

3.1.2. Característiques dels promotors segons el nombre d'expedients demanats.

En l'apartat anterior es feia referència al pes específic de la construcció d'habitatges que havien tingut els promotors segons el nombre d'expedients de cada un d'ells. En cada un dels grups delimitats segons el nombre d'expedients hi predomina un determinat tipus d'actuació que pressuposa uns percentatges diferenciats per a cada grup en la producció d'habitatges; així, hom ha vist com en la mesura que s'incrementen el nombre d'expedients demanats per un promotor, disminueixen els promotors, però en canvi la reducció en el nombre d'habitatges no es dona i relativament hi ha un increment d'aquests. Això evidentment no pressuposa que en la seva totalitat els grups de promotors obeeixin a unes característiques úniques (per exemple, que els promotors d'un sol expedient realitzin sempre promocions de pocs habitatges), però si, en termes generals es pot deduir com el pes en el mercat de l'habitatge és menor per als promotors amb pocs expedients que per als que realitzen les seves edificacions habitualment.

El quadre que assenyala els percentatges de participació dels promotors segons el nombre d'expedients en l'edificació agrupada segons els habitatges construïts es pot veure com l'afirmació anterior es corrobora. Així, als promotors d'un sol expedient els hi correspon gairebé el 60 % d'expedients amb un sol habitatge i la mateixa proporció dels habitatges que han estat construïts en promocions unifamiliars. Contràriament, els promotors amb més de cinc actuacions només totalitzen el 5,6 % dels expedients d'un sol habitatge. El quadre re

flecteix com en la mesura que les promocions tenen un nombre més elevat d'habitatges, el percentatge de participació dels promotors d'un sol expedient disminueix, i sobretot, el percentatge de promotors amb més de cinc expedients s'incrementa. Així, les edificacions entre 51 i 99 habitatges són realitzades, gairebé en el seu 50 % per promotors habituals. Per a les edificacions entre 100 i 200 habitatges, el percentatge de participació dels promotors de més de 5 expedients és del 60 % i per a les promocions de més de 200 habitatges, totalitzen poc més del 90 % dels habitatges.

El quadre que assenyala la distribució interna, en percentatges, per a cada un dels grups de promotors segons tinguin demanat un expedient, dos, ... fins a més de 30 expedients, permet afinar la caracterització de cada tipus de promotor segons el seu nombre d'expedients. Dels promotors que només tenen enregistrat un expedient en tot el període hom pot destacar que més del 80 % correspon a promocions unifamiliars (68,5 %) o de dos habitatges (12,7 %), totalitzant el 29 % dels habitatges construïts per aquest grup. En canvi, només un 2,7 % dels expedients del grup responen a edificacions de més de vint habitatges, això és, setanta vuit promotors sobre 2.898, que realitzen el 36,5 % dels habitatges del grup. Es tracta de promotors no habituals però que entren en el mercat de l'habitatge i que per tant, s'aparten de la caracterització global del grup que actua, fonamentalment, realitzant valors d'ús.

Una valoració similar es pot realitzar a partir de les dades que el quadre mostra per als promotors amb dos expedients demanats durant l'època estudiada. El 75 % dels expedients de-

manats per aquest grup responen a promocions d'un o dos habitatges (el 58,3 % i el 16,3 % respectivament), totalitzant poc més del 20 % dels habitatges. El 3 % hi realitza edificacions més grans de 20 habitatges, més del 30 % dels habitatges construïts pel grup de promotors de dos expedients, en aquest cas, 22 dels 712 promotors amb dues edificacions realitzades.

Hom pot observar també com de forma successiva, els percentatges de promocions d'un o de dos habitatges va disminuint respecte al total edificat pel grup, així, s'incrementa el nombre d'expedients que els caracteritza, i a l'inrevés, augmenta el percentatge de participació dels expedients de més de vint habitatges: 65 %, 50 % i 40 % en les promocions d'un o de dos habitatges, i el 8 %, el 9 % i el 15 % en les promocions de més de vint habitatges per als grups de promotors de 3, 4 i 5 expedients respectivament. De forma general, aquesta gradació es pot resseguir per a cada un dels grups que mostra el quadre.

PERCENTATGES DE PARTICIPACIÓ EN L'EDIFICACIÓ DELS PROMOTORS
SEGONS EL NOMBRE D'EXPEDIENTS I SEGONS EL NOMBRE D'HABITATGES.

	1 Exp.		2-4 Exp.		+de 5 Exp.	
	<u>Exp.</u>	<u>Hab.</u>	<u>Exp.</u>	<u>Hab.</u>	<u>Exp.</u>	<u>Hab.</u>
1	58,7	58,7	35,7	35,7	5,6	5,6
2	44,5	44,5	41,3	41,3	14,2	14,2
3-4	39	34,0	41,0	48,2	20,0	17,8
5-8	29,7	28,4	37,9	40,5	32,4	31,1
9-12	31,3	30,4	36,7	37,3	32,0	32,4
13-20	18,8	18,9	35,0	35,1	46,2	46,0
21-50	18,4	18,5	31,6	30,7	50,0	50,8
51-99	24,4	24,4	26,6	26,8	49,0	48,8
100-200	25,0	23,3	15,0	15,5	60,0	61,1
+ 200	-	-	16,6	10,2	83,4	89,8

PERCENTATGES DE PARTICIPACIÓ EN EDIFICACIÓ PER GRUPS DE PROMOTORS SEGONS LLUR NOMBRE D'EXPEDIENTS

I NOMBRE D'HABITANTS.

[illegible]

	Promoció de 8 Exp.		Promoció de 9 Exp.		Promoció de 10 Exp.		Promoció 11-15 Exp.		Promoció 16-20 Exp.		Promoció 21-30 Exp.		Promoció + 30 Exp.	
	<u>Exp.</u>	<u>Hab.</u>	<u>Exp.</u>	<u>Hab.</u>	<u>Exp.</u>	<u>Hab.</u>	<u>Exp.</u>	<u>Hab.</u>	<u>Exp.</u>	<u>Hab.</u>	<u>Exp.</u>	<u>Hab.</u>	<u>Exp.</u>	<u>Hab.</u>
1	33,8	4,3	19,5	1,4	8,4	0,5	12,4	1,1	13,6	0,3	3,7	0,2	13,8	1,7
2	13,7	3,4	13,9	1,8	3,4	0,4	7,8	1,5	7,6	0,4	3,7	0,3	18,0	4,2
3-4	12,5	5,3	16,7	4,2	13,3	2,8	10,8	2,7	7,6	0,6	0	0	13,8	5,5
5-8	19,0	12,8	5,5	2,9	18,3	7,4	16,9	7,9	6,1	0,9	29,6	8,4	23,4	17,9
9-12	3,8	5,2	16,7	13,2	10,0	5,7	8,4	6,8	6,1	1,8	11,1	6,7	8,5	9,9
13-20	13,7	26,4	8,3	8,8	18,3	17,8	13,8	15,2	12,2	5,4	11,1	8,5	11,8	23,2
21-50	5,0	19,5	11,1	32,0	23,3	48,1	22,9	45,4	24,2	20,7	33,3	52,3	10,7	36,9
51-99	2,5	23,1	8,3	35,7	5	17,3	2,4	11,7	9,0	17,5	7,4	23,5	-	-
100-200	-	-	-	-	-	-	0,6	8,0	10,6	33,7	-	-	-	-
+ 200	-	-	-	-	-	-	-	-	3,0	18,7	-	-	-	-
TOTAL	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

3.2. INCIDÈNCIA EN ELS DIFERENTS SECTORS DE LA CIUTAT DE LA GRAN PROMOCIÓ

La distribució per sectors de la gran promoció (considerant aquesta a la promoció de més de quaranta habitatges -- construïts durant el període estudiat) és molt desigual, tant en la consideració de la incidència de la promoció professional en els diversos àmbits de la ciutat com si s'estudia el moment en què aquesta es realitza..

D'una banda hom pot contrastar els percentatges d'habitatges promocionats per promotors amb més de quaranta habitatges construïts durant el període en els diversos sectors, constatant la màxima influència en els sectors més nous i amb un creixement més elevat durant els anys estudiats (bona part -- dels eixamples del marge dret del Segre i alguns barris perifèrics) i el menor impacte en els sectors amb més edificació preexistent i amb poc pes en el conjunt de l'edificació de la ciutat (el centre històric) o els barris d'origen marginal i alguns d'origen suburbà poc evolucionats cap a formes integres d'edificació (els Magraners, el Secà de Sant Pere, Llívia, la carretera de Torre-serona, la Bordeta).

D'altra banda, hom pot apreciar, en alguns sectors, la importància de la construcció directa de l'administració i -- d'organismes paraoficials tant en el conjunt del sector i per a tots els anys estudiats com per alguns dels períodes quan aquesta tingué més incidència, especialment, i de forma general, per al conjunt de la ciutat durant els primers vint anys. Aquest és el cas de la Mariola, Balàfia, del Polígon Número 1

entre els eixamples, i d'un sector del barri vell. Contràriament, al Polígon de Santa Maria de Gardeny, la incidència és molt posterior, ja que se situa en el decenni dels setanta.

Si hom observa l'evolució de la participació de la gran promoció per decennis i a cada sector, pot apreciar la diferenciació entre aquells sectors amb gran participació de la gran promoció en els primers vint anys, a causa, fonamentalment, de l'edificació de l'Estat, i aquells altres en els que la iniciativa privada de grans dimensions és apreciable, amb incidència sobretot els dos últims decennis estudiats.

Pels tres sectors del barri vell, si es descompta l'actuació oficial i paraoficial, la gran promoció no hi és present de forma important, encara que en el centre comercial aquesta comença a tenir una presència considerable en els dos últims decennis. Pels dos altres sectors del barri vell, en canvi, els percentatges decennals més elevats corresponen a l'actuació de l'Ajuntament (al sector 2, l'any 1940) i de l'Obra Sindical del Hogar i del Patronato de la Vivienda Económica y de la Clase Media (al sector 3, el 1956 i el 1962).

Les àrees d'eixample del marge dret del Segre, depenen en la seva evolució dels moments de màxima edificació en cada un d'ells. Així, allà on l'edificació és substancial en els anys immediats de la postguerra, i on l'edificació oficial no hi és present o rellevant, els percentatges globals de la participació de la gran promoció en el conjunt de l'edificació són relativament baixos. Són els casos de l'eixample del Portal de la Magdalena (34% d'habitatges de grans promotors) i -

de l'eixample entre Ferran i el riu (el 44%). La resta d'eixamples, en canvi, tenen percentatges de participació de la gran promoció molt més elevats. En alguns casos amb presència i -- participació substancial de la promoció oficial en un o altre moment de l'edificació del sector (com a més representatius el Camp de Mart en els anys cinquanta, el Polígon número 1 en els quaranta i cinquanta, el sector del Camp d'Esports en els quaranta). En tots aquests sectors, però, la característica -- més rellevant és la progressiva importància que la gran promoció privada va adquirint decenni a decenni, essent màxima en els setanta. Així, en dos dels sectors d'eixample, el Polígon número 1 i l'eixample delimitat per Prat de la Riba, l'Alcalde Forqueres, el Passeig de Ronda i el Dr. Fleming, el percentatge de la gran promoció (de caire privat en els dos casos) és en l'últim decenni estudiat del 100% i hom troba tres sectors més, l'eixample sobre la Rambla d'Aragó i Balmes fins al Passeig de Ronda, el de la Plaça de les Missions i el sector del Joc de la Bola-Camp d'Esports, amb percentatges de participació de la gran promoció superiors al 80%. Tots ells, a excepció del Polígon Número 1, lligats geogràficament al Passeig de Ronda, la via principal incidència de la gran promoció en el decenni dels setanta.

En els barris perifèrics contrasten els sectors més integrats a la ciutat, amb formes d'eixample i grans blocs (Cap - Pont) o formes suburbanes ja evolucionades (Balàfia, Pardi--nyes), amb els barris d'origen marginal o d'implantació suburbana amb una dèbil evolució cap a formes més integrades (Torre-serona).

El Cap Pont constitueix un bon exemple per a l'anàlisi - de com un barri en la mesura que es va densificant, va essent objecte d'edificació per part de la gran promoció. En els -- anys quaranta, el percentatge de participació de la promoció professional de grans dimensions és només d'un 2% respecte el total d'habitatges construïts, coincidint amb un moments de - dèbil edificació. En canvi, a partir de finals dels anys cin- quanta i durant els seixanta, quan s'inicià l'edificació mas- siva del barri, la promoció porfessional ja hi és present amb percentatges elevats respecte del total construït. Així, pels decennis dels cinquanta i dels seixanta, el percentatge d'ha- bitatges construïts per promotors amb més de quaranta habitat- ges ja era proper al 70% del total; per al últim decenni estu- diat, la gran promoció suposà el 35% del total d'habitatges - construïts en el sector.

A la Mariola, en els dos primers decennis l'actuació de la promoció estatal (fonamentalment de l'Obra Sindical del Ho- gar, però, també del Patronato de Casas Militares) suposà res- pectivament el 100% i el 90% del total d'habitatges construïts. En els seixanta quan s'inicià la promoció privada d'importàn- cia en el sector, el percentatge de participació de la gran - promoció, davallà fins al 40%, i per als setanta, la taxa tor- nà a elevar-se considerablement fins a un 71%.

El Polígon de Santa Maria de Gardeny, en el que la promo- ció estatal és present en els dos últims decennis, mantenen - un percentatge global del 100% d'habitatges construïts per -- promotors de més de quaranta habitatges. L'única promoció que no respon a la iniciativa estatal, a finals dels anys setanta, fou realitzada per una cooperativa d'habitatges que se situa,

pel nombre d'habitatges construïts, com a segona gran promotora de la ciutat, després de l'Obra Sindical del Hogar.

A Balàfia el pes de la promoció oficial i paraoficial es combinà amb el creixement suburbà durant els primers vint anys estudiats, aquest últim amb importància fonamental de la petita promoció d'habitatge per al propi ús del promotor. Tot i això, la gran promoció se situà en un percentatge proper al 60% del total d'habitatges construïts. Per als dos últims decennis, els promotors de més de quaranta habitatges construïts entre 1940 i 1980 se situa en unes taxes properes al 50%.

A les Pardinyes Baixes, l'elevat percentatge que en l'últim decenni suposà la promoció professional respecte del total d'habitatges construïts, respon a la transformació morfològica del barri que d'un inicial creixement suburbà passà a ésser edificat en els cinquanta per la promoció directa de l'administració i en els seixanta per aquesta i la promotora diocesana (combinant-se amb l'edificació suburbana de promotors poc rellevants i de les primeres promocions professionals). En els últims anys, sense participació de l'administració, la gran promoció arriba a totalitzar el 90% del total dels habitatges construïts.

La Bordeta, sense participació de la gran promoció en els primers vint anys del període passà a un 23% en la taxa de participació dels promotors de més de 40 habitatges en els anys seixanta i quasi bé al 50% en el setanta, moment en què s'inicien les construccions de blocs al barri i que es fan freqüents les grans o mitjanes proporcions al barri.

En canvi, per a Torre-serona i per als barris marginals els percentatges són molt poc elevats. Quan aquests són rellevants, responen a uns fets molt concrets (una única promoció de quaranta habitatges a Torre-serona, dues promoció, una - del Patronato Diocesano del Hogar, una altra del Patronato de la Vivienda Económica y de la Clase Media als Magraners). Al Secà de Sant Pere, el barri més evolucionat dels d'origen marginal, els últims vint anys la gran promoció construí entorn al 20% del total d'habitatges.

Evidentment, els sectors rústics i de segona residència mantenen percentatges de participació de la gran promoció molt poc elevats, sempre inferiors als diversos sectors del casc - urbà.

PERCENTATGES D'HABITATGES DE PROMOTORS DE MÉS DE 40 HABITAT-
GES DISTRIBUITS PER SECTORS

<u>Sector</u>	<u>1940-50</u>	<u>1951-60</u>	<u>1961-70</u>	<u>1971-80</u>	<u>1940-80</u>
1	5	7	55	55	22
2	69	31	26	-	52
3	7	54	64	31	33
4	12	1	27	75	34
5	19	19	41	54	49
6	9	85	75	57	63
7	100	100	96	100	99
8	15	38	66	96	69
9	3	18	74	81	74
10	7	35	70	100	69
11	37	39	50	66	58
12	100	90	40	71	77
13	-	-	100	100	100
14	100	26	47	37	72
15	35	-	-	-	12
16	59	59	51	49	56
17	-	2	21	18	17
18	-	-	-	-	-
19	-	10	40	-	19
20	2	67	67	85	73
21	-	-	23	48	33
22	-	21	5	2	8
23	52	84	44	90	76
24	-	-	1	5	2

3.3. DELIMITACIÓ D'UNA TIPOLOGIA DEL PROMOTOR IMMOBILIARI

En l'anàlisi de la promoció immobiliària TOPALOV, C. -- (1974, 1975) ha delimitat diferents tipus d'"actors" dedicats a la promoció d'habitatges. En la seva delimitació, centrada fonamentalment en la promoció professional privada distingeix els diferents grups de persones físiques o societats en funció del seu paper en el procés de producció de la mercaderia-habitatge fins situar-la en el mercat, així com les interrelacions d'aquests grups amb d'altres que són presents en l'economia urbana o en l'àmbit econòmic general.

Comptant fonamentalment amb els permisos d'obres municipals com a font d'informació dels diferents tipus de promoció immobiliària, hom no pot establir en detall una tipologia similar a l'esmentada per aquest autor (12). Del fitxer de promotors resultant per a la ciutat de Lleida entre el 1940 i el 1980, s'han pogut establir però, tres grans grups que abasten la totalitat d'aquests. En primer lloc, hom pot distingir el que hom ha anomenat promoció immobiliària amb una clara orientació cap a la creació d'un valor d'ús, i que per tant, no entra en el mercat de l'habitatge; es tracta, evidentment, d'aquelles persones que aprofitant la propietat del seu sòl, o bé, comprant-lo, edificuen llur propi habitatge o el local on desenvolupen llur activitat professional. Com ja s'ha vist, - en aquest grup hi són dominants els promotors que tenen un o pocs expedients d'obres demanats a la ciutat i que edificuen amb una relació baixa d'habitatges per promoció.

Un segon gran grup ajunta els promotors que edificuen -

amb una clara intenció d'entrar en el mercat de l'habitatge, és a dir, que produeixen una mercaderia. Dins d'ell, es poden establir, però, una gran quantitat de variants quant a les cacterístiques que els defineixen. Un primer subgrup ve definit pel lligam amb la propietat territorial; es tracta de propietaris del sòl que, fonamentalment, aprofitant el creixement demogràfic i la subsegüent ampliació i revalorització -- del mercat del sòl es decideixen a invertir-hi directament intentant controlar, en l'àmbit econòmic, el procés de transformació fins a la venda dels habitatges.

Un segon subgrup, de difícil localització a partir de les fonts amb les que s'ha treballat, el formen els inversors privats que adquireixen el sòl i l'edifiquen actuant, però, de forma esporàdica en el mercat de l'habitatge. Es tracta fonamentalment de moltes de les promocions de persones no habituals en el mercat immobiliari i que tenen demanats pocs permisos d'obres encara que alguns amb un nombre considerable d'habitatges i amb clara intencionalitat d'obtenir, de l'operació, un guany econòmic. En desconèixer, en la major part de casos, si el promotor era, anteriorment, propietari del sòl a edificar, aquest grup s'inclourà, en l'anàlisi en el subgrup anterior.

Un tercer subgrup el formen els diversos tipus de promotors professionals, amb pes específic important en la producció d'habitatges i en molts casos amb actuacions repetides. La procedència de la promoció immobiliària professional és diversa, però s'han pogut delimitar alguns tipus d'origen i característiques ben definides. Uns, els contractistes d'obres

que paral·lelament, i en algunes ocasions, al cap dels anys de forma prioritària, es dediquen a l'activitat de la promoció i són en el cas de Lleida, com en el cas d'altres àrees urbanes un dels cossos professionals que amb més pes actua en el mercat immobiliari, i, indubtablement, els capdavaners de la promoció immobiliària professional (13). Altres, els empresaris, individuals que o bé capten capitals d'inversors o bé inverteixen el seu patrimoni; es tracta de persones que sense estar lligades al món de la construcció ni a la propietat del sòl, incideixen com a promotors habituals en el mercat de l'habitatge. Les empreses o societats anònimes formen l'últim tipus a estudiar dins del que s'ha anomenat promoció professional. Les característiques d'aquestes empreses promotores és múltiple, però, fonamentalment hom ha diferenciat entre les empreses lligades a persones o societats del món de la construcció (com es veurà, bona part dels contractistes d'obres que inicialment actuen de forma individual acaben formant una societat anònima, i més o menys esporàdicament el mateix es pot dir dels tècnics, les societats lligades a grups d'empreses de diversa dedicació i aquelles que depenen directament de la financiació bancària.

El tercer grup a delimitar per a la promoció immobiliària, és aquell que sense estar encarat a l'obtenció d'un valor d'ús tampoc es defineix primordialment per la seva entrada en el mercat de l'habitatge. És la promoció derivada de les necessitats d'habitatge de la força de treball, exemplificada en la promoció estatal però, entre la que també es compta amb promocions de l'Ajuntament, promotors d'iniciativa local amb suport oficial (Patronato de la Vivienda Econòmica y

de la Clase Media de Lérida y Provincia) (14) o bé d'iniciativa del Bisbat de Lleida (Patronato Diocesano del Hogar).

Així, la diferenciació fonamental s'ha establert en funció del comportament front al mercat de l'habitatge distingint la promoció com un valor d'ús, la promoció com un valor de canvi i la promoció d'habitatges per a facilitar la reproducció de la força de treball. En aquest capítol, doncs, s'estudien els promotors en els següents apartats:

1. La promoció immobiliària com un valor d'ús.
2. La promoció immobiliària dirigida al mercat privat de l'habitatge:

- Propietaris del sòl (i inversors no habituals).
- Contractistes d'Obres.
- Empresaris de la promoció immobiliària.
- Societats immobiliàries:
 - Amb presència fonamental dels contractistes d'obres.
 - Amb presència dominant de grups professionals de la construcció.
 - Empreses immobiliàries lligades a grups d'empreses o empresaris que no són del món de la producció - d'entornament urbà.
 - Empreses que són filials bancàries o lligades a empreses financeres.

3. La promoció immobiliària motivada per les necessitats de - reproducció de la força de treball.

Evidentment, i sobretot en l'àmbit de la promoció privada professional, les interrelacions entre els diferents tipus de promotors són múltiples; d'aquestes se'n donen diferents elements de judici al llarg del present capítol, així com en el capítol de recapitulació sobre l'activitat immobiliària i de periodització de la seva evolució al llarg dels quaranta anys estudiats.

També, en finalitzar el present apartat es fa una avaluació del pes de la promoció forània a la ciutat: quin pes específic té en la producció global d'habitatges, quines característiques dominants la defineixen i com ha anat evolucionant la seva presència des de la postguerra fins l'actualitat.

3.3.1. Els promotors no professionals

Més d'un 72% de les promocions realitzades a Lleida des de 1940 són degudes a promotors que només construeixen una vegada. D'aquests que totalitzen el 27% dels habitatges construïts, el 80% hi construeix un o dos habitatges en la seva promoció. No és aventurat de dir que en aquests casos l'activitat constructora no és dirigida cap al mercat i amb uns intents de lucre, sinó que es pot considerar, en la majoria de casos com destinada a la realització d'un valor d'ús.

En tot cas, si s'analitzen les dimensions majoritàries de les edificacions realitzades pels promotors que actuen una sola vegada, hom trobarà, juntament a aquells que construeixen la seva casa, inversionistes que en dimensions reduïdes realitzen un negoci en posar al mercat dita edificació. Evidentment i com ja s'ha vist, hom també hi pot trobar, entre els promotors d'un sol expedient, un grup que realitza una inversió en edificacions de dimensions considerables i dirigida cap al mercat, ja bé siguin particulars que ocasionalment es dediquen al negoci immobiliari o bé promotors locals o foraniers amb una actuació marginal o ocasional a la ciutat de Lleida. És un grup, però, petit respecte als petits inversors o als que construeixen per al seu propi ús.

Una valoració similar es pot fer d'aquells promotors que actuen dues o tres vegades (fins i tot els promotors amb quatre expedients), on, evidentment, la realització d'un valor d'ús passa a ésser subsidiària, però, on les característiques majoritàries segueixen essent de petits inversors que o bé -

aprofiten la propietat del sòl valoritzada per l'expansió urbana o bé es dediquen a comprar uns solars i edificar-hi per a obtenir-hi uns guanys.

És interessant estudiar la localització d'aquestes promocions que obeeixen als promotors no professionals. En el cas dels habitatges unifamiliars de promotors amb un expedient hom pot veure com el 33% es localitza en àrees rústiques i el 46% a barris perifèrics d'origen marginal o suburbà. Són els casos més clars d'edificació per a ús personal: explotacions pageses i segones residències fora del casc urbà i residència principal en els barris perifèrics, especialment en els que han tingut un procés marginal de formació (els Magraners, el Secà de Sant Pere, Llívia), on tant el tipus d'edificació -- d'un o dos habitatges com la majoria de promotors d'un o pocs expedients és majoritari, i també en aquells barris on es barreja l'edificació unifamiliar o de pocs habitatges amb les -- promocions de més grandària, com és la Bordeta, les Pardinyes Baixes, Torre-serona i Balàfia.

En les àrees d'eixample, al centre urbà i en els barris on l'edificació té dimensions més grans (marcades moltes vegades per les ordenances municipals) hom pot localitzar-hi el propietari o petit inversor que edifica per a vendre posteriorment l'habitatge. És a dir, aquelles promocions que es podrien caracteritzar com "cases de pisos".

3.3.2. La promoció immobiliària professional

L'origen d'aquells promotors que de forma repetida demanen permisos d'obres i que, tant pel número d'actuacions com per les dimensions de les mateixes, hom pot caracteritzar com a professionals que realitzen una activitat de cara al mercat de l'habitatge, és molt divers. Per l'època estudiada i a la ciutat de Lleida han pogut ésser delimitats com a grups promotors característics els següents: els propietaris del sòl que actuen en el mercat de l'habitatge, els contractistes d'obres que realitzen una activitat paral·lela de promoció, els promotors professionals i immobiliàries i, finalment, les entitats promotores que són filials o depenents d'entitats financeres o bancàries.

A continuació hom estudia les característiques i pes específic de cada un d'aquests grups.

3.3.2.1. El propietari-promotor immobiliari.

Per ~~atenir~~ una aproximació a l'aspecte específic dels propietaris urbans de sòl en l'activitat de promoció hom ha pogut contrastar, com ja s'ha vist, tres fonts diferents que abasten les àrees més perifèriques (els barris) així com alguns sectors extrems dels eixamples del marge dret del Segre: El Cadastre de rústica de 1960, els permisos de parcel·lació i - els permisos d'edificació. Evidentment, del contrast d'aquestes fonts queden exclosos els propietaris urbans del centre i de bona part dels eixamples de la ciutat que han estat promotors importants. La seva localització ha estat possible, en el cas dels promotors amb més nombre de permisos demanats o d'habitatges construïts, que s'han pogut individualitzar, sobretot en els casos que el propietari no actua de forma dispersa en tot el casc urbà, sinó de forma prioritària en algun o alguns sectors de forma preferent.

De la informació obtinguda es desprén que els propietaris com a promotors immobiliaris no són un col·lectiu que destaquï pel gran nombre d'habitatges que cada un d'ells, individualment, construeix, però sí que formen el gruix de la promoció de tipus intermedi, amb un nombre elevat d'habitatges que els hi correspon conjuntament. Encara que individualment, només - uns pocs propietaris arriben a cotes tant altes com els altres tipus de promotors professionals. El propietari-promotor, doncs, forma una àmplia base social de petits i mitjans promotors immobiliaris, en vanguardia dels quals es troben els altres tipus de promotors (constructors d'obres, promotores i - societats), i només en algun cas, alguns propietaris més relle

vants.

Contrastant les fonts assenyalades anteriorment i veient a les àrees perifèriques i sectors més extrems dels eixamples hom ha pogut confeccionar el següent quadre que reflecteix l'activitat dels propietaris promotors en les àrees següents: Les Pardinyes Baixes, la Bordeta, el Cap Pont, els Magraners, el Secà de Sant Pere, la carretera de Torre-Serona, Balàfia, la Mariola i part de l'eixample del Camp d'Esports (l'antiga partida del Joc de la Bola) i l'eixample més proper a la Mariola:

Habitatges	<u>propietaris de rústica amb permís d'edificació.</u>	<u>nombre d'habitatges que construeixen.</u>
1	20	20
2	6	12
3-4	2	6
5-8	1	5
9-12	5	59
13-20	4	58
21-50	2	63
51-99	1	70
100-200	-	-
+ 200	1	203
TOTAL	42	495

Contràriament al què hom ha observat en comparar la propietat rústica i els permisos de parcel·lació, no s'ha pogut estimar com a important el pes de la propietat rústica en el pas de sòl rural a sòl urbà, quant a la producció d'habitatges o immobiliària, sembla deduir-se de les dades que es dispo

sen que els propietaris, en aquests sectors més perifèrics formen part d'un grup de la promoció immobiliària on l'edificació per al propi ús o bé, la petita promoció al mercat és la dominant.

Només dos propietaris de sòl hi realitzen promocions amb més de vint habitatges, un amb habitatges construïts superiors a cinquanta i només un altre propietari es posa al mateix nivell que els promotors professionals, de fet, i com s'explicarà, es converteix en un promotor immobiliari professional.

De les promocions de entre vint i cent habitatges s'ha de destacar que els tres propietaris que les realitzen són persones amb actuacions importants en el mercat del sòl en llurs barris respectius. A Balàfia, Ramon Guasch Poch, que actua com a venedor de sòl de la urbanització "Balàfia", hi promocionà directament 70 habitatges, 18 en 6 promocions d'edificis unifamiliars o de dos habitatges i 52 habitatges més en un sòl edifici. a les Pardiniyes Baixes hom hi troba com a propietaris - promotors a dues persones mes que tenen una actuació rellevant com a parcel·ladors i venedors de sòl. Ramon Guasch Centanes, - propietari del sector edificat amb habitatges unifamiliars i parcel·lat, venut i edificat entre 1944 i 1952 que durant -- aquests anys hi promocionà directament 36 habitatges, i l'altre, Teresa Descàrrega, amb parcel·lacions i amb vendes de sòl a l'Obra Sindical del Hogar i al Patronato Diocesano del Hogar, que hi promocionà, directament, un edifici de 27 habitatges.

El propietari que figura com a promotor de més de 200 ha

bitatges és l'hereu de Josep Anton Mestre Pinto, propietari i parcel·lador de sòl a Balàfia, Josep Anton Mestre Rivela, que formà part de la promotora L. Jover, S.A., que fou la que edificà, en el sòl parcel·lat per A. Mestre Pintó, 203 habitatges repartits en cinc edificis. En els permisos municipals, J.A. Mestre demana l'aprovació de l'edificació en nom de la promotora esmentada, que, d'altra banda, hom no li coneix cap més activitat a la ciutat que la d'edificació d'aquest sòl a Balàfia. La societat és formada per l'esmentat propietari a més a més d'un advocat i un constructor, ambdós domiciliats a Barcelona.

Un fet corrent en l'actuació del propietari com a promotor és la participació en l'edificació conjuntament amb algun promotor professional o societat promotora. Aquest fet és difícil d'avaluar doncs, normalment, en demanar-se el permís - d'edificació és només un dels peticionaris el que actua, per bé que en moltes ocasions hom en pugui tenir constància a partir d'aquesta documentació municipal. Tanmateix, aquest mateix fet es pot trobar també en els permisos previs de parcel·lació, on actuen propietaris i promotors conjuntament. En alguns casos, es tracta d'una simple reparcel·lació entre els diferents propietaris, entre els quals se'n pot trobar algun que sigui promotor professional, en bona part dels casos, però és la societat promotora la que ho demana, incloent-hi i assumint el sòl dels altres propietaris. Si hom analitza els diferents llistats de parcel·lacions en els diferents sectors de la ciutat podrà veure com en molts casos el nom dels peticionaris respon a aquest esquema. Propietaris d'antic sòl rústic força importants per la quantitat de sòl de la seva propietat i per

les diferents ubicacions d'aquest al llarg de tot el casc urbà, com són, per citar-ne alguns de representatius, J. Agellet Rosich i J. Bertran Basedes, actuen conjuntament amb promotors com J. Soria Rovira, F. Argi és Bifet, M. Ulier Cáncer i S. Ulier Aguilà, A. Mancelido Vega o C. Esquerda Solé, i les diferents societats promotores, moltes vegades depenents d'aquests mateixos professionals.

També es pot tenir referència de l'actuació de propietaris de sòl amb una certa relevància a partir de l'anàlisi del llistat de promotors amb més de quaranta habitatges construïts. Els promotors més importants responen sempre o bé a societats immobiliàries o bé a professionals de la construcció que també realitzen promocions habitualment. Hom ha trobat, però, entre els principals promotors alguns que no responen a la caracterització anterior. D'alguns d'ells no s'ha pogut tenir referència, d'altres, en canvi, s'han pogut estudiar en funció de la coneixença personal o bé a partir de l'anàlisi de la ubicació dels permisos d'obres per ells demanats. En aquest sentit s'han localitzat un bon nombre de promotors que en les seves diverses edificacions ho han fet en el mateix barri i en moltes ocasions en solars adjacents o propers. Aquest fet pot respondre a propietaris tradicionals del sòl o bé a inversors que a més d'especular amb el sòl s'han dedicat al negoci immobiliari.

Un d'aquests casos, que pot ser un inversor en sòl o bé un propietari d'actuvi, es troba en el Sr. Josep Calaf Boronat que amb 10 expedients d'obres demanats realitzà a Lleida 100 habitatges entre 1964 i 1976. Del centenar d'habitatges

construïts, 68 responen a 7 permisos demanats en carrers que formen una mateixa illa de cases (Victor Pradesa, Unió, Templaris i Ronda).

Un industrial de gèneres de punt, el Sr. Ramon Vilaltella Farré actuà com promotor en sòl de la seva propietat entre 1960 i 1965. Hi realitzà sis promocions en tres sectors diferents de la ciutat i un total de 98 habitatges. La promoció més important la realitzà en el sòl de la seva propietat i on s'ubicava el Frontó i pista de jockey cedit per la Indústria Punto Azul de la qual Vilaltella era el propietari a la ciutat. L'any 1961 enderrocà els locals i inicià la construcció d'un edifici amb 32 habitatges als que l'any 1962 n hi afegiria 15 més.

Altres actuacions rellevants de propietaris urbans són les del Sr. Josel Revilla González amb 5 promocions al barri de la Mariola amb un total de 67 habitatges, la del Sr. August Rodríguez Bomboy amb cinc promocions totes elles al barri de la Bordeta i totalitzant 86 habitatges; la de la família Martínez Serrano que construïren 73 habitatges en 15 promocions al barri de les Pardinyes; per citar les de més rellevància entre els promotors de més de quaranta habitatges i que semblen respondre a l'actuació de propietaris de sòl o inversionistes.

En resum hom pot caracteritzar al propietari del sòl, quant a la seva actuació com a promotor, dins d'un grup que sense formar part del col·lectiu principal de promotors, quant al nombre d'habitatges construïts actuà sovint en mitjanes i petites promocions. D'ell sobresurten alguns noms que ja si-

gui actuant individualment o associant-se amb altre promotors tenen un nombre elevat de promocions.

3.3.2.2. El contractista d'obres com a promotor d'habitatges.

Igual que en moltes altres ciutats, el contractista d'obres, moltes vegades inicialment un treballador autònom de la construcció, passa a ésser, a Lleida, en molts casos, un promotor professional d'habitatges, convertint-se aquesta en la seva principal activitat o bé alternant-la, amb similar importància, amb la de la construcció i realització d'obres urbanes(13).

En un llistat, consultat a l'Arxiu Administratiu de Foment de la Paeria on hi consten, per a 1943, tots els contractistes d'obres domiciliats a la ciutat, ja hi figuren una bona quantitat de noms que posteriorment se significarien com a promotors d'habitatges, alguns d'ells de primera fila com J. Esteve Estop, L. Nadal Fabregat, J. Puigdemasa Mayoral i J. Queraltó Corbella, tots ells amb més d'un centenar d'habitatges promocionats entre 1940 i 1980. En total, dels 82 contractistes del llistat de 1943, 41 han actuat com a promotors, - d'ells, els quatre abans esmentats amb promocions per un total superior als cent habitatges, i 10 més entre 40 i 100 habitatges promocionats.

En finalitzar el període, el 1981, constaven a la ciutat 66 contractistes d'obres amb actuacions de promoció immobiliària, molts d'ells, evidentment els mateixos que en el -

l·listat de 1943. Del conjunt de contractistes-promotors en actiu el 1981, 18 tenien actuacions superiors al centenar d'habitatges i 21 més entre els 40 i 100 habitatges. Si hom té en compte que s'han comptabilitzat 54 promotors amb més de 100 habitatges i 97 amb més de quaranta habitatges i fins a 100, hom pot concloure que l'actuació d'aquest grup ha estat força important.

En total el nombre d'habitatges promocionats per contractistes d'obres és de 5.322, prop del 15 % dels habitatges construïts a Lleida durant el període estudiat.

L'evolució d'aquest tipus de promotor reflecteix el pas des d'una promoció centrada en moltes actuacions i amb poc nombre d'habitatges per edifici a una, a partir de mitjats dels anys seixanta, més capitalitzada en la que si bé disminueixen el nombre de promocions realitzades s'incrementa notablement el nombre final d'habitatges.

Com a contractista-promotor important i que respon a una actuació del primer tipus (gran nombre d'actuacions amb una baixa relació d'habitatges per edifici) hom pot esmentar al Sr. Josep Puigdemasa Mayoral, amb un total de 149 habitatges construïts en 43 promocions diferents. Puigdemasa actua fonamentalment entre 1940 i 1960 (32 promocions) i en els primers seixanta (6 promocions entre 1961 i 1965); el tipus de promoció més freqüent és la d'un i de dos habitatges (deu actuacions de cada) mentre que les actuacions de més envergadura són una promoció de 14 habitatges, una de 12, una altra de 10 i dues de 8, realitzades totes elles, i a excepció d'una de les de

8 habitatges, en el decenni dels seixanta. A partir dels setanta aquest contractista d'obres deixa d'actuar com a promotor.

En canvi, si hom selecciona alguns contractistes-promotors de similar importància quant al nombre d'habitatges però amb actuacions centrades en els últims vint anys, es pot veure com les característiques de les promocions varien (més habitatges amb menys expedients). És el cas de Casimir Drudis Sisó, que al marge d'altres actuacions en col·laboració amb d'altres promotors, realitzà 173 habitatges en 8 promocions diferents entre 1964 i 1979; el de Ramon Molina Sánchez o de Eulogi Rodríguez Pellicero que realitzaren 160 i 136 habitatges repartits en 5 i 6 promocions diferents, respectivament, entre 1971 i 1978. Lluís Nadal Fabregat, un dels contractistes que actua durant tot el període pot exemplificar l'evolució soferta en el tipus mig de les promocions realitzades per contractistes: aquest promotor realitzà, entre 1940 i 1950, 15 habitatges en cinc promocions diferents; durant els anys cinquanta no hi ha enregistrats permisos al seu nom, però entre 1961 i 1970 realitzà 3 noves edificacions que sumen 45 habitatges i, per al decenni dels setanta, i amb dues úniques promocions hi construí 113 habitatges.

Entre els promotors principals es troben aquells que amb el temps han format associacions amb altres constructors o amb immobiliàries. Casimir Drudis Sisó i Agustí Botanch, que a partir de 1971 demanen els permisos d'obres a favor de la Societat Drudis-Botanch, S.A., i que havien col·laborat junts ja des dels anys seixanta es troben a la capçalera dels contractistes promotors amb 407 habitatges, si es comptabilitzen els promocionats junts i aquells que feren per separat. Els

germans Esteve Estop que també actuen com a societat anònima a partir dels anys setanta sumen un total de 392 habitatges de manats; seguint-los els constructors Andres Manceñido i Carles Esquerda amb 387.

A partir dels anys seixanta l'associació entre els promotors és molt freqüent, en la mesura que les característiques de l'edificació varien i és necessari l'ús de grans quantitats de capital. A les associacions esmentades se'ls hi pot sumar, entre els constructors que actuen com promotors la d'Antoni - Gausí i Josep Queraltó o la de Ramon Molina Sánchez amb Francesc Monclus Torrell. Moltes vegades, com també és molt freqüent en altres ciutats, la societat promotora la formen el contractista d'obres i el propietari del sòl.

Tanmateix és interessant assenyalar com en els últims anys alguns d'aquests constructors formen part d'immobiliàries, de les que hom pot destacar G.I.N.E.S.A., on el constructor Antoni Gausí figura com la persona física que demana els permisos d'obres, o la immobiliària on hi participa Francesc Piñol Sugana, Promotora del Segrià, S.A.

ACTUACIÓ DELS CONTRACTISTES D'OBRES COM A PROMOTORS D'HABITATGES

<u>núm. habitatges</u>	<u>promotors</u>	<u>habitatges</u>
menys de 5	32	81
de 5 a 19	20	235
de 20 a 39	9	246
de 40 a 99	21	1.414
de 100 a 200	13	1.958
més de 200	5	1.388
TOTAL	100	5.322

LLISTAT DE CONTRACTISTES D'OBRES QUE ACTUEN COM A PROMOTORS
IMMOBILIARIS AMB MÉS DE 40 HABITATGES PROMOCIONATS (14).

Nom	núm. habitatges	núm. en el rànkig de promotors
Queraltó Corbella, J.	412	10
Esteve Estop, F. i S.	392	12
Manceñido Vega, A.	343	13
Oliveras Torné, E.	319	16
Oliver Carpio, S.	242	20
Gausí Subias, A.	191	25
Seuma Botargues, J.	184	27
Drudis Sisó, C.	173	29
Nadal Fabregat, L.	173	30
Arnó Cuñat, F. i J.	164	32
Molina Sánchez, R.	160	34
Puigdemasa Mayoral, J.	149	36
Vallina Pérez, E.	148	37
Gausí Subias, A.	191	25
Rodríguez Pellicer, E.	136	44
Botella Cotza, J.	123	47
González Soria, F.	100	54
Pallàs Villamajó, R.	99	58
Villacampa Esteban, M.	97	62
Botanch Pascual, A.	96	63
Roig Escolà, P.	93	66
Botella Redó, J. i J.	88	71
Fernández Lirio, M.	86	75
Agulló Martí, E.	78	83
Gastó Cases, J.	71	89

Nom	núm. habitatges	núm. en el rànkig de promotors
Feralta Gorgue, L.	70	91
Pons Serra, M.	69	92
Baiget Florensa, N.	66	97
Ferreres Rius, A.	66	98
Argilés Bifet; F., R., C., J.	64	100
Matias Mauri, O.	60	106
Piñol Sugsana, F.	60	108
París Galzeran, F.	57	117
Pena Canelles, F.	56	121
Canal Arfelís, J.M.	48	120
Solé Giró, R.	54	123
Suárez Sandoval, A.	46	135
Piñol Bosch, M.	43	140
Tous Farré, J.	40	148

3.3.2.3. Els empresaris de la promoció immobiliària.

Alguns dels promotors més importants de la ciutat no són ni propietaris tradicionals del sòl, ni persones lligades al ram de la construcció com a professió. Constitueixen els precedents de les societats immobiliàries anònimes que, normalment, en una segona etapa de la seva actuació, ells mateixos formaren, previsiblement com a forma més fàcil de captar capitals o d'associar-se amb propietaris del sòl.

Tres promotors que pel nombre d'habitatges construïts no més són sobrepassats per l'Obra Sindical del Hogar i per una cooperativa d'habitatges, responen a aquestes característiques. Són el Sr. Modest Ulier Càncer (al que se li han sumat l'actuació dels seus fills Salvador i Antoni Ulier Aguilà), el matrimoni format pel Sr. José Hernández Alonso i la Sra. Anna M. Cusido Simón i el Sr. Joan Soria Rovira. Entre tots tres, comptabilitzant els habitatges promocionats directament per ells i els realitzats per societats promotores de les que en són responsables, totalitzen 1.795 habitatges, el 5% dels construïts a Lleida durant el període estudiat.

La família Ulier és, de tots tres, el promotor que més - aviat començà a actuar a la ciutat, comptant-se-li edificacions des del 1945. Fins al decenni dels seixanta, però, l'activitat promotora, tot i éssent important no suposà les cotes a les - què durant els últims vint anys estudiats arribà. Així, entre 1940 i 1945 el Sr. Ulier construí 16 habitatges en 6 promocions diferents; per al decenni dels cinquanta hom ha comptabilitzat 99 habitatges en 14 promocions diferents i 375 i 189 habitatges repartits en 22 i 13 promocions diferents en els dos últims de-

cennis. En total 679 habitatges que el situen en el tercer - lloc en importància com a promotor. A partir de 1964 a més de construir en el seu nom propi inicià les promocions a nom de la societat Proyectos y Construcciones S.A., de la que sempre com peticionari en els permisos d'obres hi figura el Sr. Modest Ulier. El 1980, Salvador Ulier Aguilà apareix en un dels permisos com a peticionari en nom de l'empresa C.I.B.L.S.A."

La família Ulier ha participat en set parcel·lacions de - sòl preparant-lo per a edificar. En tres dels casos ho va fer conjuntament amb altres persones, previsiblement els propietaris del sòl. En una actuà com a peticionari en solitari l'empresa Proyectos y Construcciones, en les tres restants, totes elles a la carretera d'Oscà en sòl proper al Club de Tènnis i preparant el sòl per a la construcció de segones residències figura com a peticionari de la parcel·lació Modest Ulier.

En quart lloc en importància com a promotor immobiliari figura el matrimoni format pel Sr. Joan Hernández Alonso i - Anna M. Cusido Simón. L'activitat com a promotors la inicien l'any 1966 amb l'edificació d'un edifici de 30 habitatges al carrer Valentí Almirall. El permís el demanà Joan Hernández en el seu nom propi. La resta d'actuacions són dels anys setanta. D'una banda hom comptabilitza 13 permisos d'obres a nom d'Anna M. Cusido amb un total de 328 habitatges. D'altra banda, entre 1970 i 1972 aquests promotors actuen amb el nom de Construcciones Canigó, S.A., amb els què comptabilitzen 8 expedients d'obres amb 113 habitatges. Els anys 1979 i 1979 actuen en quatre promocions amb el nom de l'empresa C.A.M.I.C.O.S.A., construint 102 habitatges més. Dels 573 habitatges construïts en les vint-i-sis promocions diferents realitzades cal desta-

car que 275 són realitzats a la Mariola en dues úniques illes de cases (que queden delimitades pels carrers Cardenal Cisneros, Venus, Lluís Millet i Indíbil i Mandoni) i que 236 habitatges ho són en altres dues illes de cases properes al Passeig de Ronda a l'eixample entre la Rambla d'Aragó i la citada via de circumvallació (Pius XII, Rocal Labrador, Salvador Bertran i P. de Ronda). Aquestes edificacions últimes corresponen a les parcel·lacions realitzades per Concepció Chancho Sierra i Josep i Francesc Recasens Boqué el 1969, previsiblement venedors de sòl als promotors o participants en les societats abans esmentades. De les promocions als citats carrers de la Mariola no s'ha pogut establir qui era l'anterior propietari.

Finalment, i en el cinquè lloc en importància com a promotor hom ha d'esmentar al Sr. Joan Soria Rovira, que com en els altres casos inicià la seva actuació de forma individual formant, posteriorment societats immobiliàries. Entre 1962 i 1972 i actuant individualment i en diversos indrets de la ciutat el Sr. Soria construí 199 habitatges en 10 promocions diferents. Entre 1970 i 1977, la immobiliària R.E.D.S.A., de la que ell és titular realitzà cinc promocions amb 245 habitatges. El 1978 i a nom de F.I.V.E.C.A. i Catalana de inmuebles en Alquiler, S.A. construeix dos edificis més amb 66 i 32 habitatges. En total hom li ha comptabilitzat 542 habitatges - promocionats.

Joan Soria, a l'igual que la família Ulier o el Sr. Hernández Alonso és present de forma freqüent en peticions de parcel·lacions. La primera que hom li coneix és la de 1962 a la Mariola en el sector més proper al Passeig de Ronda demanada conjuntament amb Adela Gomà Pujades i els arquitectes Ignasi

de Villalonga Casañes i Marià Jonà Pujades, que d'altra banda actua com a arquitecte de bona part de les edificacions - d'aquest promotor. El Sr. Soria conjuntament amb el Sr. Agelet Rosic demanen una parcel·lació el 1966 entre els carrers Sifon i Puigvert a la Bordeta i conjuntament amb el Sr. Llorens García entre 1971 i 1974 una altra al carrer del Palauet al mateix barri (15). En els tres llocs on actuà com a parcel·lador posteriorment hi edificà: 78 habitatges a la Mariola, i 215 en els dos sectors de la Bordeta.

3.3.2.4. Les societats immobiliàries.

En el seu conjunt, les diferents societats que han actuat en el mercat immobiliari des de 1940 fins a 1980 a la ciutat, amb un total de 86 empreses de nom diferent, han edificat 7.500 habitatges. Això suposa el 21 % dels habitatges construïts en el període. El sorgiment de les societats immobiliàries és, però, recent. Fins a 1970, hom només ha enregistrat 21 promotores i societats que en total construïren 1394 habitatges, menys del 7 % dels construïts en els trenta anys que van des de 1940 fins a 1970 i el 18 % dels edificats per societats en tot el període. En canvi, a partir de 1970 hom ha enregistrat l'actuació de 73 societats, 65 de les quals actuen a la ciutat per primera vegada en el decenni, i amb una activitat edificadora que totalitza 6.106 habitatges, el 41 % dels construïts a la ciutat durant aquest decenni.

Fins els anys seixanta, ademés, l'activitat immobiliària en societat és pràcticament marginal; hom pot esmentar com a promocions rellevants d'aquests primers vint anys les de la

Inmobiliaria Colonial, que construí un edifici amb 40 habitatges el 1950, i el grup de 209 habitatges a Cap Pont de la Caixa de Pensions, ja el 1960. Durant el decenni dels seixanta comencen a actuar, com a societats, alguns dels promotors individuals de més rellevància. A partir de 1964, per exemple, Modest Ulíer comença a demanar els permisos a nom de Proyectos y Construcciones, S.A. A finals del decenni ja hi ha un bon grup de promotores anònimes en activitat: Incolsa (des de 1964), Inmobiliarias Catalanas Reunidas (des de 1967), Inmobiliaria Jover, S.A. (des de 1967), Unipresa, (1968), Constructora Inmobiliaria Ilerdense (1968), Macopsa (1969). Destaca, com a caracterització de moltes d'elles la participació, total o parcial, de capital forani, especialment de Saragossa i de Barcelona.

És en els anys setanta quan bona part de promotors habituals a la ciutat formen societats i quan el capital forani, així com el bancari, consoliden la presència en el sector.

En l'estudi de la composició de les societats immobiliàries que han actuat a Lleida i de l'origen dels capitals que les financien hom ha trobat múltiples problemes d'accés a les fonts, podent-se fer, només, una aproximació al tema però sense poder especificar completament les relacions existents entre les empreses i la totalitat de l'origen dels capitals.

Hom pensava que la font adient per a la consulta de la composició de les empreses era el Registre de la Propietat i Mercantil, però en aquest lloc no s'autoritza la consulta. - Després de prop de tres mesos de gestions a la Delegació Provincial d'Hisenda hom aconseguí poder consultar les fitxes de

constitució de les empreses, material del què, fonamentalment, hom extreu la informació que aquí es detalla. Aquestes fitxes detallen la data de constitució de l'empresa, el capital social inicial, els socis fundadors i el gerent o administrador de la societat, així com les diferents ampliacions de capital de l'empresa. No es dóna referència, en canvi, de la composició del consell d'administració de les societats amb el què es podria afinar a l'hora d'establir l'origen dels capitals i el pes de les diferents persones participants en la societat (16).

Les consultes realitzades, i contrastades amb les informacions recollides en les altres fonts utilitzades en aquest treball permeten, si més no, una aproximació als següents punts:

a) a la relació entre societats i promotors individuals - amb un nombre important d'habitatges construïts.

b) A les relacions existents entre Societats i promotors immobiliaris i empreses constructores o auxiliars de la construcció.

c) Avaluar la presència de tècnics de l'edificació (arquitectes i aparelladors) en aquestes mateixes societats.

d) Avaluar la presència de contractistes d'obres en les societats immobiliàries,

e) Realitzar una aproximació a l'origen del capital en les principals societats promotores que han actuat a la ciutat.

3.3.2.5. Relació entre societats i contractistes d'obres, promotors professionals i tècnics de la construcció.

De les fitxes de societats immobiliàries, constructores i indústries auxiliars de la construcció i prèvia contrastació dels noms dels socis amb els dels promotors d'habitatges que individualment han realitzat més de 40 habitatges en tot el període hom ha pogut estreure el llistat adjunt, on s'assenyala, d'una banda, el nom de les societats i d'altra, el promotor que hi participa.

Observant el llistat hom pot observar dues característiques: la gran freqüència en la repetició de noms i la importància d'un grup concret, el dels contractistes d'obres en les diverses societats. De les trenta-cinc societats del llistat resulten setze noms diferents que es van repetint. Els casos on les empreses amb participació d'una mateixa persona són més freqüents són els de contractistes d'obres, amb participació en constructores, indústries auxiliars i de material per a la construcció i immobiliàries o promotores. Aquest és el cas d'Emili Oliveras Torné i de Lluís Nadal Fabregat. El primer participa en una societat constructora (Constructora Moncada S.L.), en tres més que són constructores i promotores alhora (Constructora e Inmobiliaria Ilerdense, Emilio Oliveras i Construcciones Noguera Pallaresa) això, al marge de les promocions realitzades per ell de forma individual (hom ha enregistrat 217 habitatges en vuit promocions on actua com a peticionari individual), i en dues societats exclusivament promotores: Promociones Oliveras i Promociones Borjas Blancas.

El contractista, empresari i promotor Lluís Nadal Fabre

gat participa al menys en quatre empreses diferents, tres de materials de la construcció (Procesos Industriales de la Construcción, Ceràmica Auxiliar de la Construcción, Brau) i una de construccions d'obres (Construcciones Nadal). Sense nom empresarial té enregistrats onze permisos d'obres i un total de 173 habitatges.

Amb participació en tres empreses hom troba a un altre contractista, Francesc Piñol Sugsana, amb una empresa de construcció i dues promotores, i a dos promotors professionals, Modest Ulier i Joan Soria, aquests amb participació només, en empreses immobiliàries. Cinc i sis persones més participen, respectivament, en dues i una única empresa.

Dotze dels noms enregistrats corresponen a contractistes d'obres que actuen en el seu món empresarial i com a promotors professionals d'habitatges, fet que ve a corroborar la importància d'aquest sector professional en l'activitat immobiliària a la ciutat, així com les interrelacions existents entre el sector de la construcció i el sector immobiliari, tal com assenyala F. INDOVINA (1972) en estudiar el cas italià.

El llistat d'empreses on hi participen contractistes d'obres que han actuat com a promotors, independentment de la seva importància com a promotors individuals d'habitatges, reafirma l'anteriorment exposat, la importància del col·lectiu de contractistes en el negoci immobiliari. S'ha trobat 28 empreses amb participació de contractistes d'obres que han actuat com a promotors; d'elles, nou són empreses de la construcció o auxiliars, les 19 restants són promotores i constructores alhora.

Bona part de les empreses es repeteixen respecte el llistat anterior, tornant a ésser les societats on hi participen Emili Oliveras, Santiago Gausí, Josep Queralto, Casimir Druidis i Agustí Botanch, la família Esteve i la família Arnó les que denoten una més gran activitat edificatòria.

La presència de tècnics professionals de l'edificació en la composició empresarial, sense ésser tant elevada com en el cas anterior és també notable. Hom ha localitzat quatorze empreses on aquests hi són presents, una de les quals, només, - no és promotora d'habitatges sinó una indústria auxiliar de la construcció (Procesos Industriales de la Construcción, S.A.)

D'ells hom ha de destacar la presència de l'arquitecte - Marià Gomà Pujades en el grup immobiliari de Joan Soria Rovira (i del qual es desconeix la composició de l'accionariat) representat en les empreses Red S.A., Catalana de Inmuebles en Alquileres S.A., i Fiveca S.A.; de Robert Carulla Vives en el grup empresarial en el que també hi figura el contractista Josep Maria Canal Arfelís i de Josep Maria Lora Sagigao en algunes de les empreses lligades al corredor de finques i administrador Antoni Ballesteros i de Francesc Lora Abad, i de José Antonio Sanchís en les empreses promocionades pel contractista Lluís Nadal.

SOCIETATS IMMOBILIÀRIES, CONSTRUCTORES I INDÚSTRIES AUXILIARS
DE LA CONSTRUCCIÓ AMB PARTICIPACIÓ DE PROMOTORS D' MÉS DE 40
HABITATGES EDIFICATS INDIVIDUALMENT.

Societats

promotors

Benito Arnó e Hijos, S.A.

Família Arnó Cuñat

Bergadà, S.A.

Josep Bergarà Claramunt

Brau, S.A.

Lluís Nadal Fabregat

Canigó, S.A.

Joan Hernández i
Anna M. Cusido

Catalana de Inmuebles en Alquiler, S.A.

Joan Soria Rovira

Centro Consultor de la Construcc., S.A.

Josep Maria Canal Arfelís

Cerámica auxiliar de la Construcc., S.A.

Lluís Nadal Fabregat

Cielsa

Família Ulier

Ciutat, S.A.

Francesc Piñol Sugrana

Construcciones Drudis-Botanch

Casimir Drudis i
Agustí Botanch

Construcciones Esteve, S.A.

Família Esteve Estop

Construcciones Gausí-Queraltó, S.A.

Antoni Gausí i
Josep Queraltó

Constructora e Inmobiliaria Ilerdense,
S.L.

Emili Oliveras

Constructora Moncada, S.A.

Emili Oliveras i
Joan Soria

Construcciones Nadal, S.A.

Lluís Nadal

Construcciones Noguera-Pallaresa, S.A.

Emili Oliveras

Construcciones Pallás, S.A.

Ramon Pallàs Sala i
Romuald Pallàs Vilamajó

Construcciones Piñol, S.L.

Francesc Piñol Sugrana

Construcciones y Proyectos Segarra, S.L.

August Rodríguez Bomboy

Construcciones Reunidas, S.A.

Serafí Piñol Viladegut

Edificaciones Generales Inmobiliarias, S.A.

Família Ulier

Societats

Emilio Oliveras S.L.

Fiveca

Gassa, S.A.

Grupo Inmobiliario del Noreste

Piñol i Mesalles, S.A.

Procesos Industriales de la Construcción, S.A.

Promociones Borjas Blancas, S.A.

Promociones C.C.C., S.A.

Promociones Inmobiliarias Leridanas, S.A. Miguel i Josep M. Villacampa Blasi,
(M. Villacampa Esteban)

Promociones Oliveras, S.A.

Promotora del Segrià, S.A.

Proyectos y Construcciones, S.A.

Red, S.A.

Villacampa, Edificaciones y Construcciones, S.A.

promotors

Emili Oliveras

Joan Soria

Família Arnó Guàrd

Josep Queraltó i
Santiago Gausí

Serafí Piñol Viladegut

Lluís Nadal

Emili Oliveras

Josep Maria Canal

Miguel i Josep M. Villacampa Blasi,
(M. Villacampa Esteban)

Emili Oliveras

F. Piñol Sugsana

Família Ullier

Joan Soria

J.M. Villacampa Blasi
(M. Villacampa Esteban)

INMOBILIARIES, CONSTRUCTORES I INDÚSTRIES AUXILIARS DE LA CONSTRUCCIÓ ON HI PARTICIPEN CONTRACTISTES D'OBRES-PROMOTORS.

Benito Arnó e Hijos, S.A.

(Brau, S.A.)

Centro Consultor de la Construcción, S.A.

(Cerámica Auxiliar de la Construcción, S.A.)

Ciutat, S.A.

Construcciones Drudis-Botanch, S.A.

(Construcciones Espin, S.L.)

(Construcciones Espur, S.A.)

Construcciones Esteve, S.A.

Construcciones Gausí-Queraltó, S.A.

Constructora e Inmobiliaria Ilerdense, S.A.

(Construcciones Moncada S.L.)

(Construcciones Ambau-Llanàs, S.L.)

Construcciones Nadal, S.A.

Construcciones Noguera-Pallaresa, S.A.

(Construcciones de Obras y Préstamo de Personal Obrero, S.L.)

Construcciones Pallás, S.L.

(Construcciones Piñol, S.L.)

Emilio Oliveras, S.L.

Grupo Inmobiliario del Noreste.

Incolsa, S.A.

Inmobiliaria Llanás-Ambau, S.A.

Luis Jover, S.A.

(Procesos Industriales de la Construcción)

Promociones Borjas Blancas S.A.

Promociones C.C.C. S.A.

Promotora Inmobiliaria Leridana, S.A.

Promociones Oliveras, S.A.

* -Entre parèntesi, constructors i indústries auxiliars sense activitat de promoció.

SOCIETATS IMMOBILIÀRIES, CONSTRUCTORES I INDÚSTRIES AUXILIARS
DE LA CONSTRUCCIÓ AMB PARTICIPACIÓ DE PROFESSIONALS TÈCNICS
(arquitectes i aparelladors) DE L'EDIFICACIÓ.

Societats

tècnics

Agrocar, S.A.	Lluís Castelló Tersa
Catalana de Inmuebles en Alquiler, S.A.	Marià Gomà Pujades
Centro Consultor de la Construcción S.A.	Robert Carulla Vives
Ciutat, S.A.	J.A. Puig Massana
Construcciones Ahorro Inmobiliario	Sáez/Claverol
Constructora Leridana, S.A.	J. Saraste Forga
Estudios Técnicas y Construcciones, S.A.	
Fiveca, S.A.	Marià Gomà Pujades
Grupo Inmobiliario del Noreste, S.A.	J.A. Sanchís
Procesos Industriales de la Construcción	Sanchís/Bordalba
Promociones C.C.C., S.A.	Robert Carulla Vives
Promotora Tu Casa	J. M. Mora Cagigao
Red, S.A.	Marià Gomà Pujades
Viviendas Residenciales de Lérida, S.A.	J. M. Mora Cagigao

3.3.2.6. Aproximació a l'origen dels capitals de les Societats Immobiliàries.

Hom ha esmentat anteriorment que la documentació consultada a la Delegació d'Hisenda de Lleida no permet la delimitació exacta de l'accionariat de la societat i per tant, la composició dels consells d'administració. L'aproximació a l'origen dels capitals s'ha realitzat contrastant els noms de les finques d'Hisenda amb els dels permisos d'obres. Així, s'ha pogut confeccionar un quadre de la composició de capital per a totes les empreses enregistrades, ben entès que mai s'ha pogut delimitar capitals majoritaris dins d'elles, podent, només especificar diversos tipus de participació. El quadre, a més d'especificar el nom de cada empresa i nombre d'habitatges construïts per ella, s'ha organitzat en nou columnes diferents que pretenen donar pistes per a la comprensió de la composició de les societats. En primer lloc s'especifica si en elles hi participa algun promotor que de forma individual hagi construït més de quaranta habitatges; en la segona columna si es tracta d'un contractista d'obres i en la tercera, d'un promotor professional o bé un corredor de finques. La quarta columna especifica si es tracta d'empreses immobiliàries lligades, per la composició de la societat, a altres grups empresarials, ja siguin immobiliaris, de construcció o auxiliars, o bé d'altres tipus d'empreses de fora del sector de l'edificació. La cinquena columna ressenya l'existència del finançament bancari a les societats; en la major part dels casos, les empreses ressenyades a la columna són filials bancàries o formen part del grup financer, només en uns pocs casos, han estat localitzades empreses de diferent origen però amb el recolzament bancari; en

aquest sentit, la participació de bancs i caixes pot ésser molt més elevada del que aquí es reflecteix. Les tres columnes següents: 6, participació d'inversionistes amb capital patrimonial; 7, participació de propietaris del sòl; 8, participació de tècnics de l'edificació són també molt aproximades pel que hom intueix d'incompletos. L'última columna del quadre fa referència a la participació de socis de fora de Lleida, així com a l'origen forani del conjunt de la societat. En aquest sentit s'ha de dir que mentre que les societats promotores d'origen no lleidatà han estat fàcilment localitzades, és molt possible que la participació mixta de capital lleidatà i forani estigui subvalorada. S'ha de dir també que per a vint empreses hom no ha trobat cap connexió de les esmentades. Representen, però, pocs habitatges (598 dels 7.500) i només cinc d'aquestes societats sobrepassen els 40 habitatges construïts, i cap d'elles el centenar. Es tracta, en general, d'empreses en les quals, en contrastar els noms dels socis, no s'han pogut relacionar ni amb persones físiques ni amb altres societats. Previsiblement, alguns casos siguin els d'inversionistes amb capital propi que entren en el negoci immobiliari, en altres, empreses de capital forani depenents de contractistes, promotors o bancs, constituïdes a la ciutat per a la realització d'una única promoció i que desapareixen un cop realitzada aquesta.

Hom ha localitzat vint-i-dues promotores amb participació de promotors que individualment han edificat per un total superior als quaranta habitatges. En 19 casos, aquests promotors habituals dels que hom els hi desconeix altra activitat (Els Srs. Bergadà Claramunt i Bergadà Pallisé amb la so-

cietat Bergadà S.A., el Sr. Pallarés Gassol amb la Societat Ilervi, S.A.) i a un promotor de Saragossa, Julio Burgos Delgado, que actuà, a més de sol, en el grup d'empreses Gaztena, S.A. i Inmobiliarias Catalanas Reunidas, S.A.

Entre els contractistes d'obres i promotors rellevants i que formen societats immobiliàries hom troba noms habituals entre els de màxima activitat promotora i constructora: la família Arnó Cuñat, la família Esteve Estop, Emili Oliveras Torné, Casimir Drudis i Agustí Botanch, Francesc Piñol - Sugsana i els fills de Miquel Villacampa Esteve. Entre els promotors professionals i corredors de finques, es poden esmentar, com a noms principals Modest Ulíer, Joan Hernández i Anna Maria Cusido, Joan Soria i Enric López Llaràs.

En un cas, el del Grupa Inmobiliario del Coreste hom es troba amb contractistes (Antoni Gausí, Josep Queraltó (Financo, S.A.), promotors i corredors de finques -Antoni Ballesteros Guell-, inversionistes no habituals en el món de l'edificació -dels que destaca, en aquest cas l'exalcalde Francesc Pons Castellà-, tècnics de la construcció (l'arquitecte Sàez Aragonés) i amb connexions amb grups empresarials de la construcció i de l'edificació (els dels contractistes i corredors esmentats i amb empreses on té participació el contractista Lluís Nadal).

La delimitació de grups d'empreses és difícil en quant hom no coneix els capitals majoritaris de bona part de les societats. Hom pot aventurar, però, a partir de les interrelacions trobades, alguns grups empresarials, o si més no, la -

presència d'empresaris diversos en diferents societats que permeten establir una delimitació dels principals grups existents i que ha permès l'elaboració de l'esquema d'interrelacions adjunt. Apart interrelacions entre ells, hom pot classificar aquests en les següents categories: grups d'empreses de la construcció i immobiliàries, grups estrictament immobiliaris, grups d'empreses lligades a altres sectors econòmics de la ciutat, les societats forànies i els grups immobiliaris bancaris.

Quant als grups empresarials del món de la construcció amb presència en el sector immobiliar hom ha detectat els encapçalats (o al menys amb participació rellevant) dels contractistes Santiago Gausí i Josep Queraltó, el d'Emili Oliveras Torné, el de Lluís Nadal i el de Francesc Fiol Sugana. Santiago Gausí i Josep Queraltó encapçalen la societat promotora i constructora que porta el seu nom a més de tenir participació en el Grupo Inmobiliario del Noreste, S.A. Lluís Nadal Fabregat destaca com a empresari de la construcció, i hom, apart de les promocions per ell realitzades individualment, - no li ha trobat connexió directa amb altres grups immobiliaris; en canvi, entre els socis de les empreses de construcció on Nadal hi participa (Construcciones Nadal, S.A., Brau, S.A., Procesos Industriales de la Construcción, S.A., Ceràmica Auxiliar de la Construcción, S.A.) sí que es troben diverses persones lligades a la constructora Ahorro Inmobiliario, S.A. i al Grupo Inmobiliario del Noreste, S.A.. Emili Oliveras Torné manté el seu propi grup empresarial (Promociones Oliveras, S.A., Emilio Oliveras, S.L.) amb empreses promotores en altres indrets de la província (Construcciones Noguera Pallaresa, Pro

mociones Forjas Blancas, S.A.) i amb participació en empreses lligades a Fincas Catalunya, S.A.) (J.M. Oliveras Fayed, Eluís i Carme Varela González) com són la Constructora e Inmobiliaria Ilerdense, S.A. o les mateixes Promociones Oliveras, S.A. Finalment, Francesc Piñol Sugsana, a més de tenir la seva pròpia empresa de construcció (Construcciones Piñol, S.A.) sembla participar en les promotores Ciutat, S.A. i Promotora del Segrià, S.A.

Entre els promotors professionals i corredors de finques destaquen els grups de Modest Ulier Cànser i d'Antoni i Salvador Ulier (Proyectos y Construcciones, S.A., Cielsa i la primera societat on figura el nom Ulier, Edificaciones Generales Inmobiliarias, S.A., constituïda a Osca i traslladada a Lleida - l'any 1959 amb canvi de denominació posterior i que donà lloc a "Proyectos"); el grup de Joan Soria Rovira (Red, S.A., Catalana de Inmuebles en Alquiler, S.A., Fiveca, S.A.) que compta amb la participació de Marià Gomà Pujades i, en alguns casos, del propietari de sòl Joan Agelet Rosich; Antoni Ballesteros Guell (Financo) participa en les immobiliàries La Seo, S.A., Tu Casa, S.A., probablement en les que també hi participa el constructor Francesc Piñol, en la Promotora del Segrià, el - Grupo Inmobiliario del Noreste, S.A. i en Viviendas Residenciales de Lérida, S.A.; hom hi pot afegir en aquest grup les societats ja esmentades de J.M. Oliveras Fayed (Fincas Catalunya, S.A.) i la Compañía Inmobiliaria y de Crédito Inmobiliario i la Inmobiliaria Ferran, representades per Josep Vall - Menéndez.

El grup de societats immobiliàries amb participació de

l'industrial i home de negocis lleidatà Antoni Rocafort - Montpeat (Roca-Mora S.A., Colfisa i Viviendas Residenciales de Lérida, S.A.) amb un total de 500 habitatges construïts representa la penetració més important d'un grup d'empreses de la ciutat no lligades a la construcció o al negoci immobiliari. En aquest sentit hom pot esmentar també la participació en immobiliàries (Viviendas Residenciales de Lérida, S.A., previsiblement les esmentades del grup Ballesteros-Piñol) de l'empresari dels transports Josep Marc Ratés Esteve.

El principal grup immobiliari finançat directament per un banc el constitueix el format per les immobiliàries Balmés, S.A., Layetana Unión, S.A. i Corbins, S.A., totes tres filials del Banc de Vizcaya i amb 444 habitatges construïts a la ciutat. Un altre grup rellevant és el del Bancs dels Pirineus-Casas del Pirineo, Deipsa, Consolidaciones Pirenaicas- amb - 168 habitatges construïts.

La participació bancària en el negoci immobiliari queda completada amb les promocions directes dels diferents bancs i caixes d'estalvi, de les que destaca la Caixa de Pensions per a la Vellesa i d'Estalvis (directament i també a partir de la Cooperativa la Família) i les immobiliàries Barraquer II i Iler, S.A., amb participació, respectivament, del Banc d'Europa i del Banc Condal.

Els grups d'empreses forànies amb actuació rellevant a la ciutat són el madrileny format per Coysa, Justo Fernández Sánchez, S.A. i Zafer, S.A., amb edificacions molt importants al barri de Cap Pont (511 habitatges), i l'encapçalat pel pro

motor saragossà Julio Burgos Delgado amb les societats Gaztena, S.A. i Inmobiliarias Catalanas Reunidas, S.A.; amb 405 - habitatges; en ambdós casos, la informació obtinguda és insuficient per a caracteritzar-los. De l'últim d'aquests grups hom ha pogut saber, per informacions orals, l'actuació prioritària a partir de capital patrimonial, però hom desconeix, en tots dos casos l'existència d'empreses mare o de capital financer que les recolzi. Hom pot aventurar, a partir de la coincidència en els noms de les persones físiques que demanen els permisos d'obres, l'existència d'un altre grup empresarial saragossà, el format per Construcciones Aragués, S.L., Inmobiliaria Arji, S.A. i Construcciones y Promociones Asociadas.

SOCIETATS IMMOBILIÀRIES.
ORIGEN DELS CAPITALS.

Empresa	número vivendes	Promotors de + 40 habitatges	Contractistes d'obres	professionals immobiliàries, corredors finques	Grups empreses	Bancs i caixes	Inversionistes, capital patri- monial	Propietaris sòl	Tècnics	Capital Forani
Agrocar	430						?		x	
Banca Vilella	18					x				x
Banco Catalan de Desarrollo	13					x				x
Banco Vitalicio de España	13					x				x
Banco Zaragozano	58					x				x
Benito Arnó e Hijos	53	x	x							
Bergadà, S.A.	105	x					x			
Caixa d'Estalvis i Mont de Pietat de Lleida	48					x				
Caixa d'Estalvis Prov. de Barcelona	48					x				x
Caixa de Pensions per a la Velleja i d'Estalvis	322					x				x
Canigó, S.A.	215	x		x						
Casas del Pirineo, S.A.	27				x	x				
Ciellsa	24	x		x	x					
Ciutat, S.A.	14	x	x		x		x		x	

SOCIETATS IMMOBILIÀRIES.
ORIGEN DELS CAPITALS.

Empresa	número vivendes	Promotors de + 40 habitatges	Contractistes d'obres	Professionals immobiliàries, corredors finques	Grups empreses	Bancs i Caixes	Inversionistes, capital patri- monial	Propietaris sòl	Tècnics	Capital Forani
Catalana de Inmuebles en Alquiler	32	x		x	x				x	
Colfisa	250				x					
Comercial Iler, S.A.						x				
Compania Inmobiliaria y de Crédito Inmobiliario	16			x	x		x			
Compañia Organizadora del Consumo, (C.O.C.S.A.)	13									
Consolidaciones Birenaicas, S.A.	6				x	x				
Constructora Ahorro Inmobiliario, S.A.	240	x	x	x	x		x		x	x
Constructora Antonio Aragüés, S.B.	84	x	x		x					x
Construc. Colmenero, S.A.	83		x							x
Construc. Colom	11		?							
Construc. Esteve, S.A.	40	x	x							
Construc. Pallàs, S.A.	99	x	x							
Construc. y Promociones Asociadas, S.A.	34		x		x					x
Construc. Reunidas, S.A.	26									
Construc. La Seo, S.A.	99			x						

SOCIETATS IMMOBILIÀRIES.
ORIGEN DELS CAPITALS.

Empresa	número vivendes	Promotors de + 40 habitatges	Contractistes d'obres	Professionals immobiliàries corredors finques	Grups empreses	Bancs i Caixes	Inversionistes, capital patri- monial	Propietaris sòl	Tècnics	Capital Forani
Construc. Drudis-Botanch, S.A.	140	x	x							
Construc. Inmobiliaria Ilerdense, S.A.	128	x	x	x						
Coysa	159				x					x
Deipsa	135				x	x				x
Devesa	3									
Edificaciones Generales Inmobiliarias	8									
Emilio Oliveras S.L.	36	x	x		x					
E.T.Y.C.S.A.	59								x	x
Expansión Comercial Inmobiliaria	68									
Financo	12			x	x					
Fincas Catalunya	73			x	x					x
Fiveca	66	x		x				x	x	
Fomento de Obras y Construcciones	163									x
Gaztena	246	x			x		x			x
Grupo Inmobiliario del Noreste (Ginesa)	137	x	x	x	x		x		x	

SOCIETATS IMMOBILIARIES.
ORIGEN DELS CAPITALS.

Empresa	número vivendes	Promotors de + 40 habitatges	Contractistes d'obres	Professionals immobiliaris, corredors finques	Grups empreses	Bancs i Caixes	Inversionistes, capital patri- monial	Propietaris sòl	Tècnics	Capital Forani
Icasa	2								x	
Ilervi	11	x								
Incolsa	74		x							?
Inmobiliaria Ambau Llanas			x							
Inmobiliaria Arji, S.L.	40		x		x					x
Inmobiliaria Balmes, S.A.	195				x	x				
Inmobiliaria Barraquer II	138	x		x		x				x
Inmobiliaria Bruch Castells, S.A.	14									
Inmobiliarias Catalanas Reunidas, S.A.	109	x			x		x			x
Inmobiliaria Colonial	40									?
Inmobiliaria Corbina, S.A.	168					x				x
Inmobiliaria Essegual, S.A.	27									
Inmobiliaria Ferran, S.A.	8			x	x					
Inmobiliaria Ilerdense	65									
Inmobiliaria Iufo Jover, S.A.	189		x					x		x

SOCIETATS IMMOBILIÀRIES.

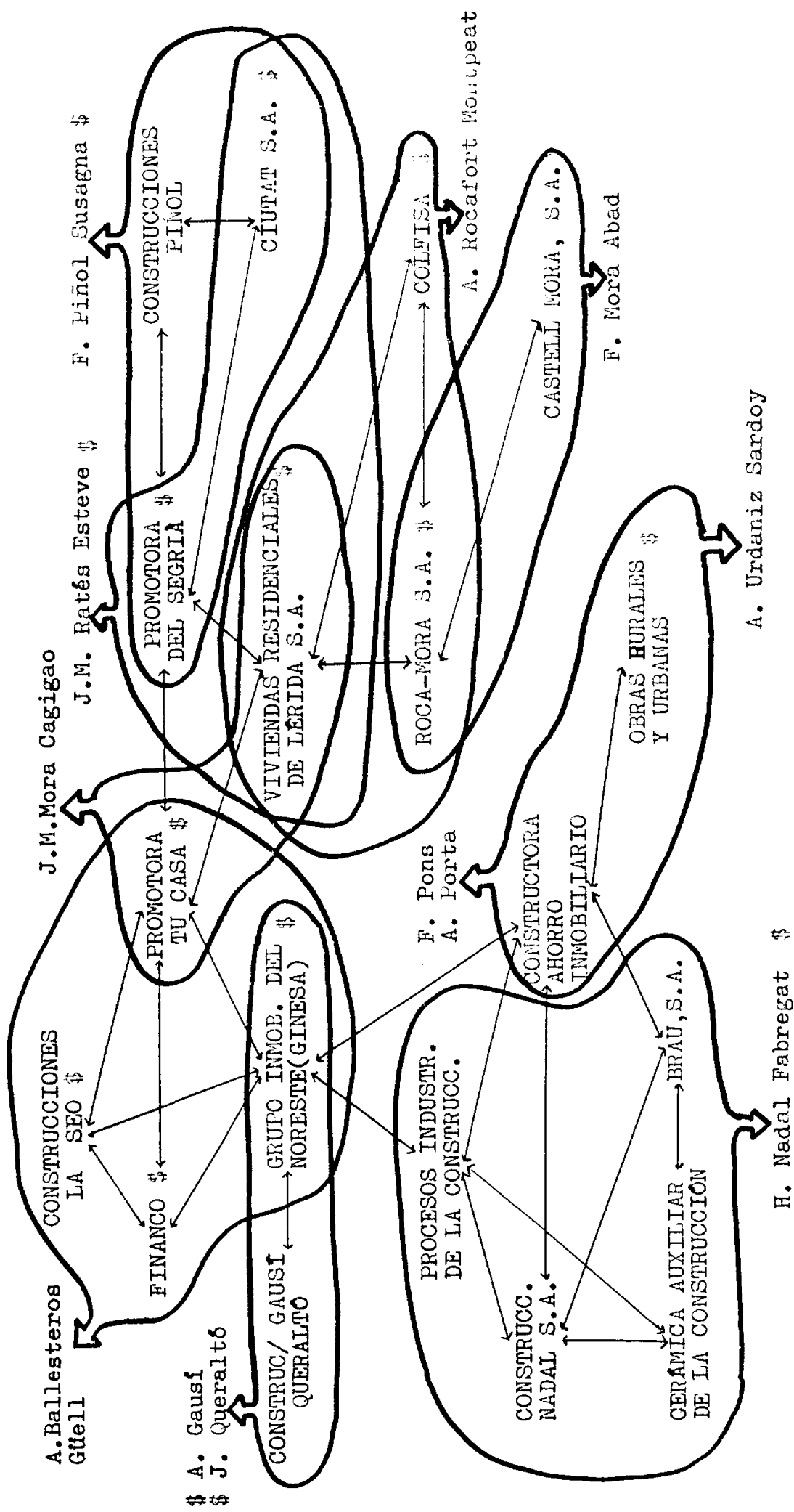
ORÍGEN DELS CAPITALS.

Empresa	número vivendes	Promotors de + 40 habitatges	Contractistes d'obres	Professionals immobiliaris, corredors finques	Grups empreses	Bancs i Caixes	Inversionistes, capital patri- monial	Propietaris sòl	Tècnics	Capital Forani
Inmobiliaria Madrid Carlos III	59			x						x
Justo Fernández Sánchez, S.A.	145				x					x
Layetana Unión, S.A.	81				x	x				x
Macopsa	63									
Mokasa	77									x
Obras rurales y urbanas, S.A.	23			x	x		x			
Promociones Oliveras, S.A.	66	x	x		x					
Promotora Tu Casa, S.A.	46			x					x	
Promotora Inmobiliaria leridana, S.A.	29	x	x				x			
Promotora de Lleida	9									
Promotora del Segrià	113	x	x		x				x	
Provisa	96									
Proyecciones del Segrià, S.A.	16									
Proyectos y Construcciones, S.A.	336	x		x	x					
Red, S.A.	245	x		x	x			x	x	

SOCIETATS IMMOBILIÀRIES.
ORÍGEN DELS CAPITALS.

Empresa	número vivendes	Promotors de + 40 habitatges	Contractistes d'obres	Professionals immobiliaris, corredors finques	Grups empreses	Bancs i Caixes	Inversionistes, capital patri- monial	Propietaris sòl	Tècnics	Capital Forani
Residencias Viviendas Leridenas, S.A.	100									
Roca-Mora, S.A.	131				x					x
Rodal	33									
Rodisa	10									
Rubio y Camarasa, S.A.	24		?				?			
Sapemo	15									
Unipresa	238									x
Urbanismo y Construcciones	22									
Urbanizaciones y Deportes, S.A.	3						x			
Vasdecon	8									
Viviendas Residenciales de Lérída	119			x	x				x	
Zafer	207				x					x

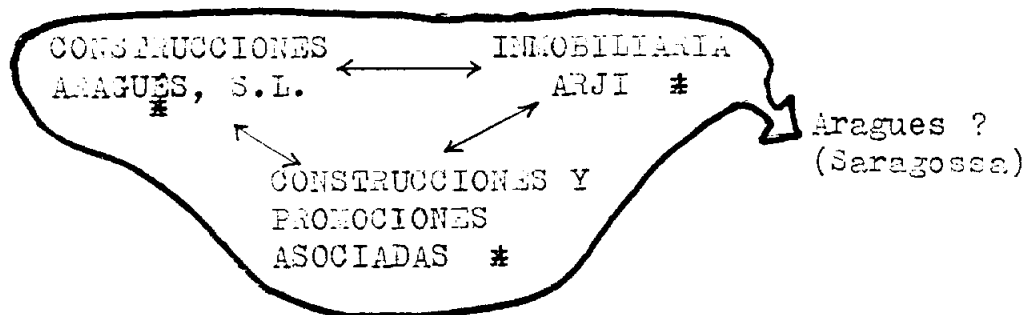
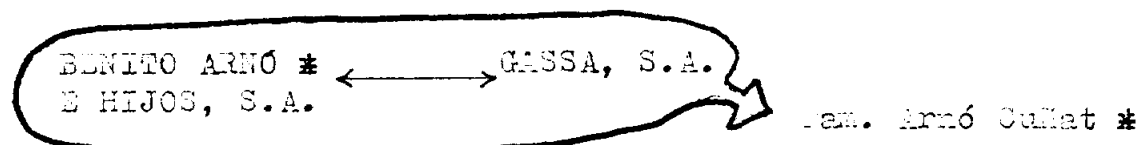
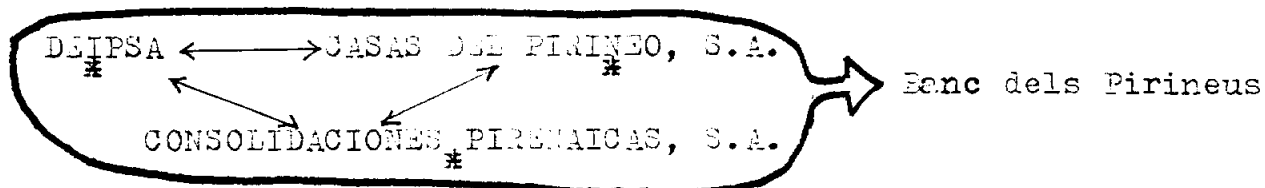
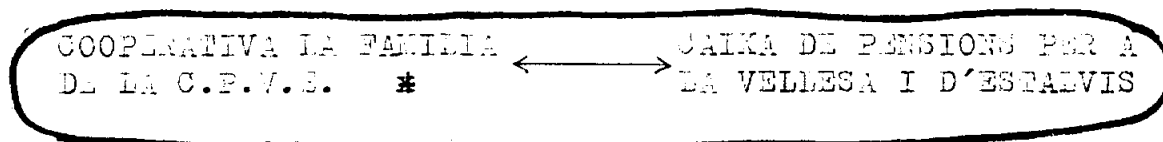
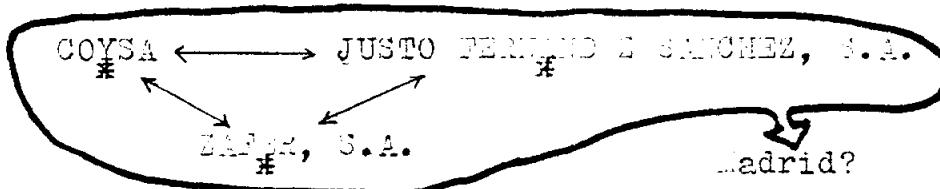
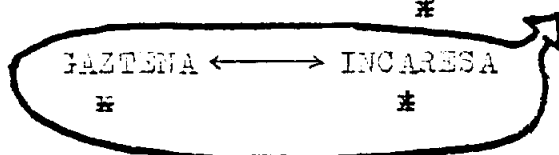
INTERRELACIONES ENTRE EMPRESAS (INMOBILIARIAS, CONSTRUCTORES I AUXILIARES) I ACCIONISTES COMUNES



(\$) amb promocions a la ciutat de Lleida

INTERRELACIONES ENTRE EMPRESAS I ACCIONISTES COMUNES/.....(CONT.)

Julio Burgos Delgado (Saragossa)



(*) amb promocions a la ciutat de Lleida.

INTERRELACIONES ENTRE EMPRESAS I ACCIONISTAS COMUNES. 2 (CONT.).

Manceñido/Sorigué *

INMUEBLES Y ACCESO., S.A. ↔ CONSTRUCC. SORIGUÉ, S.L.

CONSTRUCC. LLANAS-ARIBAU, S.L. ↔ INMOB. ARIBAU-LLANAS, S.A.

M. Aribau/
J.M. Llanas (Alma
dells)

PINCAS FARRE ↔ INGOMAL, S.A.

González/
Sans/
Aldabó

Banc de Vizcaya

BALMES, S.A. ↔ INMOBILIARIA
CORBINS, S.A.
LAYETANA UNIÓN, S.A.

PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES, S.A.

EDIFICACIONES
GENERALES
INMOBILIARIAS ↔ CIELSA

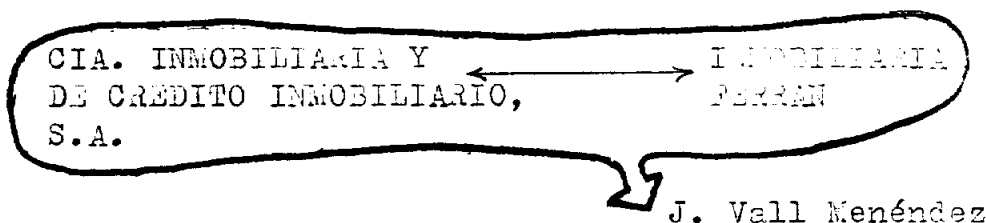
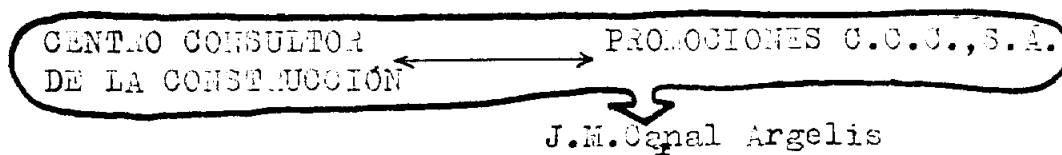
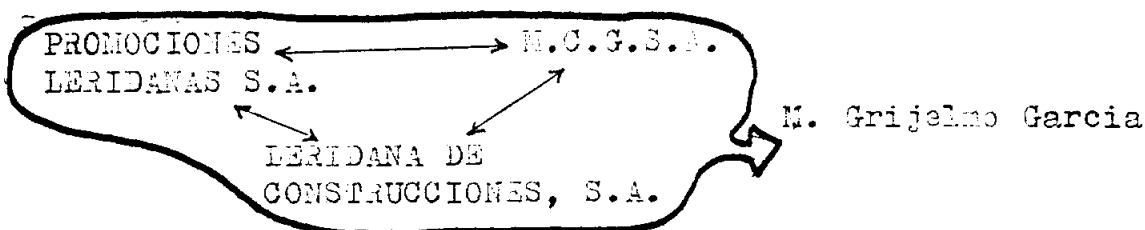
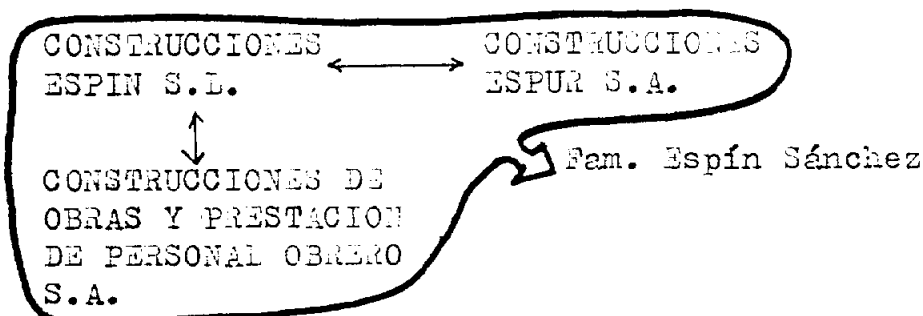
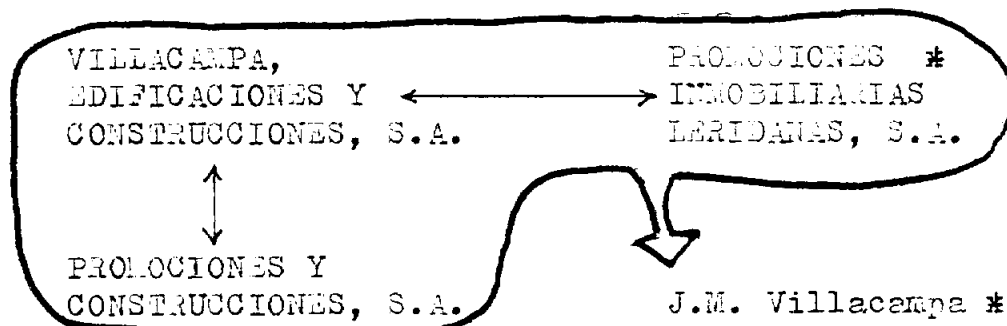
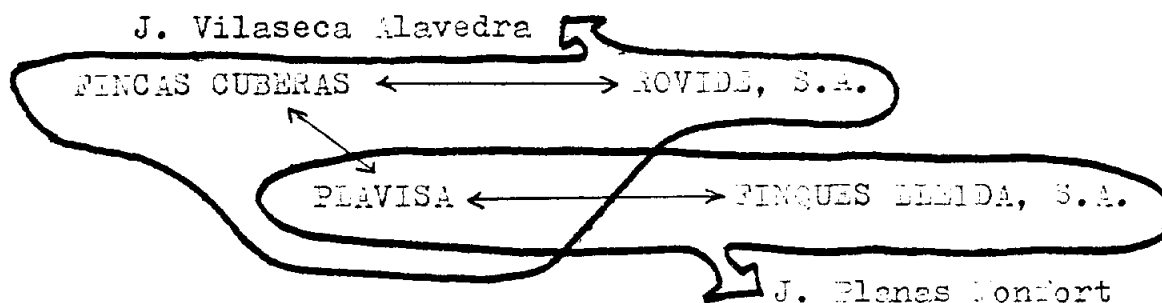
M. Ulier Cáncer *

CONSTRUCCIONES
REUNIDAS, S.A. ↔ PINOL Y
MESALLES, S.A.

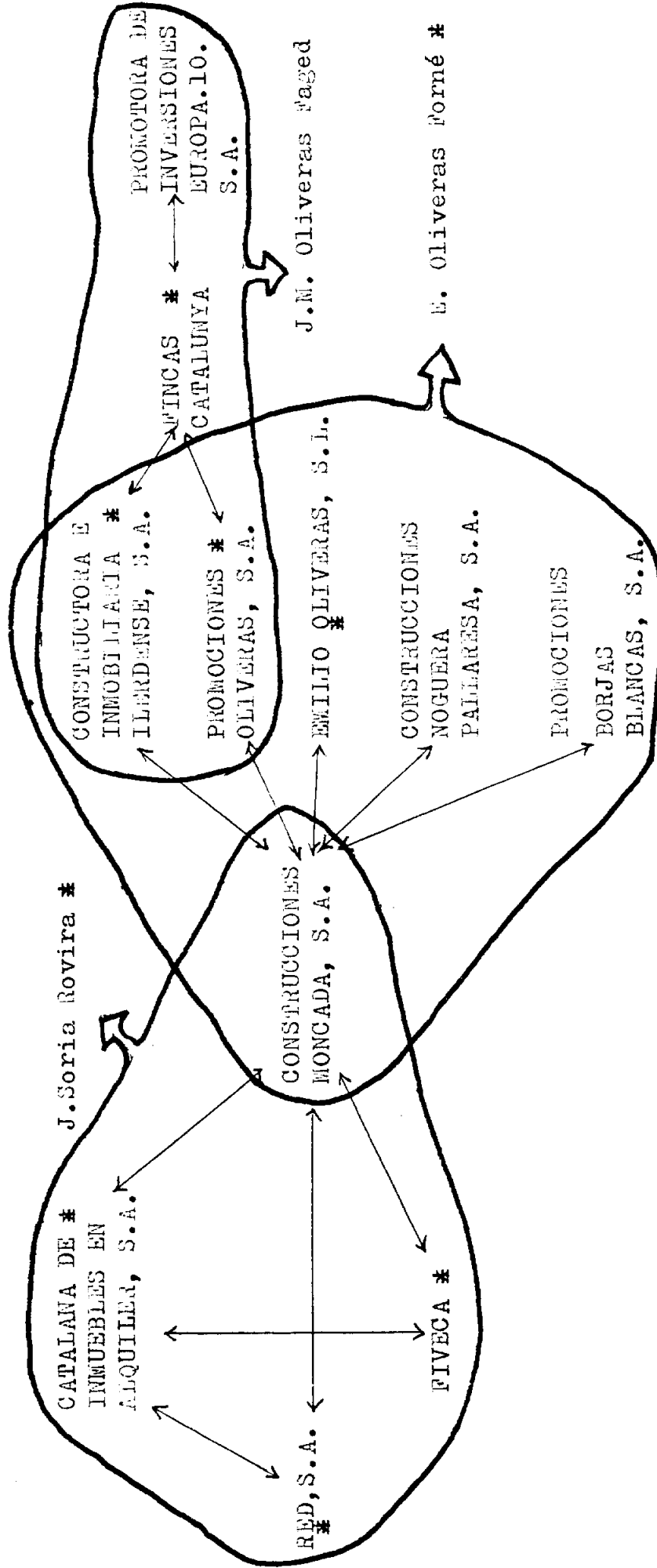
S. Piñol Viladegut *

(*) amb promocions a la ciutat de Lleida.

INTERRELACIONES ENTRE EMPRESAS I I. ACCIONISTES COMUNES. (CONT.).



(*) amb promocions a la ciutat de Lleida.



(#) amb promoció a la ciutat de Lleida.

3.3.3. La promoció pública d'habitatges i la reproducció de la força de treball

En altres apartats d'aquest treball, en estudiar els baris on els polígons d'habitatges han tingut més incidència a la segona part sobre la configuració morfològica de la ciutat i en tractar de la política sobre habitatge, en la quarta -- part, sobre política urbana, hom posa de manifest dues conclusions sobre les promocions realitzades per l'administració o per organismes paraestatals i eclesiàstics. En primer lloc, -- que la ubicació dels grups d'habitatges està en relació directa a la demanda a la que van dirigits; centralment o en llocs d'elevada qualitat ambiental en el cas de construccions per a funcionaris i en sectors perifèrics quan es tractava d'edificar habitatges per a obrers. Igualment, les característiques de l'habitatge (superfície útil, bloc d'habitatges o xalets, etc..) estan en relació a aquesta demanda. En segon lloc, que l'activitat promotora de l'administració tingué una gran importància en la revalorització del sòl a les àrees perifèriques, poc o gens edificades quan l'administració hi actuà i -- que amb el pas dels anys foren progressivament edificades per la iniciativa privada.

En el present apartat únicament s'estudien els moments en què les promocions estatals o paraoficials tingueren més incidència en el conjunt de la promoció d'habitatges fent unes -- breus referències al problema de la manca d'habitatges a la ciutat.

Per a tot el període, l'actuació promotora de diferents

estaments de l'administració i de l'església suma 3.615 habitatges repartits en 36 promocions diferents. Això suposa el 10% del total d'habitatges construïts i l'11% si només es comptabilitzen els de nova planta. El principal organisme promotor fou l'Obra Sindical del Hogar que en 16 promocions diferents totalitzà 2.605 habitatges, més del 7% dels construïts a la ciutat i que situa a aquest organisme en el primer lloc com a promotor. Li segueixen en importància entre aquests organismes el Patronato de la Vivienda Económica y de la Clase Media de Lérida y Provincia amb 316 habitatges repartits en sis promocions, el Patronato Diocesano del Hogar amb 228 habitatges i set promocions, el Patronato de Casas Militares amb 139 habitatges en quatre promocions, el Ministeri d'Obres Públiques amb 136 habitatges en una sola promoció, Regiones Devastadas amb 120 habitatges i una única promoció i l'Ajuntament amb 67 habitatges també en un sol edifici.

En finalitzar la guerra i iniciar-se les obres de reconstrucció hi ha, en l'administració, una sensibilitat especial en vers a la ciutat que feu que aquesta fos "adoptada por el Caudillo" i que l'organisme de reconstrucció "Regiones Devastadas" actués en ella. Paral·lelament, l'administració local manté, de forma programàtica, una especial atenció al problema de l'habitatge. Així, i com s'explica més endavant en parlar de la política de planejament, en el "Plan de Urbanización" de 1939 (en realitat un programa d'obres urbanes i de reconstrucció) hom preveia ja la necessitat de construir 2.000 habitatges protegits comptant fonamentalment amb l'actuació de "Regiones Devastadas" (17). De fet, i com s'ha dit, aquest organisme només hi construí 120 habitatges, però altres orga-

nismes, especialment l'Obra Sindical del Hogar iniciaren ja - en els primers quaranta - la construcció d'habitatges. Aquesta no fou tan elevada ni de lluny com la xifra prevista al "Plan" de 1939, que preveia uns terminis immediats (construcción "urgente") però sí que fou durant els anys quaranta i cinquanta quan la construcció d'habitatges per part de l'administració tingué més incidència.

D'altra banda, la manca d'habitatges socials sembla ésser manifesta durant aquests anys; avaluacions diferents assenyalen un dèficit de 1.200 habitatges el 1943, 2.000 el 1950 i 5.000 el 1957 (13). Hom no coneix la solvència d'aquestes avaluacions però siaté en compte que durant aquests anys s'edifiquen marginalment els barris de Sagrera, del Secà de Sant Pere i de Llívia, hom pot pensar que, d'una banda, els dèficits eren elevats i que les construccions de l'administració eren insuficients, de l'altra.

Malgrat això, l'administració com a promotora d'habitatges resulta tenir, en els quaranta i cinquanta, uns percentatges elevadíssims en el conjunt de l'edificació de la ciutat. El quadre que mostra la participació de l'administració en la construcció d'habitatges així ho reflecteix: entre 1940 i 1950 el 17% dels habitatges i el 21% dels de nova planta són promocionats per Regiones Devastadas, l'Obra Sindical, el Patronato de Casas Militares i l'Ajuntament. Entre 1951 i 1960 es donà la xifra màxima d'habitatges construïts per l'administració, així com els percentatges més elevats de participació en la construcció global de la ciutat. Els 1.146 habitatges edificats per l'Obra Sindical del Hogar, el Patronato de la -

Vivienda Económica i el Patronato Diocesano del Hogar suposaren el 29% dels habitatges totals construïts a Lleida durant el decenni i el 34% dels de nova planta.

Malgrat tot, si hom utilitza les xifres abans esmentades com a indicadores de la manca d'habitatges socials, la construcció, si bé important, continuava essent insuficient. A més a més hom hi afegeix el fet que prop d'una tercera part dels habitatges construïts ho eren per a funcionaris i que, -previsiblement, eren les capes de treballadors immigrants els que més necessitaven l'actuació promotora de l'administració, hom pot concloure que lluny de solventar-se el problema de la manca d'habitatges aquest era més gran en finalitzar la dècada dels cinquanta.

L'actuació de l'administració en el decenni dels seixanta, però, davalla tan absolutament com relativa respecte dels anys anteriors. En aquests deu anys, foren construïts 488 habitatges que representen el 4% dels construïts en el decenni, aquest cop tots, a excepció d'una promoció del Patronato de la Vivienda Económica de 33 habitatges, destinats a les classes treballadores. Durant aquests anys el problema de l'habitatge s'agreujà encara més en enderrocar-se l'antic barri del Canyeret, profundament degradat i que oferia pèssimes condicions de vida però, que havia estat refugi freqüent dels treballadors nous arribats a la ciutat. Mentre que l'administració sembla, estudiant el nombre d'habitatges socials per ella --construïts, mostrar-se menys sensibilitzada pel problema de l'habitatge, aquest, per primera vegada salta a l'opinió ciutadana que veu com els primers evacuats del Canyeret són "pro

visionalment" allotjats en l'edifici de l'antiga presó provincial, a la Rambla d'Aragó, és a dir, en ple centre urbà. A -- partir de 1967, la població que ocupava la presó i la resta -- de la població del Canyeret que no va poder fer-se amb un altre allotjament, fou traslladada als barracons prefabricats que havien servit d'aixopluc als damnificats per les inundacions en la comarca del Vallès. "Les Casetes", que així foren anomenats els barracons en l'àmbit popular, amb una capacitat per a cinc mil persones, foren ocupades per altres persones a més a més de les esmentades. Fins al 1971, l'Obra Sindical -- del Hogar no acabà el primer grup d'habitatges destinat als -- habitants de "les Casetes" (el grup Gaspar de Portolà de 152 habitatges amb projecte d'obres del 1969), i s'ha de dir que l'interval d'anys que va de 1967 fins a 1971, d'una banda, -- fou escurçat gràcies a les pressions dels veïns en el que fou primer moviment social urbà sorgit a la ciutat, i d'una altra, que fins a la segona meitat dels anys setanta persistiren els barracons que només quedaren totalment desallotjats -- quan es construïren els 904 habitatges del grup sindical Juan Carlos, destinats íntegrament a aquesta població.

Des de finals dels anys seixanta, l'activitat de promoció de l'administració es centra en el Polígon de Santa Maria de Gardeny gestionat pel Ministeri de l'Habitatge i gairebé -- exclusivament centrant-se en fer desaparèixer el barri de -- "les Casetes". En total, per al decenni dels setanta s'han -- comptabilitzat 1.095 habitatges construïts, entre el set i el vuit per cent dels habitatges construïts a la ciutat. Al grup "Juan Carlos", se li afegeixen, ja a finals del període, 136 habitatges del Ministeri d'Obres Públiques i 55 habitatges --

més del Patronato de Casas Militares, els primers a Santa Maria de Gardeny i els segons a la Mariola.

En el títol d'aquest apartat es fa referència al paper de l'administració quant a solventar el problema de l'habitatge com a necessitat d'ampliació i millora de les condicions de vida de la força de treball. En realitat, i a la vista de la insuficiència de l'actuació de l'administració al llarg -- dels anys estudiats, hom pot concloure que fins als últims -- anys de la dècada dels setanta, la manca d'habitatges ha continuat essent un problema greu a la ciutat, contribuint l'administració, només en una petita part a solventar-lo. Les formes d'urbanització marginal apareixen en els anys quaranta i cinquanta al marge de l'actuació estatal i eclesiàstica, i -- això, malgrat ésser molt important l'edificació per part d'aquests organismes. En els anys seixanta, mentre l'Ajuntament abandona la política de cessió o subvenció de solars als organismes promotors oficials i l'administració central limita la construcció d'habitatges, l'expansió de l'activitat immobiliària concebuda professionalment i dirigida cap al mercat, es fa patent realitzant la construcció de tota classe d'habitatges. El mercat de l'habitatge, en aquest sentit actuà com a regulador de la manca d'habitatges a la ciutat, i la política general d'habitatge s'acarà cap a la concessió de subvencions a la iniciativa privada. Evidentment, la sobreproducció d'habitatges existent a la ciutat en finalitzar el període estudiat, conjuntament al fet que durant els setanta encara persisteixen formes d'habitat gens ortodoxes, com són les Casettes, denota la imperfecció d'un mercat en el qual l'administració sembla voler-hi incidir mínimament per tal de respectar-lo.

En finalitzar aquest apartat hom ha de tornar a fer referència a les conclusions a les que s'arriba en altres capítols i que s'esmentaven en iniciar-lo: al marge de l'actuació de l'administració com a promotora d'habitatges i de la seva incapacitat per a solventar el problema de l'habitatge social durant els anys estudiats, l'actuació de l'administració mostra la seva més gran significació a l'ampliar el mercat del sòl i estimular l'activitat constructora privada així com en constituir-se en avançada de la segregació social en l'espai.

ACTUACIÓ DELS DIFERENTS ORGANISMES PROMOTORS DE L'ADMINISTRACIÓ O PARAOFICIALS

	<u>1940-50</u>	<u>1951-60</u>	<u>1961-70</u>	<u>1971-80</u>	<u>total</u>
O.S.H.	273	1.146	262	904	2.605
Regiones					
Devastadas	120	-	-	-	120
P.V.E.C.M.	-	278	38	-	316
Ajuntament	63	-	-	-	63
P.D.H.	-	68	168	-	236
P.C.M.	34	-	-	55	139
M.O.P.	-	-	-	136	136
TOTAL	540	1.492	468	1.095	3.615

* O.S.H.: Obra Sindical del Hogar.

P.V.E.C.M.: Patronato de la Vivienda Económica y de la Clase Media de Lérida y Provincia.

P.D.H.: Patronato Diocesano del Hogar.

P.C.M.: Patronato de Casas Militares.

M.O.P.: Ministeri d'Obres Públiques.

PARTICIPACIÓ DE LA PROMOCIÓ OFICIAL EN LA PROMOCIÓ TOTAL D'HABITATGES

	<u>promoció de l'ad-</u> <u>ministració</u>	<u>% sobre el</u> <u>total d'ha-</u> <u>bitatges</u>	<u>% sobre habitat-</u> <u>ges de nova plan-</u> <u>ta.</u>
1940-50	540	16,7	21,3
1951-60	1.492	29,3	33,7
1961-70	438	3,9	4,2
1971-80	1.095	7,4	7,6

3.3.4. La política de protecció oficial i la promoció d'habitatges

Diversos autors han posat de manifest la importància de l'ajut estatal als promotors privats d'habitatges per afavorir tant a la seva construcció, quant els dèficits han estat elevats, com per a impulsar el sector de l'edificació com a un dels sectors claus de l'acumulació de capital.

Un estudi, ja de referència clàssica, que inicià l'anàlisi de la política de l'habitatge a Espanya fou el de COTRUELO, Agustín (1960) en el que posà de manifest una sèrie de crítiques sobre la política de l'habitatge que de forma resumida abastaven d'una banda, al que fa a la política de qualificació dels habitatges, a la indefinició de la política de subvencions (sense limitació dels preus de venda en el cas dels habitatges "bonificables" -entre 1944 i 1954-, amb ajuts indiscriminats a tot tipus de promotors, malgrat la unificació dels preus de venda, en els habitatges de "renda limitada") i d'una altra a la incapacitat de l'administració per a construir directament els habitatges socials necessaris.

Nombrosos autors, ja posteriorment s'han ocupat d'estudiar el paper dels ajuts a la promoció privada en el desenvolupament del capitalisme durant el franquisme. Des d'òptiques molt diverses, TAMAMES, Ramon (1973), CAPEL, Horacio (1975), OLIVÉ, RODRÍGUEZ I VALLS (1977) o SANTILLANA, Antonio (1980) han posat de manifest que l'ajut estatal a la promoció privada ha anat dirigit, al marge de declaracions formals, cap a estimular la iniciativa privada per sobre d'una política de correcció dels dèficits d'habitatges, més si hom té en compte

que els ajuts han estat utilitzats de forma indiscriminada -- tant per a la construcció d'habitatges per a la demanda de poca capacitat adquisitiva com per a la demanda d'habitatges de qualitat i cars, que, per exemple, en la normativa sobre habitatges de "renda limitada del grup II" o en els "subvencionats" podien restar, les més de les vegades, inclosos.

Hom entén, doncs, que lluny de contribuir efectivament a solucionar el problema de l'habitatge, la política de subvencions al promotor per part de l'Estat s'inscriu en un marc jurídic que afavoreix l'expansió ràpida del negoci immobiliari en l'època de la dictadura. En aquest sentit, i com afirma -- GAGO DAVILA, Jesús (1977) el model italià analitzat per SECHI (1972) que afirma el paper cabdal del sector de l'edificació en el procés d'acumulació general en un moment de creixement econòmic, s'adapta perfectament a la situació espanyola des de la postguerra.

En el cas de Lleida i amb les fonts consultades, hom pot avaluar el paper de les subvencions de l'administració constant d'una banda, la utilització importantíssima, i en alguns anys massiva, de la normativa sobre habitatge per part dels promotors privats, mentre que, d'una altra, analitzant la ubicació de les obres subvencionades, hom pot veure com la utilització indiscriminada abasta a l'edificació de qualitat i en els sectors d'alt "standing" de la ciutat.

La font utilitzada per aquesta anàlisi són també els permisos d'obres municipals, i en el seu defecte, els informes tècnics d'arquitectura. El principal problema en el tracta--

ment d'aquestes fonts per a l'objectiu abans especificat és - la indefinició de bona part dels expedients, ja que, si bé, - en tots ells hi figura, quan és el cas, un document de qualificació provisional del Ministeri de l'Habitatge, en alguns - d'aquests permisos, i en molts dels informes tècnics d'arquitectura, no s'especifica explícitament el tipus d'ajut estatal aconseguït.

Aquest defecte en la font consultada ha fet que inicialment es pari atenció primordial a la diferenciació general entre habitatges de "renda lliure" i habitatges "protegits" en qualsevol de les seves categories, matitzat a partir del que ha estat iniciativa privada i el que correspon a la promoció directa de l'Estat o realitzada per organismes dedicats a la promoció d'habitatges socials.

L'apartat s'ha dividit en dues parts, una que fa referència al pas de la promoció subvencionada respecte al total de la producció d'habitatges, i una altra a l'estudi de la distribució espacial d'aquests.

3.3.4.1. Incidència i evolució dels habitatges "protegits" a Lleida.

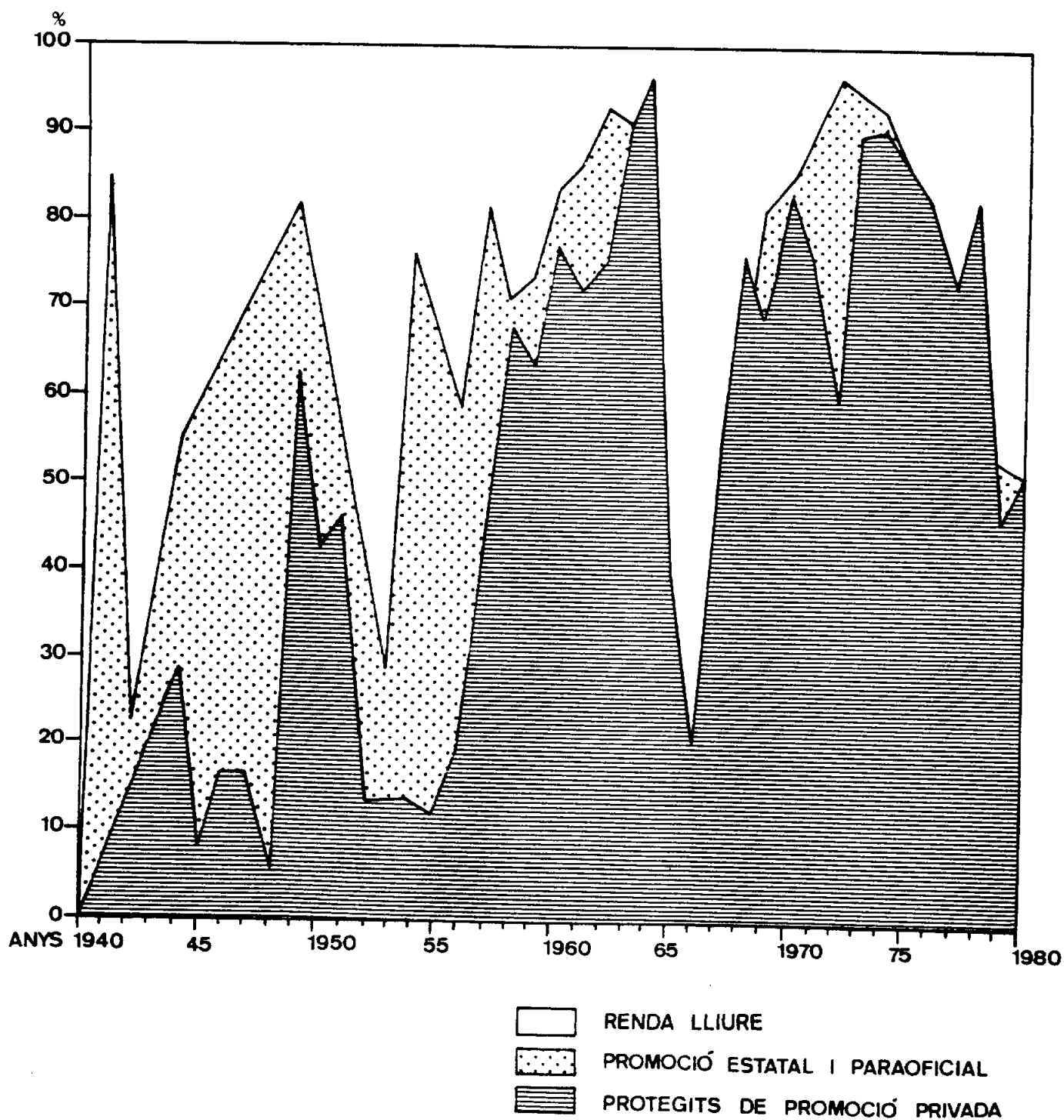
En el seu conjunt i per als quaranta anys estudiats, -- els habitatges que han comptat amb algun tipus de subvenció i exacció fiscal per part de l'Estat, s'eleva el 72% del total dels habitatges construïts. D'ells un 10% corresponen a la -- promoció directa de l'Estat o d'organismes paraoficials i un 62% a la promoció privada.

Si hom observa el quadre sobre edificació anual d'habitatges desglossats en els que són de renda lliure, els directament promocionats per l'Estat (19) i els que obeeixen a la -- promoció privada i són "protegits", així com els quadres de -- resums segons l'evolució de la legislació de l'habitatge i la gràfica d'evolució, hom pot establir una periodització que, -- basant-se en els canvis en la normativa sobre els ajuts a l'e-- dificació d'habitatges, permet avaluar els moments claus de -- la utilització d'aquesta per part de la iniciativa privada.

En un primer moment, fins al 1944, la normativa sobre ha-- bitatges establí la categoria d'habitatges protegits a càrrec de l'Instituto Nacional de la Vivienda, i per tant, i com hom observa a la gràfica, els habitatges que no eren de "renda -- lliure" foren directament promocionats per l'Estat. Es tracta de les primeres promocions de l'Obra Sindical del Hogar i de les del Patronato de Casas Militares, que com ja s'ha dit, fo-- ren importants percentualment en aquests anys respecte la pro-- moció total.

A partir del 1944, any de promulgació de la llei d'habi-- tatges "bonificables", efectuada amb els objectius de mitigar l'atur i incentivar el sector de la construcció, ja es comen-- ça a notar, a la ciutat, la utilització dels ajuts per part -- de la iniciativa privada. Així entre el 1944 i el 1953, el -- 26% dels habitatges construïts corresponen a promotors pri-- vats que s'acullen a la llei d'habitatges bonificables. La -- promoció estatal és, en aquests anys, menor que en els ante-- riors en el seu percentatge respecte l'edificació total, (que és d'un 10% front al 47% dels anys anteriors).

EDIFICACIÓ ANUAL HABITATGES DE RENDA LLIURE PROMOCIONATS
PER L'ESTAT O ORGANISMES PARAOFICIALS I PROTEGITS DE
PROMOCIÓ PRIVADA (1940 - 80)



EDIFICACIÓ ANUAL. HABITATGES DE RENDA LLIURE, PROMOCIONATS --
PER L'ESTAT O ORGANISMES PARAOFICIALS I PROTEGITS DE PROMOCIÓ
PRIVADA (1940-80)

<u>any</u>	<u>renda</u> <u>lliure</u>	<u>%</u>	<u>promoció estatal</u> <u>i paraoficial *</u>	<u>%</u>	<u>protegits de</u> <u>prom. priv.</u>	<u>%</u>
1940	9	100	-	-	-	-
1941	16	14	100	36	-	-
1942	172	67	34	23	-	-
1943	34	67	64	43	-	-
1944	137	44	120	23	116	23
1945	319	92	-	-	27	8
1946	317	33	-	-	63	17
1947	443	33	-	-	91	17
1948	223	95	-	-	11	5
1949	63	18	67	19	222	63
1950	138	32	109	25	134	43
1951	136	54	-	-	116	46
1952	151	36	-	-	25	14
1953	92	71	36	29	-	-
1954	202	25	494	61	109	14
1955	57	23	118	59	24	13
1956	118	41	113	39	59	20
1957	137	13	413	40	443	42
1958	233	29	32	3	636	63
1959	113	26	43	10	295	64
1960	117	16	50	7	563	77
1961	100	14	96	14	495	72
1962	67	7	163	13	679	75
1963	69	3	3	1	774	91
1964	66	4	-	-	1.537	96

<u>any</u>	<u>renda</u> <u>lliure</u>	<u>%</u>	<u>promoció estatal</u> <u>i paraoficial *</u>	<u>%</u>	<u>protegits de</u> <u>prom. priv.</u>	<u>%</u>
1965	716	60	-	-	480	40
1966	369	77	20	2	236	21
1967	377	46	-	-	952	54
1968	493	24	-	-	1.574	76
1969	239	19	172	13	399	69
1970	154	15	16	2	350	33
1971	297	25	-	-	396	75
1972	30	4	904	40	1.252	56
1973	153	10	-	-	1.313	90
1974	30	7	27	2	1.093	91
1975	35	14	-	-	509	86
1976	152	17	-	-	746	33
1977	562	27	-	-	1.541	73
1978	414	16	-	-	2.127	84
1979	1.075	47	164	7	1.065	46
1980	127	43	-	-	140	52
TOTAL	10.117	23	3.423	10	22.197	62

* Regiones Devastadas, Patronato de Casas Militares, Obra -
Sindical del Hogar, Patronato de la Vivienda Económica y -
de la Clase Media, Patronato Diocesano del Hogar i Ajunta-
ment.

EDIFICACIÓ ANUAL. PROMOCIÓ PRIVADA. PERCENTATGES D'UTILITZACIÓ
DE LA NORMATIVA SOBRE HABITATGES PROTEGITS RESPECTE LA PROMO-
CIÓ LLIURE (1940-80)

<u>any</u>	<u>% renda lliure</u>	<u>% hab. protegits</u>	
1940	100	-	
1941	100	-	
1942	100	-	
1943	100	-	
1944	62	38	llei sobre habitatges "bonificables".
1945	92	8	
1946	83	17	
1947	83	17	
1948	95	5	
1949	22	78	
1950	43	57	
1951	54	46	
1952	86	14	
1953	100	-	
1954	65	35	llei sobre habitatges de "renda limitada".
1955	70	30	
1956	66	34	
1957	29	71	llei sobre habitatges de "renda limitada subvencionada".
1958	30	70	
1959	29	71	
1960	17	83	
1961	17	83	
1962	9	91	
1963	8	92	
1964	4	96	

<u>any</u>	<u>% renda lliure</u>	<u>% hab. protegits</u>	
1965	60	40	restriccions en les
1966	77	23	qualificacions d'hab.
1967	43	52	
1968	24	76	fi de les restriccions.
1969	21	79	
1970	15	55	
1971	25	75	
1972	6	94	
1973	10	90	
1974	7	93	
1975	14	86	
1976	17	83	
1977	27	73	
1978	16	84	
1979	51	49	lleí sobre habitatges
1980	43	52	de "protecció oficial".

CONSTRUCCIÓ D'HABITATGES A LLEIDA SEGONS PERÍODES DELIMITATS
PER LES DIFERENTS LLEIS VIGENTS (1940-1980)

<u>Llei i anys</u> <u>de vigència</u>	<u>renda</u> <u>lliure</u>	<u>%</u>	<u>promoció</u> <u>estatal</u>	<u>%</u>	<u>protegits</u> <u>prom. priv.</u>	<u>%</u>	<u>total</u> <u>habit.</u>
"protegides" (1940-1943)	281	53	243	47	-	62	529
"bonificables" (1944-1953)	2.074	64	332	10	855	26	3.261
"renda limita da" (grup I i II) 1954-1957	564	24	1.143	49	635	27	2.342
"renda limita da" (ampliació al grup II- sub vencionades). 1958-1964	825	14	402	6	5.029	80	6.256
restriccions en la concessió de qualificacions 1965-1967	2.462	60	20	-	1.663	40	4.150
fi de les res- triccions (1968-1978)	2.709	16	1.119	7	12.805	77	16.633
de "promoció oficial" (1979-1980)	1.202	47	164	6	1.205	47	2.571
TOTAL	10.117	28	3.428	10	22.197	62	35.740

PROMOCIÓ PRIVADA. CONSTRUCCIÓ D'HABITATGES A LLEIDA SEGONS PERÍODES DELIMITATS PER LES DIFERENTS LLEIS VIGENTS (1940-1980)

<u>llei i anys de vigència</u>	<u>renda lliure</u>	<u>%</u>	<u>protegits</u>	<u>%</u>	<u>total habitatges</u>
"protegits" (1940-1943)	281	100	-	-	281
"bonificables" (1944-1953)	2.074	71	355	29	2.929
"renda limita da" (grup I i II) (1954-1957)	564	47	635	53	1.199
"renda limita da" (ampliació grup II- sub- vencionades). (1958-1964)	325	14	5.029	36	5.354
restriccions en la concessió de qualificacions (1965-1967)	2.462	60	1.668	40	4.130
fi de les res- triccions (1968-1973)	2.709	17	12.305	33	15.541
de "promoció oficial" (1979-1980)	1.202	50	1.205	50	2.407
TOTAL	10.117	31	22.197	69	32.314

La gràfica mostra oscil·lacions importants en la utilització de la llei per part de la iniciativa privada. El primer any, el percentatge se situa en un 39%, però aquest és menor en anys posteriors fins al 1949 en què s'arriba a superar el 60% dels habitatges construïts. Després els percentatges van disminuint un altre cop fins arribar al 1953, any en què la promoció privada no realitza cap habitatge "bonificable" (hom no sap si es tracta d'un buit administratiu entre el final del període de les construccions "bonificables", i l'inici, el -- 1954, de les construccions de "renda limitada").

Entre 1954 i 1957, anys en els que ja està promulgada la llei sobre habitatges de "renda limitada", però quan encara no s'ha promulgat la reforma que inclou la nova categoria de "renda limitada-subvencionada", els percentatges es mantenen baixos quant a la utilització de la llei per part de la iniciativa privada, això és fruit de què en aquests anys la promoció estatal realitzà importants grups d'habitatges socials i per a funcionaris; s'aproven els projectes dels tres grups -- sindicals a Balàfia (238 habitatges datats des de 1954) així com la primera fase del grup Ramiro Ledesma a la Mariola (206 habitatges el 1954), el grup "José Antonio" al lloc que després formaria part del Polígon Número 1 (118 habitatges del 1955) i el grup sindical a l'antiga caserna de cavalleria, - "Hermanos Baró Bonet" (72 habitatges datats el 1956), a més a més de les actuacions del "Patronato de la Vivienda Económica y de la Clase Media" amb dues actuacions una a les Pardinyes de 116 habitatges el 1957 i una altra prop del Camp d'Esports amb 41 habitatges de 1956. Així, el 56% dels habitatges són - de promoció estatal front al 24% de "renda lliure" i un 27% -

de promocionats per la iniciativa privada però, acollits a la llei de "renda limitada". És interessant assenyalar que els - habitatges de promotors privats i "protegits" ja sobrepassen als que són de renda lliure.

Amb el decret sobre habitatges "subvencionats" de novembre de 1957 s'inicia a tot l'Estat la utilització d'aquesta - normativa per part de la promoció privada. A Lleida, la possi- bilitat de construir habitatges "subvencionats" s'inicià el - mateix temps que l'entrada en vigor del Pla d'Ordenació Urba- na i es mantingué pràcticament, mentre aquest tingué vigència (el 1973 es promulgà la nova llei sobre habitatges "de protec- ció oficial" i el 1979 s'aprova el nou Pla General Municipal d'Ordenació); així, l'època de màxima expansió immobiliària a la ciutat comptà amb aquesta normativa de subvencions a fons perdut als promotors, maximitzant, doncs, els guanys del nego- ci immobiliari. L'any 1957 (quan a Lleida no s'utilitzaven -- les possibilitats dels habitatges "subvencionats" per part de la iniciativa privada, aquesta construï el 42% dels habitat- ges de forma protegida. Les promocions estatals arriben, per aquest any a totalitzar el 40%. A partir del 1958, i amb un - progressiu decreixement dels percentatges corresponents als - organismes promotors estatals o paraoficials, s'inicià un crei- xement accelerat de la utilització de la normativa per part - dels promotors privats culminant l'any 1964 en el que el 96% del total d'habitatges rebé un o altre tipus de subvenció, i en el que l'edificació d'habitatges fou totalment privada.

Entre 1965 i 1967, i coincidint amb un canvi en la polí- tica de qualificacions a nivell estatal (LOPEZ MUÑOZ, Arturo

1967) que dificultà la qualificació dels habitatges de "renda limitada" del "grup I" i restringí la concessió de subvencions, es donà a Lleida una caiguda important en els percentatges -- d'utilització dels avantatges de la normativa sobre habitatge. Hom ha constatat, consultant els permisos d'obres d'aquest -- any, que el Ministeri denegà una part important de les peti-- cions de qualificació, fins i tot la d'algunes que ja havien obtingut la qualificació provisional. L'any 1966, amb només -- el 21% d'habitatges d'iniciativa privada inclosos en la norma-- tiva, és l'any de tots en els que es donà la qualificació de "renda limitada subvencionada", en què el percentatge dels -- habitatges de "renda lliure" és més elevat. L'any següent ja s'inicià una recuperació (el 54% dels habitatges compten amb l'ajut estatal) que en els anys següents encara es feu més pa-- tent. Malgrat no arribar-se als percentatges màxims del perío-- de 1958-1964, la iniciativa privada, entre 1963 i 1977 arribà a percentatges en la utilització de l'ajut estatal molt consi-- derables, mai inferiors al 75% del conjunt d'habitatges cons-- truits per promotors privats, i en alguns anys (1972, 1973, 1974) superant el 90%; així durant aquests deu anys, quan, -- per cert, es construeixen més de la meitat dels habitatges -- realitzats a Lleida durant tot el període estudiat, l'actua-- ció privada que comptà amb l'ajut de l'Estat fou del 77% del total d'habitatges i del 83% del total promocionat per la -- iniciativa privada. El pes de l'administració com a promoto-- ra directa fou d'un 7%, essent, fonamentalment, la construc-- ció del grup de 904 habitatges "Juan Carlos" a Santa Maria -- de Gardeny l'actuació més significativa.

Per als anys 1979 i 1980, els primers d'entrada en vi--

gor de la nova llei sobre habitatges de "protecció oficial", els percentatges d'utilització de la normativa per part de la promoció privada davallen situant-se entorn al 50% del total construït, hom suposa que a causa de la restricció als 90 m² de superfície útil màxima per acollir-se a la llei.

En conjunt, doncs, hom pot concloure que la utilització dels avantatges oferts per l'administració als promotors d'habitatges ha estat àmpliament aprofitada per aquests al llarg de tot el període. La màxima incidència de la normativa en -- l'edificació ha estat per als anys posteriors a l'aprovació -- del Pla d'Ordenació Urbana i, exceptuant les restriccions entre 1965 i 1967, mentre la llei sobre habitatges de "renda limitada subvencionada" ha estat vigent. Coincidint la màxima -- utilització de la llei amb els anys de més gran desenvolupa--ment immobiliari a la ciutat i quan, salvant alguns anys concrets i a diferència dels decennis dels quaranta i cinquanta, la promoció d'habitatges recaigué fonamentalment en la iniciativa privada.

3.3.4.2. Distribució espacial dels habitatges amb ajut de l'administració o promociionats directament per ella.

En aquest apartat s'analitza la distribució espacial dintre de la ciutat de Lleida dels habitatges que, o bé promocionats per l'Estat o per organismes paraoficials o bé construïts per la iniciativa privada, han comptat amb l'ajut estatal. A més d'estudiar la distribució resultant en tot el període, i a l'igual que en l'apartat anterior es diferenciarà segons -- els diversos anys en què la legislació incidí d'una forma di

ferent en la construcció d'habitatges, ja fos per un canvi de llei quant a l'ajut a la construcció, ja per canvis de comportament de l'administració durant la vigència d'una mateixa -- normativa. El conjunt de la ciutat de Lleida s'ha sectorialitzat, com en els apartats anteriors, segons els diferents sectors del centre històric, dels eixamples del marge dret del Segre i dels barris més perifèrics.

El quadre que mostra la participació global dels habitatges de renda lliure, dels "protegits" i de promoció privada (en qualsevol de les seves variants) i dels promocionats per l'Estat o per organismes paraoficials per sectors i el mapa de sectorialització dels habitatges de promoció privada subvencionats i de promoció estatal per a 1940-1980 permet una primera aproximació a la qüestió.

Els sectors que compten amb percentatges menors d'habitatges construïts amb ajut parcial o total de l'administració són dues àrees del centre històric (sectors 1 i 3), l'eixample entre el Passeig de Ferran, el riu i l'estació (sector 5), -- els tres barris d'origen marginal (sectors 17, 18 i 22), un barri de creixement suburbà i de relativament escassa evolució cap a formes urbanes integrades, la carretera de Torresserona (sector 19) i el sector de segona residència entre la presó provincial i la Residència de la Seguretat Social (sector 15) a més dels sectors rústics (sector 24). Tots ells -- compten amb una característica comuna, els seus percentatges poc elevats en la participació en la construcció d'habitatges en el conjunt de la ciutat, encara que la permanència en --- aquest grup obeeix a causes heterogènies. En el cas dels dos sectors del centre històric i del sector d'eixample entre el

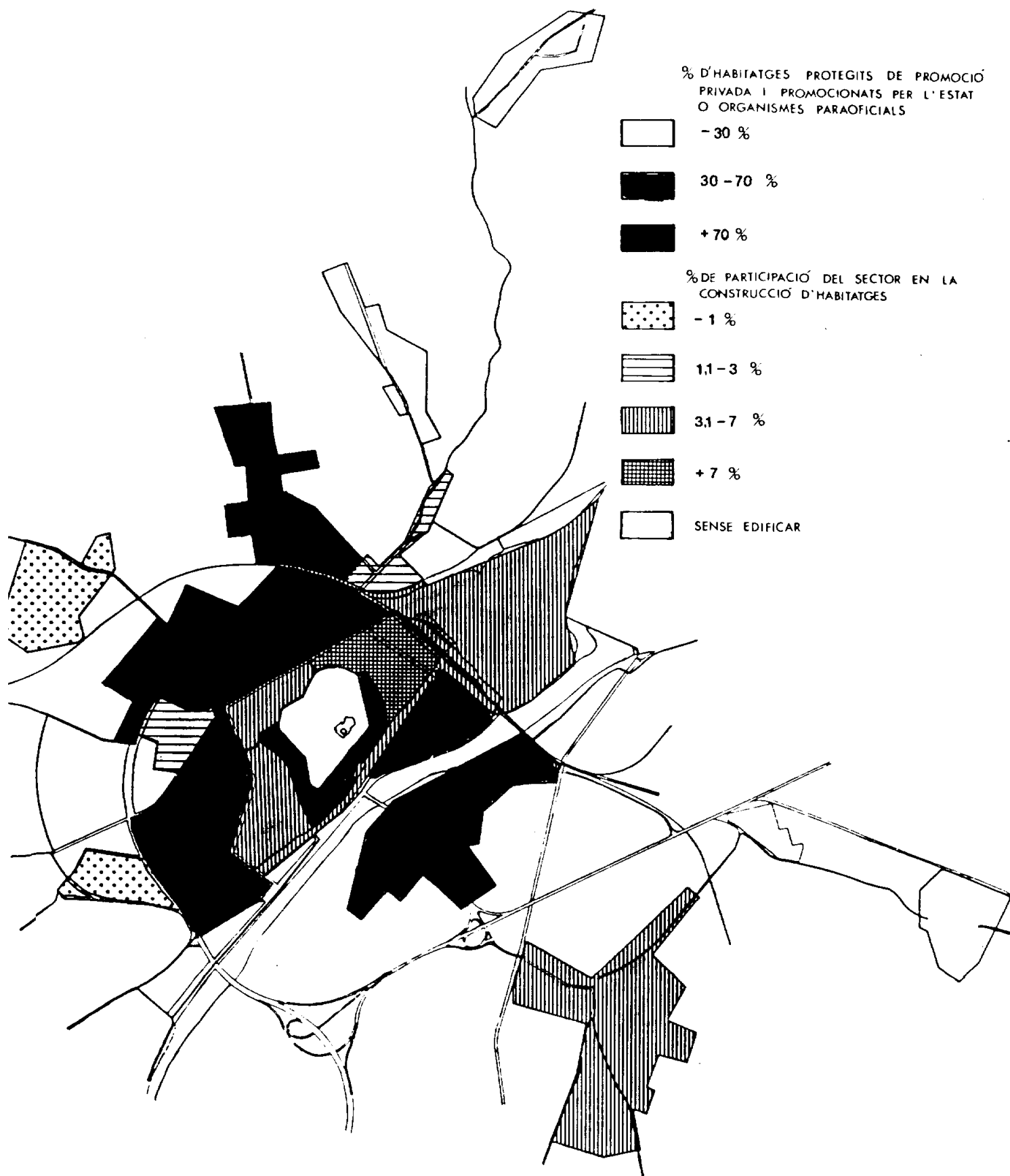
HABITATGES DE RENDA LLIURE, PROTEGITS I DE PROMOCIÓ ESTATAL O
PARAFICIAL (1940-1980)

<u>Sector</u>	<u>renda</u> <u>lliure</u>	<u>%</u>	<u>protegits</u>	<u>%</u>	<u>promoció</u> <u>estatal</u>	<u>%</u>	<u>total</u>
1	310	69	138	31	-	-	448
2	66	42	23	15	67	43	156
3	329	55	160	27	110	18	599
4	494	33	988	67	-	-	1.482
5	582	53	517	47	-	-	1.099
6	376	46	286	34	163	20	825
7	141	13	771	71	174	16	1.086
8	1.394	28	3.543	71	64	1	5.006
9	402	21	1.504	79	-	-	1.906
10	714	23	2.340	76	41	1	3.095
11	483	24	1.503	76	-	-	1.992
12	275	12	1.262	56	701	32	2.238
13	-	-	422	26	1.192	74	1.641
14	288	26	715	64	109	10	1.112
15	29	57	22	43	-	-	51
16	536	21	1.588	61	476	18	2.600
17	571	33	407	42	-	-	978
18	17	68	8	32	-	-	25
19	159	62	99	48	-	-	258
20	255	8	2.793	92	-	-	3.048
21	744	35	1.407	65	-	-	2.151
22	398	75	101	18	38	7	537
23	330	17	1.320	63	431	20	2.081
24	1.103	78	282	22	-	-	1.285

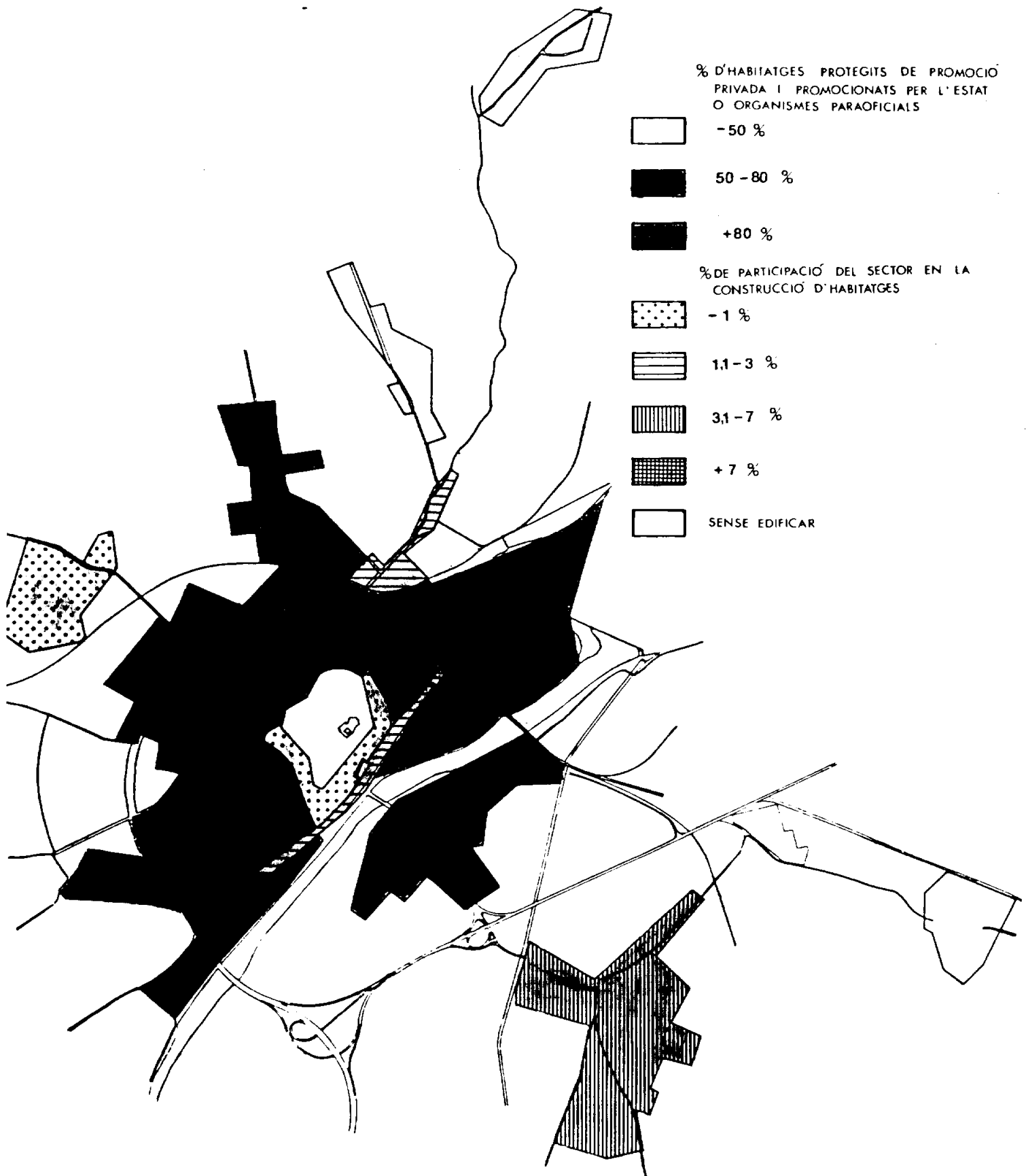
INCIDÈNCIA PER SECTORS DE L'UTILITZACIÓ DE LA
NORMATIVA SOBRE AJUTS I SUBVENCIONS A LA
CONSTRUCCIÓ D'HABITATGES A LLEIDA (1940-80)



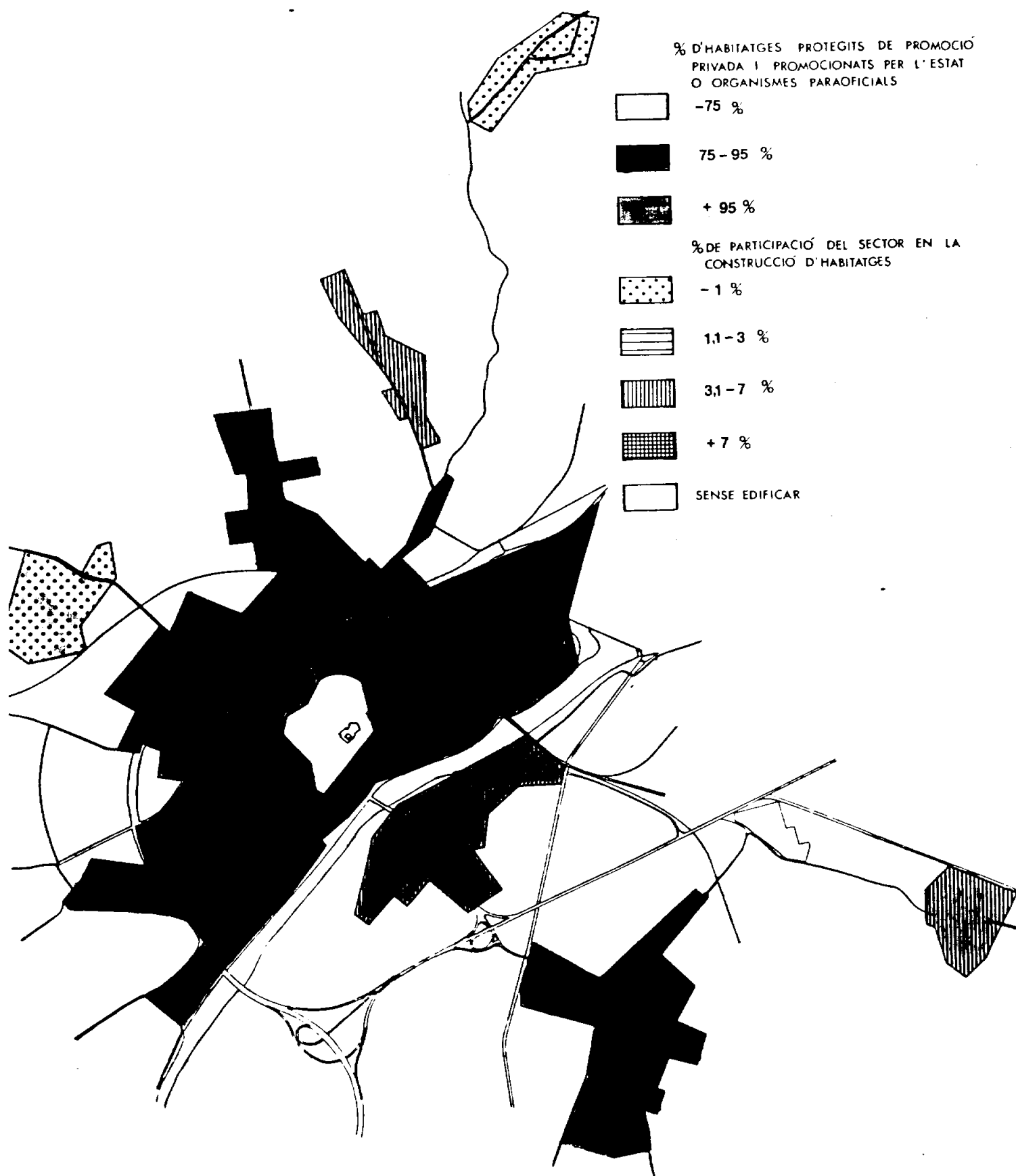
INCIDÈNCIA PER SECTORS DE L'UTILITZACIÓ DE LA
NORMATIVA SOBRE AJUTS I SUBVENCIONS A LA
CONSTRUCCIÓ D'HABITATGES A LLEIDA (1944-53)



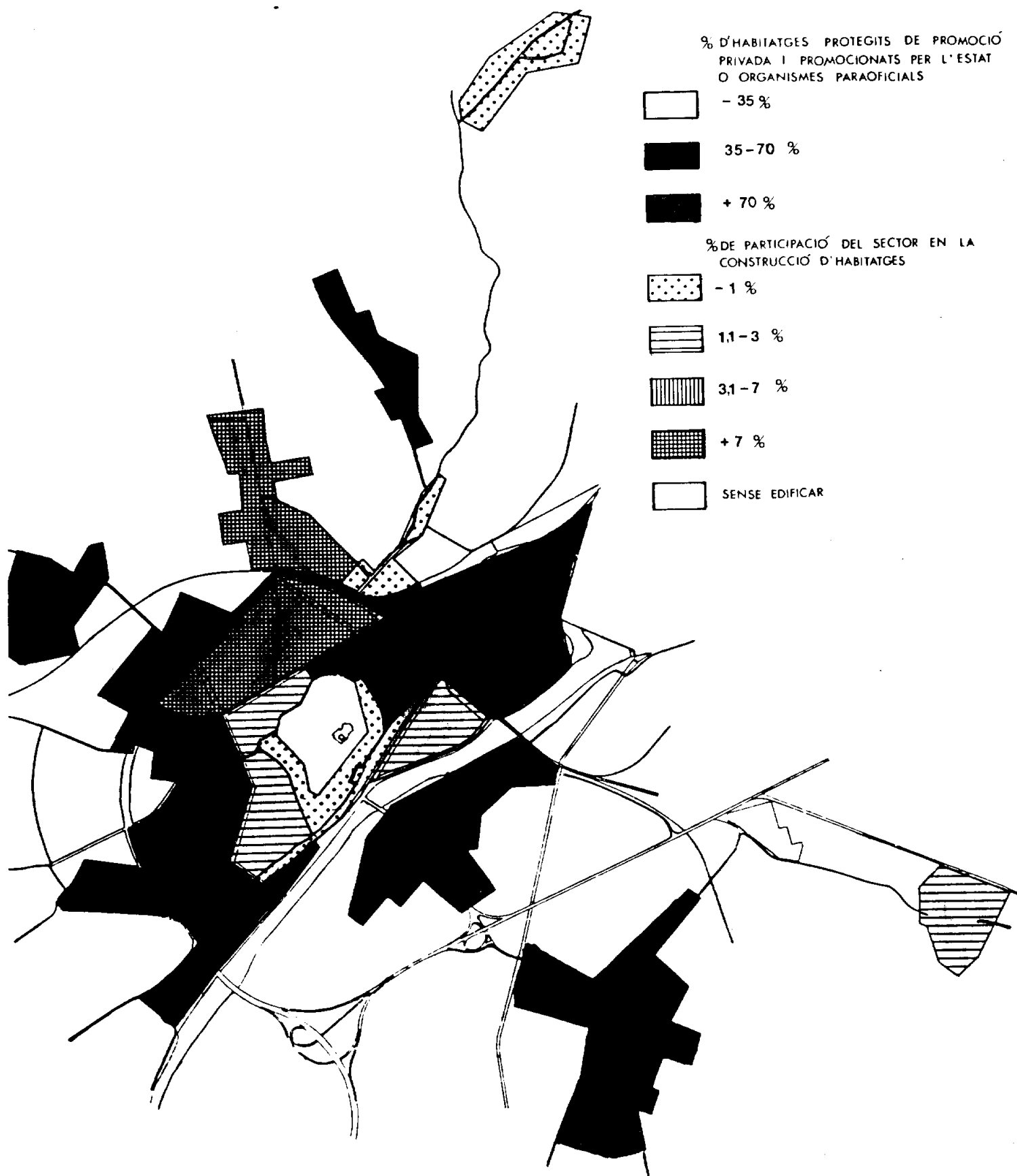
INCIDÈNCIA PER SECTORS DE L'UTILITZACIÓ DE LA
NORMATIVA SOBRE AJUTS I SUBVENCIONS A LA
CONSTRUCCIÓ D'HABITATGES A LLEIDA (1954-57)



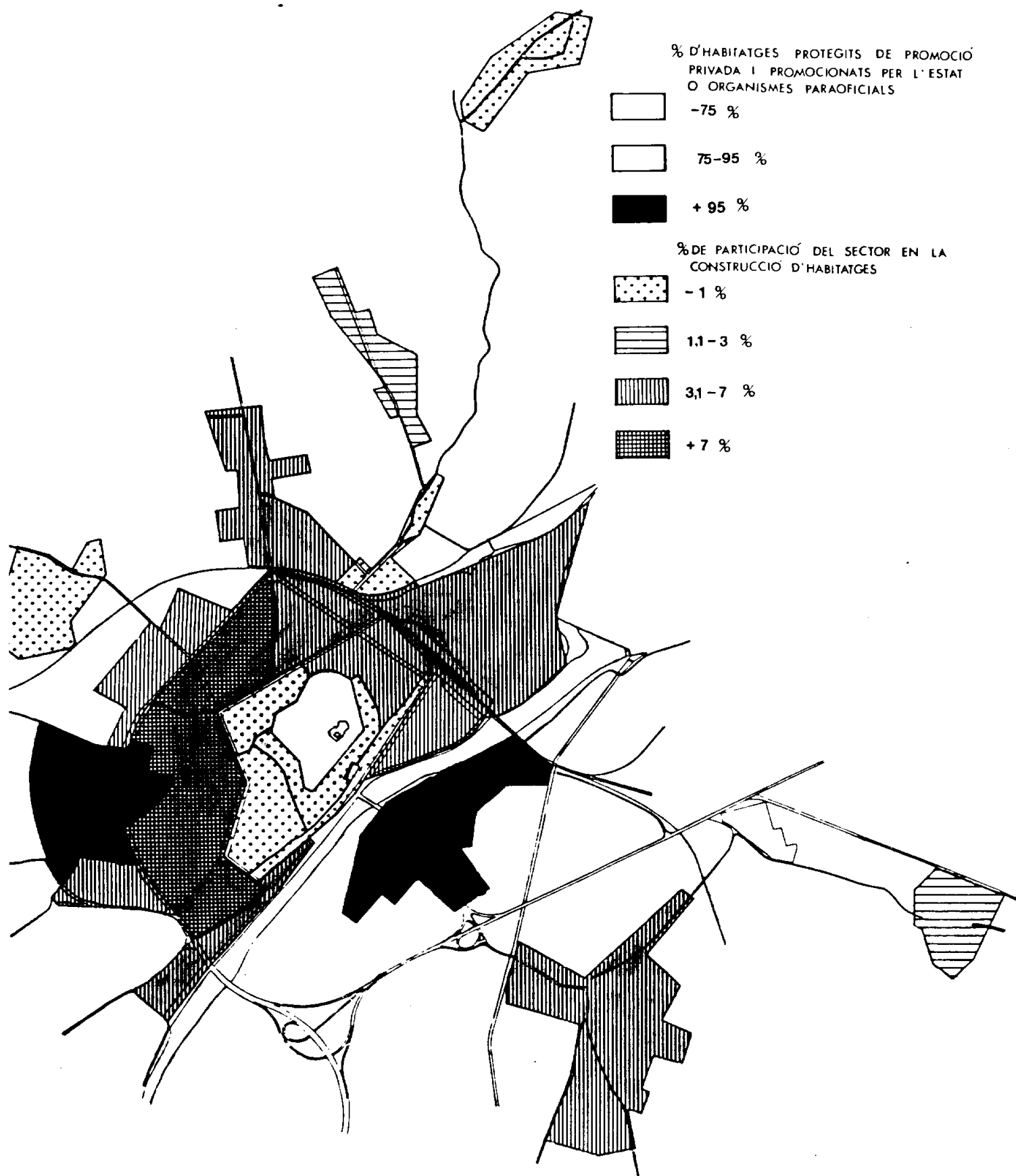
INCIDÈNCIA PER SECTORS DE L'UTILITZACIÓ DE LA
NORMATIVA SOBRE AJUTS I SUBVENCIONS A LA
CONSTRUCCIÓ D'HABITATGES A LLEIDA (1958-64)



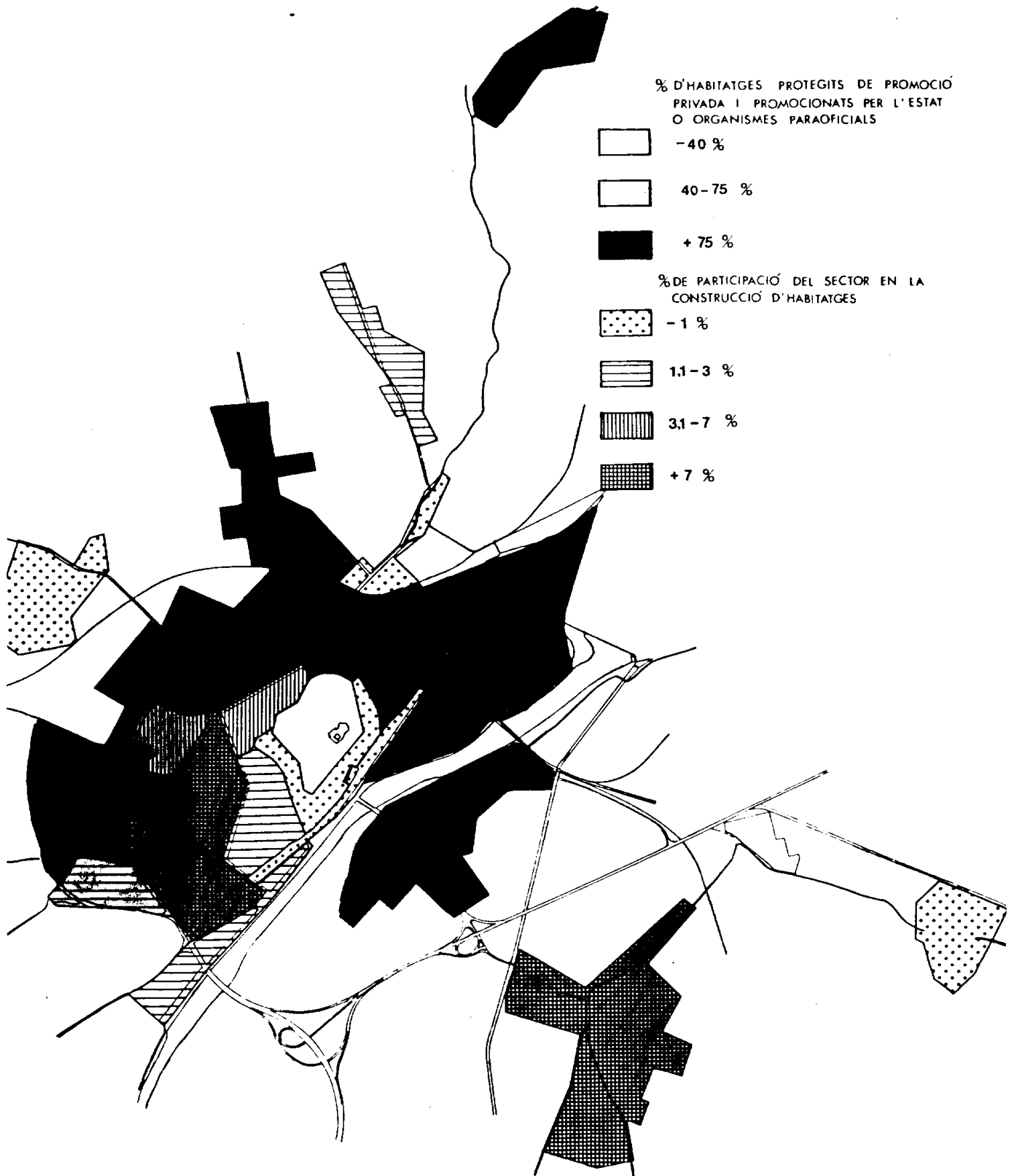
INCIDÈNCIA PER SECTORS DE L'UTILITZACIÓ DE LA
NORMATIVA SOBRE AJUTS I SUBVENCIONS A LA
CONSTRUCCIÓ D'HABITATGES A LLEIDA (1965-67)



INCIDÈNCIA PER SECTORS DE L'UTILITZACIÓ DE LA
NORMATIVA SOBRE AJUTS I SUBVENCIONS A LA
CONSTRUCCIÓ D'HABITATGES A LLEIDA (1968-78)



INCIDÈNCIA PER SECTORS DE L'UTILITZACIÓ DE LA
NORMATIVA SOBRE AJUTS I SUBVENCIONS A LA
CONSTRUCCIÓ D'HABITATGES A LLEIDA (1979-80)



passeig de Ferran i el riu, hom pot considerar com a factor --
 decisiu el fet que el creixement edificatori, es donà, en --
 aquests casos, de forma prioritària en els primers anys del --
 període quan no hi havia encara una normativa establerta sobre
 subvencions als habitatges de promoció privada (fins al 1943)
 o quan aquesta era encara escassament utilitzada (entre 1944
 i 1953). En el cas de l'eixample entre Ferran i el riu, mal--
 grat el creixement posterior (durant el decenni dels setanta)
 no s'arriba a superar el 50% ja que en aquests últims anys --
 l'edificació mantingué percentatges superiors per als habitat--
 ges de renda lliure.

Els barris d'origen marginal mantenen percentatges bai--
 xos d'habitatges subvencionats; la causa és òbvia ja que bona
 part de les edificacions foren legalitzacions a posteriori de
 la seva construcció. En aquest sentit, però, hom pot veure --
 com els percentatges varien segons el grau d'integració a for--
 mes suburbanes d'edificació. El Secà de Sant Pere, el barri --
 menys edificat abans de la integració urbanística és el que --
 manté un percentatge més elevat d'habitatges subvencionats --
 (un 42%) mentre que els Magraners, malgrat les promocions del
 Patronato de la Vivienda Económica i del Patronato Diocesano
 del Hogar, no sobrepassa el 25% com a percentatge dels habi--
 tatges amb l'ajut estatal. En el cas de Llivia, i com ja s'ha
 dit en apartats anteriors, les xifres obeeixen als permissos --
 d'obres que, en aquest cas són lluny d'ésser reals ja que el
 1980 continuaven encara una bona part d'edificis sense lega--
 litzar.

El cas de la carretera de Torre-serona és el d'una impor--
 tant edificació en períodes en els que encara no s'utilitzava

per part del promotor privat la normativa legal sobre subvencions, i menys en el cas de promotors d'un o pocs habitatges per edifici, que és el normal d'aquest barri. Malgrat això, el sector se situa en el límit del grup comptabilitzant un -- 43% dels habitatges amb ajut estatal a la promoció.

El sector entre la presó i la Residència, per obeir fonamentalment a habitatges de segona residència es troba amb un percentatge relativament baix (el 41%) de construccions subvencionades, encara que per sobre dels altres sectors considerats com a rústics (el 25% d'habitatges subvencionats).

En el grup situat entre el 50 i el 70% d'habitatges construïts amb l'ajut de l'administració es troben el sector més degradat del barri vell (sector 2), dos sectors d'eixample, - el del Portal de la Magdalena (sector 4) i el Camp de Mart - (sector 6) i el barri de la Bordeta (sector 21). La part del barri històric inclosa en aquesta categoria, ho està pel fet d'ésser un barri de molt reduïda construcció i en el qual una promoció de l'Ajuntament, de 67 habitatges al solar de l'antic Seminari, suposà, ella sola el 43% dels habitatges construïts en el període. Si es descompta aquesta promoció, el -- percentatge d'habitatges subvencionats queda reduït al 15%.

L'eixample del Portal de la Magdalena, comptà amb dos moments de màxim desenvolupament, el primer, en iniciar-se el -- període, quan rarament es demanen subvencions per part de la iniciativa privada, el segon, en canvi, en el decenni dels -- seixanta quan les qualificacions d'habitatges subvencionats -- suposen per a tota la ciutat percentatges propers al 30%.

En el cas del Camp de Mart, el percentatge superior al 50% es deu fonamentalment a la incidència, en els anys cinquanta i primers seixanta de l'edificació de l'Obra Sindical del Hogar i del Patronato de la Vivienda Económica y de la Clase Media que dedicà aquest sector a habitatges per a funcionaris.

A la Bordeta hi ha dos moments diferenciats. Fins als anys seixanta l'edificació correspon, com ja s'ha vist, de forma majoritària a promotors que edifiquen un o pocs habitatges; durant aquests anys les promocions de renda lliure suposaren prop del 90% del total d'habitatges construïts en el sector. A partir del decenni dels seixanta, quan les subvencions eren fàcilment aconseguides pels promotors, la promoció d'un o pocs habitatges comença a combinar-se amb edificacions de dimensions majors, essent més important la mitjana i gran promoció a mesura que passen els anys.

En el grup que compta entre el 70 i el 85% d'habitatges amb subvenció o que són promocionats directament per l'Estat es compten, amb els sectors d'eixample de màxim creixement edificatori durant el període i especialment en els dos últims decennis (sectors 8, 9, 10, 11 i 14) així com dos barris, Balàfia i les Pardiniyes amb importants promocions estatals o paraoficials. En els sectors d'eixample, el creixement màxim coincideix substancialment amb els anys en què la subvenció per habitatge és fàcil d'aconseguir (descomptant el trienni 1965-1967). En els barris on l'Obra Sindical del Hogar i altres organismes hi construïren en els anys cinquanta i primers seixanta, hi compta, d'una banda, el considerable nombre d'habitatges construïts per l'administració, però hi

compta també l'actuació de la iniciativa privada que canvia - el tipus d'edificació freqüent fins aleshores en aquests barris en part d'origen suburbà, posteriorment a la realització de les promocions estatals.

Amb més del 85% d'habitatges subvencionats o promoci-- nats per l'administració hom troba quatre sectors de casuística molt diferent. El Cap Pont (sector 20) que inicià la seva edificació massiva posteriorment a l'aprovació del Pla -- d'Ordenació de 1957 i amb gran incidència de la promoció privada de grans dimensions i acarada cap a una demanda amb capacitat adquisitiva no molt elevada. Així, les pròpies característiques de l'edificació (amb incidència de grans blocs) i de la promoció (grans promotores i cooperatives d'habitatges) conjuntament per al tipus d'habitatge per a classes mitjanes o baixes facilità la subvenció en el 92% dels habitatges construïts.

A la Mariola, a les promocions estatals li seguiren les de la iniciativa privada que es recolza en la possibilitat de rebre subvencions en la major part dels casos. Igualment passà a Santa Maria de Gardeny on el pes de l'edificació estatal i la posterior edificació (i fins 1960 l'única) d'una cooperativa d'habitatges fa que sigui, en aquest cas, el 100% dels habitatges de promoció oficial.

Finalment, al Polígon Número 1 s'han de comptabilitzar - les promocions del Patronato de Casas Militares i de l'Obra Sindical del Hogar, en els anys quaranta i cinquanta amb les més nombroses dels anys posteriors d'iniciativa privada però, que comptaren, malgrat tractar-se d'un sector d'alt standing,

gairebé sempre amb subvencions. Només per als anys 1979 i -- 1980 els habitatges de promoció lliure superen als subvencionats.

Si s'estudien els percentatges d'habitatges amb l'ajut - estatal respecte al total d'habitatges construïts per a cada període marcat per una normativa específica sobre habitatge - "protegit" hom pot concloure, en línies generals, que la protecció estatal a la promoció privada es donà en els moments - de màxima expansió urbana en els sectors que majoritàriament són construïts per la iniciativa privada (fonamentalment els sectors d'eixample i les àrees evolucionades de creixement - suburbà). En els primers anys, però, quan el promotor immobiliari encara no és, en línies generals, un professional, l'actuació estatal s'orienta, primordialment, cap a la promoció - directa dels habitatges.

Aquest fet és clar entre 1940 i 1943 quan la legislació sobre habitatge només preveia l'ajut a aquelles promocions - directes de l'Instituto Nacional de la Vivienda (o dels organismes estatals més o menys lligats a l'Institut). Per -- aquests anys compten amb la subvenció els habitatges del Patronato de Casas Militares (Polígono Número 1 i Mariola) i els grups d'habitatges sindicals (Ruiz de Alda a la Mariola i Ramón y Cajal a l'eixample sobre la rambla d'Aragó).

Entre 1944 i 1953, quan el 36% dels habitatges o bé són de promoció de l'administració o bé són "bonificables" i de - promoció privada, els sectors que compten amb un grau més elevat d'ajut oficial, com el mapa mostra, són d'una banda, --- aquells on es realitzen les construccions sindicals i d'una -

altra, i en segon terme, nous sectors en construcció de la ciutat. Així, amb percentatges que superen el 70% d'habitatges amb algun tipus de protecció homes troba amb Balàfia (tres promocions sindicals i una diocesana), un dels barris de més gran creixement durant aquests anys, el sector entorn al Camp d'Esports, on la construcció sindical "Tres de Abril" inicia la urbanització del sector, i un sector del barri vell on l'A juntament hi construeix el bloc del Seminari Vell.

Amb percentatges propers o que sobrepassen la mitjana -- d'habitatges amb ajut de l'administració hi ha alguns dels -- sectors d'eixample de més gran creixement edificatori i encara amb molt espai per edificar: a excepció de l'eixample entre Ferran i el riu, pràcticament integrat al centre urbà, la resta (l'eixample sobre l'avinguda de Catalunya i la rambla d'Aragó -sector 8- i els dos eixamples sobre Prat de la Riba -- -sectors 10 i 11-) són les àrees properes al centre, amb precedents d'edificació en els anys de preguerra i en la postguerra immediata però, que haurien de continuar el seu creixement, i de forma més accelerada, en els anys següents. El barri de Cap Pont, encara de creixement dèbil si es compara amb el creixement posterior, també queda inclòs en aquest grup.

Els sectors que formen part del grup amb menys d'un 30% d'habitatges protegits (en realitat per sota del 13% que és el màxim d'aquesta agrupació de sectors) són dues àrees del centre històric, encara de creixement considerable, l'eixample del Portal de la Magdalena, amb un percentatge de creixement elevat però que no utilitza, en aquests anys, els avantatges legals, el sector més proper al carrer de Balmes del -

Camp de Mart, preexistent a les subhastes municipals i a les construccions oficials, i els barris més perifèrics, aquells que tenen, per aquest període, un clar creixement suburbà --- (Torre-serona, la Bordeta, les Gardinyes) i el barri de la Mariola, sense construccions sindicals en aquests anys, a més a més dels sectors rústics.

Entre 1954 i 1957, quan ja és utilitzada la normativa sobre habitatges de "renda limitada", els percentatges d'habitatges amb ajut de l'administració inicien un creixement considerable respecte als períodes anteriors. Conflueixen en aquests anys la gran participació de l'administració en la construcció d'habitatges juntament a una més gran utilització de la normativa sobre habitatge per part de la iniciativa privada (conjuntament suposen el 76% dels habitatges construïts i si només es compten els de promoció privada, aquests suposen un 53% front al 47% dels habitatges de renda lliure). El mapa de l'edificació amb ajut de l'administració per aquests anys mostra com en el grup que compta amb més del 80% d'habitatges subvencionats i es donen dos tipus de sectors ben diferenciats: aquells on la iniciativa estatal és determinant en el seu creixement i els d'iniciativa netament privada. Són els anys de les grans edificacions sindicals a la Mariola (que suposen un 97% respecte a l'edificació global del barri) i a Balàfia (que suposen un 70%). A més a més, l'Obra Sindical construeix el grup "José Antonio" en el que després seria el Polígon Número 1 i que fins aleshores només comptava com a edificació preexistent significativa la del Patronato de Casas Militares i el grup "Hermanos Baró Bonet" en el barri vell. Parallelament, el Patronato de la Vivienda Económica inicia les construccions d'aquest tipus al barri d'origen su-

burbà de les Gardinyes Baixes.

Els barris on és la iniciativa privada la que arriba a cotes superiors al 30% d'habitatges construïts amb subvenció són, d'una banda, alguns dels que ja havien tingut anteriorment uns percentatges importants en el període anterior: -- l'eixample sobre Catalunya i la rambla d'Aragó, i l'eixample delimitat per Prat de la Riba, l'alcalde Porqueres, Ronda i el carrer del Dr. Fleming. A aquests dos sectors i amb percentatges similars se li afegeix el de la Plaça de les Missions que inicia la seva edificació significativa en aquests anys.

En el grup que se situa entre la mitjana d'habitatges de promoció privada subvencionada i el 30% nom hi troba la resta d'eixamples del marge dret del Segre i el barri de Cap Font. Al Camp de Mart, de fort creixement en aquests anys (més del 9% del conjunt de la ciutat i només per sota del barri sindical de la Mariola i de Balàfia) es combina la promoció estatal amb la privada. En la resta de sectors, la promoció és netament privada.

Els sectors per sota del 50% d'habitatges amb l'ajut de l'administració són dos sectors del barri històric, dos barris de creixement suburbà (Torre-serona, la Bordeta) i els sectors rústics. En ells, i a excepció del Centre Comercial -- que arriba a un 46% d'habitatges amb subvenció, els percentatges són molt baixos, per sobre del 25%.

Entre 1958 i 1964, primera etapa de vigència de la llei d'habitatges de renda limitada en la seva variant de "subvencionats", la utilització de la normativa per part de la ini--

ciativa privada és massiva, comptabilitzant, per al conjunt - de la ciutat un 30% d'habitatges amb subvenció. La promoció - directa de l'administració o paraoficial, en canvi, es redueix sensiblement (d'un 49% en el període 1954-1957 a un 6% en -- aquests anys). Les grans promocions oficials pràcticament ja s'han acabat (només repetiran en els inicis dels anys setanta i, malgrat la importància absoluta d'aquestes no suposaren ja els percentatges de participació en la construcció de la ciutat que havien mantingut en els primers vint anys del període) i la promoció privada, que ja comptava amb professionals ben assentats, assumirà, pràcticament, la construcció de Lleida. Indubtablement la possibilitat d'utilització massiva de les - subvencions per habitatge contribuï tant a l'increment de l'e- dificació com a la seva professionalitat.

Per aquests anys nou dels vint-i-quatre sectors en els - que s'ha dividit Lleida, i entre ells alguns de màxim percen- tatge en l'edificació global de la ciutat, compten amb més -- del 95% d'habitatges amb subvenció. Alguns d'ells encara comp- ten amb promocions directes de l'administració (el Camp de -- Mart, Balàfia, les Gardinyes), però, aquestes són menors (ex- cepte a les Gardinyes Baixes) que la promoció privada subven- cionada. Els altres sectors configuren els eixamples menys -- edificats del marge dret del Segre i el barri de Cap Pont, on les grans promocions d'habitatges ja hi són netament presents.

Pràcticament la resta de la ciutat manté percentatges su- periors al 75%: el centre històric i el barri vell, els eixam- ples més immediats a aquest i els barris d'origen suburbà - menys evolucionats (com són Torre-Seana i la Bordeta). Només els barris d'origen marginal i els sectors rústics se situen

per sota del 75%. Els primers a causa de l'existència de moltes edificacions preexistents però que són legalitzades aquests anys, i per al conjunt de sectors rústics i de segona residència malgrat arribar a percentatges mai assolits ni en períodes anteriors ni en els anys següents (per al sector 24 -partides rurals- s'arriba a un 56% dels habitatges que compten amb qualificació, i aquests, moltes vegades és donada a les edificacions de segona residència).

Entre 1965 i 1967 la concessió de subvencions a la iniciativa privada es redueix considerablement, del percentatge mig per a la ciutat del 80% d'habitatges amb subvenció per als deu anys anteriors es passa al 40% en aquests tres anys, arribant-se, el 1966 al 21%. El nombre d'habitatges que es construeixen el 1965 i el 1966 són menors que els construïts el 1964, però sempre sobrepassen el nombre d'habitatges que es construïren en els anys anteriors. El 1966 ja es construïren més habitatges que el 1964, per aquest any, però, les qualificacions dels habitatges subvencionats sobrepassaren, ja, el 50%.

Dos sectors, l'eixample entorn a la plaça de les Missions i el barri de Cap Pont sobrepassen el 70% d'habitatges amb subvenció fruit de la incidència de cooperatives d'habitatges i de grans promocions (de renda limitada del grup I) existents en ambdues àrees. En canvi, els tres sectors de la ciutat històrica, i alguns dels seus eixamples que havien tingut un màxim percentatge d'habitatges subvencionats se situen en percentatges menors al 35%, al costat dels barris d'habitatge marginal, de Torre-serona i de les partides rurals. Entre el 35 i el 70% d'habitatges subvencionats es troben alguns sec-

tors d'eixample del marge dret així com la Bordeta i les Pardinyes que ja inicien la construcció privada d'una certa envergadura. És de ressaltar també, que el Secà de Sant Pere, - diferenciant-se dels altres barris d'origen marginal, i per haver-hi en aquest sector una important edificació que no obeeix, en els permisos d'obres, a legalitzacions, se situa en un 42% d'habitatges amb l'ajut de l'administració.

Entre 1968 i 1978 els percentatges d'habitatges que comptenen amb l'ajut de l'administració tornen a ésser similars que en el període anterior a les restriccions en les qualificacions d'habitatges entre 1965 i 1967, encara que lleugerament inferiors. Per al conjunt d'habitatges construïts, el percentatge dels que compten amb subvenció i són d'iniciativa privada sumen el 77% del total; un 7% més és degut a la promoció directa de l'administració.

Dos sectors amb un tipus de promoció ben diferent, el barri de Cap Pont, totalment de promoció privada i el Polígon de Santa Maria de Gardeny, en les seves primeres edificacions, de promoció estatal superen el 95% d'habitatges construïts -- amb subvenció. Entre el 75% i el 95% hom es troba amb els eixamples del marge dret del Segre exceptuant el sector de Ferran i el del Joc de la Bola, a més a més dels barris de la Cariola, Balàfia, les Pardinyes Baixes i la Bordeva, els tres primers ja d'absoluta promoció privada i amb predominància de les promocions mitjanes i grans quant al nombre d'habitatges per edifici, en l'últim incorporat més recentment a aquest tipus de promoció i sense presència de l'edificació estatal en períodes anteriors. També un sector del barri vell amb molta escassa edificació es comptabilitza en el grup.

Per sota del 75% es comptabilitzen els barris d'origen marginal, les partides rurals i el sector de la Residència de la Seguretat Social, els sectors del centre històric i el barri entorn a la carretera de Torre-serona, tots ells amb percentatges molt baixos de creixement i de participació en l'edificació de la ciutat. Amb creixement més elevat s'han de comptabilitzar en aquest grup l'eixample entre Ferran i el riu i el sector de Joc de la Bola i del Camp d'Esports. El primer d'aquests se situa entorn al 50%, probablement per ésser una àrea urbana on la renovació és acarada cap a la construcció d'edificis comercials i d'habitatges d'alt standing. El Joc de la Bola enregistra un percentatge més gran, del 71%, apropant-se als percentatges dels altres sectors d'eixample malgrat que en aquests anys es realitzen promocions especials de difícil inserció en la normativa sobre subvencions (dues grans promocions que són clubs d'habitatges que ofereixen, a més de l'apartament diversos serveis de manteniment i alimentació) que fan baixar el percentatge global.

Per als anys 1979 i 1980, quan entra en vigència la nova normativa sobre habitatges de "protecció oficial", els percentatges tornen a baixar respecte als anys anteriors. La promoció privada subvencionada se situa en el 47% del total d'habitatges construïts, igual que la promoció lliure; el 6% restant respon a una única promoció del Ministeri d'Obres Públiques al Polígon de Santa Maria de Gardeny. Aquest sector conjuntament amb Cap Pont que havien mantingut els percentatges més elevats en el període anterior, continuen amb la dinàmica passada amb un 100% i un 92% d'habitatges, respectivament, de promoció oficial. També sobrepassen el 75% bona part dels exemples del marge dret i els barris de Pardiniyes i de Balàfia.

A l'extrem oposat, amb menys d'un 40% d'habitatges de promoció oficial hom hi troba dos sectors de la ciutat històrica, els barris d'origen marginal i dos sectors d'eixample, el Camp de Mart i el Polígon Número 1, aquest últim situant-se per primera vegada en uns percentatges de promoció lliure que sobrepassen als de promoció oficial.

En una avaluació de conjunt, el fet que hom entén més -- significatiu és que la iniciativa privada aprofita, en els -- sectors on el promotor privat compta amb una forta presència de professionals (com són els eixamples i alguns barris perifèrics que amb el pas del temps evolucionen cap a formes d'eixample i de grans blocs), els períodes de major facilitat per a l'obtenció de subvencions per a l'edificació. Així, durant els períodes 1957-1964 i 1968-1973, quan les qualificacions d'habitatges amb ajut estatal estan entorn al 30%, és quan el promotor privat realitza la major part de les edificacions. Entre 1957 i 1964, la iniciativa privada realitza 6.056 habitatges front als 4.403 dels catorze anys anteriors. Entre 1968 i 1973, els promotors privats realitzen 15.606 habitatges -- front els 14.539 construïts en els vint-i-set anys anteriors, i si s'observen els mapes per aquests dos períodes, hom pot -- comprovar com els sectors d'edificació preferits són els de -- màxima edificació en aquests anys, preferentment eixamples i barris on la promoció professional i de grans dimensions és -- present i majoritària.

3.3.5. Els promotors d'origen forani.

Com ja ha estat dit en la primera part, en el capítol de les fonts d'estudi, en els permisos d'obres municipals hi figura com una de les dades l'adreça del promotor de l'obra. Els promotors que actuen a la ciutat essent residents a altres llocs de l'Estat han pogut ésser, així, localitzats. S'ha de dir, però, que aquesta localització probablement no abasti a la totalitat de promotors foranis que han actuat a la ciutat, i això per dues raons. En primer lloc, per donar-se alguns casos on l'adreça del promotor és inexistent (sobre tot en els permisos tècnics d'arquitectura que s'han utilitzat quan el permís d'obres ha estat ilocalitzable en l'arxiu municipal). En segon lloc, per donar-se molts casos, quan es tracta d'empreses immobiliàries, que essent la societat amb capital majoritari d'algun indret de fora de Lleida, en participar-hi algun lleidatà (molts cops el propietari del sòl), en el permís hi figura l'adreça d'aquest últim. Malgrat aquests inconvenients hom pensa que les fitxes de permisos d'obres corresponents a promotors foranis, encara que no siguin completes permeten una aproximació real a les característiques que defineixen aquest tipus de promoció.

Entre aquests promotors hom distingí originàriament - cinc àrees: els que estaven domiciliats a la província de - Lleida, a Barcelona ciutat, a altres indrets de Catalunya, a la ciutat de Saragossa, a Madrid i a altres llocs d'Espanya i a l'estranger. Els resultats de la distribució donaren només dos promotors per a Catalunya (exclosa la província de Lleida i la ciutat de Barcelona) i cap promoció per a Espanya i l'estranger, (exclosos els sectors abans esmentats). -

Evidentment, en aquest últim cas s'eliminà la categoria; en el cas dels sectors de Catalunya, atès que els dos promotors eren residents en ciutats de l'àrea Metropolitana de Barcelona, se'ls assimilà a la categoria de Barcelona-ciutat.

En una primera avaluació general s'ha pogut establir la següent evolució per a la promoció immobiliària forània i que en part es reflecteix en el quadre d'expedients i d'habitatges construïts en dos períodes diferents per promotors no locals:

La promoció forània a Lleida és molt dèbil fins als últims anys del decenni dels seixanta. Les edificacions realitzades són en general de promotors dels pobles de l'entorn de Lleida o de Barcelona, aquests últims, molt probablement d'origen lleidatà en una bona part, i que actuen realitzant edificis de nous habitatges (en molts casos en àrees rústiques que, al menys per al cas de Barcelona, poden considerar-se amb un cert grau de fiabilitat com a segones residències). Malgrat l'existència de mitjanes promocions es pot dir que la promoció forània professional era durant aquests anys pràcticament inexistent.

En canvi, des de finals dels seixanta i durant el decenni dels setanta, les promocions realitzades per peticionaris residents fora de la ciutat canvien totalment en la seva caracterització. Segueixen existint promocions amb clar valor d'ús o bé inversions mitjanes dirigides cap al mercat, però en aquests anys apareixen els permisos d'obres amb gran nombre d'habitatges per edifici i que responen ja totalment a la pro

moció professional, reduint a marginal l'anterior tirus de promoció. És quan des de Barcelona apareixen promotors directament finançats per bancs i quan des de Saragossa i de Madrid s'inicià una construcció significativa, també, en la seva major part originada per empreses professionals de la construcció i promoció. Paral·lelament, des dels pobles propers a Lleida comencen a actuar no només particulars que realitzen un valor d'ús o inversionistes sinó contractistes d'obres i, ja en els últims anys, empreses immobiliàries domiciliades fora de la ciutat, que amplien llur àmbit d'actuació.

Evidentment, el pes de la promoció immobiliària professional es obvi en els percentatges que s'assenyalen per al període 1968-1980 en el quadre del nombre d'expedients i d'habitatges a causa de la promoció forània, que per als anys assenyalats suposa el 89 % del conjunt d'habitatges construïts pels promotors domiciliats fora de Lleida. Aquest grup, igualment, representa un pes específic elevat en el conjunt de la producció d'habitatges a Lleida. Entre 1940 i 1980, la promoció forània representa prop del 13 % del total del habitatges construïts, però, els 3.586 habitatges realitzats per aquests promotors entre 1971 i 1980 representen, sobre els 14.805 comptabilitzats a Lleida durant el decenni, quasi el 25%.

En l'apèndix que ressenya l'actuació dels promotors de més de quaranta habitatges hom pot observar com algunes de les promotores forànies se situen en llocs primerencs de la promoció immobiliària a la ciutat. Així, el grup d'empreses originari de Madrid, COYSA, Justo Fernández Sánchez S.A., i Zafer, S.A., és la sisena promotora en importància pel nombre d'habitatges construïts. Les immobiliàries del grup del Banc

de Vizcaya (Balmes, S.A., Bayetana Unión i Corbins, S.A.) se situen en el vuitè lloc. Les empreses de capital saragossà, al front de les quals hi ha el Sr. Julio Burgos Delgado (Magtana, S.A., Inmobiliarias Catalanas Reunidas, S.A.), se situa en l'onzè lloc i el promotor d'origen lleidatà, domiciliat a Barcelona, Sr. Enric López Ilorens, que conta amb la finan-
ciació del Banc d'Europa, se situa en el catorzè lloc en im-
portància.

3.3.5.1. Els promotors dels pobles de la província.

Un fet molt freqüent és que persones domiciliades en els pobles propers a la ciutat tinguin un pis de propietat a Lleida. Igualment, la promoció immobiliària per part e particula-
rs d'aquests pobles ha estat nombrosa durant els anys estudi-
ats. Hom ha comptabilitzat per a tot el període un total de 84 promotors que en el permís d'obres donen una adreça correspon
ent a un municipi de la província, amb 129 permisos demana-
ts. Normalment, els promotors no repeteixen la seva actuació, aquest és el cas de 59 persones que demanen un únic permi
s. Setze promotors demanen dos permisos d'obres, encara -
que d'aquests en 11 dels casos són, en el segon permís, un
permís d'addició de planta. Els altres vuit promotors reside
nts a la província edificuen amb una freqüència més gran
(3 peticionaris amb tres expedients, dos amb quatre, un amb
cinc, un amb sis i un altre amb nou expedients).

En aquest últim grup de promotors és on es localitzen
alguns dels que actuen de forma important en el mercat de l'habi
tatge. S'han comptabilitzat sis promotors que realitzen pro-

moció per un total superior a 40 habitatges. D'ells, tres sembla que no són persones lligades al món de la construcció, i que possiblement siguin o bé propietaris, o bé inversors habituals; aquest és el cas del Sr. Benedití Mir Almenara, -- d'Alfés, amb 75 habitatges construïts i dels Srs. Jaume Bofarull Balagué i Joaquim Mesalles Llopis, de Soses, amb 56 i 51 habitatges respectivament.

Els altres tres promotors amb més de 40 habitatges i domiciliats en municipis propers a Lleida són contractistes d'obres: el Sr. Manuel Fernández Lirio, domiciliat a Alguaire, amb 86 habitatges construïts, és un cas típic de contractista-promotor que actua indistintament en municipis diversos de la seva àrea de residència.

El Sr. Francesc Piñol Sugana, d'Almenar, també contractista d'obres representa el cas del professional de la construcció que amb el temps es converteix en promotor i que després participa en empreses immobiliàries. Així, entre 1971 i 1974 figura el seu nom com a peticionari de quatre permisos d'obres (tres d'ells en col·laboració amb altres promotors no habituals) i edifica 60 habitatges. A partir de 1974 el Sr. Piñol figura sempre com la persona física que demana el permís de construcció en nom de la Promotora del Segrià, S.A., també domiciliada a Almenar i que realitzà a Lleida 127 habitatges en quatre promocions entre 1974 i 1979, o en el nom de l'empresa Ciutat, S.A. la qual comptabilitza un expedient amb 14 habitatges.

L'altre contractista d'obres i promotor que figura amb una adreça d'un poble proper a Lleida, Alfarràs, és Francesc

PROMOTORS DOMICILIATS A LA PROVÍNCIA DE LLEIDA SEGONS EL NOMBRE D'HABITATGES.

	<u>promotors</u>	<u>habitatges</u>
1 habitatge	35	35
2 habitatges	6	16
3-4 "	12	44
5-8 "	11	75
9-12 "	6	64
13-20 "	4	50
21-49 "	-	-
50-99 "	6	365
100-200 "	2	305
+ 200 "	-	-
TOTAL	84	954

Arnó Cuñat, un dels germans Arnó Cuñat família promotora i constructora habitual a la ciutat que tenen en total i per el conjunt d'actuacions 164 habitatges construïts en nou promocions diferents.

Així, malgrat la relativa freqüència amb què promotors de pobles veïns de la ciutat edifiquen en ella, la seva participació en la promoció, si s'exceptuen aquests casos de promoció habitual o professional, no és molt important. Dels 954 habitatges construïts per aquest grup, més del 65 % responen a les promocions dels sis promotors amb actuacions que sobrepassen els 40 habitatges, i en alguns casos, de fet per promotors que tenen a Lleida el seu lloc principal d'actuació, independentment de llur residència.

3.3.5.2. Els promotors domiciliats a Barcelona.

Hom ha comptabilitzat 36 promocions de peticionaris amb residència a Barcelona. En total comptabilitzen 1.513 habitatges. Els tipus de promotors són molt variats; molts d'ells edifiquen habitatges en sectors rústics, probablement en la majoria dels casos segones residències (10 expedients de set promotors diferents), altres es limiten a demanar un permís d'addició de plantes amb un o dos habitatges com a màxim. En aquests grups, com en els altres, és molt probable que el promotor, domiciliat a Barcelona sigui, però, originari de la ciutat o dels pobles veïns, construint o ampliant una residència a Lleida per al seu propi ús.

Un altre grup, amb peticionaris per a un, dos o tres ex-

pedients, segons els casos, realitza mitjanes promocions que ja estan, en aquest cas, acarades a la venda. Hom no coneix en la majoria dels casos la casuística que impulsà aquests promotors a edificar a Lleida. Probablement, com és el cas de la Sra. Teresa Descàrrega, domiciliada a Barcelona i propietària important en el barri de les Pardiniyes Baixes, i que edificà una casa amb 27 habitatges, molts dels promotors de mitjanes construccions són propietaris de sòl lleidatà.

La dada més característica del grup de promotors barceloní és, però, que les principals construccions (les que tenen més nombre d'habitatges) i els principals promotors, (els que edificuen repetidament a la ciutat), són empreses lligades financerament a bancs que realitzen importants actuacions immobiliàries, essent a partir de finals dels anys seixanta quan aquesta actuació és manifesta. Els tres promotors que sobrepassen els 200 habitatges construïts, totalitzant quasi el 70 % dels habitatges construïts per peticionaris domiciliats a Barcelona, responen a aquesta característica.

El Bancs de Vizcaya és present en la promocio immobiliària a Lleida en tres empreses diferents, la Inmobiliaria Balmes, S.A., la Layetana Unión i la Inmobiliaria Corbins, S.A., les dues primeres domiciliades a Barcelona, la última ja domiciliada a Lleida. Totalitzen, les tres empreses 444 habitatges. Una dada interessant a remarcar és que d'aquests, 316 foren construïts al mateix sector, al barri de les Pardiniyes Baixes.

El promotor Enric López Llorens, originari de Lleida però amb promocions a ciutats de l'àrea de Barcelona, actuà a Lleida en el seu propi nom, en el de la seva esposa, Mercè Barra-

PROMOTORS DOMICILIATS A BARCELONA SEGONS EL NÚMERE D'HABITATGES.

	<u>promotors</u>	<u>habitatges</u>
0 habitatge	1	-
1 "	11	11
2 habitatges	5	10
3-4 "	2	6
5-8 "	1	5
9-12 "	5	51
13-20 "	-	-
21-49 "	9	301
50-99 "	-	-
100-200 "	1	100
+ 200 "	3	1.029
TOTAL	38	1.513

quer i també amb el nom empresarial de Immobiliària Barraquer II. La financiació de l'activitat promotora del Sr. Llorens és realitzada pel Banc d'Europa, en total, 333 habitatges en 13 expedients d'obres. Fins al decenni dels setanta, però, aquest promotor només realitzà 12 habitatges en cinc promocions repartides entre 1948 i 1969. Fou a partir de 1971 - quan inicià les grans operacions immobiliàries, centrades en dues úniques àrees d'actuació, l'eixample entre l'Eixanar, el riu i l'estació de ferrocarril, on realitzà dues promocions de 30 i 27 habitatges, i sobre tot, en el Polígon Número 1 on hi realitzà quatre promocions al seu nom i de la seva esposa i dues més com Immobiliària Barraquer II, totalitzant 264 habitatges. D'aquest promotor és interessant assenyalar que en escollir com a sectors d'actuació els abans esmentats es dirigí a una demanda que dins del mercat de l'habitatges es caracteritzà per la seva solvència i per la búsqueda d'habitatges de qualitat.

El grup Rumasa és el tercer dels grans promotors que actuen des d'un domicili social a Barcelona, en aquest cas a partir de l'empresa Comercial Iler, S.A., que realitzà entre 1974 i el 1977 dues promocions amb un total de 252 habitatges al barri de les Pinyes.

Per als tres promotors esmentats, finançats per bancs o filials d'aquests és interessant notar el fet que inicien la seva penetració en el mercat lleidatà en l'últim decenni estudiat, de fet quan, com s'ha previst, la banca entra en el món de la promoció immobiliària a la ciutat.

Altres empreses promotores que figuren domiciliades a -

Barcelona i d'una importància quantitativa inferior són Rodal, S.A. amb una única promoció al Passeig de ronda amb 33 habitatges i la immobiliària Sessal amb dues promoció de 6 i 22 habitatges a l'exemple del sector del Portal de la Magdalena i a la Bordeta respectivament.

En un cas, el de la immobiliària Jover, S.A., s'ha pogut veure com el capital barcelonès és present en la promoció immobiliària de la ciutat, tot i que en els permisos d'obres no hi figura l'adreça de Barcelona sinó una adreça de Lleida. En aquest cas concret es tracta d'una associació entre J.A. Mesures Nivela, propietari del sòl i resident a Lleida, i els Srs. Bernardo Plans Pubill, constructor, i Lluís Lladó Pont, advocat, ambdós residents a Barcelona. L'empresa comptabilitza un total de 189 habitatges repartits en cinc expedients, tots ells realitzats al barri de Balàfia.

Com a promotors d'origen barceloní d'una certa importància que actuen com a particulars (al menys així es desprèn dels permisos d'obres), cal anomenar al Senyor Climent Cortés Guardia amb un expedient de 100 habitatges al barri de Balàfia i al Sr. Alfons Pons Bofill amb un altre expedient, al mateix barri, de 40 habitatges, ambdós datats el 1968.

3.2.5.3. Els promotors domiciliats a Saragossa.

Aquest grup està format per un conjunt de 26 promotors que han construït 1.408 habitatges. Dues característiques principals cal destacar d'aquests promotors; en primer lloc que - del total d'habitatges construïts, 1.320 ho foren a partir de

1970, en segon lloc, que 1.039 ho foren per empreses immobiliàries o constructores. Aquests dos trets donen, doncs, idea de la important penetració de l'empresari immobiliari saragossà en el mercat de l'habitatge en els anys en què aquest era en màxima expansió a la ciutat de Lleida.

El quadre que distribueix el nombre de promotors segons els habitatges construïts denota que la promoció per a ús propi o la petita promoció hi és relativament poc present, menys si es compara amb la dels promotors domiciliats a la província de Lleida o als de Barcelona. Hom pensa que la poca influència de la capital saragossana exerceix en l'àmbit lleidatà fa que hi hagi també poques persones domiciliades a aquesta capital i d'origen local que edifiquin a la seva ciutat.

En aquest cas, i com s'ha dit, la promoció present és fonamentalment professional. El grup d'empreses immobiliàries més importants és l'encapçalat per Julio Burgos Delgado que actua a la ciutat repetides vegades a títol particular (un expedient de 50 habitatges) i en nom de dues empreses diferents, Gaztena, S.A., que amb cinc edificacions hi construeix 246 habitatges i Inmobiliarias Catalanas Reunidas que amb quatre expedients totalitza 109 habitatges, en el seu conjunt, l'actuació d'aquest promotor abasta 404 habitatges repartits en 10 promoció. Segons informació oral sembla que l'esmentat promotor actua amb capital patrimonial propi, encara que hom desconeix si posseeix alguna altra via de financiació.

El segon grup en importància pel nombre d'habitatges construïts i de procedència saragossana és Unipresa, al cap de la qual hi figuren com a persones físiques peticionàries dels per

misos d'obres els Srs. Publio Jordón Lanaspa i José Luís Lanaspa Castán. Hom desconeix també els mitjans de financiació d'aquesta promotora, però els noms dels responsables empresarials poden fer pensar, en principi, en un origen també de tipus familiar. Unipresa ha construït 238 habitatges amb especial incidència en el sector d'exemple entorn a la plaça de les Missions, on s'han comptabilitzat 204 habitatges.

La resta d'empreses saragossanes, amb un, dos o tres expedients d'obres, segons els casos, construeix entre 40 i 85 habitatges com a màxim. Algunes denoten l'origen d'empresa familiar, previsiblement en els seus inicis de contractistes d'obres (Construcciones Colmenero, S.L., Construcciones Aragués, S.L.). En un cas, és possible que tres de les empreses que construeixen a la ciutat tinguin origen similar en el mateix grup empresarial; es tracta de Construcciones A. Aragués, Inmobiliaria Arji i Construcciones y Promociones Asociadas, al cap de les quals i com a peticionari de les edificacions en el permís municipal hi figuren, respectivament, els Srs. Antonio, Alonso i Santiago Aragués. Si hom suma els habitatges de les tres societats aquests totalitzen 207 construïts.

Entre els particulars que actuen com a promotors s'ha de destacar els germans Jesús i José Sobreviela Ruiz amb 86 i 78 habitatges repartits en quatre i tres promocions respectivament, així com el Sr. Emilio Asuelas Gómez amb una única promoció de 61 habitatges.

PROMOTORS D'HABITATGES A SARAGOSSA SEGONS EL NOMBRE D'HABITATGES

	<u>promotors</u>	<u>habitatges</u>
1 habitatge	5	5
2 habitatges	1	2
3-4 "	2	8
5-8 "	2	12
9-12 "	1	9
13-20 "	-	-
21-49 "	6	192
50-99 "	7	537
100-200 "	-	-
+ 200 "	2	643
TOTAL	26	1.408

3.3.5.4. Els promotors domiciliats a Madrid.

Amb aquesta adreça només s'ha localitzat un únic grup d'empreses que amb quatre actuacions, totes elles l'any 1973 i al barri de Cap Pont edificà 511 habitatges. Es tracta de les societats C.O.Y.S.A., Justo Fernández Sánchez i Safer, - S.A., al cap de les quals hi figuren com a peticionaris de les edificacions els Srs. José Luis Rayón Masoua i Manuel - Sánchez González.

D'aquestes empreses hom desconeix l'lar origen i mitjans de finançament; d'elles hom vol remarcar però, malgrat la manca d'informació, que com a grup es constitueixen en la sisena empresa promotora de Lleida pel nombre d'habitatges edificats, esdevenint la principal promotora d'actuació al barri de Cap Pont.

També dins d'aquest grup de promotors hom pot incloure el Pomento de Obras y Construcciones S.A., empresa constructora d'àmbit estatal i ben coneguda per les seves realitzacions en diverses ciutats. A Lleida hi va realitzar una única promoció l'any 1972 de 163 habitatges, al passeig de ronda entre el carrer del Segrià i el Carrer Valldient.

4. ELS CANVIS EN L'ESTRUCTURA I EN LES CARACTERÍSTIQUES DE LA PROMOCIÓ IMMOBILIÀRIA: DE LA PRODUCCIÓ ARTESANAL A LA PRODUCCIÓ A GRAN ESCALA.

L'evolució de les característiques dels promotors immobiliaris està íntimament lligada a la que sofreix l'edificació en quant a les seves característiques tècniques, així com a la necessitat d'emprar més grans quantitats de capital en la mesura que la gran promoció es va fet dominant. Les promocions amb un gran nombre d'habitatges foren, en els inicis del període i fins els anys seixanta, bàsicament, patrimoni d'òrgans estatals i paraestatals, únics que comptaven, entre els promotors que actuaven a Lleida, amb grans quantitats de capital per a invertir en l'edificació i, subsidiàriament, d'alguna empresa promotora no local (per exemple, la Immobiliària Colonial, S.A.) o bé, lligada a entitats financeres molt potents (concretament, però, ja l'any 1960, a la Caixa de Pensions per a la Vellesa i d'Estalvis).

Amb el pas dels anys, però, l'aparició d'edificacions amb un gran nombre d'habitatges es fa freqüent a la ciutat. El mercat immobiliari, amb una oferta cada vegada més gran permet la utilització de grans capitals que canvien les característiques tècniques i les formes més freqüents d'edificació. Aquest fet va acompanyat d'una concentració relativa del mercat immobiliari en un grup de promotors professionals i d'empreses immobiliàries.

Hom ha comptabilitzat 151 promotors i empreses que tenen, al llarg dels quaranta anys estudiats promocions per un total superior als quaranta habitatges. En el seu conjunt suposen -

més de 22.000 habitatges construïts, més del 60 % dels edificis entre 1940 i 1960. Com es pot observar en l'apèndix número 2, on s'especifica, per ordre de correlació segons el nombre d'habitatges construïts per cada ú, quins són aquests promotors i l'any i nombre d'habitatges de cada expedient, hom ha realitzat, per a obtenir el llistat dels promotors més importants, una agrupació que en la majoria de casos respon a membres de famílies que actuen conjuntament moltes vegades i a empreses del mateix grup, és a dir, amb una composició en la participació de capital similar, així com a la unificació dels permisos que alternativament són emanats per una persona física o bé per una empresa on aquesta persona té el capital majoritari o, bona part de les vegades, és ella mateixa. Sense aquesta agregació, el nombre de promotors de més de 40 habitatges s'elevaria a 180, encara que uns pocs d'aquests - promotors, sense l'agregació, no superarien els quaranta habitatges establerts.

El quadre següent especifica el pes dels grans promotors i empreses immobiliàries en l'edificació de la ciutat en el període estudiat:

	núm. habitatges		núm. promotors	
+ de 1.000 hab.	2.605	7,3	1	-
500-1.000 hab.	3.732	10,5	6	0,1
300- 499 hab.	3.205	9,0	9	0,2
100- 299 hab.	6.252	17,5	39	1,0
40- 99 hab.	6.248	17,4	96	2,4
- de 40 hab.	13.648	38,3	3.847	96,2
TOTAL	35.740		3.998	

En constatar, doncs, que només el 4 % dels promotors que han actuat a la ciutat han realitzat més del 60 % dels habitatges s'ha de tenir en compte el pes de l'administració o d'organismes para-oficials, tots ells en el grup de promotors amb més de 40 habitatges realitzats, que amb 3.651 habitatges promocionats suposen el 10 % del total d'habitatges construïts, així com l'evolució de les característiques de la promoció al llarg dels anys, que reflecteix la progressiva importància que la promoció professional va prenent.

El quadre següent, que compara el total d'habitatges promocionats amb les promocions d'aquells que construeixen, al llarg del període, més de 40 habitatges, desglossant la informació per decennis i separant la gran promoció privada de la estatal o para-oficial, reflecteix com en l'evolució de la promoció immobiliària hi ha una paulatina concentració en els grans promotors, o si es vol, en la promoció immobiliària professionalitzada, a mesura que van passant els anys, mentre hi ha, paralel·lament, un decreixement de la importància del petit promotor, ja sigui d'aquell que construeix realitzant un valor d'ús, ja d'aquell petit inversor que entra en el mercat immobiliari:

	TOTAL HAB. CONSTRUÏTS		HAB. PROMOTORS PRIVATS DE MÉS DE 40 HAB.			HAB. ADMINISTRACIÓ		
		%		% (a)	% (b)		% (c)	% (d)
1940-50	3.234	9,0	325	10,0	1,8	540	16,7	14,8
1951-60	5.095	14,4	806	15,8	4,4	1.492	29,3	40,8
1961-70	12.606	35,3	6.797	54,0	36,7	488	3,9	13,3
1971-80	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) % dels habitatges de promotors amb més de 40 habitatges sobre el total d'habitatges del decenni o del període con-
junt.
 - (b) % dels habitatges de promotors amb més de 40 hab. del de-
cenni sobre el total d'habitatges de promotors de més de
40 habitatges.
 - (c) igual que (a) per habitatges promocionats per l'administració
 - (d) igual que (b) per habitatges promocionats per l'administració
-

Entre 1940 i 1950 els promotors privats que tenen més de quaranta habitatges construïts durant tot el període edifica-
ren menys del 2 % dels seus habitatges, tenint un pes en la -
promoció immobiliària del decenni del 10 %. L'edificació d'ha-
bitatges a causa de l'administració, en xifres absolutes no -
molt elevada, suposa, en canvi, el 17 % dels habitatges cons-
truïts en el decenni, percentatge que supera al de la promo-
ció privada mitjana i gran.

Per al decenni següent, els grans i mitjans promotors in-
crementen lleugerament les cotes de participació en l'edifica-
ció de la ciutat sobrepassant del 15 % dels habitatges cons-
truïts en el decenni, essent el 5 % el percentatge d'habitat-
ges d'aquests promotors, construïts durant els anys cinquanta.
En canvi, aquest decenni és el de màxima edificació per part
de l'administració. En ell es construeixen 1.500 habitatges
entre l'Obra Sindical del Hogar, el Patronato de la Vivienda
Económica i de la Clase Media i el Patronato Diocesano del Ho-
gar, el 41 % de l'edificació directa de l'administració o para-
oficial (el Patronato Diocesano del Hogar) i, participant amb

quasi el 30 % dels habitatges construïts en els anys cinquanta. Els promotors de menys de 40 habitatges construïts en el període sencer, que en el decenni anterior construeixen més de les tres quartes parts dels habitatges de la ciutat, continuen suposant el grup majoritari malgrat l'increment (especialment - l'increment de la promoció de l'administració) dels altres -- grups de promotors, suposant més del 10 % dels habitatges construïts en el decenni.

El canvi és manifest a partir del decenni dels seixanta on la participació dels grans promotors (sobretot dels promotors privats) respecte la de la petita promoció s'inverteix -- en percentatges. Els mitjans i grans promotors privats que han actuat a Lleida ja edifiquen més de la mitat dels habitatges construïts en el decenni (54 %) que sumada a l'edificació de l'administració, que en els anys seixanta és del 3,8 % del total d'habitatges, poc important si es compara amb les xifres del decenni anterior, la seva cota de participació global per a tot el període, suposa prop del 60 % dels habitatges construïts en el decenni.

Finalment, per als anys setanta, la participació del grup de promotors privats importants sobrepassa el 70 % dels habitatges construïts en el decenni, essent en aquests anys quan els mitjans i grans promotors edifiquen la major part dels seus habitatges (57 %). L'administració efectua importants -- promocions (especialment el grup "Juan Carlos" a Santa Maria de Gardeny, amb 904 habitatges), encara que la seva cota de participació en l'edificació d'habitatges a la ciutat se situa en un 7 %, xifra que reflecteix la importància de la construcció d'habitatges en els anys setanta. Així, els grans promotors

privats i l'administració edifiquen prop del 30 % dels habitatges construïts a Lleida durant els anys seixanta.

Com ja s'ha dit, i com el quadre reflecteix, entre 1961 i 1966 s'edifiquen més del 75 % dels habitatges existents a Lleida. Si s'observa com el trencament entre el decenni dels cinquanta i el dels seixanta és paral·lel a la participació a gran escala dels promotors amb més de 40 habitatges construïts en el període, hom ha de concloure que en la construcció de la ciutat actual, el professional de la promoció juntament amb els grans inversionistes i l'administració són els actors principals que la fan possible.

En el procés d'aparició del promotor professional i en el desplaçament del petit promotor pel gran promotor d'habitatges s'ha pogut delimitar a Lleida tres períodes, en cada un dels quals, les característiques de la promoció professional immobiliària, paulatinament, van madurant i tornant-se més complexes.

En un primer moment, que abasta, pràcticament els dos - primers decennis, i per a ésser més exactes, fins al 1957, - com es veurà en estudiar l'evolució en detall per a cada decenni, malgrat la dominància del petit promotor no professional, juntament amb les importantíssimes de la promoció directa de l'administració, s'assisteix al naixement i formació d'alguns dels professionals de gran importància en el mercat immobiliari posterior. Es tracta, en la seva majoria, i com s'ha vist, de contractistes d'obres que alternen la seva activitat amb la de la promoció immobiliària. En aquests primers anys, la seva activitat és, d'una banda, quantitativament poc important, i

pel seu comportament, d'una altra, sembla ésser el normal en l'inversionista immobiliari que aprofita oportunitats de compra de sòl i, també, l'experiència professional com a constructor.

Durant els anys seixanta aquests mateixos promotors, i altres de nous, inicien la producció d'habitatges a gran escala. Comencen a ésser freqüents les promocions conjuntes entre dos o més professionals i, també, la promoció cooperativa, - que en alguns casos serveix com activitat professional a alguns dels seus peticionaris. Al final dels seixanta, bona part dels professionals immobiliaris ja han format societats anònimes que permeten la captació de capitals mitjançant la fusió i l'entrada en elles d'inversionistes.

Es en l'últim decenni estudiat quan, d'una banda, se solidifiquen i augmenten les tendències apuntades els anys seixanta (profesionalització, aparició de societats i cooperatives) i, d'una altra, apareixen grups promotors fins aleshores marginalment presents en l'escenari lleidatà. Les societats creades es lliguen, a vegades, al capital local dedicat a altres tipus de negoci (per exemple, el grup d'empreses de propietat majoritària del Sr. Antoni Rocafort Montpeat -Autotractor, Hotel - Condes de Urgel, etc. - que crea tres societats constructores i immobiliàries) que veuen en la inversió en edificació una forma ràpida i segura d'acumulació de capital. Altrament, promotors no locals, especialment de Saragossa i en menor grau de Barcelona, inicien les seves inversions a la ciutat. Finalment, en els anys setanta hi són presents també, amb força importància empreses immobiliàries filials de grups bancaris o financers.

S'assisteix doncs entre 1940 i 1960, i com s'ha dit rene-
tides vegades, en els moments més importants de la construcció
de la ciutat, a un decreixement percentual relatiu constant de
la promoció entesa com la realització d'un valor d'ús alhora
que el negoci immobiliari es va consolidant com a forma impor-
tant d'acumulació de capital. El comportament del promotor pro-
fessional, o si es vol, del mercat de l'habitatge en el seu
conjunt, és condicionat, tant en el seu volum com en l'assigna-
ció d'espais a la ciutat per altres elements, per factors -
externs d'intervenció en el mercat privat. En la mesura que -
va existint una demanda creixent a causa de l'expansió demo-
gràfica, i en la mesura que la corporació local va planejant
el creixement de la ciutat, el promotor privat, paulatinament
professionalitzat, aprofita les oportunitats que el mercat mar-
ginal de l'habitatge, l'obra urbanitzadora i promotora estatal
i el planejament local li ofereixen per a configurar les op-
cions d'introducció diferents dels productes-habitatges en el
mercat.

Així, l'aparició de barris d'autoconstrucció fruit de -
primerenques parcel·lacions il·legals, i la formació de barris
amb una més o menys gran influència dels organismes estatals
en les àrees perifèriques, ultra valorar el centre urbà, en
expandir l'aglomeració urbana, prepara el sòl perifèric per a
actuacions posteriors que portaran a terme, precisament, els
promotors privats, amb forta incidència dels professionals.

Els barris del Secà de Sant Pere i dels Lagraners, seguei-
xen les vies habituals en aquests sectors marginals de la urba-
nització. A partir de que són legalitzats i amb un mínim d'in-
fraestructura urbanística, real o prevista, apareix juntament -

a l'edificació típica del promotor que utilitza dita construcció (bona part de les vegades, es tracta d'una "legalització" i no d'una nova edificació), el promotor més professionalitzat que hi repeteix edificacions un nombre elevat de vegades. Es tracta, normalment, de petits o mitjans inversionistes o professionals que hi realitzen, en aquests barris, promocions destinades a un sector de la demanda d'habitatges amb molt poca capacitat adquisitiva.

Als barris de la Mariola i de Palàfia prime, en part - també a les Pardinyes Baixes, i ja posteriorment el Polígon de Santa Maria de Gardeny, on de forma variable per a cada sector, la promoció directa de l'Estat o d'organismes para-oficials és manifesta i primerenca, preparà, també, la posterior invasió de les promocions privades en aquests sectors.

Si el paper de l'Estat i de les construccions marginals en la perifèria es pot qualificar d'avançada que permet l'ampliació del mercat de l'habitatge fora dels àmbits urbans preexistents, el paper del planejament i de la pràctica política de les institucions, especialment de l'Ajuntament, consolidà l'ampliació alhora que diversificà i delimità socialment el mercat immobiliari.

En l'àmbit estricte del planejament, i com en apartats posteriors s'estudia, l'aprovació del Pla d'Ordenació Urbana de 1957 suposà, entre altres coses, l'assignació, a cada un dels sectors urbanas, d'un determinat tipus d'edificació, que, en prejudicar el redactat del Pla els sectors que haurien d'ocupar les diferents classes socials, especificant on haurien de viure les "clases modestas" o on se situaria l'edificació

de "cierta categoria", delimita essencialment l'oferta d'habitatges i, per tant, orienta el tipus de promoció a realitzar-hi.

La política municipal de renovació urbana i d'urbanització dels eixamples i dels barris perifèrics plantejà també els requisits que els promotors haurien d'acomplir per a edificar en els diversos sectors. Especial importància tingué en aquest sentit, el Pla Parcial del Polígon Número 1 i la renovació de la fàbrica urbana al Segre en el seu marge dret, des del Govern Civil fins al Pont del ferrocarril, que apuntaven cap a la renovació d'aquestes àrees centrals amb criteris d'edificació - d'alt "standing" i amb ordenances especials per a aquests sectors.

L'apertura del Passeig de ronda, iniciada l'any 1969, preparà l'expansió immobiliària dels setanta, en el sector - amb promoció amb un nombre més elevat d'habitatges i amb una alta valoració en el mercat del sòl i en l'immobiliari.

Les desiguals inversions entre el centre renovat i els eixamples urbans i el centre degradat i els sectors perifèrics ajudà, també a la diferenciació del tipus de promoció.

Finalment, el canvi d'ordenances de 1969, que permetia una més gran densificació de l'espai urbà, i molt especialment al centre, suposà una empenta definitiva al negoci immobiliari dels setanta. A continuació i amb més detall s'estudia per a cada un dels decennis del període les característiques de la promoció immobiliària i la seva evolució. D'elles s'analitza

la importància que cada grup promotor anteriorment delimitat tingué en els diferents moments de la construcció de la ciutat. També es prenen com a punts de referència exteriors a la promoció privada de tipus professional però amb incidència en el seu comportament, aquells elements d'influència en el mercat com són la urbanització marginal i la seva evolució cap a formes integrades d'urbanització, l'actuació promotora de l'administració i alguns dels punts que hom considera més rellevants en la influència del planejament i de la pràctica urbana de la corporació en el sector immobiliari.

4.1. 1940-1950. PROPIETAT DEL SÒL I PROMOCIÓ IMMOBILIÀRIA NO PROFESSIONAL.

Durant els primers anys quaranta ja s'inicien tant les parcel·lacions il·legals com les edificacions de grups d'habitatges socials per part de l'administració.

La redacció del Pla d'Ordenació de 1957, realitzada el 1951 ja menciona les àrees existents d'hàbitat marginal als Magraners i al Secà de Sant Pere, essent en aquesta època quan el propietaris d'aquest sòl parcel·len i venen els seus terrenys, o part d'ells.

L'actuació de Regiones Devastadas a Ba òfia (1943) i de l'Obra Sindical del Hogar a la Mariola (1941) amb promocions de 120 i 100 habitatges respectivament inicien la construcció d'aquests nous sectors urbans. Sens dubte, les promocions de l'administració són, per aquests anys les més importants quant al nombre d'habitatges, molt per sobre de qualsevol promotor privat, que a més dels esmentats grups edifica també a l'eixample (grup Ramón y Cajal de l'Obra Sindical del Hogar, de 64 habitatges el 1943), i en sectors d'expansió urbana posterior (grup 3 d'abril de 109 habitatges al Camp d'Esports) i a la part més degradada del centre urbà (bloc del Seminari Vell, d'iniciativa municipal, amb 63 habitatges, el 1949), i al peu de Gardeny i a la Mariola, on el Patronato de Casas Militares hi edificà dos grups, un de 56 habitatges per a oficials, un altre, al costat de la construcció sindical, Luis de Alda, de 28 habitatges per a suboficials. En el seu conjunt, prop del 17 % dels habitatges edificats en el decenni.