

L'impacte espacial de l'activitat immobiliària a la ciutat de Lleida (1979-1989)

Carme BELLET SANFELIU

Universitat de Lleida

1. Introducció

Aquest article descriu l'impacte territorial de l'activitat immobiliària a la ciutat de Lleida durant el període 1979-1989.¹

Una anàlisi sobre l'activitat immobiliària incideix sobre l'aspecte canviant del paisatge, sobre la transformació de les formes heretades i les resultants de la nova producció de l'espai. La transformació del paisatge urbà i l'impacte de l'activitat del sector de la construcció, com a processos dinàmics, sovint es relacionen amb les característiques i fluctuacions del cycle immobiliari que dibuixa la seqüència expansió-creixement-recessió i estancament. Alhora caldrà referir-se a les característiques de la promoció immobiliària, que esdevé un actor molt destacat en el procés de creixement i configuració del paisatge urbà, i línies de la política urbana que tracten de dirigir i orientar aquest procés i «coniliar» els interessos privats i públics.

L'estudi presenta com a marc espacial d'anàlisi una ciutat mitjana catalana, la ciutat de Lleida, i com a marc temporal els anys que transcorren entre 1979 i 1989, o com sovint s'anomena, la primera dècada dels ajuntaments democràtics. El curt període temporal sobre el qual es treballa incideix en les pròpies característiques del cycle immobiliari. Els cycles d'edificació de curta durada són molt sensibles als diversos «factors locals» i polítiques fiscals endegades (mesures de recolzament fiscal i préstecs hipotecaris) que expliquen en gran mesura el comportament de la producció i inversió immobiliària.

Des d'aquest marc general l'article descriu, en primer lloc, la relació existent entre les fluctuacions del cycle immobiliari i la localització de les actuacions del promotor privat. Sembla que el capital privat mostra especial interès en invertir en la perifèria urbana en moments d'expansió immobiliària, mentre que en moments de recessió l'activitat tendeix a concentrar-se en el nucli urbà. La inversió del capital privat resta, però, també condicionada per les actuacions i inversions territorials del capital públic, concretament en matèries d'urbanització i planejament. En segon lloc s'analitza la relació entre les característiques de la promoció immobiliària, i la forma-tipus i localització de les seves actuacions. El grau de concentració o dispersió del capital que s'inverteix en l'activitat reverteix en la localització i les característiques morfològiques de les diverses actuacions.

2. El cycle immobiliari de la ciutat

2.1. La fi del «boom» dels anys 70

L'anàlisi s'inicia en 1979, ja que en el marc local presenta unes especials condicions que determinen en gran mesura el comportament de la inversió, i en concret, la inversió en usos residencials. L'any 1979 s'aprova a la ciutat el nou Pla d'Ordenació Urbana que prova de controlar els alts índexs de densitat que s'han assolit en alguns punts de la ciutat: Eixamples del nucli urbà (Zones 2, 3 i 4 en el mapa 1 - Plànol base de la ciutat de Lleida per zones) i el barris de Cappont (Zona 11) i la Mariola (Zona 5); així com controlar les densitats dels altres barris de la ciutat. En definitiva, l'entrada del nou Pla suposa una davallada de les edificabilitats permeses en detriment dels interessos de propietaris i promotors immobiliaris.

L'any 1976 s'aprovà inicialment el Pla sense produir-se la reglamentària suspensió de llicències d'obra. El promotor immobiliari, sobretot el sector més professional i tradicional, els propietaris i inversionistes locals aprofiten les superiors edificabilitats vigents per a invertir els seus capitals en la producció d'habitatges. Així, mentre a la resta de l'Estat s'acusava encara la crisi de meitats dels 70, a Lleida el sector mantenia un bon ritme. El mercat de l'habitatge mostra unes altes cotes de producció en 1979 abans de l'entrada i aprovació del nou PGM (Vegeu gràfic 1 - Nombre d'habitatges demanats a Espanya i Lleida).

Durant aquests anys es presenten les mitjanes més elevades d'habitatges aprovats per expedient residencial (16 hab./exp.), una elevada mitjana de superfície construïda, així com altes xifres mitjanes en alçades i nombres de plantes. Mentre les mitjanes de la superfície de solar presenten xifres discretes. Tots aquests paràmetres morfològics apunten cap a la construcció d'un paisatge residencial força dens sobretot pel que fa als eixamples del nucli urbà i barris de Mariola i Cappont que concentren durant aquests anys una gran part de les promocions residencials.

2.2. L'arribada de la crisi immobiliària (1980-1986)

L'any 1980 es produeix una forta davallada en el nombre de llicències aprovades (gràfic 2) com a directa conseqüència del retrocés de la inversió en usos residencials. La davallada s'explica per l'arribada «real» de la crisi immobiliària a la ciutat com a efecte de

l'entrada de la nova normativa de 1979 amb unes edificabilitats més baixes, així com per l'estoc d'habitatges encara no venuts producte de la sobreproducció dels darrers anys. La conseqüència més clara de l'arribada de la crisi és la forta davallada de la grandària de les promocions i del nombre total d'habitatges construïts a la ciutat (quadre 1).

Quadre 1

Evolució de la grandària de les promocions. (Habitatges per expedient residencial)

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

Durant aquests anys el mercat residencial manté un cert nivell d'activitat gràcies a l'augment en la producció d'habitatges unifamiliars, de tipus suburbà als barris de la perifèria o tipus «torre» o «xalet» a l'horta que envolta la ciutat, i a l'activitat desenvolupada pels diversos organismes oficials que actuen a la ciutat durant aquests anys (INV, Direcció General d'Arquitectura/INCASOL, la Paeria, Direcció General de la Guardia Civil i el Patronato de Casas Militares) que concentren la majoria de les seves actuacions en el període 1980-1984.

El tipus de paisatge residencial creat per la promoció de l'habitatge oficial canvia durant aquests anys. El traspàs de competències en matèria d'urbanisme i habitatge des de l'Estat central a partir de 1982 ve acompanyat d'una nova «manera de fer» en la producció de l'habitatge social. S'abandonen els macro-polígons característics dels anys 60 i 70 per a realitzar promocions més ajustades a l'entorn en el que s'actua.

El promotor professional resta molt poc actiu durant aquests primers anys de la dècada. La crisi immobiliària provoca una reestructuració del mercat de la promoció. D'una banda desapareixen alguns sectors professionals que havien actuat tradicionalment a la ciutat. D'altra banda esdevindrà cada cop més poc important l'actuació de l'inversionista ocasional, ja que el mercat passa a estar pràcticament dominat pel sector més professional. El procés de concentració i professionalització s'accentua en apropar-se el «boom» dels darrers anys del 80. Comencen a entrar amb força en escena noves societats immobiliàries i promotors foranis.

Les poques actuacions amb un nombre d'habitatges important es continuen concentrant al nucli urbà, mentre decau molt la construcció en els barris de la Mariola i Cappont. En els altres barris actuen els petits promotors i propietaris urbans en petites actuacions.

Pel que fa al tipus de formes construïdes, l'entrada del nou pla suposa la creació d'un paisatge residencial més esponjat o menys dens que el produït en els darrers anys. Augmenten les superfícies de solar, davallen les grandàries de les promocions i es redueixen considerablement les mitjanes de les alçades i nombre de plantes per expedient.

Cal comentar també l'impacte espacial de les noves tendències en usos comercials i

la construcció d'edificis d'oficina, tot i que el nombre de llicències aprovades per a aquests usos no sigui massa destacat. Cal apuntar que el tipus de comerç que predomina a la ciutat pot qualificar-se de tradicional, poc innovador i que a més es desenvolupa en espais de reduïdes dimensions.² A partir de mitjan de la dècada els espais es remodelen i s'augmenten les superfícies comercials. El canvi ha de relacionar-se amb l'entrada massiva de locals de franquícies i cadenes comercials de més superfície i que cuiden molt més el tractament de l'espai.

Per primer cop a la ciutat, i en apropar-se els anys de «boom», es comença a produir edificis d'oficina de nova planta destinats exclusivament a aquest ús. Aquests, són construïts pel sector de la promoció més actiu i professional que veu en el nou producte una font d'ingressos addicional molt important.

2.3. El nou «boom» immobiliari (1987-1989)

A mitjan de 1987 arriba a la ciutat el «boom» de la construcció que ja s'anunciava cap a 1985 en les grans ciutats espanyoles.³ Comencen a fer efecte les mesures econòmiques i legislatives que pren l'Estat des de mitjan dels 80 per tal de reactivar l'activitat econòmica del país. L'augment de renda general de la població espanyola, les favorables condicions creditícies i les desgravacions fiscals animen la demanda que pressiona sobre el mercat de l'habitatge.

Aquest cop, però, i a diferència del «boom» dels anys 60, el mercat s'orienta sobretot cap a la producció de l'habitatge de qualitat, tant en edificis plurifamiliars com unifamiliars, destinats a la demanda més solvent. Per primer cop en molts anys el mercat de l'habitatge de renda lliure passa al davant dels de protecció oficial, de manera molt menys destacada, però, que a la resta de l'Estat.⁴ A nivell local sembla que el promotor es resisteix a abandonar totalment la fórmula tradicional, i així a partir de 1988 la qualificació de protecció oficial torna a guanyar posicions.⁵ Per la seva banda els organismes oficials abandonen el mercat en mans del promotor privat, tendència que ja s'anunciava a mitjan de la dècada.

Davant la creixent necessitat de més capital per a la producció d'habitatges i més encara per al tipus d'habitatges sobre el que majoritàriament pressiona la demanda (el de qualitat), el mercat passa a estar pràcticament dominat pel sector més professional de la promoció. La majoria d'aquests són ara societats immobiliàries que o bé han pogut «sobreviure» als moments difícils de la crisi, o bé han entrat al mercat en el moment més oportú.

La primera conseqüència del «boom» és l'augment de la grandària de les promocions, la mitjana de les quals queda, però, encara lluny de la xifra de 1979 (vegeu quadre 1). Augmenta la superfície construïda i continua essent elevada la mitjana de la superfície de solar, mentre es manté força constant la mitjana de l'alçada de les diferents promocions. Tot indica que el nou creixement es produeix en línies molt més horitzontals que en el «boom» dels 60, produint, per tant, un paisatge residencial força menys dens.

3. La incidència espacial de l'activitat immobiliària

Abans de passar a veure quina ha estat la incidència espacial de l'activitat i quin és el paisatge residencial que es crea en cada una de les zones delimitades, creiem convenient deturar-nos una mica a explicar la zonificació establerta (vegeu mapa 1 - *Plànol Base de la ciutat de Lleida per zones*).

Aquesta ha provat de respectar els límits marcats per les seccions de districte censal i els dels barris que gaudeixen de personalitat pròpia (Cappont, Bordeta, Pardiniyes, Secà de Sant Pere, Balàfia i Magraners). S'han considerat com a nuclis independents les zones de Ciutat Jardí i la zona compresa entre la carretera de Torreserona i de Corbins. Aquesta darrera engloba la nova àrea urbana del Recorrido, sòl de l'antiga estació classificadora de RENFE expropiat per la Paeria i urbanitzat a mitjan dels 80. La zona 14 engloba les partides i nuclis de poblament rural de Raïmat, Llúvia i Sucs-Suquets.

En el nucli urbà prova de buscar-se una definició més morfològica, que respecti alhora els usos dominants en el sòl i el desenvolupament històric de cada zona. Es presenta així: el centre històric de la ciutat (ZONA 1), l'eix financer i comercial (ZONA 2) i els eixamples de més moderna configuració que vindrien a correspondre als dos eixos de circumval·lació que envolten el centre històric de la ciutat (ZONA 3-6 i 4).⁶

En general pot afirmar-se que els barris de la ciutat presenten una activitat força més moderada que la que es desenvolupa en els eixamples del nucli urbà, exceptuant els barris del Secà de Sant Pere i sobretot la Bordeta, una de les zones que ha gaudit durant aquests anys, i més concretament a partir de mitjan dels 80, d'una activitat més intensa.

Pel nombre de llicències aprovades en total destaquen les aportacions de la zona que engloba les partides i nuclis de poblament rural (ZONA 14) que es representa en un rectangle prop del marge esquerre del mapa, i el polígon industrial «El Segre».

Cal però relativitzar aquesta lectura amb la dels mapes que reflecteixen la diferent ocupació dels usos del sòl.⁷ En el mapa 3 es pot veure com en el Secà de Sant Pere, Bordeta, Mariola, els Magraners, Ciutat Jardí i la Zona 8 (zona delimitada per la carretera de Torreserona i la carretera de Corbins), presenten els percentatges més elevats de llicències residencials aprovades per zona. Curiosament la majoria d'aquestes, excloent el barri de la Mariola i la zona de la carretera de Torreserona i Corbins, són les zones que obtenen la mitjana d'habitatges per expedient residencial més baixa i en resulta un paisatge residencial menys densificat que en d'altres zones.

El negatiu d'aquesta situació és la que presenta el mapa 4, que plasma el percentatge de llicències no residencials aprovades per zona. En aquest destaquen els elevats percentatges de les partides i nuclis de poblament rural, producte del gran nombre de magatzems i granges i en relació a l'activitat agrària que en aquestes es desenvolupa. Al polígon industrial hi ha un nombre elevat de llicències lògicament relacionades amb usos industrials i un bon nombre de magatzems que molt cops són utilitzats per al comerç a l'engròs.

En el nucli urbà destaca l'eix financer i comercial (Zona 2), amb un percentatge molt destacat de llicències no residencials (60%) i amb menor mesura el primer eixample o

eixample més proper al centre històric, amb un bon nombre de llicències comercials que han anat desplaçant els usos residencials. Així mateix cal destacar el naixement a partir de mitjan de la dècada de dos nuclis nous, ja en el segon eixample, que han anat concentrant un bon nombre de llicències comercials. El nucli de la plaça Ricard Vinyes, que durant aquests anys concentra un gran nombre de llicències relacionades amb activitats de lleure, restauració i hosteleria i la zona entorn del centre comercial Pryca, construït amb llicència aprovada de 1985.

La concentració d'usos terciaris en aquestes zones queda ben explícita en ubicar els edificis destinats a usos d'oficina i hotels. Des de mitjan de la dècada els edificis d'oficina continuen localitzant-se a l'eix terciari tradicional (Zona 2) de Francesc Macià-Rambla de Ferran; durant el següent període de «boom», s'amplia l'escala espacial cap al primer cinyell de circumval·lació (Rambla d'Aragó-Balmes) (Zona 3), Alcalde Rovira Roure i entorns de la zona Pryca a l'eixample exterior del nucli (Zona 4).

En el barris destaquen els percentatges de Cappont, on es combina un bon nombre de llicències de magatzems i comerç de barri, Pardinyes i Balàfia amb un nombre molt important de llicències de magatzems destinades la majoria de comerç a l'engròs.

Anem ara a analitzar la incidència dels usos residencials en particular i les formes que aquests adopten en les diferents zones (vegeu mapa 6). La mitjana d'habitatges per expedient comença ja a mostrar-nos el tipus d'actuació residencial que es realitza o predomina en les diferents zones. Les àrees que presenten una mitjana més elevada són el barri de la Mariola i el barri de Cappont. La producció d'habitatges en aquestes es concentra, la majoria, l'any 1979 tot aprofitant les més altes edificabilitats prèvia aprovació de la nova normativa. L'elevada xifra de la Mariola ha de relacionar-se, així mateix amb les actuacions dels anys 1979 i 1980 de l'Institut Nacional de la Vivienda que continua reproduint durant aquests anys el model de macropolígon i formes denses de l'habitatge social dels anys 70.

Els eixamples del nucli urbà presenten també xifres destacables que oscil·len entre els 14 i 16 habitatges per expedient residencial, xifra molt similar a les de la zona compresa entre la carretera de Torre-serona i Corbins que acull durant els darrers anys del cicle un parell d'actuacions d'organismes oficials: la Paeria i INCASOL (96 habitatges) i actuacions importants de la promoció privada.

Els eixamples del nucli urbà, la zona 8, el barri de Cappont i el polígon de Santa Maria de Gardeny a la Zona 4, urbanitzat durant els primers anys del 80,⁸ concentren l'activitat del promotor més professional local i forani, que sobretot en els eixamples del nucli urbà produeixen l'habitatge de qualitat en edificis plurifamiliars. La producció d'usos residencials a la zona de Ciutat Jardí és pràcticament dominada per la promoció professional forània que comença a invertir a la zona després de la urbanització i aprovació el 1983 del corresponent Pla Parcial Residencial de la carretera d'Osca. La zona acull actuacions d'habitatge unifamiliar adossat de gran qualitat en grans superfícies de solar que lliuren espais per a zones ajardinades.

La promoció de tipus podríem dir-ne mitjà (10-50 habitatges) actua amb molta més for-

ça en els barris de la ciutat: Pardiniyes, Balàfia i la Bordeta, que és una de les zones que presenta més activitat durant aquests anys. El contractista d'obres és la figura que predomina en el mercat de la promoció del barri de la Bordeta, contractista que habita en el mateix i que a mitjan de la dècada participa en el mercat sota el nom de societats immobiliàries.

La petita promoció és la que porta, majoritàriament, el mercat de l'habitatge dels barris del Secà de Sant Pere i Magraners, on la producció d'un sol habitatge, sovint autoconstruït, entremitgeres i de formes suburbanes, recull percentatges molt elevats al llarg del cicle. Per això obtenen aquests dos barris unes mitjanes d'habitatge per expedient tan baixes. Cal dir, a més, que la majoria d'aquestes promocions no entren al mercat ja que es construeixen per a ús del propi promotor.

La més alta producció d'habitatges que es concentra als eixamples del nucli urbà i de manera força destacada al barri de la Bordeta i la Mariola.

El ritme en l'aprovació d'habitatges mostra la forta activitat que es desenvolupa l'any 1979 en les zones sobre les quals la nova normativa del Pla actua amb una sensible davallada de les edificabilitats preexistents: els Eixamples del nucli urbà i els barris de la Mariola i Cappont.

Durant els anys de crisi (1980-1986) la producció d'edificis plurifamiliars es concentra als Eixamples del nucli urbà mentre comença a destacar la producció d'habitatges unifamiliars a la nova àrea de creixement urbà de Ciutat Jardí i d'habitatges plurifamiliars al barri de la Bordeta que ha rebut durant aquests anys una forta inversió municipal en equipament i infraestructura.

En el darrer període de «boom» la inversió residencial canvia els paràmetres de localització. Ara els màxims percentatges es concentren en els barris de la ciutat: Balàfia que concentra la minsa activitat del sector residencial en aquests dos darrers períodes, la zona 8 que comença a edificar-se després de la urbanització del «Recorrido», i el barri de Pardiniyes. Durant aquest període una part del mercat ha de realitzar la compra de l'habitatge en els barris de la ciutat, que tot i l'alça de preus, continuen essent més assequibles que en els eixamples del nucli urbà. El nucli, tot i obtenir un bon nombre d'habitatges, fruit de la nova etapa de «boom», no arriba als nivells d'activitat que es desenvoluparen l'any 1979.

El mapa 10 mostra per a cada zona dues variables: el nombre d'habitatges aprovats i la qualificació d'aquests en percentatges. Així es pot veure la diferent repercussió que l'habitatge de renda lliure, protecció oficial i promoció d'organismes oficials presenten en les diferents zones de la ciutat. Els percentatges més elevats d'habitatges qualificats de renda lliure els obtenen les zones on predomina el tipus unifamiliar de qualitat, com és el cas de Ciutat Jardí, i aïllats amb àmplies superfícies construïdes, com en la Zona d'horta i nuclis rurals (Zona 14).

Els percentatges destacats en habitatge de protecció oficial, qualificació que com ja hem apuntat domina el mercat de l'habitatge lleidatà almenys fins el darrer període de «boom», presenten una més gran diversitat espacial. Els principals índexs els obtenen els barris de la ciutat que no presenten cap promoció d'organismes oficials: Balàfia, Cappont, Bordeta i, en menor mesura, Pardiniyes. Secà de Sant Pere i Mariola són els principals bene-

ficiaris, percentualment, de les promocions d'habitatge dels organismes oficials seguits, tot i que més de lluny, dels Magraners i la Zona 8 (carretera de Corbins i Torre-serona).

El tipus d'habitatge que acull cada zona queda molt millor caracteritzat amb l'anàlisi de la mitjana de la superfície de solar i nombre de plantes per zona. Les mitjanes de solar, la mitjana d'habitatges per expedient residencial (mapa 6) i la mitjana de plantes (mapa 12) ens ajuden a configurar el model de promoció i tipus d'habitatge que es produeix a cada zona.

El Secà de Sant Pere i els Magraners, barris d'origen suburbà i marginal i on, com ja hem vist, domina la construcció d'habitatges unifamiliars entremitgeres, són les zones que presenten una mitjana de solar per expedient de nova planta més petita. Les mitjanes de solar més elevades es concentren en el que nosaltres anomenem segon eixample, Mariola i zones de recent urbanització: Ciutat Jardí i Zona 8 on s'ubica la zona procedent del PERI del «Recorrido». Les altes xifres de les primeres zones esmentades són, en gran part, resultat dels extensos solars edificats al polígon de Santa Maria de Gardeny on s'ubiquen les noves construccions plurifamiliars de més baixes densitats que les produïdes en dècades anteriors. A la zona 15 (Ciutat Jardí) la mitjana de solar (1.986 m²) i la mitjana d'habitatges per expedient residencial (5,7) reflecteix el tipus de paisatge residencial de baixa densitat, propi de les zones «Ciutat Jardí».

L'anàlisi morfològica del paisatge residencial es completa amb el mapa 13 que recull la mitjana de plantes aixecades per expedient. Aquesta és superior a les zones on el planejament permet la construcció d'edificis plurifamiliars de més altes edificabilitats: els eixamples del nucli urbà, el barri de la Mariola i l'eixample de Cappont on les mitjanes oscil·len entre les 6 i 7 plantes. Entre 3 i 6 plantes el Centre Històric de la ciutat, la Bordeta i les zones contigües de Balàfia, Zona 8 i Pardinyes. Mentre els mínims, entre 1 i 2 plantes es localitzen en zones on domina la promoció d'habitatges unifamiliars: Zones d'horta i nuclis rurals (Zona 14), Ciutat Jardí, Magraners i Secà.

4. Conclusions

L'article descriu com les característiques i comportament de la promoció immobiliària esdevenen un element explicatiu clau per a comprendre el tipus de paisatge residencial que es produeix a les diferents zones de la ciutat. Les formes produïdes i localització de les actuacions de la promoció privada estan, però, influenciades per l'activitat i dinàmica de la política urbana local i la pressió de la demanda que reacciona davant els canvis socio-culturals i polítics econòmiques i fiscals estatals.

Així hem destacat com en els períodes de gran inversió el mercat tracta de diversificar els seus guanys invertint en noves àrees de creixement urbà o en aquelles que han gaudit de fortes inversions públiques. Les àrees més centrals⁹ o eixamples del nucli són objecte d'inversió de les promotores més professionals que gaudeixen de capitals importants necessaris per a fer front a l'elevat preu de sòl d'aquestes àrees i produir els productes immobiliaris que dominen el seu paisatge: l'edifici plurifamiliar destinat a altes rendes i l'edifici terciari. El promotor professional, i sobretot promotor professional forani, domina també la producció d'habitatges unifamiliars adossats de Ciutat Jardí. Es tracta d'oferir

els productes sobre els que pressiona la demanda en aquest darrer «boom», l'habitatge de qualitat, i cuidar molt més l'entorn i espai de l'actuació.

El bon moment del mercat immobiliari és també aprofitat pel promotor i inversor ocasional que inverteix en la mesura del capital disponible. El petit i mitjà promotor, sovint relacionat professionalment amb el món de la construcció (contractista, paleta, estucador...), tot i que realitza alguna inversió en el centre urbà domina el mercat dels barris o àrees més perifèriques. Les seves promocions són ja de grandàries més discretes que les produïdes pel sector més professional i destinades en principi i en general a rendes de tipus mig. En els barris o àrees on domina el paisatge residencial de tipus suburbà o d'origen marginal es realitzen petites promocions, destinades la pràctica totalitat, a l'ús pel mateix promotor. Poques vegades el promotor professional es mostra interessat en invertir en aquestes zones.

Quan arriben els moments de crisi el sector de la promoció es reorganitza. Desapareixen durant aquests anys un gran nombre de promotors que tradicionalment havien actuat a la ciutat. No és moment d'arriscar capitals i així el sector professional que pot mantenir-se o sobreviure als moments difícils concentra les seves actuacions als eixamples del nucli amb actuacions de grandàries més aviat discretes. Cal buscar noves estratègies d'inversió i preveure futures actuacions: en nous productes com petits apartaments, inversió en productes terciaris o bé realitzant compres de sòl a bon preu. El capital públic, que presenta sovint un comportament «anticíclic» inverteix durant aquests anys dotant al territori d'infraestructura i equipament i preparant el sòl per a inversions futures.

Si bé l'activitat immobiliària més important es concentra als Eixamples del nucli urbà s'observa també una bona activitat en els sectors on domina la producció de l'habitatge unifamiliar: la zona d'horta que envolta la ciutat, els barris d'origen suburbà o construcció marginal (el Secà de Sant Pere i Magraners) i ja a meitats del 80 desperta l'activitat a Ciutat Jardí. El sector de la promoció de tipus mig¹⁰ prepara la seva estratègia constituint societats, els que fins ara actuaven a títol particular, i comprant sòl en els barris de la ciutat.

Interessa destacar també com s'està treballant sobre una manera diferent de «fer ciutat», de construir i crear un paisatge urbà menys dens que busca una més gran qualitat de vida. El nou protagonista d'aquest gran canvi és la nova política urbanística duta a terme pels ajuntaments de la nova era democràtica espanyola que s'ha mostrat més sensible a les necessitats i diferents demandes socials.

Malauradament, el creixement de la ciutat espanyola durant aquests anys i l'increment del nombre d'habitatges no ha cobert tot el tipus de demanda existent. Ja hem vist com la promoció privada responia amb claredat cap al tipus de demanda més solvent amb la construcció de l'habitatge de qualitat. L'habitatge, tal com reconeix la mateixa constitució, és una necessitat social bàsica. Els elevats preus i la manca d'actuació oficial al respecte provoca que durant aquests darrers anys hagin quedat moltes capes socials sense cobrir; ara ja no només les d'ingressos inferiors sinó també aquells que proven d'entrar per primer cop al mercat. El preu de l'habitatge configura, doncs, el nou model de segregació urbana.

Caldrà veure quins són els efectes del paquet de mesures en matèria d'habitatge presentades pel govern estatal (10 de maig de 1991) que pretén facilitar l'accés al mercat a aquells sectors que no poden fer-ho en les condicions actuals. Els objectius immediats de les mesures són abaratir el cost de l'habitatge actuant prioritàriament sobre l'oferta i el cost del sòl, així com la reducció dels costos de finançament. Es pretén, a més, diversificar l'oferta mitjançant el desenvolupament del mercat d'arrendament. S'espera, però, des del govern la paral·lela i activa actuació dels ajuntaments locals que amb el patrimoni de sòl municipal poden facilitar molt la tasca.

Així mateix serà interessant veure com s'adapten els diferents sectors de la promoció al nou període de recessió del mercat i quines les noves «estratègies en joc».

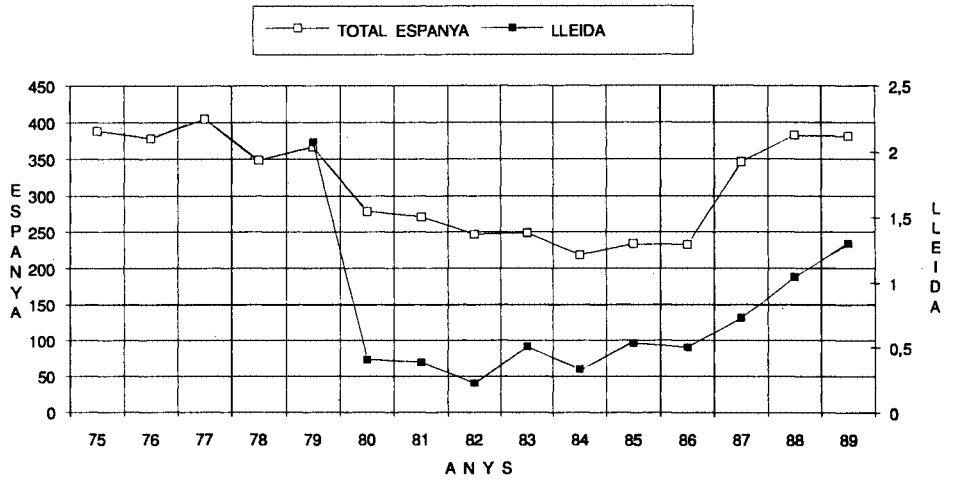
Notes

- ¹ L'article presenta una part dels resultats de la nostra Tesi de Llicenciatura que fou presentada a Lleida el juny de 1992 sota el títol: «Activitat immobiliària i transformacions del paisatge urbà. Lleida 1979-1989», dirigida per Joan VILAGRASA i IBARZ. La font principal de l'anàlisi són les llicències d'obra aprovades a la ciutat per a aquest període i les actes dels plens municipals que ens dibuixen les principals línies de política urbana endegada per la corporació local.
- ² MARTÍNEZ, L. (1985), *Reflexió sobre el comerç a Lleida*, (treball no publicat i encarregat per la cambra de comerç local).
- ³ Pot ampliar-se la informació sobre el nou període de «boom» amb la lectura del número 10 (1989) de la *Revista Española de Financiación a la Vivienda* que publica el Banco Hipotecario Español. El número recull les ponències que s'exposaren en un seminari celebrat per la Universidad Internacional Menéndez Pelayo (UIMP) a Santander l'estiu del 1988.
- ⁴ El treball de VILAGRASA (1987), «Política de l'habitatge i promoció privada a Lleida (1940-1980)», a *Revista Catalana de Geografia*, n° 5, pàgs. 33-49, assenyala precisament el fort predomini de la qualificació de protecció oficial en el mercat de l'habitatge lleidatà.
- ⁵ L'avenç de l'habitatge qualificat de renda lliure cal relacionar-lo, segons diuen els promotors, amb l'augment dels preus del sòl i la construcció (sobretot de mà d'obra) que pressionen els preus a l'alça. Aquest increment no permet construir habitatges que han d'ésser venuts a un preu màxim legal. Nosaltres creiem però que hi ha raons de molt més pes. Per exemple un punt que ja havíem destacat: la demanda potencial pressiona ara sobre l'habitatge de qualitat que difícilment pot acollir-se a la qualificació de protecció oficial. A més en 1987 el MOPU restringeix els ajuts de les VPO.
- ⁶ La ZONA 6 comprèn el turó de Gardeny, ocupat per usos militars, i l'àrea que s'estèn fins a arribar al riu on només existeix una illa destinada a usos residencials i que presenta molt poca activitat durant aquests anys. Per aquesta raó i per raons de similitud en les formes residencials s'analitza aquesta àrea junt la ZONA 3.
- ⁷ La informació sobre el predomini dels diferents usos del sòl en cada una de les zones pot ampliar-se amb la lectura del treball VILAGRASA IBARZ, J. i GRUP D'ESTUDIS URBANS (1989), «Localització de l'activitat econòmica a la ciutat de Lleida» a *Treballs de la societat Catalana de Geografia*, núm. 20, Barcelona, pàgs. 57-91.
- ⁸ El sòl del polígon de Santa Maria de Gardeny fou propietat de l'Instituto Nacional de la Vivienda que subhastà lots de sòl a finals dels 70. La majoria de les parcel·les foren adquirides per les promotores locals més professionals de la ciutat. Actualment la zona acull habitatge de qualitat en forma de polígons aïllats en parcel·les que lliuren gran part del solar per a espais ajardinats.
- ⁹ El Centre Històric de la ciutat de Lleida no ha gaudit durant aquests anys d'una activitat massa intensa. El promotor immobiliari no es mostra massa disposat a invertir en l'àrea, en alguns punts força degradada i que és escenari de conflictes socials. Les actuacions municipals tampoc han estat tan nombroses, tret de les que afecten l'Eix comercial de la ciutat, tot i que cal dir que s'ha dut a terme una important política de patrimoni municipal de sòl.
- ¹⁰ Nosaltres hem considerat per a aquesta època i per a la ciutat de Lleida que el promotor de tipus mitjà era aquell que construïa.

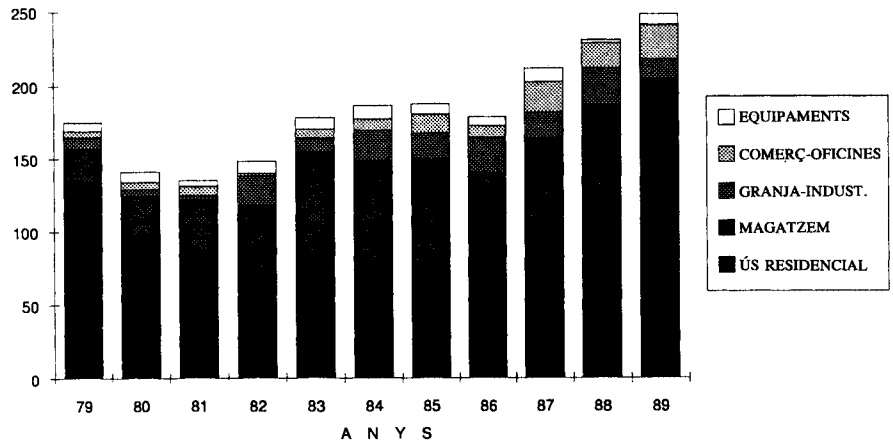
Bibliografia

- ALIÓ, M^a A. (1986), *Projectes i realitat d'un procés urbà decimonònic. Vilafranca del Penedès 1865-1939*, Barcelona, Universitat de Barcelona.
- DOMINGO COLL, J. (1991), *Mollerussa. El procés de construcció d'una ciutat rural (1940-1984)*, Lleida, Diputació de Lleida, Col. Viles i Ciutats, núm. 12.
- MARTÍNEZ, L. (1985), *Reflexió sobre el comerç a Lleida*, (treball no publicat i encarregat per la cambra de comerç local)
- PAERIA (Ajuntament de Lleida) (1979), *Memòria del Pla General*, Lleida, La Paeria.
- Revista Española de Financiación a la vivienda*, núm. 10, (1989) Madrid, Banco Hipotecario de España.
- TELLO ROVIRA, R. (1990), *Las tendencias del urbanismo en la España de los 80; ¿una nueva ciudad?, ¿un nuevo urbanismo?*, Tesi doctoral presentada a la Universitat de Barcelona l'any 1990. (Inèdita)
- UREÑA FRANCÉS, J.M. (1986), «Inversiones y planificación territorial: Un planteamiento hipotético», a *Ciudad y Territorio*, núm. 68, pàgs. 33-52.
- VILAGRASA IBARZ, J. (1987), «Política de l'habitatge i promoció privada a Lleida (1940-1980)», a *Revista Catalana de Geografia*, núm. 5, segona època, pàgs. 33-49.
- VILAGRASA IBARZ, J. i GRUP D'ESTUDIS URBANS (1989), «Localització de l'activitat econòmica a la ciutat de Lleida» a *Treballs de la Societat Catalana de Geografia*, núm. 20, Barcelona, pàgs. 57-91.
- VILAGRASA IBARZ, J. (1990), *Creixement urbà i agents de la producció de l'espai: El cas de la ciutat de Lleida (1940-1980)*, Barcelona, La Paeria i Institut Cartogràfic de Catalunya.
- VILAGRASA IBARZ, J. (1991), «El estudio de la morfología urbana», *Geo-Crítica*, núm. 92, Barcelona, Universitat de Barcelona.
- WHITEHAND, J.W.R. (1972), «Building cycles and the spatial pattern of urban growth», a *Transactions of the Institute of British Geographers*, núm. 56, pàgs. 39-55.
- WHITEHAND, J.W.R. (1987), *The changing face of cities. A study of development cycles and urban form*, Oxford, Basil Blackwell.

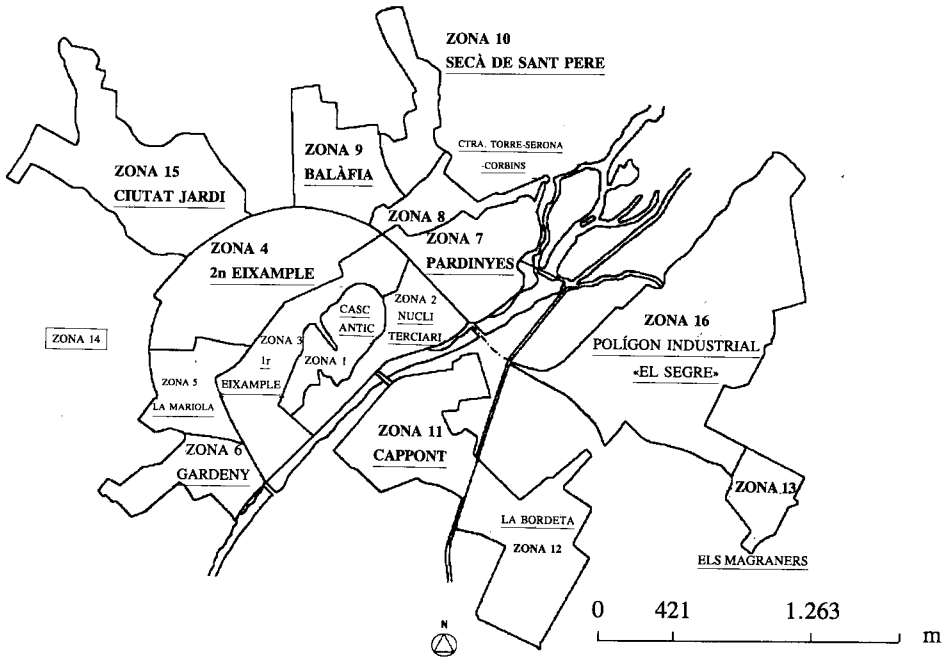
Gràfic 1
Nombre d'habitatges demanats a Espanya i Lleida (en milers)



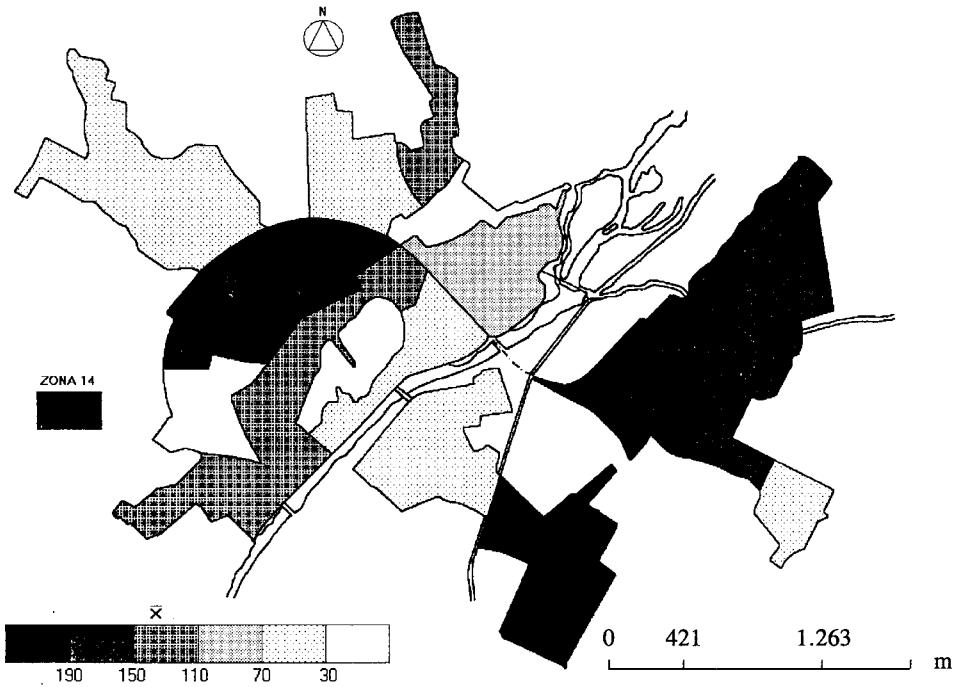
Gràfic 2
Evolució del expedients per usos
Lleida (1979 - 1989)



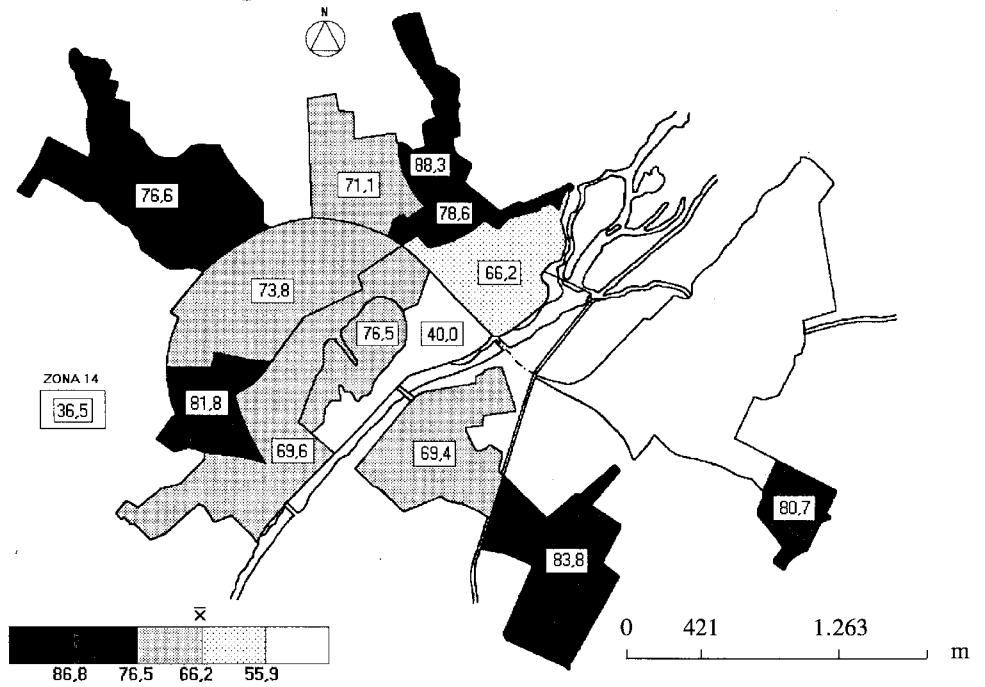
Mapa 1
Plànol base de la ciutat de Lleida per zones



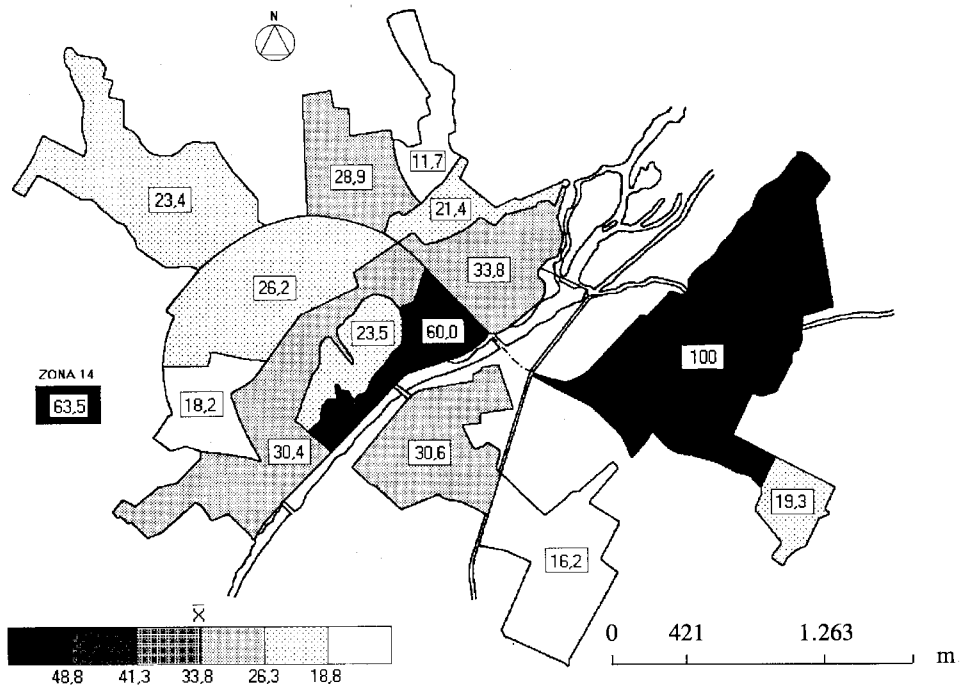
Mapa 2
Nombre total de licències aprovades per zona



Mapa 3
Percentatge de llicències residencials sobre el total de la zona

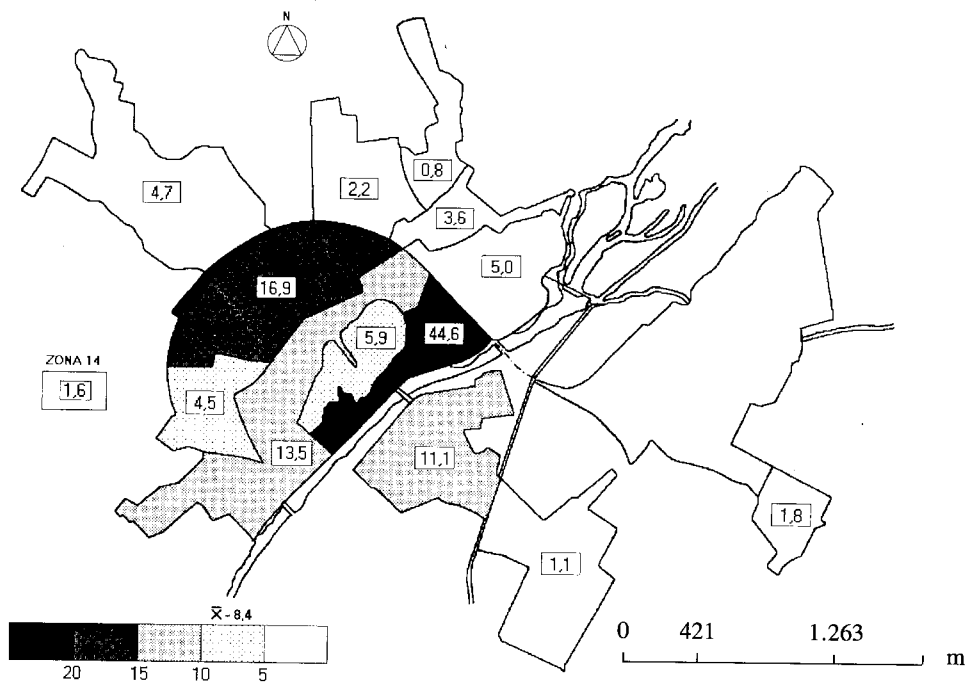


Mapa 4
% llicències d'usos no residencials sobre el total de la zona



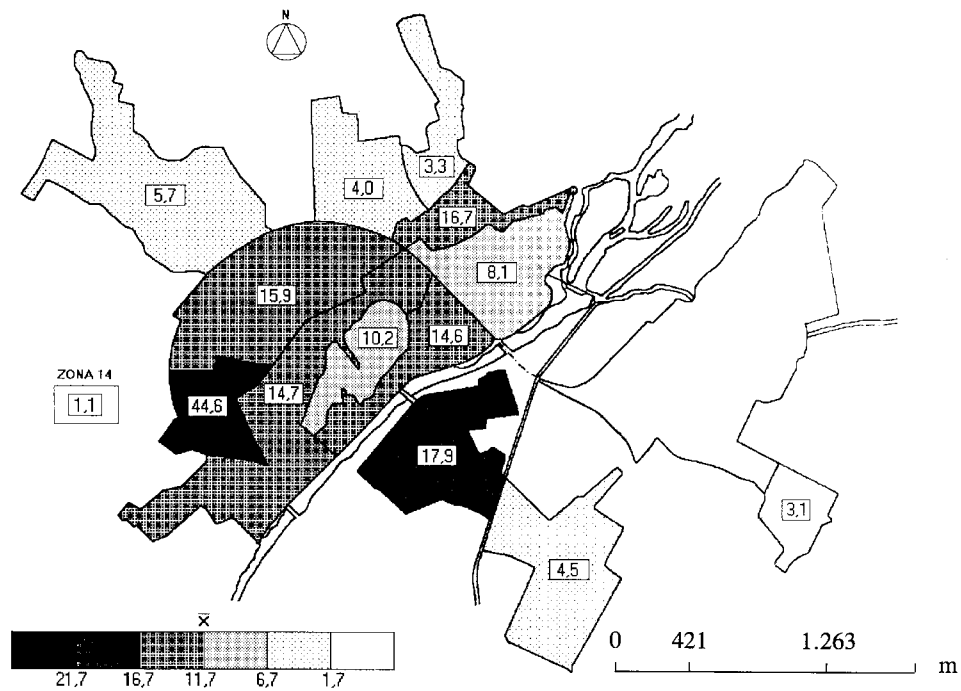
Mapa 5

% Llicències comercials, oficines i hotels sobre el total de llicències de la zona

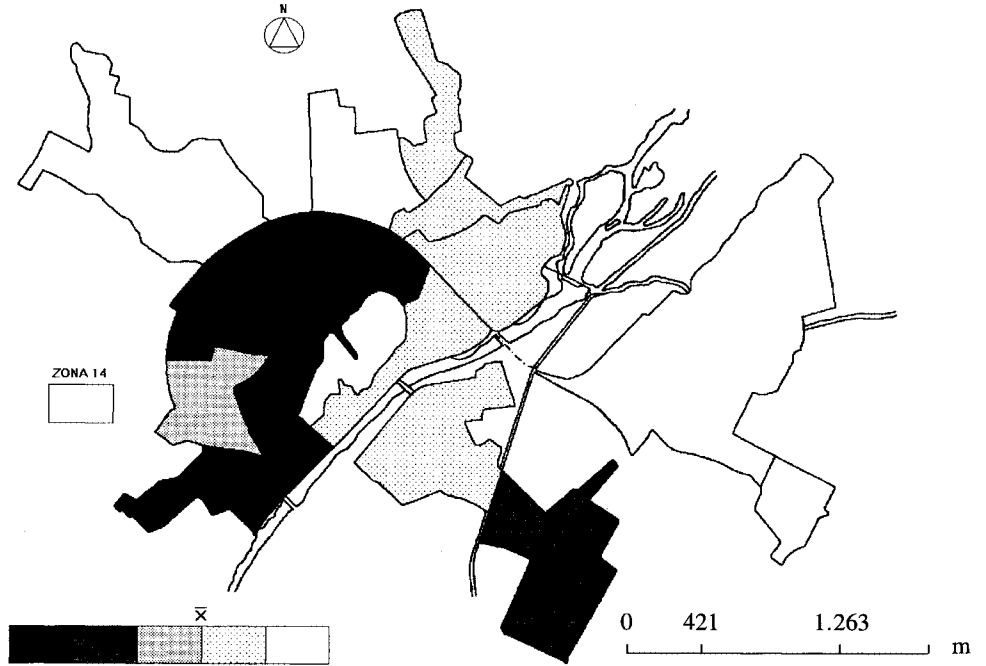


Mapa 6

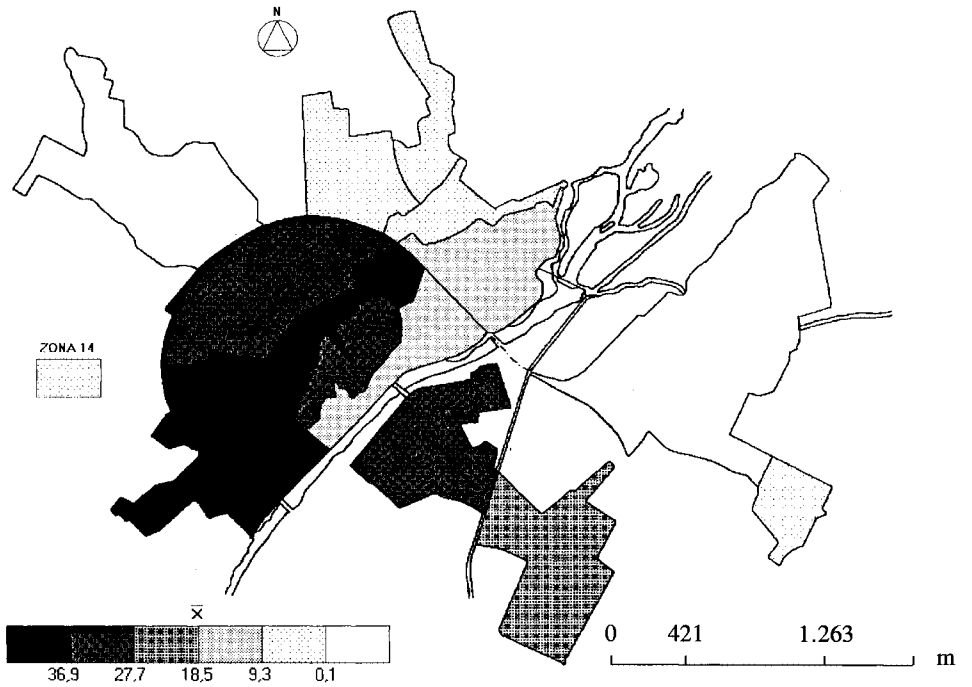
Mitjana d'habitatges per expedient residencial en cada zona



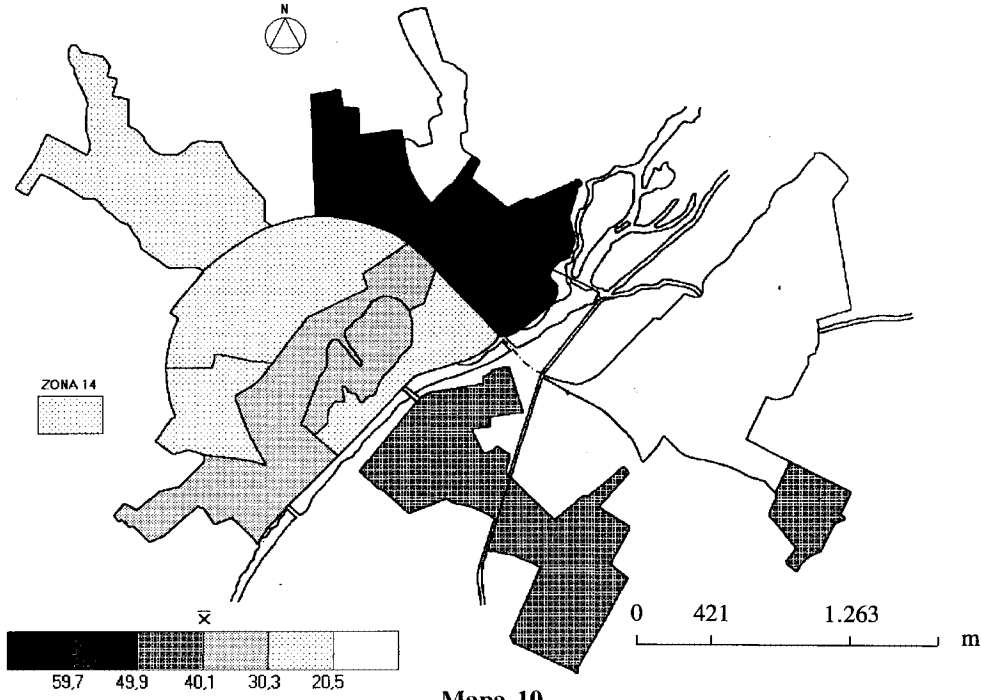
Mapa 7
% Habitatges aprovats per zona respecte al total de la ciutat



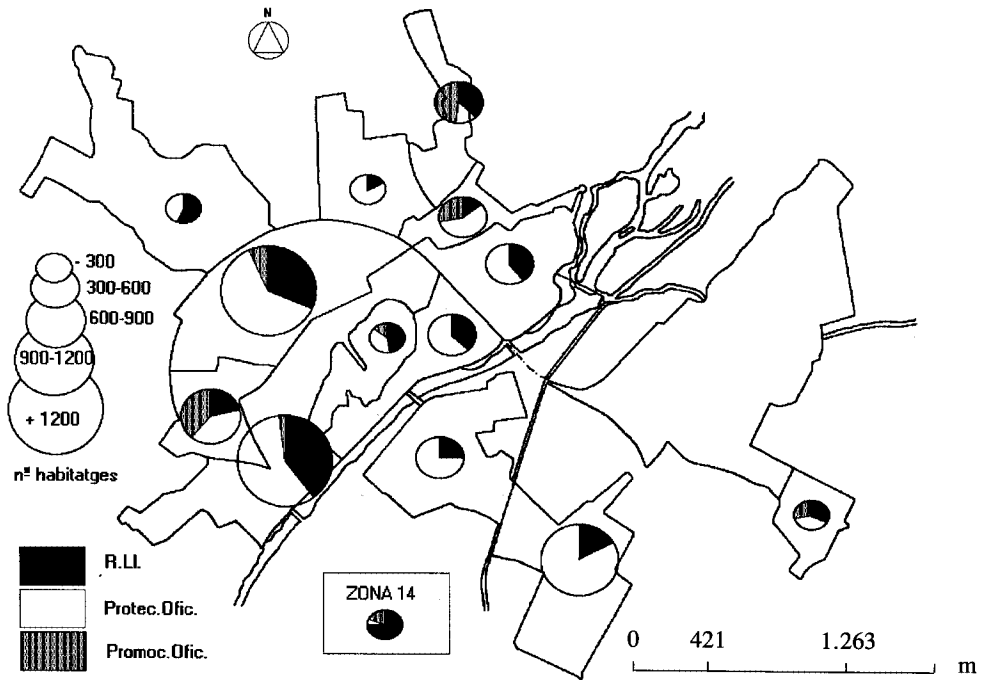
Mapa 8
% Habitatges aprovats en 1979 respecte el total aprovat a la zona



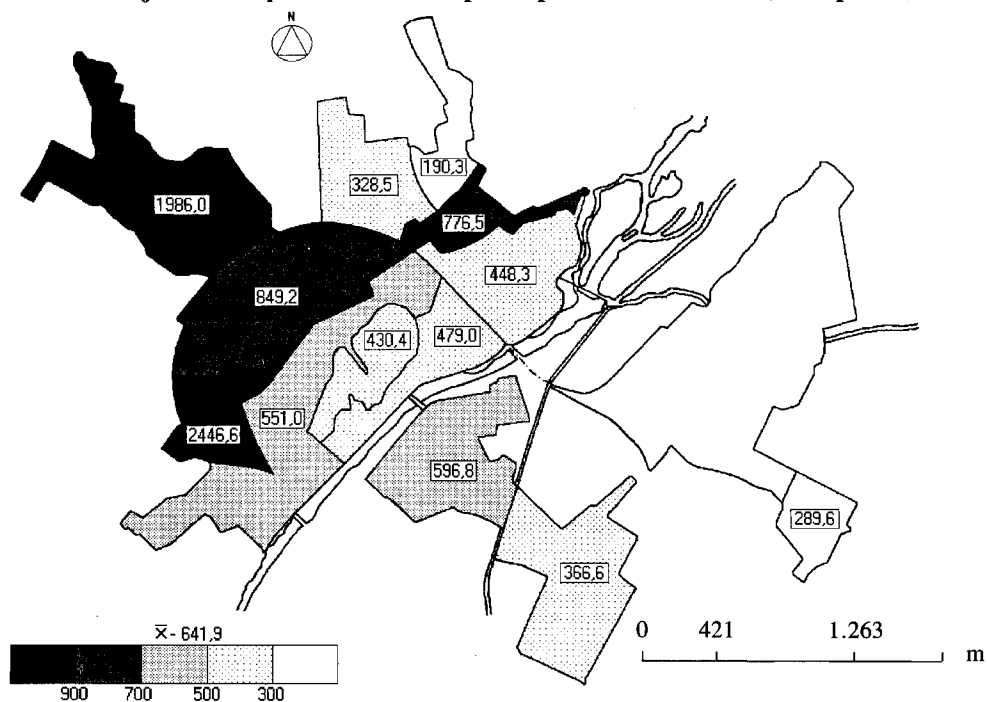
Mapa 9
% Habitatges aprovats en 1987-1989 respecte el total aprovat a la zona



Mapa 10
Nombre i qualificació dels habitatges de cada zona



Mapa 11
Mitjana de superfície de solar per expedient residencial (nova planta)



Mapa 12
Mitjana de plantes construïdes en cada zona

