 1,1 |
| 1961-1970 | 230 | 823 | 2,3 |
| 1971-1980 | 182 | 971 | 5,3 |
| TOTAL | 718 | 2.151 | 3,0 |

| b) Nombre d'habitatges segons la grandària de la promoció (nova planta) | | | | | | | | |
|---|-----------|----|-----------|----|-----------|----|-----------|----|
| Grandària de la promoció | 1940-1950 | | 1951-1960 | | 1961-1970 | | 1971-1980 | |
| | hab. | % | hab. | % | hab. | % | hab. | % |
| 1 hab. | 84 | 70 | 145 | 84 | 86 | 11 | 58 | 6 |
| 2 hab. | 26 | 21 | 14 | 8 | 42 | 6 | 36 | 4 |
| 3-4 hab. | | | 9 | 5 | 95 | 13 | 72 | 8 |
| 5-8 hab. | 11 | 9 | 5 | 3 | 130 | 17 | 110 | 12 |
| 9-12 hab. | | | | | 88 | 12 | 152 | 17 |
| 13-20 hab. | | | | | 158 | 21 | 113 | 13 |
| 21-50 hab. | | | | | 146 | 20 | 143 | 16 |
| 51-99 hab. | | | | | | | 219 | 24 |
| TOTAL | 121 | | 173 | | 745 | | 903 | |

TAULA XI (continuació)

| c) Nombre de plantes (nova planta) | | | | | | | | | |
|------------------------------------|-----|-----|----|----|----|----|----|----|-------|
| | 1p | 2p | 3p | 4p | 5p | 6p | 7p | 8p | Total |
| 1940-1945 | 13 | 14 | 1 | | | | | | 28 |
| 1946-1950 | 45 | 25 | 1 | | | | | | 71 |
| 1951-1955 | 59 | 10 | 1 | | | | | | 70 |
| 1956-1960 | 64 | 18 | | 1 | | | | | 83 |
| 1961-1965 | 15 | 53 | 11 | 6 | 8 | | | | 93 |
| 1966-1970 | 3 | 24 | 12 | 9 | 18 | 6 | | | 72 |
| 1971-1975 | | 16 | 8 | 11 | 2 | 2 | 1 | 1 | 41 |
| 1976-1980 | | 34 | 18 | 24 | 10 | 8 | 2 | 1 | 97 |
| TOTAL* | 199 | 194 | 52 | 51 | 38 | 16 | 3 | 2 | 555 |

* (25 expedients sense informació.)

Font: *Permisos Municipals d'Obres i d'Edificació i Informes Tècnics d'Arquitectura* (Arxiu Administratiu Municipal).

primers encara no denoten la seva posterior potencialitat¹³, les edificacions encara responen a patrons d'una construcció amb inversions baixes de capital i poc tecnificada. La seva actuació es centra en cases de «renda» o bé en el creixement suburbà, unifamiliar o de pocs habitatges per edifici, i no es diferencia, de forma substancial, de la promoció deguda a petits inversors o de propietaris amb actuacions puntuals. A la progressiva professionalització en l'àmbit immobiliari de molts contractistes d'obres s'afegeix, ja en moments de maduresa del creixement urbà, l'actuació de promotors que capten inversionistes i de societats promotores, de cooperatives d'habitatges, de filials bancàries i de promotors forans¹⁴. S'ha de concloure, doncs, que el canvi en

¹³ Els contractistes d'obres foren els pioners de la promoció immobiliària professional i, d'altra banda, un dels col·lectius amb més habitatges construïts en el període. Concretament s'han contabilitzat 5.322 habitatges que foren promociionats directament per contractistes de la ciutat, un 15 % dels habitatges construïts a Lleida entre 1940 i 1980.

¹⁴ Per tal d'aclarir l'origen dels capitals de les societats immobiliàries s'ha utilitzat com a font el fitxer de Constitució d'Empreses de la delegació d'Hisenda de Lleida. Els principals bancs i entitats financeres que han estat promotores o han donat recolzament a societats immobiliàries detectats a Lleida són: Vizcaya, Caixa de Pensions per a la Vellesa i d'Estalvis, Europa, Condal i Industrial dels Pirineus. Altres entitats com la Caixa d'Estalvis de Barcelona, Banco Catalán de Desarrollo, Banco Vitalicio de España, Banco Zaragozano i Banca Vilella també han actuat en el sector encara que amb menor rellevància. En el seu conjunt totalitzen prop del 5 % dels habitatges construïts, la majoria d'ells en els últims vint anys estudiats. S'ha de dir que en aquest recompte només s'ha avaluat la promoció directa o mitjançant filials immobiliàries d'empreses financeres; el pes real de la banca a partir del recolzament indirecte en base a crèdits és molt més important encara. D'altra banda, la promoció d'origen forà ha construït el 13 % del total d'habitatges de la ciutat, i fins una quarta part dels realitzats entre 1971 i 1980.

TAULA XII

Evolució de l'edificació en un sector d'eixample: eixample entre Prat de la Riba, Alcalde Porqueres, Gran Passeig de Ronda i Dr. Fleming (Sector 10)

a) Permisos d'obres, habitatges i nombre mig d'habitatges per obra

| | Expedients | Habitatges | Habitatges/ Expedients |
|-----------|------------|------------|---------------------------|
| 1940-1950 | 52 | 181 | 3,5 |
| 1951-1960 | 52 | 216 | 4,1 |
| 1961-1970 | 79 | 963 | 12,3 |
| 1971-1980 | 68 | 1.736 | 25,5 |
| TOTAL | 251 | 3.096 | 12,3 |
| 1940-1950 | 52 | 181 | 3,4 |
| 1951-1960 | 52 | 216 | 4,1 |
| 1961-1970 | 79 | 963 | 12,3 |
| 1971-1980 | 68 | 1.736 | 25,5 |
| TOTAL | 251 | 3.096 | 12,3 |

b) Nombre d'habitatges segons la grandària de la promoció (nova planta)

| Grandària de la promoció | 1940-1950 | | 1951-1960 | | 1961-1970 | | 1971-1980 | |
|--------------------------|-----------|------|-----------|------|-----------|------|-----------|------|
| | hab. | % | hab. | % | hab. | % | hab. | % |
| 1 hab. | 9 | 6,8 | 12 | 6,1 | 7 | 0,8 | 1 | |
| 2 hab. | 18 | 13,5 | 6 | 3,0 | 6 | 0,7 | 2 | 0,1 |
| 3-4 hab. | 34 | 25,6 | 10 | 5,0 | 6 | 0,7 | | |
| 5-8 hab. | 40 | 30,1 | 76 | 38,4 | 78 | 8,4 | 7 | 0,4 |
| 9-12 hab. | 12 | 9,0 | 18 | 9,1 | 125 | 13,5 | 87 | 5,0 |
| 13-20 hab. | 20 | 15,0 | 35 | 17,7 | 146 | 15,8 | 280 | 16,3 |
| 21-50 hab. | | | 41 | 20,7 | 359 | 38,9 | 920 | 53,4 |
| 51-99 hab. | | | | | | | 427 | 24,8 |
| 100-200 hab. | | | | | 196 | 21,2 | | |
| TOTAL | 133 | | 198 | | 923 | | 1.724 | |

Font: Permisos Municipals d'Obres i d'Edificació, Informes Tècnics d'Arquitectura (Arxiu Administratiu Municipal) i Projectes d'Obres de l'Administració Central (Arxiu particular del Sr. José Antonio Sanchís).

TAULA XII (continuació)

| c) Nombre de plantes (nova planta) | | | | | | | | | | | | |
|------------------------------------|----|----|----|----|----|----|----|----|----|-----|-----|-------|
| | 1p | 2p | 3p | 4p | 5p | 6p | 7p | 8p | 9p | 10p | 11p | Total |
| 1940-1945 | 2 | 6 | 4 | 1 | | | | | | | | 13 |
| 1946-1950 | 1 | 4 | 7 | 6 | 1 | 1 | | | | | | 20 |
| 1951-1955 | 2 | 3 | 1 | 1 | 1 | | | | | | | 8 |
| 1956-1960 | 4 | 8 | 1 | 2 | 4 | 4 | 1 | | | | | 24 |
| 1961-1965 | | 2 | 1 | 1 | 11 | 4 | 4 | 3 | 2 | 1 | | 29 |
| 1966-1970 | 2 | 5 | | 2 | | | 4 | 3 | 2 | 3 | | 21 |
| 1971-1975 | | | | | | | 6 | 3 | 8 | 6 | 3 | 26 |
| 1976-1980 | | | 1 | | 3 | 1 | 3 | 1 | 4 | 4 | 4 | 21 |
| TOTAL* | 11 | 28 | 15 | 12 | 20 | 10 | 18 | 10 | 16 | 14 | 7 | 162 |

* (35 expedients sense informació.)

les característiques de l'edificació és un fenomen estrictament associat al canvi de les característiques del promotor immobiliari, i que és en la mesura que la presència de la gran promoció es configura com a element clau del mercat immobiliari, que es va transformant el paisatge urbà.

Un sector no respon a aquests patrons d'interpretació. Es tracta de la promoció directa de l'administració o d'altres organismes recolzats per aquesta (Gràfic VII)¹⁵. La seva actuació es convertí en avançada d'unes formes urbanes, amb predominança dels grans blocs, en la densificació que després assumiria la iniciativa privada professional. Mostra d'això és que mentre per als dos primers decennis la promoció de l'administració representa més de les tres quartes parts de l'edificació amb més de vint habitatges, per als últims vint anys estudiats, aquesta es situa només entorn al 10 %.

Sobre la política urbana de les institucions

S'afirmava abans com a hipòtesi que en moments de gran creixement urbà la política de les institucions estava supeditada a les estratègies d'obtenció de

¹⁵ Els organismes de l'administració que han actuat en la construcció d'habitatges a la ciutat han estat Regiones Devastadas, Obra Sindical del Hogar, Ajuntament, Patronato de Casas Militares i el M.O.P.U. S'han considerat com promotors para-oficials pels ajuts materials y de cessió de sòl rebuts el Patronato Diocesano del Hogar i el Patronato de la Vivienda Económica y de la Clase Media de Lérida y Provincia; el primer depenent del Bisbat, i el segon de caire no estrictament oficial però presidit pel Governador de la província.

plus-valor derivat de la producció d'espai. Per al cas de Lleida, i per tal de corroborar-ho, s'ha analitzat, d'una banda, la política de planejament des de l'Ajuntament i des de l'Estat; d'altra, s'ha estudiat l'actuació pràctica diària d'aquests organismes en matèria urbana: política de sòl, d'habitatge, canvis puntuals i generals de les ordenances d'edificació, inversions en infraestructura urbana i en mitjans de consum col·lectiu¹⁶.

S'ha de destacar en primer lloc que durant els primers anys estudiats, permissibilitat urbanística —en l'aparició de barris marginals i per tant il·legals i en l'aprovació d'expedients d'obres fora del pla d'alineacions vigent, que és el cas de bona part de les àrees suburbanes sorgides— i promoció d'habitatges per part de l'administració en sectors de la perifèria urbana —per cert, la major part també fora del pla d'alineacions vigent— han actuat com a elements inductors de l'ampliació del mercat del sòl són, i per tant de la seva revalorització. D'altra banda, els interessos de la propietat del sòl són, en aquests anys, directament representats a l'Ajuntament per membres de la Cambra de la Propietat Urbana en qualitat de regidors. En aquest sentit l'administració municipal es mostrà com a reguladora dels interessos de la propietat front als pressupostos del planejament estatal, i es configurà com la salvaguarda dels interessos rendistes en arribar a fórmules integradores front a les expropiacions que es derivaven del pla d'ordenació, que després de repetits ajornaments s'aprovà, amb un ultimàtum per part del govern central, el 1957¹⁷.

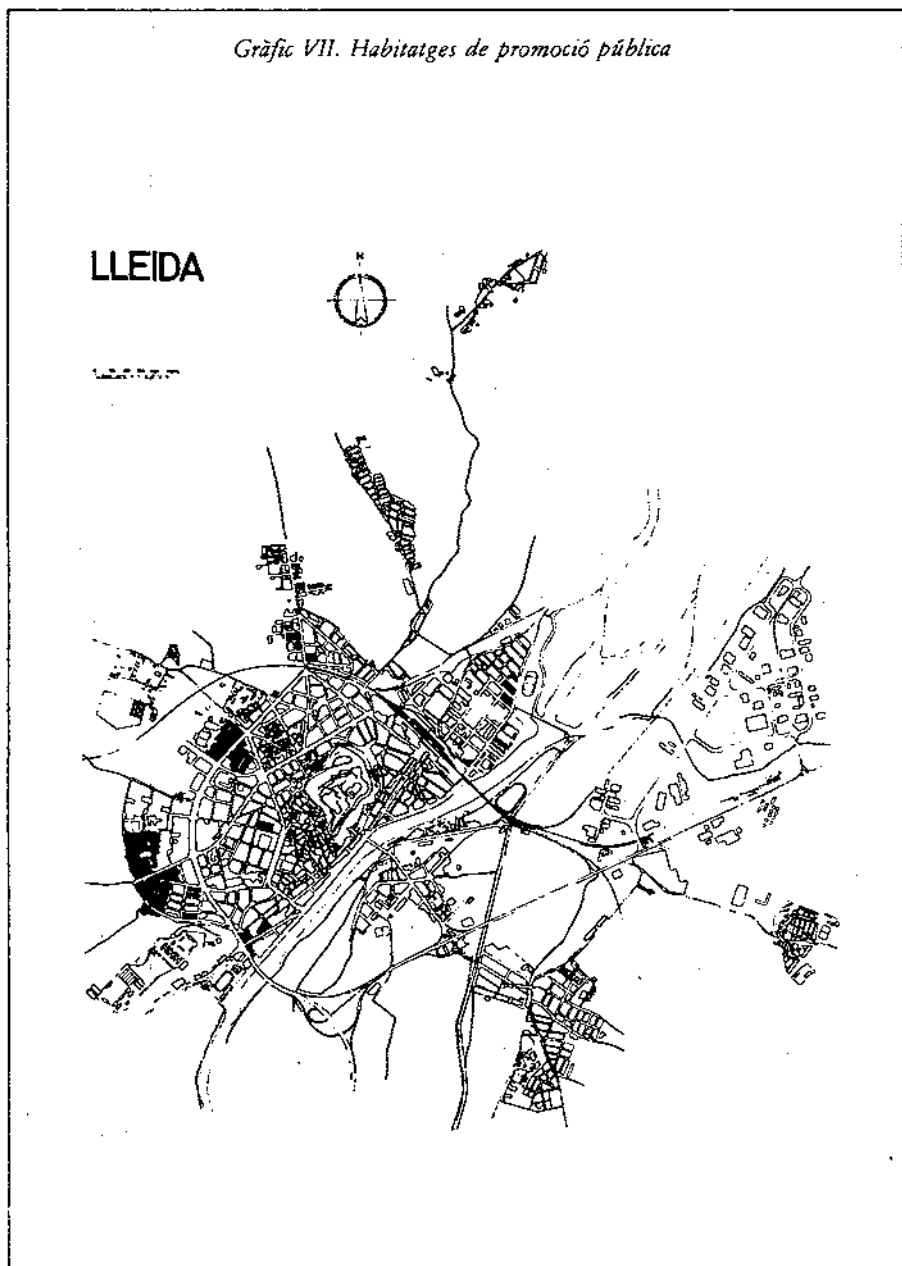
El nou pla marcà el moment de transició cap a la predominança del promotor immobiliari professional com a agent principal d'apropiació del plus-valor obtingut amb la urbanització. El pla de 1957 tingué, com a efecte immediat, l'ampliació del sòl urbà en proposar-se l'extensió del casc urbà per tal d'unir la perifèria desarticulada amb el centre i els eixamples més propers, i així sancionà, en qualificar-lo i diferenciar-lo¹⁸, el nou espai a

¹⁶ Les fonts consultades han estat fonamentalment, d'una banda, els documents de planejament, ja foren globals o parcials, així com, per a resseguir la pràctica diària de la política urbana, les actes de les Sessions Plenàries de l'Ajuntament.

¹⁷ Així, a l'acta de la Sessió Plenària de l'Ajuntament del 6 de juny de 1956, data d'aprovació municipal preceptiva abans de l'aprovació de l'administració central del Pla d'Ordenació Urbana, es pot llegir el següent acord de preservació dels interessos de la propietat front al nou pla: «...se ha llegado a la conclusión de que al precisar expropiar derechos en vías públicas se proceda por el Ayuntamiento al abono de las mismas, conforme el valor que en cada momento tuvieran en el Mercado (...) llegando incluso a la valoración por técnicos nombrados por la Corporación y particulares cuando no se llegue a un acuerdo y la designación de un tercero en discordia (...) Igualmente ha de comprometerse el Ayuntamiento a expropiar la totalidad de los solares que fueron formados teniendo en cuenta el antiguo trazado de aquellas calles que ahora, como consecuencia de la ampliación acordada, no quedarían con extensión suficiente para ser considerados como solares aptos para edificar».

¹⁸ Una forma de revalorització del sòl en el Pla d'Ordenació Urbana ha estat la zonificació

Gràfic VII. Habitatges de promoció pública



transformar, fruit de l'actuació urbana «espontània» dels anys anteriors.

El planejament parcial derivat del pla d'ordenació apuntà cap a una redefinició del mercat immobiliari segons la demanda prevista: segona residència a la carretera d'Oscà, habitatges d'alt *standing* al Polígon Número 1, en el planejament parcial de l'Ajuntament; concentració dels sectors d'habitatge social al Polígon de Santa Maria de Gardeny, remodelació del centre en el frustrat pla del Canyeret, en l'actuació en polígons estatals.

La pràctica diària de l'administració incentivà l'actuació immobiliària privada: canvis de zonificació, d'altures i volumetries a petició dels promotors (Gràfic VIII), subhastes del sòl estatal i municipal per a incentivar l'edificació privada¹⁹, inversions selectives en urbanització orientades cap a la valorització dels nous espais a edificar. Com a fet més significatiu d'unes actuacions que duraren fins a l'adveniment del consistori de la transició política l'any 1976, s'ha d'apuntar el canvi general d'ordenances de 1969 que suposà un increment substancial i per a tot el casc urbà dels volums edificables fins aleshores (Taula XIII).

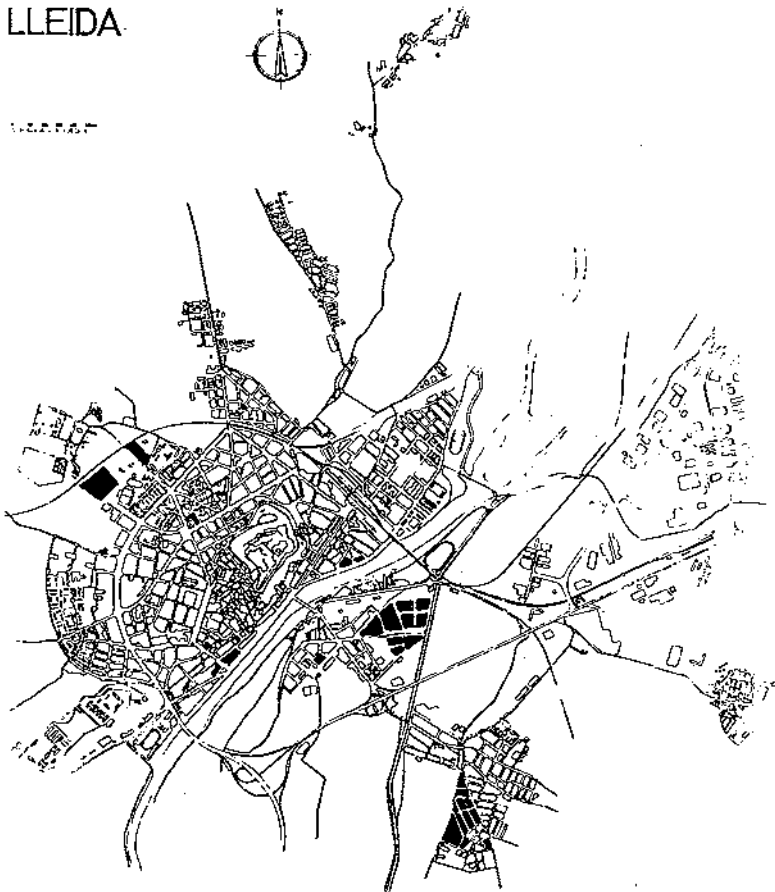
Mentre es donà un procés de creixement elevat, planejament i inversions en urbanització apuntaren prioritàriament cap a una revalorització del sòl i cap a una orientació de les inversions immobiliàries privades. Només en finalitzar el període, quan s'estancà el creixement demogràfic i s'inicià una relativa crisi en l'economia urbana, i en el marc d'un nou pla d'ordenació (aprovat el 1979), l'actuació política apuntà, amb prioritat i per primera vegada de forma global, a supeditar els interessos derivats de la transformació urbana a la utilització de la ciutat com a suport dels processos de producció i de reproducció social: planejament que aportà com a criteris bàsics la desdensificació, el reequipament i l'atenuació de la segregació social urbana, a més de potenciar la ciutat com a capital regional i de dotar-la de nous espais de producció; pràctica urbana que, com a primera mesura, acabà amb les subhastes de sòl municipal

realitzada, que en lloc de basar-se en criteris urbanístics o d'edificació, ho va fer assignant cada zona a un tipus d'habitat segons el poder adquisitiu de qui previsiblement hi tenia de viure; així es pot llegir a l'esmentada zonificació que tal o qual sector està concebut «para urbanización de cierta calidad» donat que hi viuran les «clases acomodadas».

¹⁹ Fins al 1979, les subhastes de sòl a la iniciativa privada per a edificar-hi foren molt freqüents. Les operacions de venda de sòl més importants han estat: 1) entre 1945 i 1953 la subhasta de bona part del sòl permutat amb el Ministeri de la Guerra en traslladar-se aquest a les noves casernes de Gardeny i deixar per al municipi el recinte murallat de la Seu i el Camp de Mart (on es centraren les subhastes). 2) Entre 1961 i 1964, el solar de l'antic mercat de Sant Lluís, venut a una cooperativa d'habitatges i a la Caixa de Pensions per a la Vellesa i d'Estalvis, permeten, a més, un canvi de volumetria i d'altures de l'edificació. 3) Des del 1965 fins al 1974, subhasta del terreny guanyat al riu al construir-se el mur de contenció del Segre, al Polígon Número 1. Durant tot el període s'efectuaren, a més a més, altres subhastes més puntuals (vegeu J. VILAGRASA, 1983).

Gràfic VIII. Canvis de zonificació i volumetria (1962-1977)

LLEIDA



TAULA XIII

Diferències en el nombre de plantes i en l'alçada màxima en les Ordenances del P.O.U de 1957 i en les noves Ordenances de 1969

| Amplada del carrer | P.O.U. | | Modificació 1969 | |
|--------------------|---------|--------|------------------|--------|
| | Plantes | Altura | Plantes | Altura |
| Primer grau | | | | |
| Menys de 9 m. | pb + 2p | 10,75 | pb + 2p | 10,75 |
| 9 m. a 12 m. | pb + 3p | 15,50 | pb + 4p | 16,00 |
| 12 m. a 18,5 m. | pb + 4p | 19,00 | pb + 6p | 19,00 |
| 18,5 m. a 30 m. | pb + 5p | 22,50 | pb + 7p | 22,50 |
| Més de 30 m. | pb + 6p | 26,00 | pb + 9p | 28,00 |
| Segon grau | | | | |
| Menys de 6 m. | pb + 1p | 7,00 | pb + 1p | 7,00 |
| 6 m. a 9 m. | pb + 2p | 10,25 | pb + 2p | 10,25 |
| 9 m. a 15 m. | pb + 3p | 15,00 | pb + 4p | 16,00 |
| 15 m. a 18,5 m. | pb + 4p | 18,25 | pb + 6p | 19,00 |
| Més de 18,5 m. | pb + 5p | 21,75 | pb + 7p | 22,00 |
| Tercer grau | | | | |
| Menys de 6 m. | pb + 1p | 6,75 | pb + 1p | 7,00 |
| 6 m. a 9 m. | pb + 2p | 10,00 | pb + 2p | 10,00 |
| 9 m. a 18,5 m. | pb + 2p | 11,50 | pb + 3p | 11,50 |
| 12 m. a 18,5 m. | pb + 3p | 14,75 | pb + 4p | 16,00 |
| Més de 18,5 m. | pb + 4p | 18,00 | pb + 6p | 19,00 |

Font: Ordenances d'Edificació del *Plan General de Ordenación Urbana de Lérida de 1957* i *Propuesta de modificación de las ordenanzas del Plan General de Ordenación de Lérida, aprobada por el Excelentísimo Sr. Ministro de la Vivienda, según comunicado de fecha 16 de enero de 1969.* (Arxiu Administratiu Municipal.)

a la iniciativa privada i que apuntà cap a la creació d'un patrimoni municipal del sòl²⁰; reformes urbanes al centre (entès com a nus i com a punt d'aflluència de la població regional); rehabilitació dels sectors més degradats del casc antic; dotació de serveis i d'infraestructura als sectors perifèrics més subequipats²¹.

²⁰ En Sessió Plenària municipal del 25 de maig de 1979, la primera ordinària de l'ajuntament democràtic, s'anul·là una subhasta aprovada per l'anterior consistori ja que es considerà «que la política de l'actual Corporació és de no desprendre's del Patrimoni Municipal del Sòl, sinó al contrari, augmentar-lo».

²¹ Per tal de valorar el Pla General Municipal d'Ordenació així com la política diària posterior poden consultar-se els volums preliminars del pla i la seva Memòria, així com el volum (1979-1983), *4 anys d'Ajuntament democràtic* (AJUNTAMENT, 1984). Una valoració del treball realitzat i de les línies a seguir des de l'Ajuntament es pot llegir en els articles de l'actual Delegat d'Urbanisme de la Paeria (LLOP, 1982, en premsa).

No es pot assenyalar únicament el canvi polític —ajuntaments democràticament escollits— com l'element de transformació de l'orientació en la política urbana, encara que aquest fet es pugui considerar prioritari en la comprensió històrica de l'evolució de la ciutat. Malgrat la falta de perspectiva, en estudiar aquests últims anys tan recents es vol apuntar com a idea d'interpretació de l'evolució urbana més propera, la menor rellevància del sector immobiliari en la definició del procés general d'acumulació, en aquells moments en què el creixement urbà desaccelera els seus ritmes, i, per tant, el seu impacte en l'ampliació de la ciutat és també menor.

UNA PERIODITZACIÓ DEL PROCÉS DE CREIXEMENT URBÀ A LLEIDA ENTRE 1940 I 1980

Sembla lògic que un treball sobre processos conclouï amb una periodització que delimiti en el temps les característiques de la transformació urbana. Per al cas de Lleida es poden assenyalar dues grans etapes del procés de creixement urbà amb comportaments ben diferents. S'escull 1957, data de l'aprovació del Pla d'Ordenació Urbana, com a data de separació dels dos períodes, ja que al marge de la seva significació en el canvi d'orientació de la política urbana es situa en els anys de transició, tant de la dominància dels diferents agents detectats com de les característiques de l'edificació.

1940-1956: la formació d'un nou marc espacial d'extracció de plus-vàlues territorials

En el seu conjunt, el període de postguerra respon a la dominància de la propietat tradicional del sòl, a formes urbanes que en general responen a baixes densitats d'ocupació —i on l'excepció és la promoció d'habitatges de l'administració— i que apareixen en un espai on l'activitat agrícola encara és present, i a una política institucional que denota una baixa capacitat d'inversió en l'urbà i la conjunció dels interessos de la propietat i de l'actuació municipal. Es pot definir aquesta etapa com la de formació d'un marc espacial d'extracció de plus-vàlues territorials.

La ciutat en aquests anys rebé una onada immigratòria i inicià les transformacions en la base agrícola tradicional. Tots dos fets s'apuntaren, només, com a prolegomen d'un creixement posterior molt més aguditzat. En

aquest context s'assisteix a una ampliació de l'espai urbà que desbordà àmpliament els límits de la ciutat anterior a la guerra²².

Durant els anys quaranta, els anys de la «reconstrucció», s'inicià ja un procés d'implantació puntual de la urbanització a la perifèria amb nuclis que després es configurarien com a difusors del fet urbà. Actuen en l'expansió perifèrica de Lleida tant l'administració, realitzant els primers blocs d'habitatges socials a la Mariola (Obra Sindical del Hogar) i a Balàfia (Regiones Devastadas), o urbanitzacions de ciutat jardí per a funcionaris en el sector del Camp d'Esports (Obra Sindical del Hogar), com els propietaris de sòl rústic: els barris marginals dels Magraners i del Secà de Sant Pere, i les primeres parcel·lacions suburbanes de Les Pardinyes Baixes i de la Bordeta. Paral·lelament, la propietat immobiliària en el centre urbà i en els eixamples de formació més antiga va edificant solars lliures i construint noves plantes en edificis preexistents²³.

En els anys cinquanta la difusió de la urbanització continuà de forma semblant. La Obra Sindical del Hogar construí de nou a la Mariola, i aquesta i el Patronato Diocesano del Hogar a Balàfia; el Patronato de la Vivienda Económica y de la Clase Media ho va fer a Les Pardinyes Baixes i al Camp d'Esports. La propietat de sòl rústic continuà la urbanització dels sectors marginals i els amplia al barri de Llivia; i, igualment, actuà en els sectors de creixement suburbà, als quals sectors sumà la «Urbanización Balafia» i l'edificació a la carretera de Torre-serona.

La política urbana d'aquests anys es traduí en inversions de reconstrucció dels organismes administratius provincials, en alguns projectes de readaptació urbana i en afrontar una certa política de l'habitatge repartida entre habitatges socials i habitatges per a funcionaris de l'administració. Si es descompta l'actuació de Regiones Devastadas, que assumí un gran nombre de les realitzacions de reconstrucció i de renovació de la infraestructura urbana, i de la Obra Sindical del Hogar, principal promotora d'habitatges

²² Una visió de l'economia de postguerra que intueix ja el canvi econòmic pot llegir-se a J. LLADONOSA (1955-1959-1965). F. PORTA (1967) realitzà un valuós assaig d'intent explicatiu del creixement econòmic entre finals dels cinquanta i primers seixanta. Per al canvi fruíter s'ha de consultar, especialment, el treball de LLUCH i SERÓ (1970). Una visió general de l'economia lleidatana actual, però amb referències al passat proper, es pot llegir a MAUREL, MORELL i ALDOMÀ (1980).

²³ La pràctica d'augmentar el nombre de plantes dels edificis preexistents es va veure especialment afavorida, en la postguerra immediata, pels crèdits, exaccions fiscals i proveïment de material de construcció a aquells que «reconstruïen» un edifici afectat per la guerra. Molts cops, els edificis afectats tingueren una o dues plantes més que abans, i també hi ha constància de favors municipals per a enderrocar i construir de nou en solars sense afectar pels danys de guerra, o afectats mínimament.

socials²⁴, les inversions en urbanització de l'administració foren molt febles centrant-se en el casc urbà tradicional i ignorant les noves àrees sorgides. Altrament, la permeabilitat de les autoritats municipals als interessos de la propietat és el fet més remarcable de l'actuació política. Les expropiacions que es realitzaren ho foren sempre per «acord comú» i, sovint, després de llargues negociacions que acabaven amb un increment de la valoració oficial del sòl a expropiar. La congelació entre 1951 i 1957 del Pla d'Ordenació només es pot interpretar com la defensa municipal dels propietaris front a l'administració central, que, segons aquells, volia imposar un pla d'urbanització que no s'adaptava a les necessitats lleidatanes: excessiva amplada dels carrers, superabundància d'espais verds, fantasia del planejament²⁵.

Aquest primer moment no es pot comprendre sense la ubicació d'aquests trets definidors de la urbanització en un context d'una formació social local faltada d'una burgesia empresarial amb capacitat d'erigir-se en classe dirigent, i on burocràcia i famílies de tradició agrària es configuren en sectors hegemònics a la ciutat²⁶, així com d'un estat de formació de la promoció immobiliària professional i de feblesa d'una indústria de la construcció poc capitalitzada i dispersa.

En aquest sentit, l'actuació dels propietaris del sòl s'inscriu en un mateix esquema que el de moltes altres ciutats petites i mitjanes de l'àrea catalana. El seu paper ha estat estudiat, per exemple, a la ciutat de Castelldefels (A. HABSURGO, 1983) i a Sant Vicenç dels Horts (GEOTOP, 1982) per a períodes similars a l'estudiat per a Lleida, i el creixement difús i a salts es mostra com a característic de l'ampliació de medi construït. Les anàlisis sobre Barcelona denoten una presència més important de la promoció professional

²⁴ Regiones Devastadas tingué una important activitat constructora a la ciutat centrada en la reconstrucció o edificació d'edificis administratius o eclesiàstics. Entre els primers s'han de citar com a més rellevants el Palau de Justícia (1948), la caserna de la policia armada (1951) i el Govern Civil (1952). Dels segons, la reconstrucció de les parts afectades per la guerra del Seminari Conciliar, de la Catedral Nova i la construcció del nou Palau Episcopal (1952). Regiones Devastadas també actuà en la construcció de 120 habitatges socials al barri de Balàfia. Per la seva banda, la Obra Sindical del Hogar ha estat la principal promotora d'habitatges de la ciutat, totalitzant 2.605 habitatges en 16 grups sindicals diferents, el 7 % dels construïts entre 1940 i 1980.

²⁵ Sobre l'oposició de la propietat immobiliària al Pla d'Ordenació de 1957 vegeu J. VILAGRASA (1982).

²⁶ En aquest aspecte es pot consultar el treball de F. PORTA (1967) on incideix en la «manca d'estructura social» de la ciutat i on es lamenta de la inexistència d'una «burgesia com la del litoral». Aquesta és per a ell la causa dels problemes econòmics, socials, culturals i urbanístics de Lleida, ja que «No hi ha pròpiament ciutat sense una estructura social, i no pot haver-hi estructura sense una classe dirigent».

Des c'òptiques diferents però abundant en la mateixa tesi es pot llegir el treball de MAUREL, MORELL i ALDOMÀ (1980) i el recent assaig de M. PUEYO (1984) sobre la Lleida del franquisme.

ja des de períodes anteriors, probablement fruit d'unes estructures socials més dinàmiques impulsades pel fenomen industrial (C. CARRERAS, 1978; M. TATJER, 1973), encara que tant la propietat del sòl en la formació de nuclis suburbans i marginals (C. MASSANA i F. ROCA, 1973; M. DE SOLA-MORALES, 1974) com la creació de polígons d'habitatges socials (A. FERRER, 1974) jugaren un paper similar en els moments de gran creixement immigratori.

1957-1980: Prioritat de l'activitat immobiliària en l'obtenció de plus-vàlues urbanes

El període posterior a l'aprovació del pla de 1957 respon a la consolidació de la promoció immobiliària professional com activitat dirigida al mercat, a una densificació constant dels nous espais urbans i a una política urbana que presta especial atenció al procés d'acumulació derivat de la transformació de l'espai urbà. Es defineix aquesta etapa com la d'intensificació de l'obtenció de plus-vàlues urbanes deguda a l'activitat promotora i recolzada en el marc espacial definit en l'etapa anterior.

L'aprovació del Pla d'Ordenació Urbana es donà en els inicis d'una nova acceleració del procés de creixement. Els aporats demogràfics deguts a la immigració s'incrementaren respecte als anys anteriors, i en l'àmbit econòmic-regional madurà la inicial transformació agrària; s'iniciaren les exportacions de fruita a l'estranger i s'introduí massivament l'estabulació ramadera, fet que provocà la proliferació en tot el territori de granges avícoles i porcines. D'altra banda, la construcció es configurà en un dels sectors econòmics més dinàmics²⁷.

Durant els últims anys cinquanta i primers seixanta la promoció professional fou representada, essencialment, per contractistes d'obres que es dediquen, en un nombre creixent, a l'activitat promotora. En els primers anys seixanta apareixen els promotors que amb el temps formaren societats immobiliàries. La banca, les societats cooperatives i els promotors forans només estaran presents marginalment durant aquests primers anys. És a finals dels anys seixanta quan els diferents tipus de promoció professional són ja presents amb força en el conjunt urbà; força que mantenen i incrementen al llarg dels anys setanta.

Les parcel·lacions realitzades posteriorment a l'aprovació del Pla d'Ordenació assenyalen aquesta progressiva introducció del sector professional en la producció d'espai urbà. En aquest sentit es pot parlar d'un canvi substancial

²⁷ Vegeu bibliografia citada en la nota 22.

en la gestió del sòl que apunta a mantenir una unitarietat en el procés que va des de la parcel·lació fins a l'edificació; fenomen que en els anys anteriors només era constatable en casos ben delimitats, especialment en l'actuació de l'administració com a promotora d'habitatges i, subsidiàriament, en la d'alguns propietaris que en ocasions edificaren i vengueren ells mateixos part del sòl parcel·lat²⁸.

Formació de la promoció professional i tendència cap a la unitarietat en la gestió de la transformació del sòl apunten, en l'àmbit morfològic, cap a una densificació general de l'espai urbà que implica la transició de formes marginals d'edificació cap a formes suburbanes, i d'aquestes cap a la integració a l'edificació d'eixamples i de grans blocs. En els sectors d'eixample aquestes últimes formes comencen a ésser molt freqüents, i en tot cas, els edificis d'habitatges, ja siguin blocs oberts, ja cases d'eixample, incrementen substancialment les seves dimensions.

En l'àmbit d'actuació de les institucions es pot fer referència a l'afirmació de Carme MASSANA i Francesc ROCA (1973) sobre la filosofia de la política urbana espanyola de l'època, que mentre la iniciativa privada té assignat el paper de satisfer les necessitats generals, el sector públic només les ha de complementar. En aquest sentit i amb una legislació de protecció a l'edificació privada a partir de subvencions, crèdits i exaccions tributàries al promotor²⁹, s'assisteix a una disminució considerable de la construcció d'habitatges per l'administració, que ja només actuà amb una certa rellevància al construir els grups sindicals Gaspar de Portolà i Juan Carlos al Polígon de Santa Maria de Gardeny, i amb unes motivacions molt precises d'absorbir el dèficit d'habitatges en què s'havia convertit en la seva plasmació més escandalosa, «Les Casetes»; barri fet amb mòduls prefabricats, relativament central i promocionat directament per l'administració durant els anys seixanta per donar aixopluc «provisional» a la població sense habitatge³⁰.

²⁸ El cas és poc freqüent, però destaquen dos parcel·ladors que actuen en els anys quaranta i primers cinquanta tant venent els solars com edificant-hi, un al barri de Les Pardiniyes Baixes (41 habitatges construïts), i l'altre al barri de Balàfia (95 habitatges construïts).

²⁹ La importància dels ajuts estatals a la promoció privada a partir de la utilització de la normativa sobre habitatges protegits (subvencions, exaccions fiscals i crèdits) es pot considerar com un dels mecanismes fonamentals de recolzament de la promoció professional privada. En aquest sentit i per al cas de Lleida vegeu J. VILAGRASA (en premsa).

³⁰ Els barracons prefabricats que formaren, entre 1967 i 1975, «Les Casetes», havien servit anteriorment per a donar habitatge als damnificats per les inundacions de la comarca de Vallès. A Lleida aplegaren bona part de la població que havia viscut al Canyeret —barri que s'enderrocà— així com a població nouvinguda i sense habitatge. La població del barri oscil·là entre els 4000 i 5000 habitants. D'altra banda, en la consecució dels nous blocs està l'origen del primer moviment social urbà organitzat a Lleida (vegeu, J. VILAGRASA, 1982).

Plans parcials, programes municipals d'actuació, subhastes de sòl, inversions en urbanització reafirmen la idea d'una política urbana dirigida a recolzar l'activitat immobiliària privada que comptà, a més a més, amb facilitats en el canvi de qualificacions urbanístiques, i que es veié globalment impulsada amb les noves ordenances d'edificació per a tota la ciutat realitzades l'any 1969; moment clau de la densificació de l'entorn urbà en què també s'aproven les ordenances per a edificis singulars, i en què es realitzaren operacions urbanístiques de gran volada —subhasta de sòl municipal i inici de l'edificació al Polígon Número 1, inici de la renovació de l'edificació a l'Avinguda del Segre, urbanització del Gran Passeig de Ronda—, que definiren en gran part l'actuació immobiliària dels anys setanta.

S'ha afirmat que en els últims anys del període, marcats per l'aparició d'un consistori de transició, primer, i per un ajuntament democràticament elegit després, però també per una inflexió del procés de creixement palpable en el sector immobiliari per l'existència d'una sobreproducció d'habitatges sense sortida ràpida al mercat, i per la fallida de bona part de les empreses lligades al sector edificació, marquen el final d'un cicle de creixement de la ciutat. Final en què, per primera vegada, en l'àmbit de l'actuació política, es concreta una supeditació dels interessos immobiliaris, de l'acumulació derivada de la producció directa d'espai, a la consideració d'aquest com a marc o suport dels processos de producció i de reproducció social. En aquest sentit, planejament (el Pla General Municipal d'Ordenació de 1979) i pràctica urbana es mostren com a eines per a maximitzar el benefici potencial que es deriva de la utilització de la ciutat com a capital fix.

BIBLIOGRAFIA

- AJUNTAMENT DE LLEIDA, 1984, (1979-1983), *4 anys d'Ajuntament democràtic*, Lleida, Ajuntament.
- ALIÓ, M.A., en premsa, «Els expedients d'obres particulars com a eina d'anàlisi del procés urbà. Vilafranca del Penedès, 1845-1945», A.A. V.V., *II Setmana d'estudis urbans a Lleida. Les ciutats petites i mitjanes a Catalunya*, Lleida, Estudi General i Institut Cartogràfic de Catalunya.
- CAPEL, H., 1975, *Capitalismo y morfología urbana en España*, Barcelona, Los libros de la frontera.
- CARRERAS I VERDAGUER, C., 1978, *L'estructura de la propietat com a element bàsic en la formació de l'espai urbà: el cas dels barris obrers del SW de Barcelona*, Tesi Doctoral, Universitat de Barcelona, Departament de Geografia.
- , en premsa, «El International Journal of Urban and Regional Research, revista crítica de temas urbanos», Madrid, *Estudios Geográficos*.
- CASTELLS, M., 1972, *La question urbaine*, París, Maspero; trad. castellana: Madrid, Siglo XXI, 1974.
- , 1978, «Collective consumption and urban contradiction in advanced capitalism», M. CASTELLS, *City class and power*, London, McMillan.

- DUNCAN, S.S., 1981, «Housing policy, the methodology of levels and urban research: the case of Castell», *International Journal of Urban and Regional Research*, London, Arnold, núm. 5, 2.
- ELLIOT, B., i MCCRONE, D., 1982, *The city. Patterns of domination and conflict*, London, McMillan.
- ENGELS, F., 1845, *Die Lage der arbeitenden Klasse in England*; trad. catalana parcial: Barcelona, Edicions 62.
- FERRER AIXALÀ, A., 1974, *Los polígonos de la comarca de Barcelona*, Barcelona, E.T.S.A.B., 2 vols.
- FOLINI, M., 1972, *La città del capitale*, Bari, De Donato ed.; trad. castellana: Barcelona, Gustavo Gili, 1976.
- , 1974, «Città e territorio come capitale fisso: qualche contraddizioni», A.A. V.V., *Città e territorio: pianificazione e conflitto*, Napoli, C.E.E.C; trad. castellana: Barcelona, Gustavo Gili, 1976.
- GAGO DÁVILA, J., 1977, «Prólogo a la edición castellana», F. INDOVINA, ed., *El despilfarro inmobiliario*, Barcelona, Gustavo Gili.
- GEOTOP, 1982, «Sant Vicenç dels Horts, estudi de les transformacions recents d'un municipi del Baix Llobregat», *Revista Catalana de Geografia*, Barcelona, vol. V, núm. 17.
- GÓMEZ ORDÓÑEZ, J.L., i SOLÀ-MORALES RUBIO, M., 1977, «Crecimiento urbano como inversión en capital fijo, el caso de Barcelona», *Ciudad y Territorio*, Madrid, núm. 2.
- GORDON, D.M., 1978, «Capitalist development and the history of american cities», W.K. TABB i L. SAWERS, eds., *Marxism and the Metropolis*, New York, Oxford U.P.
- HABSBURGO, A., 1983, *Propiedad y espacio en Castelldefels*, Castelldefels, Ajuntament i Vicens Vives.
- HARLOE, M., 1979, «Marxism, the Estate and the urban question: critical notes on two recent french theories», C. CROUCH, ed., *Estate and Economy in Contemporary Capitalism*, London, Croom Helm.
- , 1981, «Notes on comparative urban research», M. DEAR i A.J. SCOTT, eds., *Urbanization and Urban Planning in Capitalist Societies*, London, Methuen.
- HARVEY, D., 1976, «Labor, capital and class struggle around the built environment in advanced capitalist societies», *Politics and Society*, London, núm. 6; trad. castellana a *Documents d'Anàlisi Metodològica en Geografia*, Barcelona, Departament de Geografia de la Universitat Autònoma, núm. 1, 1977.
- , 1978, «The urban process under capitalism: a framework for analysis», *International Journal of Urban and Regional Research*, London, Arnold, núm. 2,1.
- LABORATORIO DE URBANISMO, 1972, *Las formas del crecimiento urbano*, Barcelona, E.T.S.A.B.
- LEFEBVRE, H., 1974, *La production de l'espace*, París, Anthropos.
- LLADONOSA I PUJOL, J., 1955-1959-1965, *La ciutat de Lleida*, Barcelona, Barcino, 3 vols.
- LLOP I TORNE, J.M., 1982, «Déficits d'infraestructura i de serveis de la ciutat: un nou model urbanisòc per a Lleida», A.A. V.V., *Estudis Urbans a Lleida*, Lleida, Estudi General.
- , en premsa, «El planejament urbanístic a la ciutat de Lleida: equilibri entre eixample i reforma», A.A. V.V., *II Setmana d'Estudis Urbans a Lleida. Les ciutats petites i mitjanes a Catalunya*, Lleida, Estudi General i Institut Cartogràfic de Catalunya.
- LLUCH, E., i SERÓ, R., 1970, *La regió frutera de Lleida*, Barcelona, Serveis d'Estudis de Banca Catalana.
- LOJKINE, J., 1977, *Le marxisme, l'état et la question urbaine*, París, P.U.F.; trad. castellana: México, Siglo XXI, 1979.
- MASSANA, C., i ROCA, F., 1973, «Estratègies urbanes i realitat urbana a la regió de Barcelona», A.A. V.V., *Economia crítica, una perspectiva catalana*, Barcelona, Edicions 62.
- MAUREL, X.; MORELL, R., i ALDOMÀ, I., 1980, *L'economia del Setrà*, Barcelona, Caixa d'Estalvis de Catalunya.
- MINICONE, E., 1981, *Social conflict and the city*, Oxford, Basil Blackwell.
- OLIVÉ, M.J.; RODRÍGUEZ, J., i VALLS, X., 1977, «Problemática de la vivienda en España»,

- A.A. V.V., *Política de la vivienda*, Madrid, Ayuso.
- PORTA, F., 1967, «Lleida, la gran desconeguda», A.A. V.V., *Lleida, problema i realitat*, Barcelona, Edicions 62.
- PROCTER, I., 1982, «Some political economies of urbanization and suggestions for a research framework», *International Journal of Urban and Regional Research*, London, Arnold, núm. 6, 1.
- PUEYO I PARÍS, M., 1984, *Lleida: ni blancs ni negres però espanyols*, Barcelona, Edicions 62.
- ROBERTS, B., 1978, *Cities of peasants*, London, Arnold.
- SECCHI, B., 1972, «Il settore edilizio e fondiario in un processo di sviluppo economico», F. INDOVINA, ed., *Lo spreco edilizio*, Padova, Marsilio ed.; trad. castellana: Barcelona, Gustavo Gili, 1977.
- SICA, P., 1980, *Storia dell'urbanistica. L'Ottocento*, Roma, Laterza i Spa, 2.ª ed.; trad. castellana: Madrid, I.E.A.L., 1981.
- SMITH, M.P., 1980, *The city and social theory*, Oxford, Basil Blackwell.
- SOLA-MORALES I RUBIO, M., 1974, «La urbanización marginal y la formación de plusvalías del suelo», *Papers*, Barcelona, Universitat Autònoma, núm. 3.
- TATJER I MIR, M., 1973, *La Barceloneta, del siglo XVIII al Plan de la Ribera*, Barcelona, Los libros de la frontera.
- VILAGRASA I IBARZ, J., 1982, «Polèmiques i posicions a l'entorn dels problemes urbans de Lleida (1940-1970). Una anàlisi de la premsa escrita», A.A. V.V., *Estudis Urbans a Lleida*, Lleida, Estudi General.
- , 1983, *Creixement urbà i agents de la producció de l'espai: el cas de la ciutat de Lleida (1940-1980)*, Tesis Doctoral, Universitat de Barcelona, Departament de Geografia (inèdita).
- , en premsa, «La promoció protegida d'habitatges a Lleida (1940-1980)», *Revista Catalana de Geografia*, Barcelona.