
(A) Estructura social i canvi al territori

Diferenciació socioespacial de la ciutat de Lleida

Carme Bellet Sanfeliu

Joan Vilagrasa Ibarz

Universitat de Lleida

vilagrasa@geosoc.udl.es

Resum: Aquesta ponència presenta uns primers resultats d'un atlas socio-demogràfic i econòmic de la ciutat de Lleida. La informació elaborada se centra en la diferenciació per seccions de districte de la informació del cens d'habitatges de 1991, dels censos i padrons de població entre 1986 i 1996, i dels resultats electorals per secció de districte, amb informació des de 1977. Les diferents variables mostren un mosaic urbà molt diferenciat i amb fortes àrees de segregació social. Les zones més desafavorides són el centre històric i alguns dels barris sorgits durant el període 1940-1970. La zona de Ciutat-Jardi i algunes de les trames d'exemple més noves són, contràriament, el lloc on es concentra la població més benestant.

1. Introducció

La interpretació de la descripció cartogràfica es fa a partir de tres elements interrelacionats. En primer lloc, cal considerar la persistència de les característiques de la construcció física i de l'estructura demogràfica de la història urbana recent, que explica el fort contrast entre nucli urbà central i barris. En segon lloc, cal considerar el procés d'obsolescència física i de desestructuració social que ha afectat el centre històric en els últims vint anys i l'ha convertit en una àrea de concentració de la pobresa urbana. En tercer lloc, cal considerar un element explicatiu les estratègies immobiliàries que

conformen un mercat molt segmentat socialment i segregat espacialment.

2. Objectius i fonts

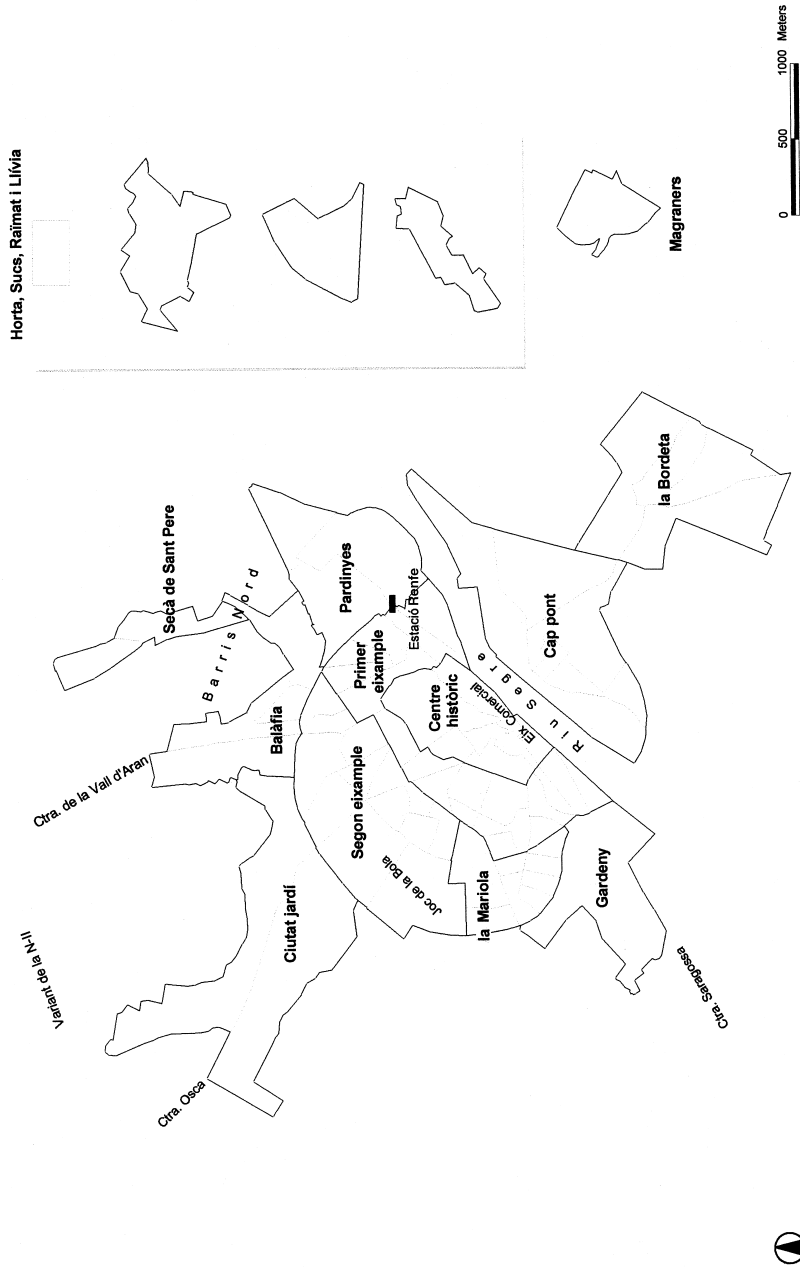
L'objectiu de la present ponència és presentar l'actual diferenciació social en l'espai de la població de Lleida. Es tracta d'uns primers resultats, preliminars i segurament insuficients, que precedeixen una anàlisi més aprofundida, que inclou més variables d'anàlisi i una interrelació entre variables més rigorosa que la simple (visual) correlació cartogràfica. El destí final del treball apunta cap a l'elaboració d'un atlas de la ciutat de Lleida que analitzi les característiques físiques de la fàbrica urbana, les de caire sociodemogràfic i les de l'activitat econòmica, així com les seves interrelacions.

Les fonts utilitzades fins ara són el cens d'edificis i habitatges de 1991 i els padrons de població de 1986 i 1996 (aquest últim només explotat parcialment, ja que hi ha informació de què no s'ha pogut disposar fins fa molt poc temps) i els resultats electorals per secció de districte des de l'any 1977, també treballats fins ara només de forma parcial. A aquestes fonts s'hi afegirà prou properament l'explotació de les dades cadastrals sobre aspectes físics de la trama urbana i sobre l'estructura de la propietat, les dades electorals i les que subministra l'impost d'activitats econòmiques (IAE). La base cartogràfica escollida és la secció de districte censal, que a escala urbana permet una diferenciació molt detallada de l'espai urbà (figura 1).

El cens d'habitatges elaborat cada any acabat amb 1 per l'Institut Nacional d'Estadística és una font d'informació molt bona pel que fa a les característiques físiques de l'habitatge, el qual incorpora, a més, informació rellevant sobre l'estructura de la propietat. El quadre 1 recull la informació que s'ha extret d'aquesta font.

En el cas de les característiques sociodemogràfiques, s'ha explotat algunes de les dades subministrades pels padrons de població de 1986 i 1996 i pel cens de 1991. El tractament de la informació inclou la cartografia de les variables per a 1996 i la variació experimentada entre 1986 i 1996. En el moment de redactar aquesta comunicació encara no s'han explotat les dades sobre activitat econòmica subministrades pel padró de 1996, amb què la informació, que és de 1991, queda ja una mica desfasada. Malgrat tot, s'ha aportat com una primera aproximació, atesa la rellevància de les dades d'estructura socioprofessional i d'ocupació en qualsevol anàlisi de diferenciació

Figura 1. Seccions de districte, barris i toponímia bàsica.



Quadre 1
Informació extreta del cens d'habitatges, 1991
(Institut Nacional d'Estadística)

Total d'habitatges	Característiques
Antiguitat de l'edificació	Abans de 1941 Entre 1941-1960 Entre 1961-1980 Després de 1980
Estat de l'edificació	Bon estat Mal estat (regular, deficient i ruïnós)
Tipus d'habitatge	Principals Secundaris Desocupats
Forma d'ocupació	En propietat En propietat. Pagats En propietat. Amb hipoteca En lloguer
Tipus de propietat	Individual (vertical) Comunitat (horitzontal)
Equipament de l'habitatge	Calefacció Gas per canonades Telèfon Ascensor

socioespacial. Les variables fins ara analitzades s'assenyalen en el quadre 2.

Les dades dels resultats electorals ajuden a perfilar la caracterització sociodemogràfica dels habitants de les diferents seccions de districte. La informació facilitada pel Govern Civil de Lleida (escrutini de vots) ha permès explotar els resultats de totes les eleccions celebrades des de 1977: municipals, autonòmiques, generals i europees. Les dades treballades per a cada secció de districte han estat les següents: nombre de vots emesos, percentatge de l'abstenció, partit guanyador i percentatge de vots que obtingué el partit guanyador (quadre 3). Pel que fa a la cartografia, de moment només es disposa de la informació del partit guanyador i del percentatge de vots que ha acumulat.

La interpretació d'aquestes fonts, a banda de la informació visual que proporciona la cartografia, es basa en anàlisis anteriors realitzades pels mateixos autors o per equips de treball més grans en els quals també han participat. Fonamentalment s'han considerat els coneixements previs sobre el creixement urbà dels últims seixanta

Quadre 2
Informació elaborada a partir dels padrons de població de 1986 i 1996
i del cens de 1991 (Institut Estadístic de Catalunya)

Variables	Dades
Població total (1986 i 1996)	Variació de 1986-1996 Any 1996
Densitat (1986 i 1996)	Variació de 1986-1996 Any 1996
Estructura per edats (1986 i 1996)	<18 anys. Variació 1986-1996 i % de 1996 >60 anys. Variació 1986-1996 i % de 1996
Taxa de feminitat (1986 i 1996)	Increment 1986-1996 Taxa de 1996
Estructura laboral (1991)	Empresaris amb assalariats Assalariats Assalariats fixos Assalariats eventuais
Situació laboral de la població activa (1991)	Ocupats Desocupats
Distribució de l'ocupació per grans grups professionals (1991)	Professionals i tècnics Personal directiu Serveis administratius Treballadors industrials
Formació (1986 i 1996)	Analfabets i primària incompleta (variació de 1986-1996 i percentatge de 1996) Estudis de grau mitjà i superior (variació de 1986-1996 i percentatge de 1996)
Lloc de naixement de la població (1996)	Lleida Fora de Lleida
Any d'arribada a Lleida (1991)	Abans de 1940 Entre 1940 i 1960 Entre 1960 i 1980 Després de 1980

anys i del mercat immobiliari que l'ha aixoplugat (Vilagrassa, 1990; Bellet, 1993 i 1994; Bellet i Vilagrassa, 1997), les anàlisis sobre localització de l'activitat econòmica i usos del sòl a la ciutat (Vilagrassa [dir.], 1995; Vilagrassa i Barrufet, 1996) i a l'àrea d'influència (Bellet i Barrufet, 1996), i altres anàlisis sectorials, com els dedicats al centre

Quadre 3
Informació elaborada a partir dels resultats electorals des de 1977
(Govern Civil)

Eleccions municipals Sèrie 1979, 1983, 1987, 1991, 1995	Vots emesos Abstenció Partit guanyador Percentatge de vots del partit guanyador
Eleccions autonòmiques Sèrie 1980, 1984, 1988, 1992, 1995	Vots emesos Abstenció Partit guanyador Percentatge de vots del partit guanyador
Eleccions generals - Sèrie 1977, 1982, 1986, 1989, 1993, 1996	Vots emesos Abstenció Partit guanyador Percentatge de vots del partit guanyador
Eleccions europees Sèrie 1987, 1989, 1994	Vots emesos Abstenció Partit guanyador Percentatge de vots del partit guanyador

comercial de la ciutat (Martí, Barrufet i Vilagrasa, 1997) o al centre històric (Vilagrasa, Bru, Martí i Barrufet, 1995).

3. La diferenciació socioespacial

L'observació dels diferents mapes confeccionats a partir del cens d'habitatges i dels padrons i censos de població permeten una caracterització global de les característiques sociodemogràfiques de la ciutat.

La sèrie del cens d'habitatges (figures 2-6) permet fer les observacions següents:

a) L'antiguitat de l'edificació residencial reflecteix, en la seva diferenciació espacial, les diferents etapes de creixement urbà. La sèrie de mapes corresponent permet definir perfectament, en relació amb l'antiguitat de la construcció, l'àrea del centre històric, amb percentatges molt elevats d'habitatges construïts abans de 1941; la del primer eixample amb importància de l'edificació anterior a la guerra i de

Figura 2. Antiguitat de l'edificació.

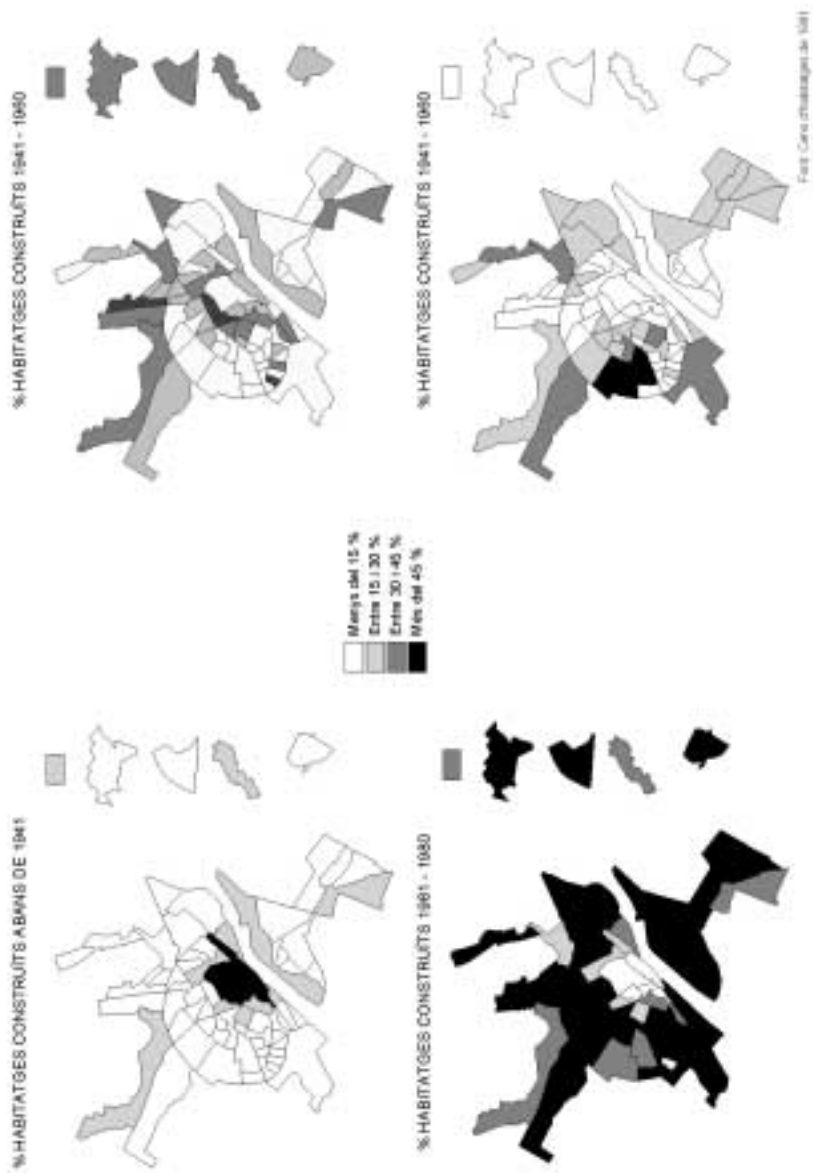


Figura 3. Estat de conservació del parc d'habitatges.

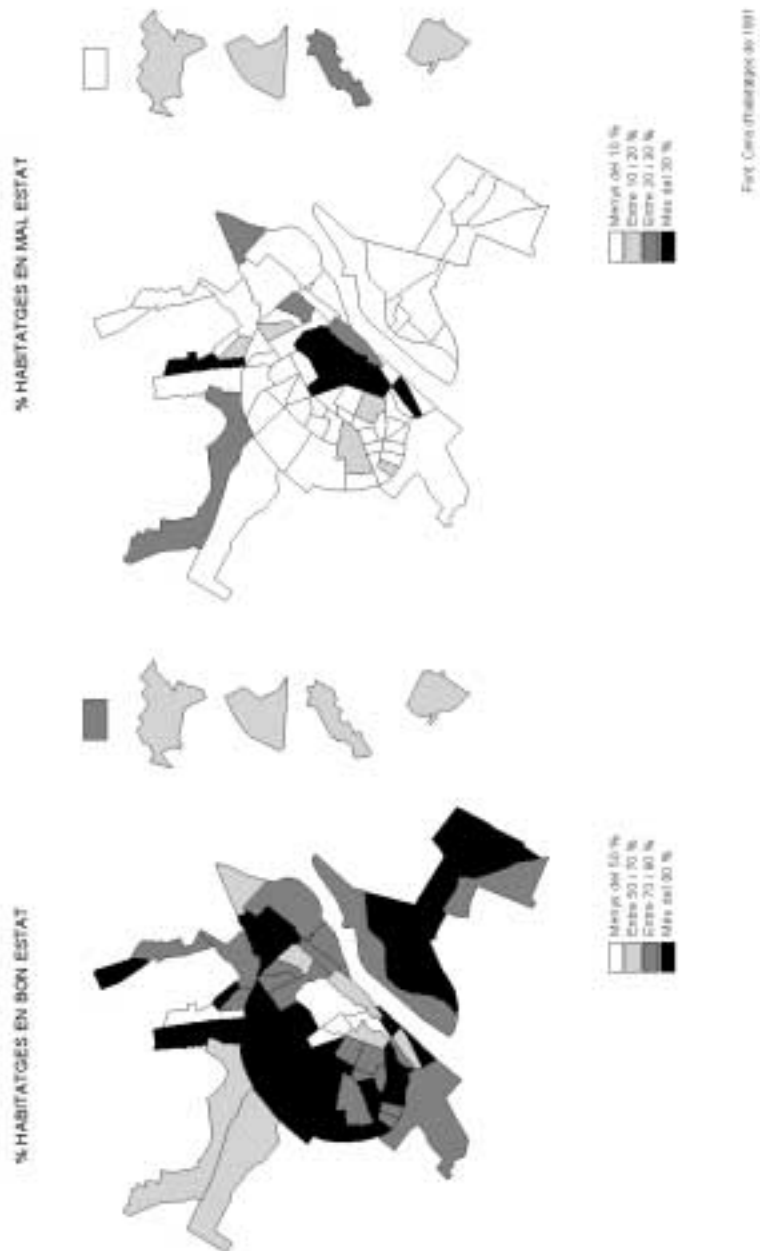


Figura 4. Ús i grau d'ocupació dels habitatges.



Figura 5. Règims de tinença i tipus de propietat dels habitatges.

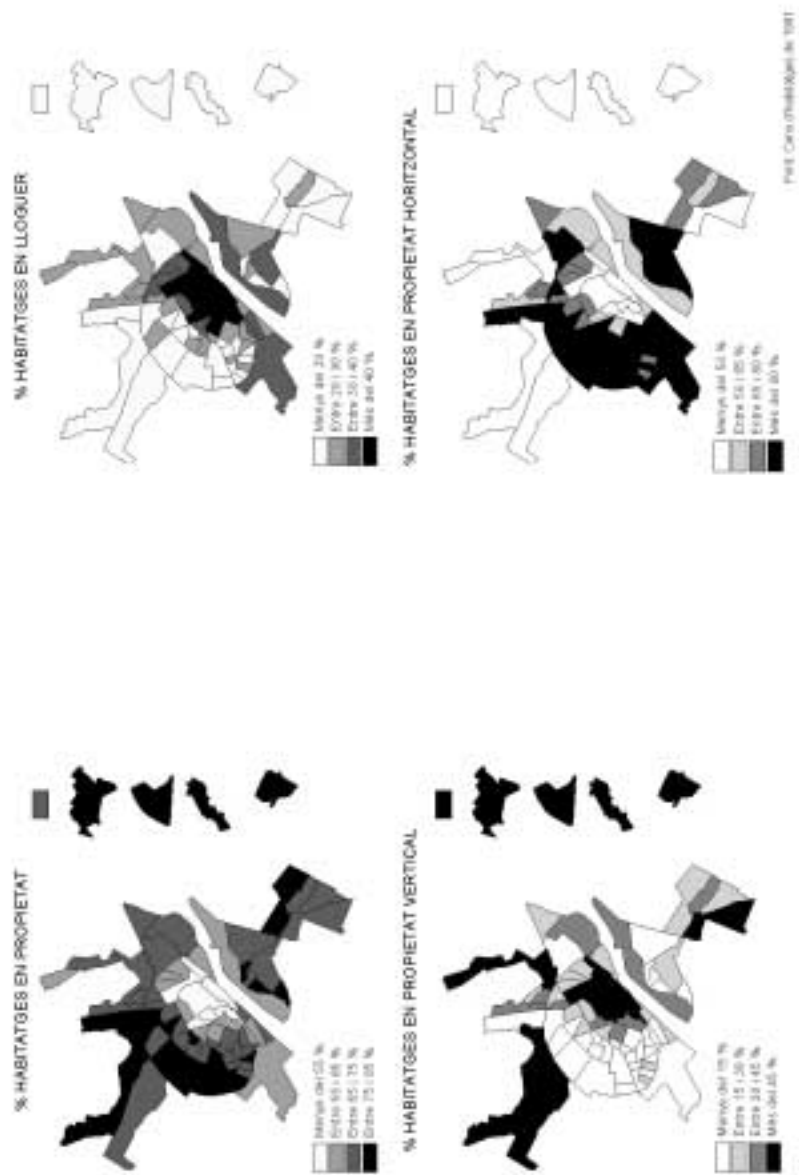
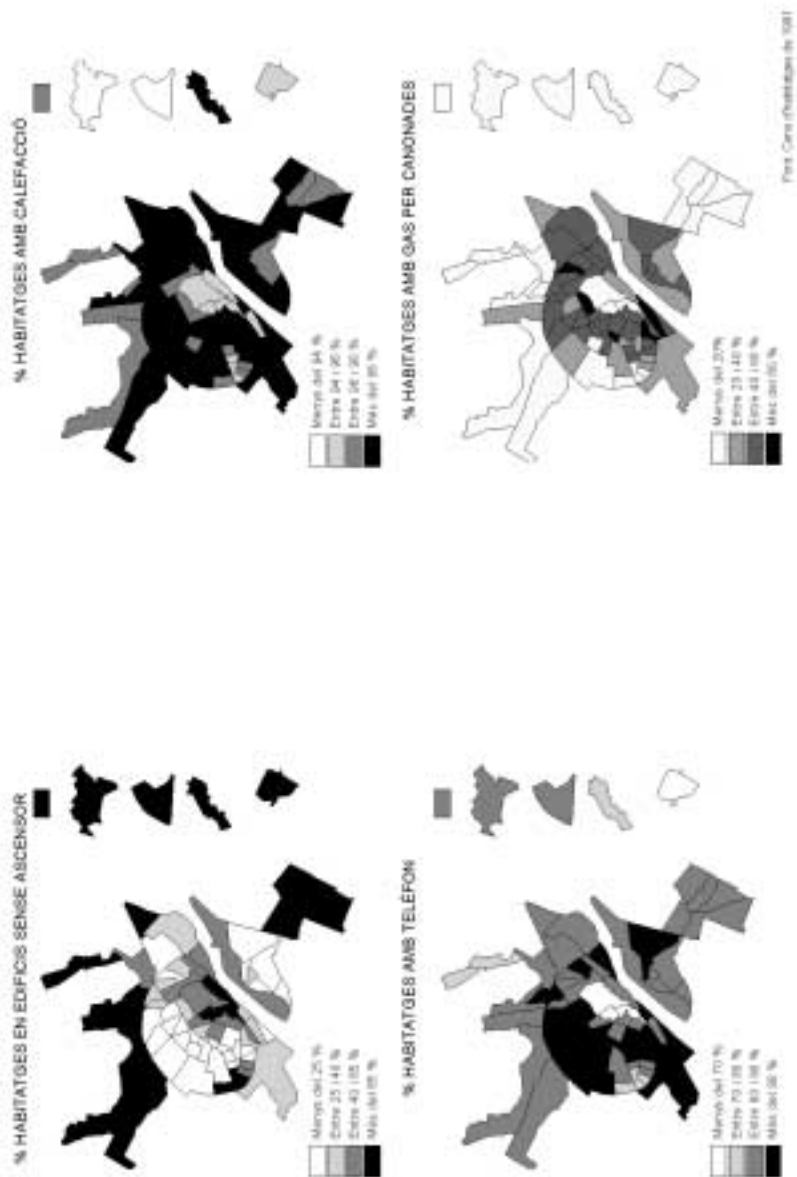


Figura 6. Grau d'equipament i instal·lacions de l'habitatge.



la realitzada entre 1941 i 1960; la de la corona més externa de l'eixample, que creix durant el període més expansiu, entre 1961 i 1980; els barris perifèrics, pràcticament inexistents abans de 1941 i que en un primer període (1941-1960) apunten la seva formació i que posteriorment (1961-1980) n'assenyalen la consolidació. La dinàmica més recent apunta la forta construcció en algunes àrees de l'eixample (marcadament l'àrea de Joc de la Bola al segon eixample de la ciutat), en alguns barris ja consolidats i en noves zones d'urbanització, com són la Ciutat-Jardí i l'àrea més moderna dels barris nord.

b) La sèrie sobre l'estat de conservació de l'edificació es pot fàcilment relacionar visualment amb l'anterior, i el nombre més elevat d'habitatges en edificis residencials amb deficiències, amb les àrees de construcció més antiga. En aquest sentit destaca de forma molt acusada la quantitat d'edificis amb deficiències en el centre històric respecte de la resta d'àrees. Altrament, algunes de les zones de creixement suburbà (a Pardinyes i Balàfia) i d'autoconstrucció (als Magraners) i a les zones rurals del municipi, mostren també percentatges considerables d'habitatges amb deficiències de conservació.

c) La sèrie sobre habitatges principals, secundaris i desocupats torna a incidir en la situació del centre històric, amb uns percentatges molt alts d'edificis desocupats. A les àrees més degradades i interiors d'aquest barri, la desocupació reflecteix tant el mal estat dels edificis com la pèrdua progressiva de població, situació que afecta, també, les trames d'eixample més antigues. Però cal assenyalar que a l'àrea comercial del centre bona part dels habitatges de les primeres plantes són ocupades per activitats terciàries o amb tasques relacionades amb l'activitat que es desenvolupa als baixos. Així mateix, és remarcable el nombre d'habitatges desocupats en alguns barris suburbans o d'autoconstrucció. L'habitatge secundari és més elevat a les zones rurals del municipi i també a les zones d'urbanització més recent com és la Ciutat-Jardí o part del barri de la Bordeta.

d) La diferenciació entre àrees on és molt important la propietat de l'habitatge i aquelles on hi té un pes predominant el lloguer, s'adapta de forma gairebé exacta a l'evolució històrica urbana. El menor nombre d'habitatges en propietat estan al centre històric i en l'eixample més antic. Contràriament, a les zones d'expansió més recent és on domina netament la propietat i on hi ha menys habitatges de lloguer. Així mateix els habitatges amb pagaments pendents es concentren de forma molt acusada en les àrees d'urbanització més recent.

e) La diferenciació entre propietat vertical (l'edifici pertany a un sol propietari) i horitzontal (comunitat de propietaris) reflecteix situacions diverses també en relació amb la història urbana recent i

les seves plasmacions morfològiques i paisatgístiques. La propietat tradicional del sòl és molt present al centre històric, on domina neta-ment, i també en les trames d'eixample més antic, les rondes a l'entorn de la ciutat murallada i els seus carrers més immediats. A les perifèries, en canvi, la propietat vertical no es correspon amb la propietat tradicional. Es tracta, bàsicament, de les diverses formes d'urbanització de baixa densitat presents a la ciutat. Fonamentalment, el creixement suburbà i autoconstruït de la postguerra que compta, el primer, amb trames considerables a Balàfia, Pardinyes i la Bordeta, i el segon, als Magraners i al Secà de Sant Pere. Amb formes també de baixa densitat i d'urbanització més recent, la de Ciutat-Jardí, que adopta la tipologia d'habitatge unifamiliar adossat.

En canvi, la concentració més gran d'edificis de propietat horitzontal es correspon, de forma molt precisa, amb les àrees que han crescut durant la gran expansió immobiliària a partir dels anys seixanta. En aquest sentit destaca, a l'àrea d'eixample, especialment la part edificada a partir d'aquest període i situada com a segona corona, a banda i banda del Gran Passeig de Ronda.

f) Els indicadors d'equipament de l'habitatge (calefacció, telèfon, ascensor) mostren una primera aproximació a la diferenciació social en l'espai. Tots els indicadors assenyalen el centre històric com l'àrea menys equipada, a la qual segueixen alguns barris on la promoció oficial d'habitatge social ha estat l'origen de la seva formació (molt marcadament algunes seccions del districte de la Mariola, que es corresponen amb els polígons més grans d'habitatges construïts per l'Obra Sindical del Hogar) i també els autoconstruïts, com és el cas dels Magraners. En el cas de l'existència d'ascensors, l'indicador és, òbviament, un descriptor de la tipologia d'edificis de les zones. Les àrees suburbanes de baixa densitat i amb abundància d'habitatge unifamiliar mostren percentatges molt baixos d'aquest equipament, contràriament als eixamples més densos. Així mateix, destaca la pobresa d'aquest servei en el centre històric i, també, la pràctica inexistència en les àrees dels polígons d'habitatge de promoció oficial. L'existència de gas per canonades, tot i que permet una lectura recurrent amb els indicadors anteriors, mostra una diferenciació principal en relació amb l'accessibilitat d'aquest combustible a les xarxes principals.

L'observació de la sèrie cartogràfica referida als padrons de població (figures 7-12) permet anar corroborant les regularitats en la diferenciació espacial, que ja s'han assenyalat a partir de l'explotació de la informació del cens d'habitatges. Les consideracions principals que poden fer-se són les següents:

Figura 7. Variacions en el nombre d'habitants per secció 1986-1996.



Figura 8. Estructura per edats el 1996.



Figura 9. Estructura laboral (1991).

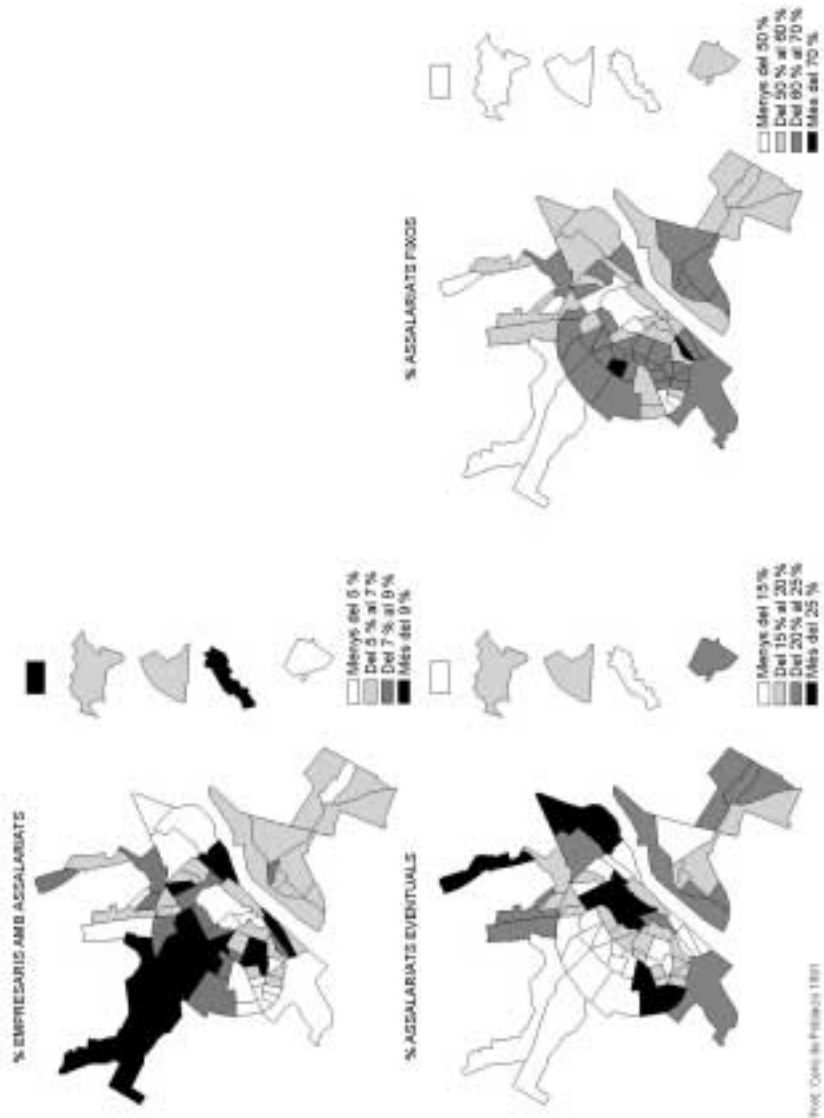


Figura 10. Ocupació per grups professionals (1991).

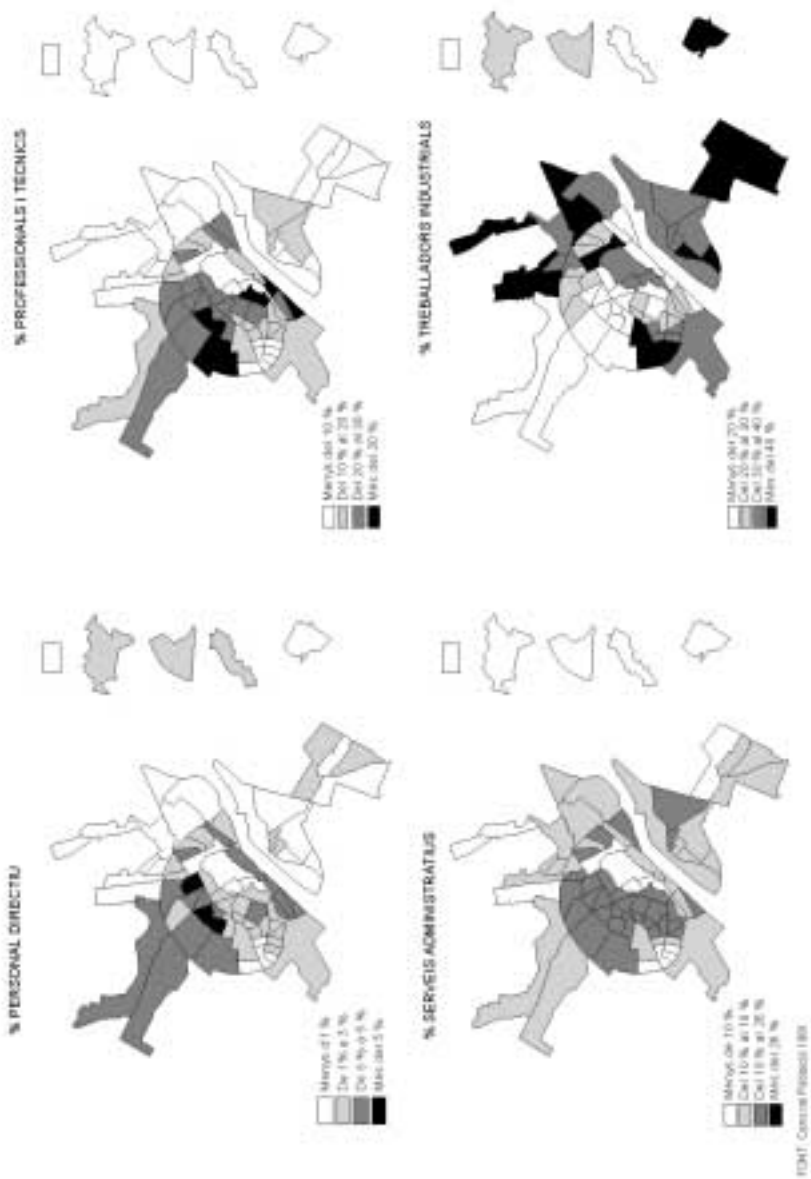


Figura 11. Nivell d'estudis de la població (1996).

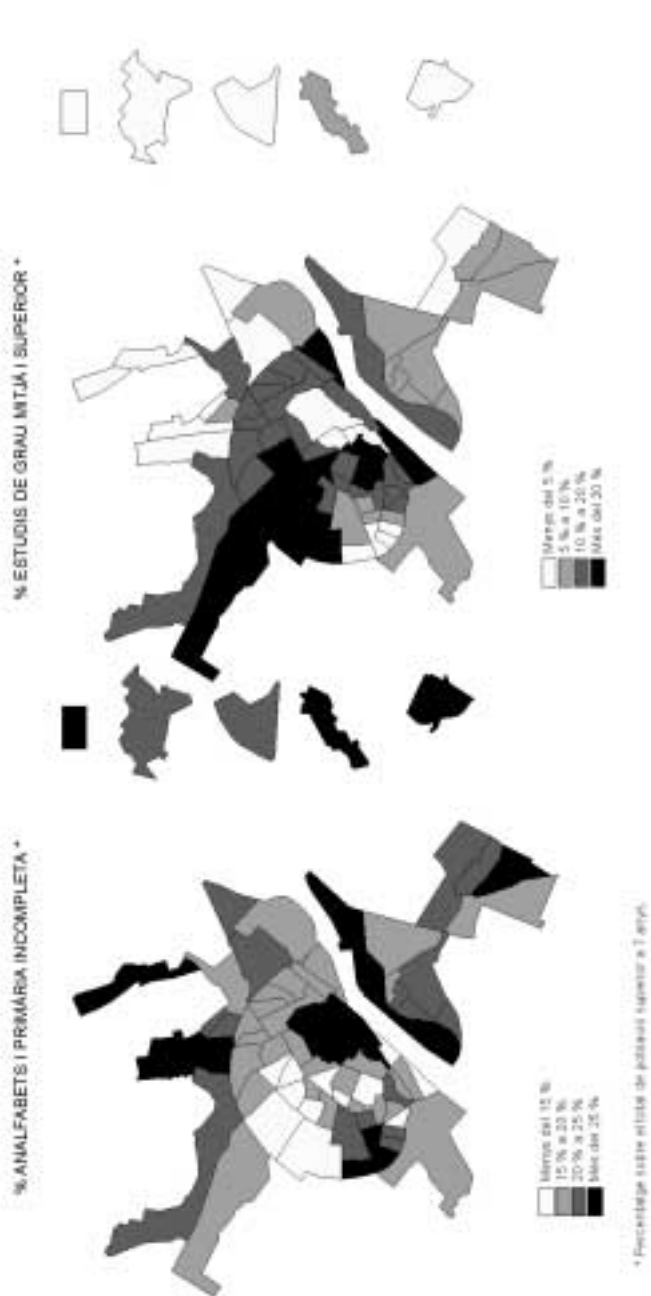
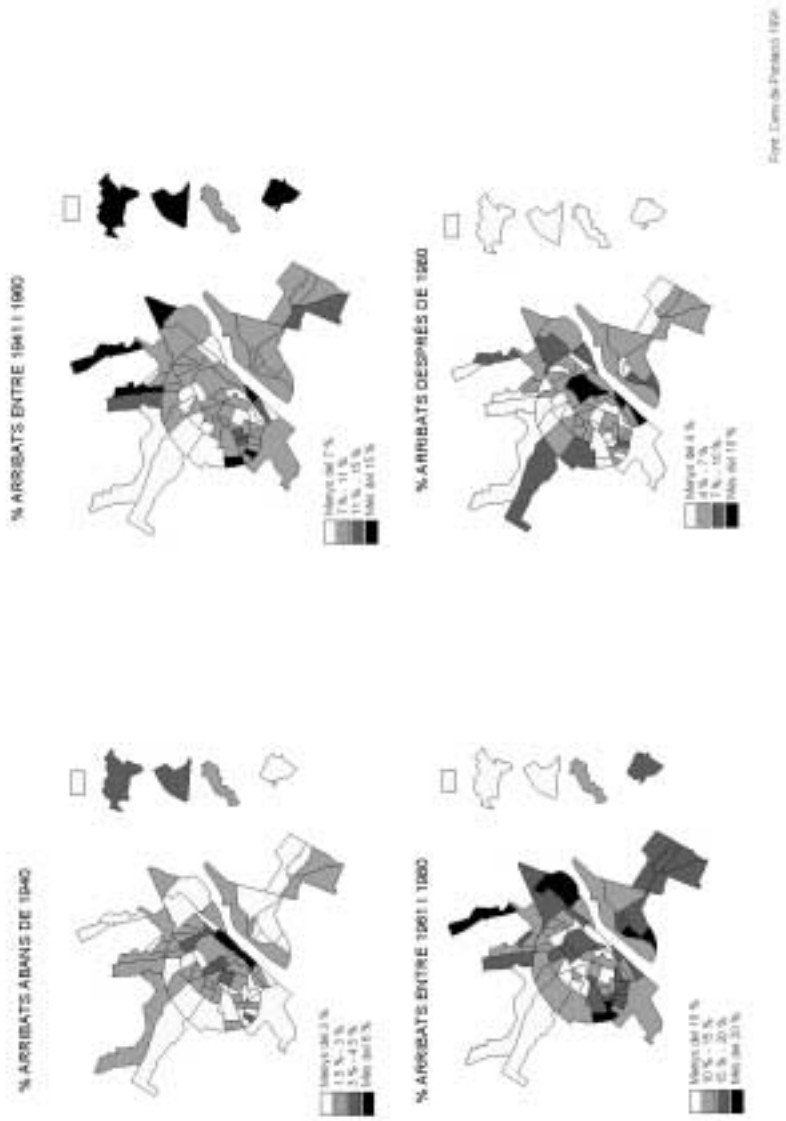


Figura 12. Any d'arribada a Lleida (1991).



a) Tant la població absoluta com les densitats decreixen en el període 1986-1996 a les àrees centrals de la ciutat de consolidació més antiga (centre històric i primer eixample), mentre que, globalment, les àrees perifèriques tenen increments. Val a dir que hi ha una secció de districte al centre històric que, a diferència de la resta, augmenta durant el període la població, a causa, fonamentalment de les noves migracions. Així mateix, entre les àrees amb decrements acusats cal assenyalar les dels polígons d'habitatges públics, molt marcadament a la Mariola.

b) L'estructura de la població per edats ha evolucionat de forma global i per al conjunt de la ciutat cap a l'envelliment. Així, gairebé totes les seccions de districte de la ciutat han perdut, de forma relativa, població jove. L'excepció són algunes de les àrees d'expansió més recent a la Ciutat-Jardí i a la Bordeta, mentre que la població més envellida es troba principalment al centre, l'eixample més antic, en algunes àrees del creixement de polígon d'habitatge (en algunes seccions de la Mariola) i a les zones rurals del municipi. Tot i això, s'ha d'assenyalar que la secció de districte del centre que incrementa la població entre 1986 i 1996 presenta decrements en població més gran de 60 anys. La taxa de feminitat es pot relacionar directament amb l'envelliment de la població i dona, per a 1996, una situació en consonància a la que ja s'ha assenyalat per l'estructura d'edats.

c) L'estructura, la situació laboral i la distribució de l'ocupació per grans grups professionals mostra, en el conjunt de variables cartografiades, una gran coherència, que reflecteix les característiques de la diferenciació social i de la segregació en l'espai. En aquest sentit destaca la localització d'empresaris amb assalariats, de professionals i tècnics i de personal directiu en l'àrea de l'eixample (molt especialment a la part occidental) i que es perllonga cap a Ciutat-Jardí, on sovint es donen els màxims percentatges. També les seccions a cavall entre el centre i l'eixample antic, a l'entorn de l'eix comercial i el centre de negocis, mostren percentatges elevats d'aquests tipus d'ocupats. Contràriament, els assalariats eventuais, els desocupats i els treballadors industrials es concentren al centre històric, d'una banda, i als barris perifèrics, de l'altra.

d) El nombre de població amb estudis de grau mitjà i superior s'ha incrementat a totes les seccions, i l'analfabetisme ha disminuït globalment arreu en el període 1986-1996. Un cop feta aquesta primera consideració cal assenyalar, però, que la cartografia del nivell de formació de la població el 1996 permet una lectura molt similar a la realitzada per a les característiques socioprofessionals i de l'ocupació. Les àrees amb percentatges més elevats de població amb estudis universitaris són els eixamples, les seccions properes al centre

comercial i de negocis i l'àrea de Ciutat-Jardí. Contràriament, els nivells més alts de població de baix capital cultural se situa al centre històric i en els barris que tenen l'origen en la promoció oficial d'habitatges, en les àrees suburbanes i en les autoconstruïdes.

e) La diferenciació per lloc de naixement i per any d'arribada dels nascuts fora de Lleida mostra, finalment, característiques recurrents amb les sèries cartogràfiques anteriors. Els nascuts fora de Lleida tenen percentatges molt superiors o superiors a la mitjana (46 %) al centre històric, a bona part dels barris sorgits entre 1940 i 1970 i en algunes àrees rurals. A les àrees rurals i al centre històric hi ha percentatges elevats de població arribada a Lleida abans de 1940, mentre que als barris i, amb matisos, a la part més nova de l'eixample, la població nascuda fora de Lleida arribà majoritàriament entre 1940 i 1980. Els nouvinguts després de 1980 mostren dues situacions diferents; d'una banda, hi ha un contingent significatiu que viu al centre històric, previsiblement, de baix poder adquisitiu, si es presta atenció als altres indicadors; de l'altra, hi ha percentatges significatius a l'àrea d'eixample cap a l'oest, tot enllaçant amb Ciutat-Jardí, previsiblement població de classes mitjanes i professionals.

Pel que fa a la sèrie dels mapes i explotació de dades electorals (figures 13-15) sobre el partit guanyador i el percentatge de vots que aquest concentra en cada secció de districte, es poden assenyalar els fets següents:

a) El vot a partits d'esquerra es manté força fidel, en qualsevol tipus d'elecció, a l'àrea del centre històric i dels barris perifèrics, fonamentalment els d'origen autoconstruït i les zones de polígons d'habitatge públic en origen. A més, en aquests barris és on el partit guanyador assoleix percentatges de vot molt importants, que superen en tot cas el 50 % del total de vots emesos.

b) Mentre que, a la majoria de seccions de districte de l'eixample, amb una barreja de classes i nivells socials, el vot no és tan fidel i depèn en bona part del tipus d'elecció. A les municipals el partit guanyador sol a ser el Partit Socialista de Catalunya, mentre que a les generals i les autonòmiques el vot es decanta cap a partits de centredreta. Aquesta barreja queda reflectida a més en els baixos percentatges que assoleix el partit guanyador en aquestes àrees.

c) En determinades seccions de l'àrea d'eixample (els entorns de Ricard VinYES, on habiten famílies benestants), nuclis rurals i de l'horta de Lleida així com en les zones de consolidació més moderna (Ciutat-Jardí i àrea de Joc de Bola, en el segon eixample) el partit guanyador sol respondre a un perfil de centredreta, i concentra, a més, percentat-

Figura 13. Eleccions municipals 1996.



Figura 14. Eleccions generals 1996.



Figura 15. Elecciones autonòmiques 1995.



ges de vot importants. Destaca, per exemple, en certes seccions del sud-oest de l'eixample on es concentraven importants efectius del col·lectiu militar, el vot força fidel en qualsevol elecció al Partit Popular.

En definitiva, doncs, l'explotació de les dades electorals tornen a corroborar la caracterització socioeconòmica que es desprèn de les anàlisis realitzades a partir del cens d'habitatges i dels padrons i censos de població.

4. Un marc interpretatiu

La visió general, si es vol encara *impressionista*, de la diferenciació social dins de l'espai urbà lleidatà pot resumir-se en els trets següents:

a) Obsolescència física i concentració de la pobresa urbana al centre històric, especialment en les seccions de districte més excèntriques a l'àrea comercial.

b) Persistència d'indicadors desfavorables a les àrees perifèriques, especialment, en algunes seccions de districte de La Mariola, i als barris dels Magraners, del Secà de Sant Pere, i en menor grau a La Bordeta, Pardinyes i Balàfia.

c) L'àrea d'eixample mostra moltes característiques de barreja social, tot i que les zones de construcció més recent (el que hem anomenat *eixample nou*) mostren uns indicadors que reflecteixen la ubicació de grups de població benestant.

d) Algunes de les seccions de districte censal de l'eixample, especialment cap a l'àrea de Joc de la Bola i el conjunt de Ciutat-Jardí, ambdues orientades a l'oest de la ciutat, són les zones amb indicadors sobre la fàbrica física, demogràfics, socioeconòmics i culturals més positius, que reflecteix l'àrea de residència dels grups de poder adquisitiu més elevat.

Aquest esquema bàsic de diferenciació espacial pot comprendre's a partir de prendre en consideració, d'una banda, la història urbana de la ciutat més recent i, de l'altra, l'actuació dels agents immobiliaris.

En aquest sentit cal assenyalar, en primer lloc, que ha estat l'evolució de la història demogràfica i urbana recents, probablement de forma dominant, els processos que han fixat la població de forma segregada en l'espai.

La ciutat va créixer molt poc durant la segona meitat de segle XIX i primers anys de l'actual, i va iniciar un creixement substancial a

partir del segon decenni. Entre 1900 i 1940 doblà la població, va passar de 21.432 habitants a 41.464. Però fou a partir de la postguerra, i sobretot en el decenni dels seixanta i primer quinquenni dels setanta, quan la població presentà els increments més forts. En 1975 la ciutat sobrepassava els 100.000 habitants. Des de 1975 el creixement s'alentí considerablement, i arriba, durant els actuals anys noranta a un estancament de la població i fins i tot a un lleuger decreixement els darrers anys. Aquests ritmes demogràfics, marcats en els moments expansius pel creixement migratori, són els que han definit socialment les diverses àrees de la ciutat.

Així doncs, en consonància amb l'evolució demogràfica descrita i en els trets generals, l'evolució urbana de la Lleida contemporània no es diferencia gaire del que ha succeït en altres ciutats espanyoles. La formació de diverses àrees i barris, marcades per l'evolució urbanística pot resumir-se en un nucli antic, coincident amb el recinte murallat fins a la dècada dels seixanta del segle passat, uns exemples formats entre l'últim quart de segle XIX i final dels anys setanta, i un creixement desarticulat, perifèric, que es basava en els camins i les carreteres de confluència a la ciutat consolidada, que apareixen en la postguerra i que es consoliden i densifiquen durant els anys seixanta i setanta. Des del decenni dels vuitanta, el creixement físic s'ha orientat, fonamentalment, cap al reompliment d'espais intersticials creats per la forta construcció anterior. Destaca, en aquest sentit, la urbanització progressiva de l'àrea entre els barris nord de la ciutat (Balàfia, Secà de Sant Pere i Pardinyes), la densificació d'àrees del marge esquerre del riu Segre, com és el barri de la Bordeta, i la forta expansió en forma de Ciutat-Jardí cap a l'oest.

D'aquesta evolució cal retenir, com a dada fonamental, la relació eixample-barris, que es configura durant l'època del màxim creixement demogràfic i que, substancialment, explica les diferències d'indicadors físics i socioeconòmics de la població. Mentre que bona part de la població d'origen lleidatà es traslladà durant aquests anys des del centre històric cap a les àrees d'eixample (seguint un procés encetat ja al final del segle passat), la població nouvinguda de regions més pobres creà *els barris*. Els polígons d'habitatge social de promoció pública (principalment a la Mariola però també en alguns sectors del barri de Balàfia i de Pardinyes) i els barris en origen autoconstruïts (els Magraners i el Secà de Sant Pere), són els llocs que concentren una població menys qualificada socioeconòmicament i amb menys capital cultural.

La segona qüestió que cal destacar és l'evolució recent, dels últims vint anys, del centre històric. El barri antic de Lleida inicià el seu procés de decantació social ja en el moment de formació de l'e-

xample, quan part de la població benestant i de les classes mitjanes n'iniciaren la colonització. Malgrat això, l'àrea antiga de Lleida es mantingué bastant poblada fins als últims anys seixanta i el decenni dels setanta, quan definitivament el carrer Major deixà de ser un lloc habitat (normalment per famílies benestants i pels *de Lleida de tota la vida*) per convertir-se, gairebé exclusivament, en una àrea d'usos terciaris en les primeres plantes dels edificis i una àrea buida de continguts en les plantes més altes. De forma similar s'aprofundí el procés de pèrdua de població en l'àrea no comercial del Centre.

El 1975, la població del centre històric era de 7.325 habitants, una xifra que segurament ja era molt inferior a la d'uns anys enrere. Vint anys més tard, segons el padró de 1996, aquesta havia minvat fins als 5.204 habitants. Les causes de la decadència del centre històric no comercial són complexes, encara que poden resumir-se en els següents: una pobra qualitat constructiva, una molt minsa renovació del parc immobiliari i una xarxa de carrers irregulars i amb pendents elevats que dificulten l'accés rodat. Aquestes condicions físiques han facilitat que l'activitat econòmica s'hagi perdut de forma accelerada i que s'hagi perpetuat un procés de transformació de les característiques de la població que hi resideix. Aquest procés de transformació respon, bàsicament, a dos fenòmens que se succeeixen gairebé de forma paral·lela: d'una banda es produeix el trasllat de la població adulta i famílies amb una mínima capacitat adquisitiva cap a àrees més excèntriques, fet que incideix en un envelliment progressiu de la població i una disminució general dels nivells de renda de la població que hi resta, i, de l'altra, l'entrada de grups de població adulta-jove, bona part dels quals són col·lectius de població magrebí i sud-sahariana, a més a més d'una colònia considerable de gitanos.

Així mateix, s'ha estudiat que ni en l'època franquista ni en els primers quinze anys de l'època democràtica les àrees més degradades del centre històric no reberen inversions substancials en urbanització i en equipaments. En consonància amb aquesta evolució, avui cal definir la part no comercial del barri antic com un lloc de concentració de la pobresa urbana, tal com es pot desprendre de la lectura dels mapes que s'han analitzat.

La tercera qüestió explicativa del mapa de la segregació social a Lleida cal buscar-la en les estratègies dels agents immobiliaris desenvolupada en època recent. Lògicament, tant l'evolució demogràfica i urbanística, com la situació del centre històric, abans descrites, es corresponen amb la realitat d'uns mercats immobiliaris fragmentats que han anat des de la preponderància del lloguer al centre, l'autoconstrucció en alguns barris i l'oferiment d'habitatge de pro-

moció pública en forma de polígons en uns altres, fins a l'existència de distints segments ortodoxos del mercat de propietat, que han anat qualificant bona part dels eixamples i combinant-se amb els esmentats mercats irregulars a les altres àrees de la ciutat. Així doncs, l'especificitat del mercat immobiliari i les estratègies dels seus agents han de considerar-se clau en la definició de l'evolució urbana descrita anteriorment. Per tant, i adoptant una perspectiva de curt termini, el que ha anat succeint els últims anys representa una certa variació del mapa de les desigualtats socials en l'espai intern lleidatà. No hi ha estat aliena, d'altra banda, l'actuació del planejament i la gestió urbana que, per acció o omissió, ha anat orientant les esmentades estratègies immobiliàries.

A aquest respecte cal considerar, en primer lloc, el comportament del mercat a l'antic centre urbà. A les àrees comercials s'ha desenvolupat, en els últims anys, una activitat renovadora considerable que afecta, fonamentalment, l'agençament i la nova construcció d'espai d'usos terciaris, fet que consolida la desaparició d'usos residencials. A l'àrea més degradada del barri antic, l'activitat constructora privada ha estat inapreciable, simplement, fins fa molt poc. En l'espera d'uns primers efectes del notable esforç de la inversió pública general en la zona, que poden esperonar la iniciativa privada, el mercat de l'habitatge actual es caracteritza, d'una banda, per la iniciativa pública, que poc a poc va construint els grups d'habitatges de promoció oficial previstos en el programa de rehabilitació integral i invertint en la millora global de l'espai públic del centre; de l'altra, el mercat de lloguer de pisos antics, orientats cap a les capes de menor poder adquisitiu, molts d'ells nouvinguts a la ciutat i que compten amb una oferta que sovint manté característiques d'habitabilitat molt deficientes. Mentrestant, i fins ara, les minses inversions en habitatge privat s'han concentrat en les àrees més excèntriques i en contacte amb l'eixample, a les quals últimament s'hi ha sumat alguna actuació residencial en l'àrea comercial.

En segon lloc, cal prendre en consideració l'actuació immobiliària a la ciutat consolidada, fonamentalment a l'eixample i al barri de Cap Pont. En el primer, cal destacar l'increment del parc d'oficines com a forma característica del mercat més recent. El procés de terciarització, però, s'està combinant amb una tímida però creixent renovació del parc d'habitatges de renda lliure i orientats cap a capes benestants de població. L'efecte és, d'una banda, la pèrdua de població absoluta en zones d'eixample però també el seu reforçament com a àrea residencial de grups socials benestants. A Cap Pont, en relació amb diverses operacions urbanístiques, com han estat la construcció dels nous ponts sobre el riu Segre, l'agençament del llit del riu com a parc

lineal de la ciutat i la ubicació del nou campus universitari al marge esquerre del Segre, s'està assistint en els últims anys a una renovació del parc immobiliari (especialment a tot el front del riu) i s'està convertint en una àrea d'habitatge i espai de qualitat que incideix en un canvi de les característiques socials de l'àrea.

En tercer lloc, i en consonància amb el que els mapes mostren, tant en l'evolució entre 1986 i 1996 com en la visió sincrònica de 1991 o 1996, cal considerar la formalització de característiques demogràfiques, socials i socioeconòmiques contrastades en dues de les zones d'expansió més recent de la ciutat. D'una banda, l'expansió de l'habitatge protegit, de característiques compactes (encara que no tan dens com en èpoques anteriors) i orientat cap a demandes de poder adquisitiu baix o mitjà-baix, que es localitza en la nova zona d'urbanització del Recorrido, a Pardinyes, i a la zona del barri de Balàfia, i en general a tota l'àrea dels barris nord de la ciutat. De l'altra banda, el mercat i la producció immobiliària de l'àrea de Ciutat-Jardí i l'àrea de Joc de la Bola (al nord i al nord-oest de la ciutat) s'ha configurat com una zona d'habitatge d'*alt standing* dirigit principalment a famílies benestants, on s'utilitzen bàsicament dues tipologies d'edificació: a Ciutat-Jardí, amb una morfologia de baixa densitat, es concentra l'oferta d'habitatges unifamiliars, principalment, adossats; mentre que a l'àrea de Joc de la Bola, amb densitats mitjanes, es concentren les noves promocions d'habitatge plurifamiliar de qualitat amb àmplies zones enjardinades privades i de serveis comuns. En aquestes dues àrees s'ha produït, des de mitjan anys vuitanta, una aflluència rellevant de població benestant i formada, amb una estructura d'edats relativament jove, d'origen principalment lleidatà però també amb una notable presència de població emigrada recent, que contrasta fortament amb la que ha arribat durant aquests mateixos anys al centre històric, i amb característiques socioeconòmiques on abunden els d'empresaris, directius i professionals.

Tot plegat, una redefinició de la segregació social a l'espai urbà de Lleida que, en els anys a venir, es mostrarà en tota la seva magnitud i actuarà, com va fer en el seu moment la trama urbana històrica, com a condicionant de la futura diferenciació socioespacial.

Bibliografia

- BELLET, C. (1993). «L'impacte espacial de l'activitat immobiliària a Lleida». *Treballs de la Societat Catalana de Geografia*, núm. 36, p. 25-42.
- (1994). «Activitat immobiliària a Lleida, 1979-1989». *Documents d'Anàlisi Geogràfica*, núm. 25, p. 15-36.
-

- BELLET, C; BARRUFET, A. (1996). «El sistema urbano de Lleida. Base de datos e información territorializada para la planificación». A: JUARISTI LINACERO, J.; MORO DEORDAL, I. (coord.). *Modelos y sistemas de información en Geografía*. Vitoria-Gasteiz: Asociación de Geógrafos Españoles; Universidad del País Vasco, p. 365-374.
- BELLET, C; VILAGRASA, J. (1997). «Lleida (1940-1992)». A: VILAGRASA, J. (ed.). *Vivienda y promoción inmobiliaria en España*. Lleida: Universitat de Lleida (Col·l. Espai/Temps, núm. 31, p. 111-147).
- MARTÍ, J.; BARRUFET, A.; VILAGRASA, J. (1997). «Atlas del Centre Comercial de Lleida». A: JUARISTI LINACERO, J.; MORO DEORDAL, I. (coord.) *Modelos y sistemas de información en Geografía*. Vitoria-Gasteiz: Asociación de Geógrafos Españoles; Universitat del País Basc, p. 413-425.
- VILAGRASA, J. (1990). *Creixement urbà i agents de la producció de l'espai. El cas de la ciutat de Lleida, 1940-1980*. Barcelona: Institut Cartogràfic de Catalunya.
- VILAGRASA, J. (dir.) (1995). *Localització de l'activitat econòmica i demanda d'habitatge a l'àrea d'influència de Lleida*. 3 vol. [Treball no publicat encarregat pel Servei d'Urbanisme de l'Ajuntament de Lleida]
- VILAGRASA, J.; BARRUFET, A. (1996). *Usos econòmics dels baixos comercials a la ciutat de Lleida*. [Treball no publicat encarregat pel Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, el Col·legi d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics de Lleida i l'Associació de Promotors Immobiliaris de Lleida]
- VILAGRASA, J; BRU, J; MARTÍ, J.; BARRUFET, A. (1995). «Característiques socio-econòmiques i estructura física del centre històric de Lleida». *Treballs de la Societat Catalana de Geografia*, núm. 41, p. 323-377.