

1. ELS PREUS DEL SÒL.

Per l'estudi de l'evolució dels preus del sòl a una ciutat, s'han utilitzat, en diverses monografies sobre ciutats espanyoles, els llistats dels arbitris de plus-vàlues que efectuen periòdicament els diversos ajuntaments (GARCIA, 1981; GARCIA BALLESTEROS, 1978; MAS, 1982; TROITIÑO VIÑUESA, 1981). Els arbitris municipals de plus-vàlues no s'adapten normalment als preus reals del sòl en el mercat immobiliari però, malgrat aquest inconvenient, són la única sèrie diacrònica normalment disponible, i per tant, la que permet un estudi evolutiu dels preus del sòl, si més no, aproximada.

Per la ciutat de Lleida hom compta, a més dels arbitris, amb tres valoracions diferents que responen a tres moments del període estudiat. La primera, de 1951 fou realitzada per la Comisión Superior de Ordenación Urbana de la Província, i s'inclogué en la memòria del Pla d'Ordenació de 1957. D'ella s'han pogut consultar doncs les referències i valoracions escrites en dita memòria i un mapa resum dels preus a la ciutat.

La segona i tercera valoració dels preus del sòl a la ciutat fou realitzada per Joan GASPÀ i Ernest LLUCH (LLUCH, E.-GASPÀ, J., 1972, GASPÀ, J.-LLUCH, E., 1981) dins dels seus treballs sobre els preus del sòl en els municipis de Catalunya. En l'edició de 1972, els autors incorporen un mapa de preus del sòl a la ciutat, o millor dit, de les àrees més centrals d'aquesta, a més d'un llistat de diversos carrers (vint-i-ú) del centre urbà, i dels eixamples més immediats. També donen una valoració global mitja dels preus en alguns barris més

perifèrics.

En l'edició de 1981, el mapa no hi és present i el nombre de carrers dels quals hi consta una avaluació del preu és de vint-i-set, també de punts centrals o de la perifèria immediata, així com d'alguns barris de forma global.

En comparar els estudis preexistents amb els preus ressenyats, per als anys corresponents, en l'arbitri de plusvàlues hom ha constatat que mentre pel primer cas, els intervals assenyalats per la Comisión Superior de Ordenación Urbana en el seu mapa de 1951 s'adapten als llistats de l'arbitri municipal per al període 1950-1952, ja que ells mateixos assenyalen que s'ha pres com a base del treball els arbitris municipals de 1950, en les valoracions efectuades per J. Gaspar i E. Lluch, les diferències són molt importants.

Tant per l'edició de 1972 com per la de 1981, els preus avaluats són més baixos que els establerts en l'arbitri de plusvàlues. Les diferències són ja importants si es compara el treball datat el 1972 amb les valoracions municipals corresponents als anys 1969-71, però la disparitat s'incrementa de forma substancial en comparar el treball de 1981 amb els llistats municipals del període 1980-1981, si es compara amb el llistat anterior (1978-1979), la diferència, malgrat no és ser tant elevada, continua, en alguns casos éssent important (veure quadre).

Com a tendència general, i malgrat les disparitats en les avaluacions, s'ha de dir que l'escala de valoracions pels car

rers és similar essent els mateixos indrets els que figuren amb preus màxims o mínims i coincidint substancialment en l'ordre de valoració.

Un cop establerta la relativa fiabilitat de la font consultada, i malgrat que en principi semblin més fiables els treballs de J. Gaspar i E. Lluch per tractar-se d'estudis empírics i amb una metodologia explicitada, la disponibilitat de la sèrie cronològica, i per tant, la possibilitat de tenir una visió de l'evolució en cada moment del període estudiat, i també la possibilitat de comparació de l'evolució dels preus amb altres ciutats, on, com s'ha assenyalat, els arbitris municipals són la font utilitzada en diversos estudis, fan aconsellable l'explotació d'aquestes dades.

Els llistats consultats de l'arbitri de plusvàlues de l'Ajuntament comprenen des de 1941 fins 1981 i són de validesa triennal per a la majoria dels períodes. S'han de ressaltar com excepcions, tres moments; el primer, comprès entre 1953 i 1959, que respon a un únic llistat municipal: el fet que les valoracions de l'Ajuntament no variessin durant aquests set anys pot ésser a causa de que són els de discussió i aprovació del Pla d'Ordenació Urbana amb posicions contràries a l'aprovació per part del collectiu de propietaris urbans i dels seus organismes gremials, fet que provocà diverses mesures des de l'Ajuntament tendents a l'exacció fiscal, i en general, a no gravar la propietat. Les polèmiques que el Pla suscità i les mesures tendents a afavorir els propietaris són analitzades en l'apartat referent a la Política Urbana; hom pot assenyalar, però, que essent precisament els arbitris

de plus-vàlues base de la contribució urbana municipal, la -
mesura de congelar els preus oficials del sòl és coherent -
amb altres mesures preses durant el període, quant a políti-
ca fiscal.

Des variacions més s'han de fer notar respecte a la pe-
riodicitat trienal de la majoria dels llistats de plus-vàlues
encara que en aquests casos sembla no existir una raó de fons
tant evident com en l'anterior, es tracta senzillament de que
els arbitris són, a partir de 1978 realitzats cada dos anys,
donant-se doncs dos períodes (1978-1979 i 1980-1981) de vali-
desa bianual.

Per l'estudi de l'evolució dels preus del sòl a Lleida
es realitza, en un primer apartat, una avaluació general d'a-
questa evolució per al conjunt urbà, passant-se, posterior-
ment, a una valoració de les diferències espacials dels preus
segons àrees i barris.

Les valoracions de 1972 i 1981 de J. Gaspar i E. Lluch,
serviran, si més no, per a tenir un contrapunt a l'hora de -
jutjar l'evolució general dels preus.

PREUS DEL SÓL SEGONS J. GASPAR I E. LLUCH (1981) I SEGONS ELS ARBITRIS MUNICIPALS DE PLUS-VALUES DE 1978-1879 I DE 1980-1981.

Carrers	Gaspar/Lluch	15.000=100	Pta./m ²	16.000=100	Pta./m ²	30.000=100
	(1982)		P.1978-1979		P.1980-1981	
Major	12.500-15.000	83-100	8.000-13.000	50-81	16.000-25.000	53-83
Sant Joan	10.000-15.000	67-100	10.000-16.000	62-100	20.000-30.000	66-1.000
Ferran	7.500-12.500	50-83	16.000	100	30.000	100
Catalunya	7.500-10.000	50-67	14.000	87	28.000	93
Prat de la R.	7.500-10.000	50-67	12.000-14.000	75-87	24.000-28.000	80-93
Ricard Viñas	7.500-10.000	50-67	14.000	87	28.000	93
Aragó	6.000-7.500	40-50	14.000	87	28.000	93
Balmes	6.000-7.500	40-50	13.000	81	20.000-26.000	66-87
Blondel	6.000-7.500	40-50	12.000-14.000	75-87	24.000-28.000	80-93
Magdalena	5.000-6.000	33-40	5.000	31	10.000	33
Pi i Margall	5.000-6.000	33-40	5.000-6.000	31-37	10.000-12.000	33-40
Passeig Ronda	4.000-5.000	27-33	6.000	37	12.000	40
	5.000-6.500	30-43	10.000	62	16.000	53
	5.000-5.500	30-37	9.000	56	12.000	40
Dr. Fleming	4.500-6.000	30-40	7.000-9.000	44-56	14.000-18.000	46-60
Alc. Novira R.	4.500-5.500	30-37	3.000-10.000	19-62	18.000-24.000	60-80
Pr. de Viana	3.500-5.000	23-33	5.000-7.000	31-56	10.000-14.000	33-46
Canonge Brug.	3.250-4.000	22-27	6.000	37	7.000-12.000	23-40
Garrigues	3.250-4.000	22-27	6.000	37	11.000	36

Carrers	Gaspar/Lluch	15.000=100	Pta/m ²	16.000=100	Pta m ²	30.000=100
	(1982)	P.1978	1979	P.1980-1981		
Anselm Clavé	3.000- 4.000	20-30	6.000	37	11.000	36
B. Martí Ruano	3.000- 4.500	20-30	12.000	75	16.000	53
Segre	3.000- 4.500	20-30	4.000- 6.000	25-27	8.000-12.000	26-40
Alcalde Costa	3.000- 4.000	20-27	5.000	31	10.000	33
Alfred Pereña	3.000- 4.000	20-27	2.000- 5.000	12-31	4.000- 8.000	13-26
Enric Granados	3.000- 4.000	20-27	2.000- 6.000	12-37	4.000- 9.000	13-30
Missions	3.000- 4.000	20-27	10.000	62	16.000	53
Bonàire	2.500- 3.500	17-23	6.000	37	12.000	40
València	2.500- 3.500	17-23	1.500- 5.000	9-31	3.600-10.000	12-33
Tarradellas	2.000- 3.000	13-20	1.500- 2.000	9-12	1.800- 4.000	6-13

Barris

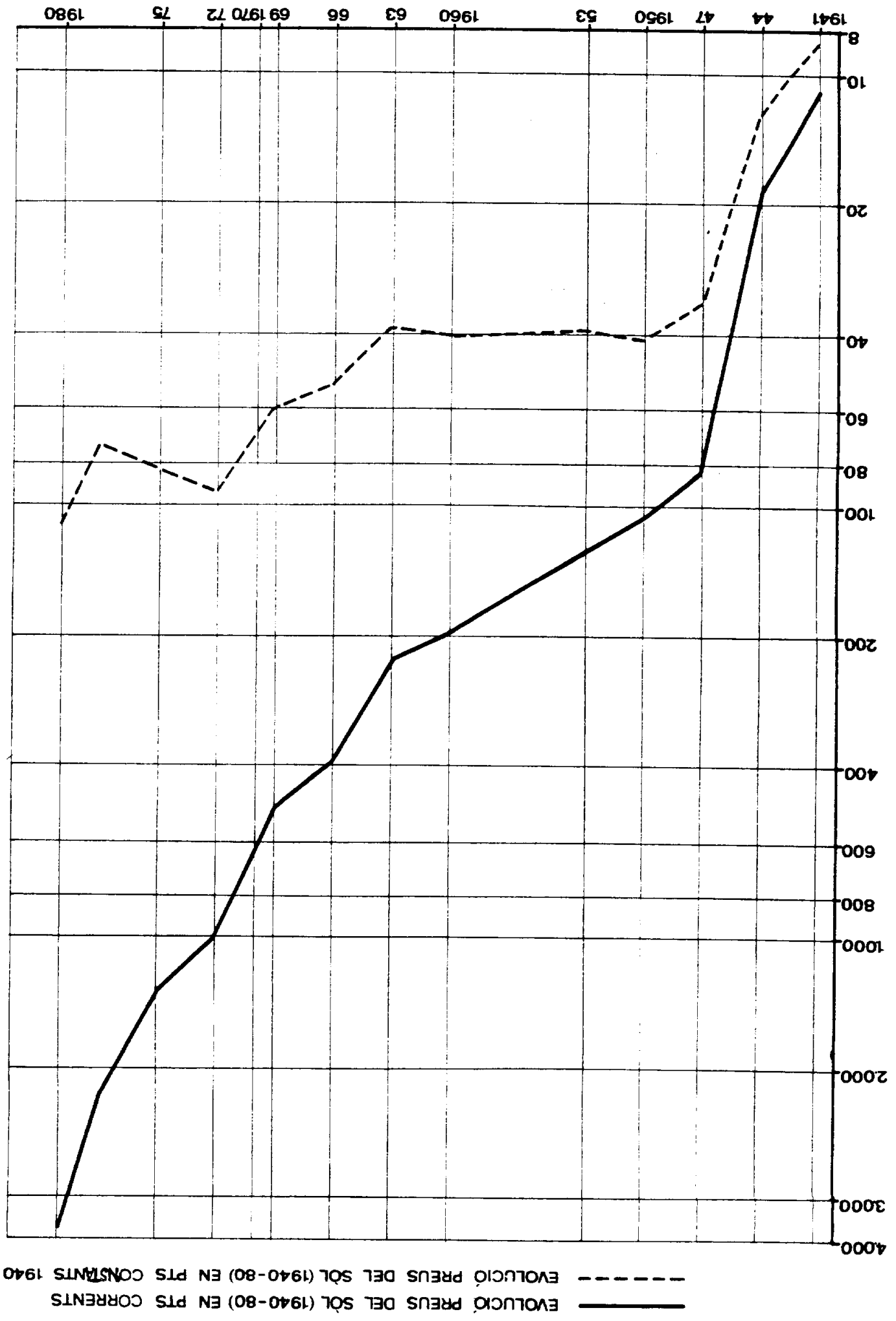
Corbins (Les						
Pardinyes Baixes)	650- 1.500	4-10	586	4	1.150	4
Bordeta	650- 1.500	4-10	561	3	887	3
Secà Sant Pere	500- 1.000	3- 7	211	1	326	1

1.1. EVOLUCIÓ GENERAL DELS PREUS DEL SÒL AL CONJUNT URBA.

La curva que hom pot establir dels preus del sòl des de 1941 fins 1980 és indicadora del gran augment que experimenta el valor de la propietat del sòl en moments d'increment de l'eficaciació i, més en general, de creixement urbà sobtat.

De forma aproximativa s'ha pogut establir els preus mitjos per m^2 al llarg de tot el període (1); l'any 1941, el valor mig per m^2 era d'11 pta., el 1950, aquest ja era de 105 pta., de 196 pta. l'any seixanta, de 507 d'any 1969 i de 4.745 pta. l'any 1980. Aquesta dinàmica significa que en els quaranta -- anys estudiats, el valor per metre quadrat del sòl a la ciutat s'ha multiplicat per 438. Si els valors per metre quadrat donat en pessetes corrents de cada any es transformen en pessetes constants de l'any 1940, el valor del sòl és multiplicat per 141; passant-se d'un preu mig de 8,6 pta. l'any 1941 a 109,5 pta. l'any 1980.

Si hom compara les xifres obtingudes per a la ciutat de Lleida amb les que esociten en altres treballs, es pot dir -- que la revalorització del sòl experimentada a la ciutat és si milar a la de ciutats o barris espanyols amb processos similars de creixement. Miguel Angel TROITINO VINUESA (1981) assenyala que la revalorització del sòl per metre quadrat a la ciutat de Cuenca entre 1940 i 1977 representà un multiplicador de 234; l'any 1978, el preu mig a Lleida era de 2.384 pessetes, el que suposa que el preu del sòl s'havia multiplicat en aquests trenta vuit anys per 220. Si s'agafa com a punt de referència el treball de Rafael MAS HERNANDEZ (1982) sobre el barri de Sa



lamanca a Madrid, hom es troba que, entre 1940 i 1974, el valor del sòl s'havia multiplicat per 126; en el cas de Lleida i per l'any 1975, el multiplicador era de 122.

L'increment en el valor del sòl no és lineal durant tot el període, pel contrari, es poden establir diferents períodes que marcaran increments de diversa importància en la puja dels preus. De forma general es pot assenyalar que l'increment és important en el decenni dels anys quaranta, específicament en la seva segona meitat, s'estancà durant els anys cinquanta, - que durant els seus dos primers anys experimentà un creixement positiu moderat, i que a partir de 1953 experimenta un creixement en els preus inferior al de l'increment del cost de la vida. Per als primers anys seixanta, l'increment és substancial si es presta atenció a l'evolució dels preus en pessetes corrents. En pessetes constants de 1940, però, l'increment és similar a la inflació. Entre 1966 i 1974, els increments en els arbitris de plus-vàlues municipals és considerable, d'un 150 % si es mesura en pessetes corrents i d'un 78 % mesurat en pessetes constants de 1940. Prèvia l'aprovació del Pla General Municipal d'Ordenació Urbana, entre 1975 i 1979, malgrat que l'increment en pessetes corrents és elevat, aquest se situa per sota de l'increment del cost de la vida. Finalment, el 1980 es realitzà una nova puja en els preus, aquesta molt considerable, tant si es presta atenció a l'evolució dels preus en pessetes corrents com a l'evolució de la pesseta segons l'increment del cost de la vida. (un 99 % d'increment en pessetes corrents i un 49 % en pessetes de 1940 des de l'anterior llistat municipal de 1978-1979).

EVOLUCIÓ DEL PREU MIG DEL M² DE SOL A LLEIDA A PARTIR DELS
LLISTATS MUNICIPALS DE L'ARBITRI DE PLUS-VALUA (1940-1980).

<u>Període</u>	<u>pta. corrents</u>	<u>increment període</u>	<u>increment des de 1941</u>	<u>pta. cons tants 1940</u>	<u>incr. % període</u>	<u>incr. 1941</u>
1941-45	11			8,5		
1944-46	19	73	73	13,2	56	56
1947-49	81	332	649	34,0	157	302
1950-52	105	29	871	41,3	21	388
1953-59	127	20	1.071	39,2	-5	363
1960-62	196	54	1.710	39,5	1	367
1963-65	225	15	1.984	38,7	-2	357
1966-68	392	73	3.521	52,4	35	519
1969-71	507	29	4.588	59,5	13	606
1972-74	983	93	8.984	93,2	57	1.002
1975-77	1.326	35	12.160	83,4	-11	886
1978-79	2.384	80	21.937	73,5	-12	769
1980-81	4.745	99	43.745	109,5	49	1.194

Els tres llistats de l'arbitri de plusvàlues municipals del decenni dels quaranta (1941-1943, 1944-1946 i 1947-1949) reflecteixen, en extreure el preu mig a la ciutat un canvi - considerable d'actitud, des d'uns preus relativament baixos, en la mesura que la reconstrucció urbana de postguerra es va realitzant, fins a uns increments notables: l'any 1941 el preu mig era d'11 pta el m², l'any 1944 de 19 pta. (un increment - del 73 %) i l'any 1947 de 81 pta. (un increment del 332 % respecte 1941 i del 649 % respecte 1941).

Hom ha de considerar, per avaluar aquesta evolució en els anys quaranta, dos factors diferents que incidiren en els preus establerts. D'una banda, el creixement edificatori a la ciutat fou ja considerable (1.102 permisos concedits, 3.125 habitatges projectats des de 1941 fins 1950), i també el creixement poblacional (que passà de 41.464 habitants l'any 1940 a 52.849 habitants l'any 1950), factors que incideixen favorablement en el mercat del sòl permetent l'increment dels preus. D'altra banda s'ha de considerar, com fet explicatiu dels increments elevats en els arbitris de plus-vàlues municipals, el pas d'una política municipal que per afavorir a la reconstrucció de post guerra no estableix càrregues impositives elevades als propietaris urbans, a una política d'increment de les taxes urbanes - per a engrossar les arques municipals.

El decenni dels cinquanta és, en canvi, un període de relativa estabilitat en quant als preus del sòl urbà, al menys des de la valoració oficial d'aquests. Tal i com s'ha assenyalat, fou durant aquests anys quan els propietaris urbans es -

mostraren més agressius respecte el Pla d'Ordenació Urbana, redactat el 1951 i només aprovat, amb substancials reformes i - amb mesures explícites de recolzament i de protecció de la propietat urbana per part de l'Ajuntament tal com s'explicita en altres apartats, el 1957. Fruit d'aquesta política municipal de defensa dels propietaris urbans fou, per exemple i tal com s'ha assenyalat, la congelació dels preus oficials del sòl durant el període 1953-1959. El preu mig per a tota la ciutat de les dues valoracions efectuades en els anys cinquanta és de + 105 pta. l'any 1950 i de 127 pta. l'any 1953, amb increments, respecte els períodes immediatament anteriors del 29,5 % i del 20,5 % respectivament, substancialment inferiors als ressenyats per el decenni anterior i per al període comprès entre 1953 i 1959, amb increments negatius, si es comptabilitzen en pessetes constants de 1940. Aquests preus potser són els més distorsionats respecte els preus reals de venda del sòl si hom té en compte que l'edificació durant el decenni és considerable i - que el negoci immobiliari es configura com una important forma d'acumulació (des de 1950 fins 1959 es concediren 1599 permisos municipals d'obres majors amb un total de 5.204 habitatges construïts). En aquesta avaluació també s'ha de considerar que el negoci derivat de l'especulació del sòl no només es centra en el mercat oficial sinó que és, durant els anys cinquanta que s'edifiquen bona part dels habitatges en els barris marginals, essent aquests consolidats.

A partir de 1960 els increments en els preus del sòl són constants, amb un increment, pel decenni, del 160 % en el preu mig avaluat en pessetes corrents i del 50 % en pessetes constants de 1940. Per al decenni dels anys setanta, l'increment

és màxim, del 835 % i del 84 % en pessetes corrents i en pessetes constants respectivament, entre 1969 i 1980. És precisament durant aquests últims vint anys quan el negoci immobiliari i el creixement demogràfic experimenten un màxim creixement. L'existència d'un pla d'ordenació per a tota una àmplia àrea susceptible d'ésser edificada, la política municipal encarada a afavorir directament l'expansió edificatòria (subhastant sòl municipal per a l'edificació, realitzant Plans parcials molt lligats al negoci immobiliari, permetent infraccions urbanístiques, aprovant canvis de normativa en les ordenances d'edificació, etc) incideix en un increment constant dels preus durant aquest període.

Prèvia l'aprovació del Pla General Municipal d'Ordenació de 1979, i com havia passat en els anys anteriors i immediatament posteriors al Pla de 1957, la puja dels preus s'estancà relativament. La inflació feu que els preus, en pessetes corrents s'elevessin considerablement, però aquests se situaren per sota de l'increment del cost de la vida. Així, els increments entre les valoracions de 1972-74 i les del llistat de 1975-77 foren del 34 % en pessetes corrents i de l'11 % en pessetes constants; entre aquest últim llistat i el corresponent als anys 1978-79, els increments foren del 80 % i del -12 %.

Si hom compara la curva d'evolució dels preus del sòl a Lleida amb l'establerta per el mateix període a Cuenca per Miguel Angel TROITIÑO VINUESA (1981) es pot apreciar com l'evolució és similar: increment substancial durant els anys quaranta, relativa estabilització en el decenni dels cinquanta i

increment sostingut i constant a partir de 1960. Les raons que M.A. Troitiño dóna per explicar l'evolució dels preus sembla coincidir, en alguns casos, amb el què es pot observar a Lleida; fonamentalment, l'increment del decenni dels quaranta i el posterior a partir de 1960. En ambdues ciutats la política municipal i estatal de reconstrucció i de reconversió urbanes pel primer període i l'existència d'un nou pla d'ordenació i d'una política municipal que contempla i afavoreix l'acumulació a partir de l'increment de l'edificació en l'últim són elements que permeten una valoració similar del moviment dels -- preus. Mentre que per la ciutat de Cuenca, el baix increment dels preus del sòl en el decenni dels cinquanta obeeix segons Troitiño a l'existència d'una crisi econòmica i d'un creixement demogràfic recessiu, a Lleida, aquests factors són inexistents, quan no denoten dinàmiques contràries (inici del "boom" fruiter, increment demogràfic substancial, doncs es passa de 52.849 habitants el 1950 a 63.850 el 1960). Per aquests anys, doncs, la interpretació és diferent, considerant-se, per a Lleida, la pressió dels propietaris a l'Ajuntament com un element principal del manteniment o de l'increment dèbil dels preus oficials, desconeixent hom, la realitat d'aquests en el mercat.

1.2. LA DISTRIBUCIÓ ESPACIAL DELS PREUS DEL SÒL.

Si s'analitzen els preus del sòl des de 1940 fins a 1980 prestant atenció a la distribució espacial hom podrà comprovar com l'increment dels preus és desigual segons l'àrea de la ciutat que es tracti i que, en el transcórrer dels anys, hi ha una relativa homogeneïtzació dels preus en les zones més centrals (excepte en les àrees corresponents al barri vell degradat) i en els eixamples més immediats, mentre d'una altra, es dona un increment de l'amplitud entre les àrees i barris amb preus més elevats i les més barates.

S'han realitzat cinc mapes dels preus del sòl per a cinc moments del període estudiat (1940, 1950, 1960, 1970, 1980), la comparació dels quals permet extreure'n conclusions generals:

En primer lloc, la constatació que els preus màxims se situen, en cada un dels anys estudiats, en els mateixos carrers del centre comercial i de negocis, específicament a la plaça de Sant Joan, a la de la Paeria i al Passeig de Ferran, essent, de forma general, les àrees que inclouen aquests carrers les que tenen un preu mig més elevat en cada un dels llistats de valoració municipal del sòl (específicament, la zona que hom ha anomenat "Centre Comercial", i la de l'eixample entre el Passeig de Ferran, el riu Segre i l'estació del ferrocarril).

En segon lloc, de la comparació dels mapes es pot observar com en el transcórrer dels anys, les àrees més valorades es van estenen al llarg de la primera ronda de circumvallació,

primer, i en els últims anys (mapes de 1970 i de 1980) també cap al Gran Passeig de Ronda, o segona circumvallació. En aquest procés, no són només les avingudes que formen les rondes els carrers revaloritzats, sinó que també les àrees d'eixample entre les rondes incrementen de forma substancial el seu preu, encara que amb valoracions inferiors que les que es donen en les grans avingudes o en els carrers comercials.

En tercer lloc s'ha de fer notar l'estancament progressiu que experimenten els preus en els carrers del barri vell, que sempre es mantenen amb preus mitjos inferiors al preu mig global, configurant-se un àrea central, amb preus molt baixos, i en alguns casos similars als dels barris més perifèrics rodejada pels carrers de més alta valoració.

Finalment, hom ha de fer notar com, amb els anys, es produeix una incorporació, en la mesura que es van edificant, de les noves àrees perifèriques, algunes d'elles amb un inici marginal i amb preus oficials corresponents a la valoració del sòl rústic. Cal esmentar però que encara que de forma absoluta hi ha un increment en els preus, en alguns d'aquests barris, - comparats amb la pujada dels preus mitjos i amb aquells carrers de màxima valoració, es dona de forma relativa una diferenciació en l'amplitud dels preus, especialment per al període final, entre 1970 i 1980.

El 1941, hom comptabilitza quatre àrees que se situen per sobre del preu mig del sòl al conjunt de la ciutat, que era d'11 pta. el metre quadrat: El Centre Comercial (27,5 pta/m²), l'eixample entre Ferran i el riu (22 pta/m²), el Portal de la

Magdalena i l'eixample que creix en els seus environs (14 pta./m²), i l'eixample articulat en torn a la plaça de Catalunya i a la Rambla d'Aragó (11 pta./m²), encara poc edificat en aquells anys. El barri vell en el seu conjunt manté preus dispars, mentre el Canyeret i els carrers més propers a aquest barri, tant els que van des del carrer de Cavallers cap a la Seo com els del Portal de la Magdalena tenen un preu mig inferior a 3 pta./m², els carrers situats entre el carrer de Cavallers i la primera Ronda de Circumvallació i l'eix comercial mantenen preus més elevats, de 9 pta./m² de mitja, encara que inferiors al preu mig de la ciutat.

Els barris preexistents (Cap Pont, Pardinyes, la Bordeta) així com aquelles àrees mínimament edificades però considerades com zones d'eixample en el pla d'alineacions Morera, vigent aleshores, tenen valoracions molt dispars. Un primer grup seria el format pels barris assentats, com el de Cap Pont, i àrees d'eixample properes, com la zona que s'articula entorn al passeig de Prat de la Riba, que oscil·len, en el seu preu mig entre 4 i 7 pta. el metre quadrat. El barri de Pardinyes, també considerat com d'expansió en el pla Morera, té una valoració molt inferior (1,75 pta./m^e de preu mig), la resta d'àrees tenen preus inferiors a la pesseta, entre 0,4 pta. i 0,75 pta. el metre quadrat.

El 1950, les àrees amb preus superiors al preu mig a la ciutat (106 pta./m²) s'han incrementat: a les ja existents - l'any 1941 (Centre Comercial, 503 pta./m²; eixample entre Ferran i el riu, 352 pta./m²; Portal de la Magdalena, 333 pta./m²; eixample sobre la Rambla d'Aragó i Plaça de Catalunya, 175 pta./

m²), se li afegixen les tres àrees del nord-est de la ciutat que s'articulen entorn al passeig de Prat de la Riba, una delimitada per l'Avinguda de Prat de la Riba, l'Avinguda de l'Alcalde Porqueres i la via del ferrocarril i que té com a via central el segon tram del carrer Príncep de Viana, amb un preu mig de 216 pta. el metre quadrat, un altra, amb límits de Prat de la Riba, Dr. Fleming, passeig de Ronda i Alcalde Porqueres, amb un preu mig lleugerament superior a l'establert per al conjunt de Lleida, 107 pta./m². La tercera, el Camp de Mart, per edificar l'any quaranta i de propietat militar en iniciar-se la postguerra, fou urbanitzada durant els anys quaranta, en acabar el decenni el preu mig per metre quadrat era de 197 pta.

El barri vell continua la dinàmica establerta pel període anterior, l'àrea del Canyeret i environs manté un preu mig molt baix, de 37 pta. el metre quadrat, només per sobre de tres barris perifèrics: la Bordeta, el Secà de Sant Pere i Llívia, aquests dos últims encara, teòricament, són rústic. La part del barri vell entre el carrer de Cavallers i les rondes i el centre comercial manté, com per a 1941, un preu mig lleugerament inferior al preu mig urbà, 96 pta./m².

La resta d'àrees oscil·len entre les 30 i les 80 pta. el metre quadrat, podent-se destacar que les més valorades foren les considerades com a urbà, encara sense edificar o amb una mínima construcció, situades a l'entorn del Gran Passeig de Ronda, via urbanitzada a finals dels seixanta però prevista en els plans des d'el Pla Florensa i Giralt de 1924.

En la valoració del període 1960-1962 continuen essent els mateixos barris i àrees les més valorades, per sobre de 196 pta./m², preu mig per a tota la ciutat. A aquestes se li ha d'afegir l'àrea entorn a la plaça de les Missions, que completa així la zona de valoració per sobre de la mitja ubicada entre les dues rondes de circumvallació, amb una valoració mitja de 239 pta./m² i l'àrea del que posteriorment es coneugué - pel polígon de Santa Maria de Gardeny, amb un preu mig de 229 pta./m². Aquest últim barri es troba, en el llistat de 1960 sobrevalorat, això pot ésser a causa que, encara que finalment aquesta zona es conformés en una àrea promocionada pel Ministeri de l'Habitatge, amb forta incidència de l'habitatge social, inicialment, i segons el Pla d'Ordenació de 1957, tenia d'ésser una de les zones de màxima expansió de la ciutat, destinant-se el sòl a la construcció privada. De tota manera, - l'adquisició del sòl per Ministeri, la ubicació dels habitatges socials en la part més extrema del barri i les successives subhastes a la iniciativa privada han fet que aquesta zona se situï, a partir de 1960 sempre per sobre del valor mig de la ciutat.

Al barri vell segueix la mateixa dinàmica, amb una àrea on els preus són inferiors als d'alguns barris perifèrics i una altra amb un preu inferior al mig encara que superior al de la majoria de barris. Entre aquests últims hom pot distingir entre aquells que són contemplats com àrees d'expansió de la ciutat, amb valors superiors a les 120 pta./m², i els d'habitatge marginal, que si bé són legalitzats, continuen amb preus similars als que són vigents en sòl rústic (53 pta./m²).

El 1969 hom pot veure com s'han incorporat dues àrees més a les valoracions superiors a la mitja urbana (507 pta./m^2), són el Polígon Número 1, objecte d'un Pla Parcial de reconversió durant el decenni dels seixanta, i que a partir de 1966 fins 1980 mantindrà uns increments altíssims en els preus del seu sòl, i l'àrea del Camp d'Esports, amb alguns carrers de nova urbanització i amb habitatges de mig i alt "standing" d'edificació privada.

La dinàmica al barri vell, als barris més perifèrics i als barris marginals continuà sensiblement igual a la seguida en èpoques anteriors. S'ha de fer notar, però, que en els barris d'autoconstrucció, ja en una segona fase, caracteritzada per la legalització dels habitatges i la nova construcció, els preus ja no responen a la valoració de sòl rústec excepte en el cas de Llívia. El Magraners té però una valoració molt baixa (64 pta./m^2) mentre que el Secà de Sant Pere, sense arribar a preus similars als de la resta de barris perifèrics (entre 200 i 400 pta./m^2), veu incrementar substancialment els preus (118 pta./m^2).

El mapa de 1980 denota, d'una banda la homogeneització en els preus en les zones més valorades de la ciutat, escursant-se la diferència en el preu mig entre el Centre Comercial i la resta d'eixamples més propers a aquest. Tanmateix, s'incorpora al grup d'àrees amb preus mitjos superiors al del conjunt urbà (4.745 pta./m^2) el barri de la Mariola (5.481 pta./m^2) on, després d'haver-hi edificat, de forma massiva l'Obra Sindical del Hogar, ja feia anys que en les àrees intersticials del barri, era edificat exclusivament per la iniciativa privada, essent

l'existència del Gran Passeig de Ronda, ja totalment urbanitzat, un factor important de revalorització.

La resta d'àrees es configuren com les menys valorades, les dos del barri vell degradat, que continuen tenint uns --preus que analitzats de forma relativa, en el conjunt urbà, són similars als d'èpoques passades, els barris d'autocostrucció, amb preus inferiors a les 700 pta/m², i on s'ha de ressaltar que a partir de 1978, el barri de Llivia ja no és considerat com sòl rústec en la valoració oficial. La resta de barris, amb preus inferiors al mig urbà.

Tant per a 1980 com pel 1970 s'ha de fer notar que, en l'àmbit general, les diferències entre els preus del sòl es veuen augmentades. El 1941, el preu del carrer més valorat multiplicava per 52 el dels carrers més barats, el 1950 la proporció era de 51 i el 1960, de 47. En canvi, tant pel 1970 com per 1980, el carrer més valorat multiplicava per 75 als carrers més barats, incrementant-se doncs la diferència o amplitud entre els preus.

Si hom analitza la taula d'increments decennals dels preus del sòl distribuïts pels diversos sectors urbans de Lleida, sorprèn, en primer lloc, com els increments experimentats en els anys quaranta representen percentatges elevadíssims. La causa fou doble, d'una banda, el canvi de política fiscal municipal, que entre el primer llistat realitzat en la postguerra (1941) i el tercer (1947) incrementa, de forma global i molt considerablement, els preus base dels impostos municipals. En segon lloc, s'ha de fer referència a la incor

poració al llistat, i com a "zonas d'eixample", d'una gran quantitat de sectors que encara estaven per edificar, ampliant i diversificant, doncs, el mercat del sòl. Per aquests anys, - els increments són màxims per als sectors perifèrics i elevats en les àrees centrals. En aquest tercer llistat comencen a figurar-hi els barris d'hàbitat marginal (Magranaers, Secà de Sant Pere i Llívia) així com el barri de Torre-serona (2).

A partir de 1950 i quan ja s'ja incorporat el conjunt del sòl urbà al mercat, i fins 1980 l'evolució es pot estudiar a partir de veure quins sectors, tenint preus superiors al mig de la ciutat mantenen increments superiors i inferiors, així com observant el comportament d'aquells sectors de sòl més barat que el preu mig urbà i que també mantenen dinàmiques diferents vers els increments.

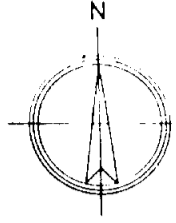
El mapa que reflecteix els preus per sectors de 1980 i la variació percentual d'aquests entre 1950 i 1980 mostra un grup d'àrees que corresponen al centre comercial i als eixamples - més immediats i primerament edificats (el de Ferran i el Riu, el del Portal de la Magdalena, la perllongació del carrer Príncep de Viana a partir de Prat de la Riba), que amb preus superiors al mig, es mantenen amb increments inferiors a l'experimentat pel conjunt urbà. Son fonamentalment els eixamples del marge dret del Segre els que segueixen una dinàmica d'increments superiors a l'increment urbà mig situant-se, alhora, amb preus superiors també als mitjos. Al grup d'eixamples se li ha d'afegir, però, el sector de la Mariola i el polígon de Santa Maria de Gardeny, el primer que s'incorpora a aquest grup en l'últim decenni estudiat (una vegada més s'ha d'esmentar el -

paper que jugà la urbanització del Passeig de ronda i el pas des de la gestió pública a la privada en la promoció d'habitatges en la transformació del barri); el segon barri, en canvi, manté preus i increments superiors al mig des del 1960, potser sobrevalorat pel seu propietari, el Ministeri de l'Habitatge.

En el grup que tenint uns preus inferiors als mitjos de la ciutat però amb increments superiors hom hi troba el sector més degradat del barri vell, que malgrat mantenir increments substancials des d'els anys quaranta, sempre es manté en el grup on el sòl és més barat, només per sobre dels barris d'habitatge marginal i dels sectors suburbans de Torre-serona i la Bordeta. Dos sectors més, de gran expansió edificatòria, però perifèrics, el Cap Pont i Balàfia es troben en aquest grup.

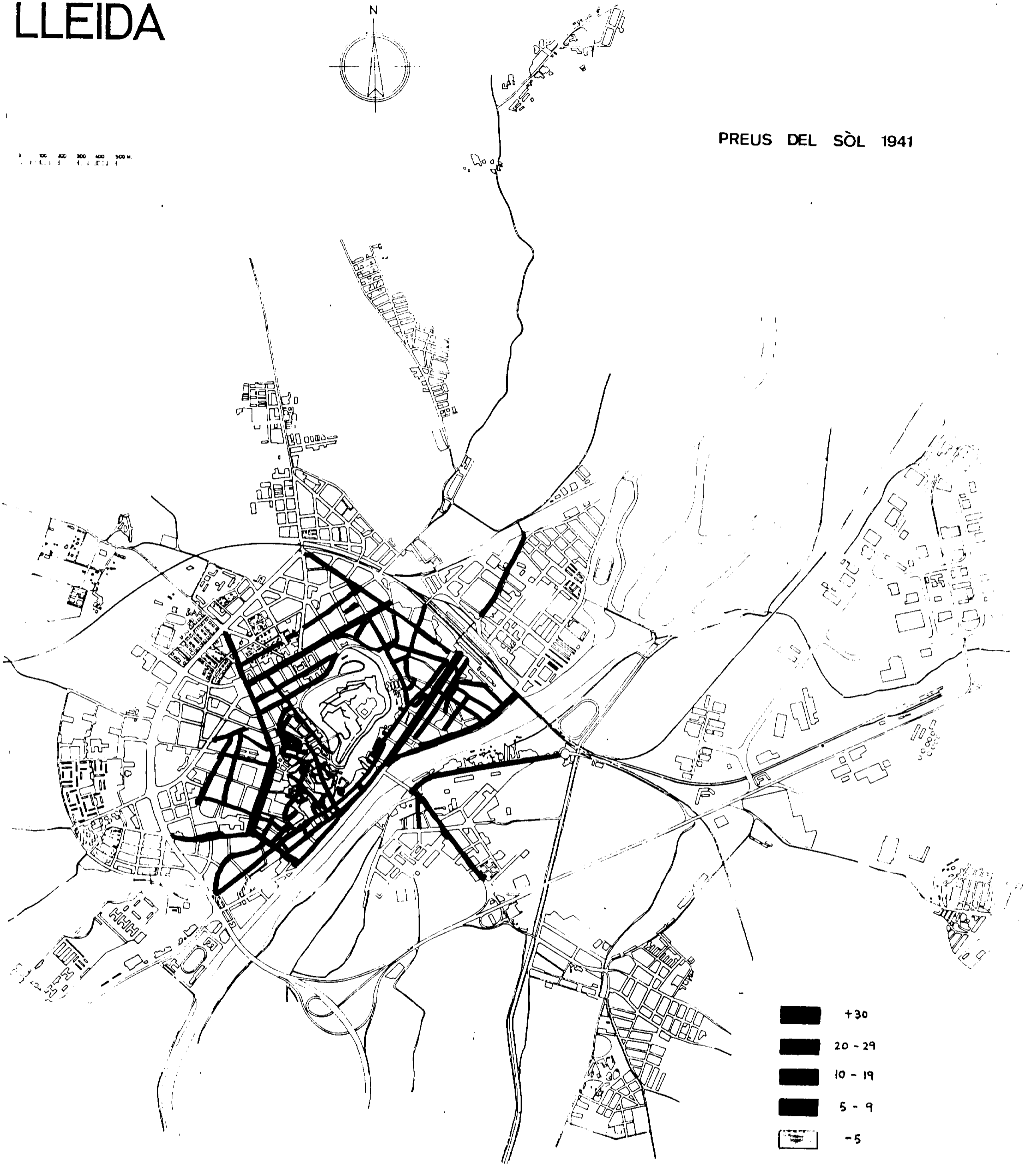
Els sectors que tenen preus i increments inferiors al mig urbà són, de forma permanent, els barris marginals, la Bordeta i un sector del barri vell (aquest últim amb preus mitjos més elevats que els de l'altre sector del casc antic) que des de 1940 mantenen aquest comportament. En el cas de Torre-serona i de Pardinyes, en canvi, la dinàmica ha canviat en l'últim -decenni, ja que per als anys seixanta i cinquanta, aquests dos barris, tot i tenint preus inferiors al mig urbà mantenen -- creixements superiors al d'aquest.

LLEIDA

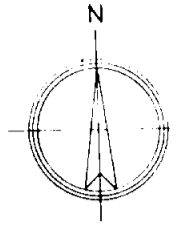


PREUS DEL SÒL 1941

0 100 200 300 400 500 M
1:100,000

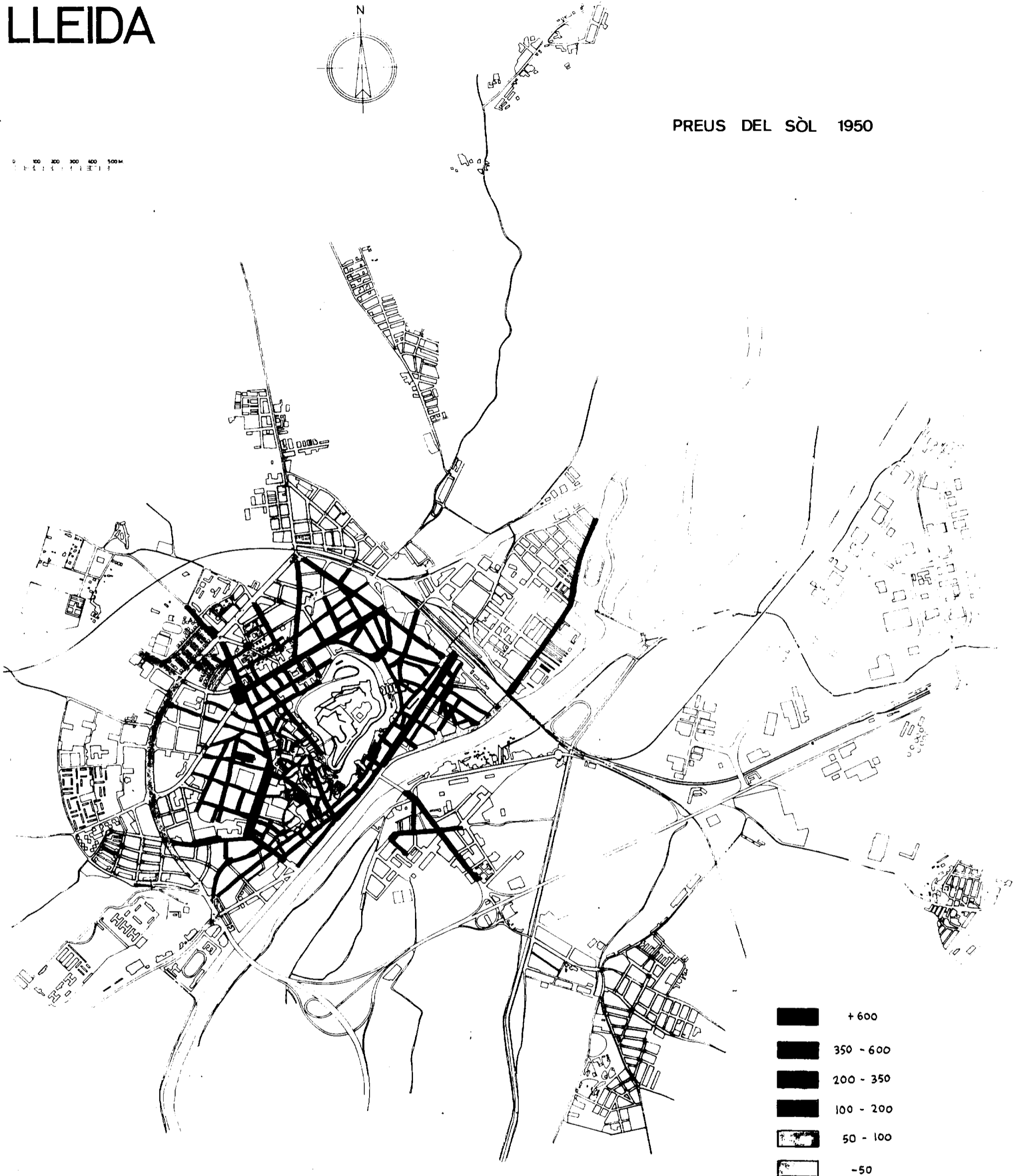








LLEIDA



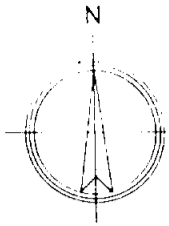
PREUS DEL SÒL 1950

0 100 200 300 400 500M
1:10000



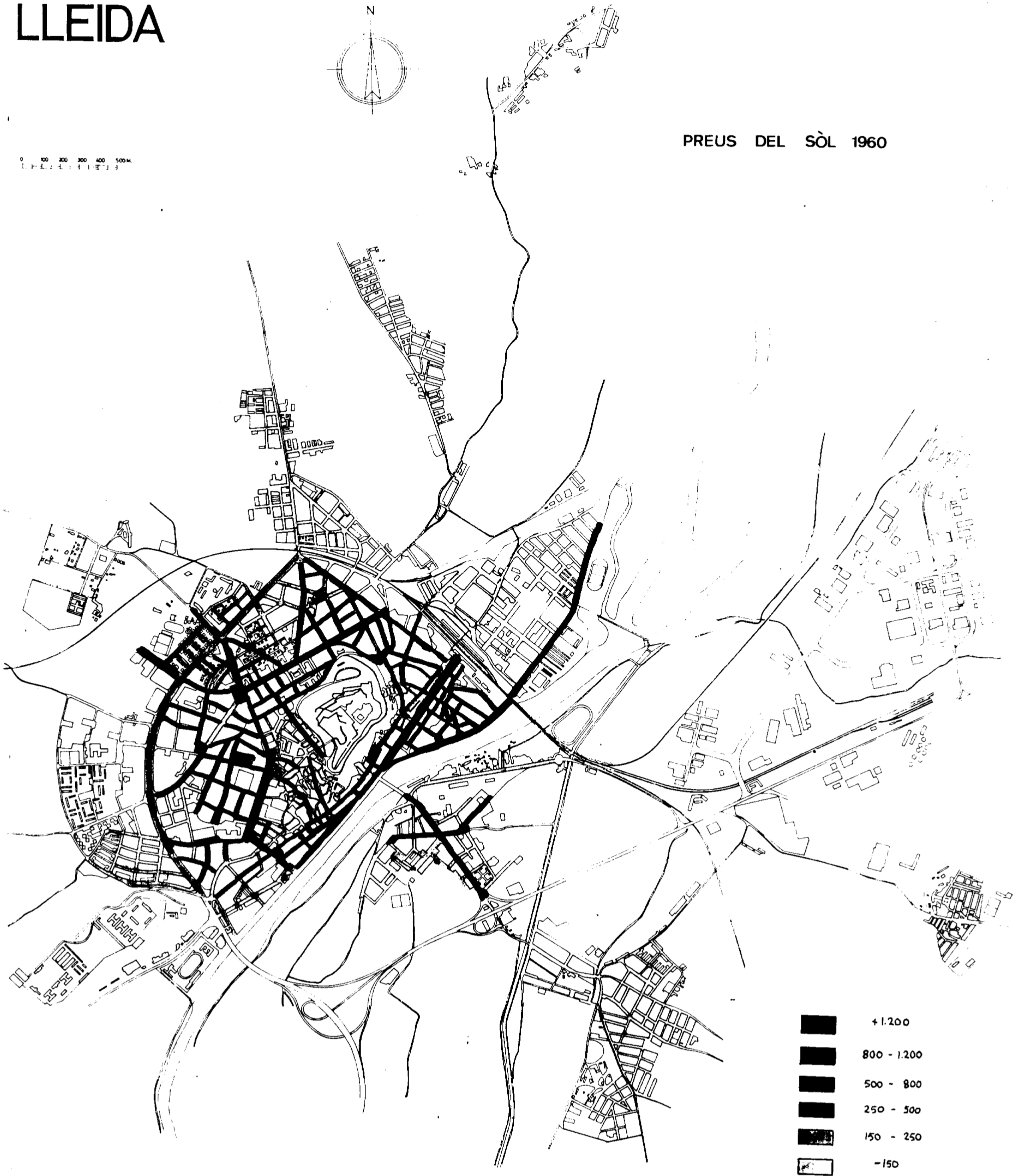
-  + 600
-  350 - 600
-  200 - 350
-  100 - 200
-  50 - 100
-  -50

LLEIDA

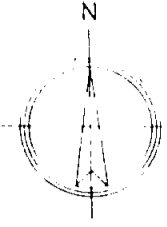


PREUS DEL SÒL 1960

0 100 200 300 400 500M

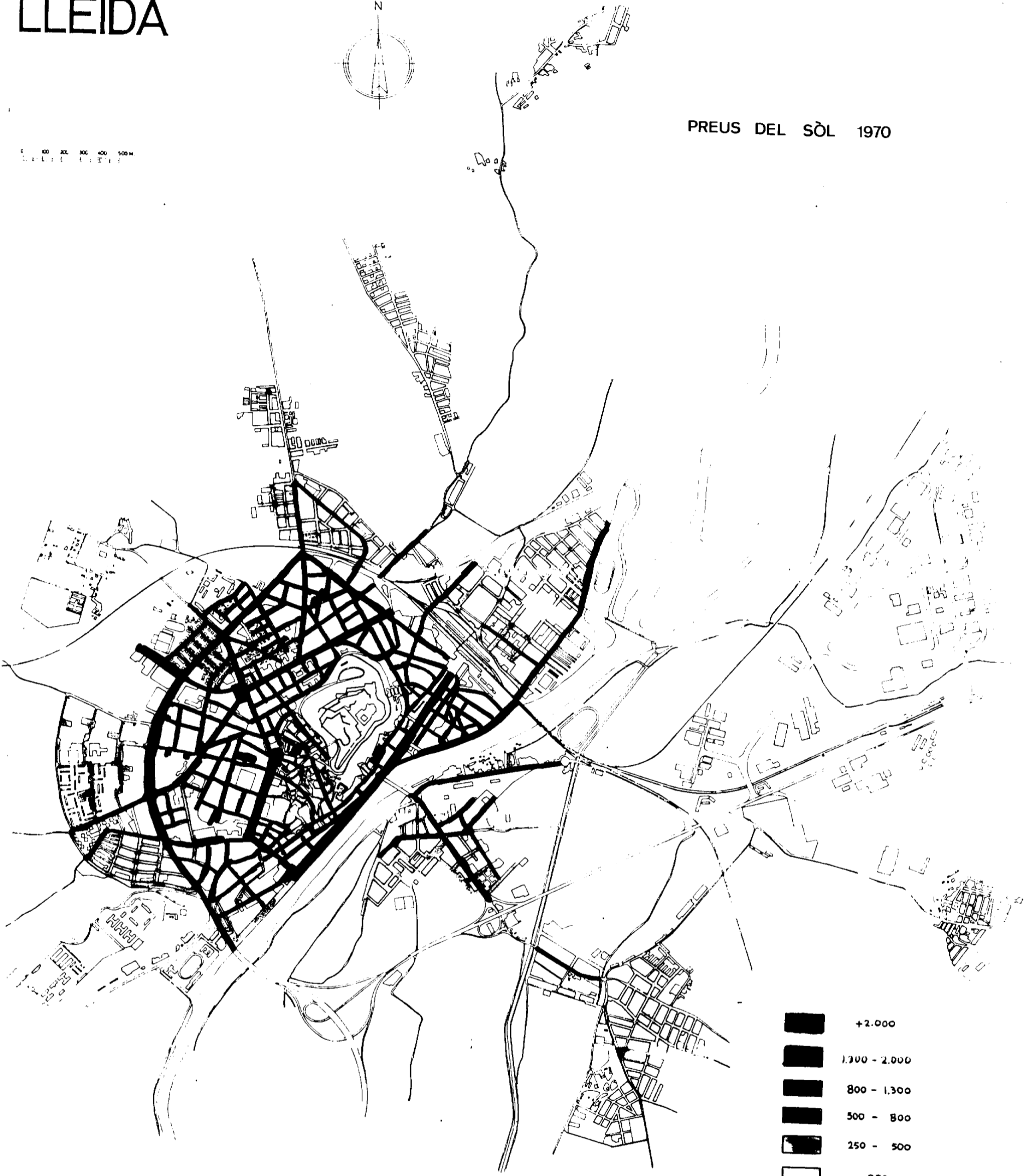








LLEIDA



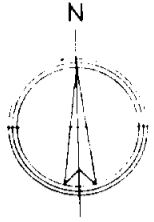
PREUS DEL SÒL 1970

0 100 200 300 400 500 M.
0 100 200 300 400 500 M.



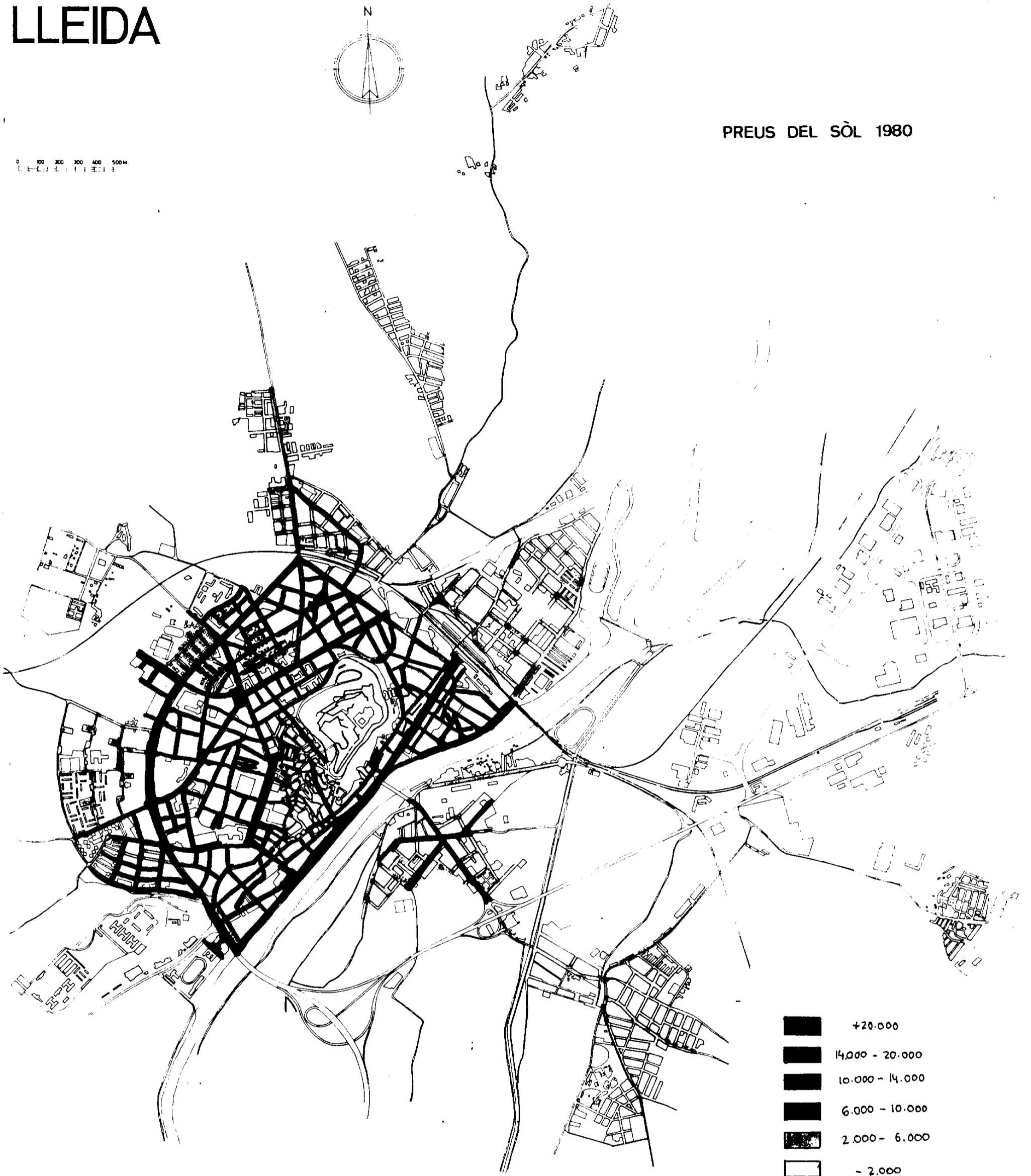
	+2.000
	1.300 - 2.000
	800 - 1.300
	500 - 800
	250 - 500
	- 250

LLEIDA

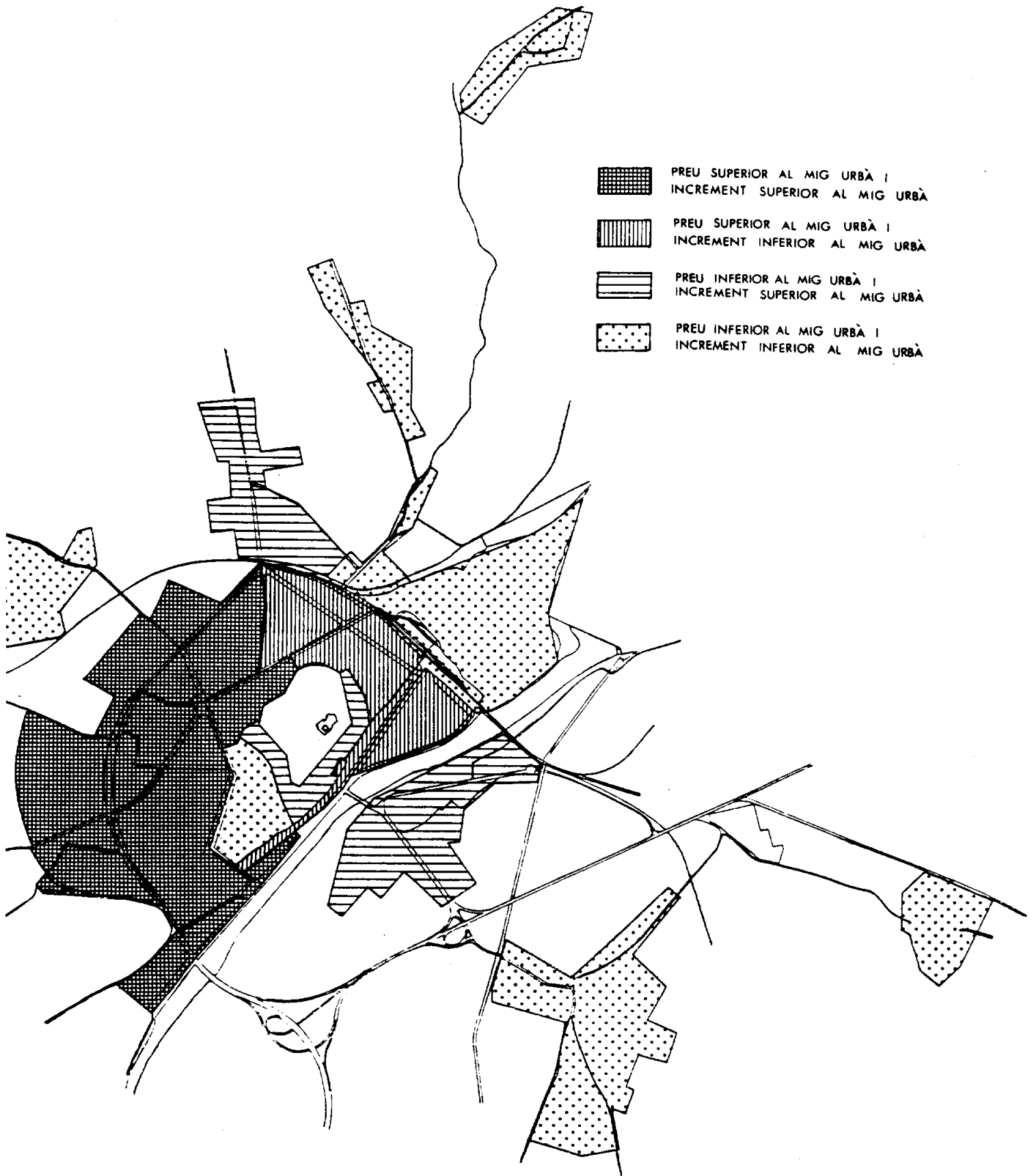


0 100 200 300 400 500M.

PREUS DEL SÒL 1980



PREUS DEL SÒL (1980) I INCREMENT EN ELS PREUS (1950-80)
PER SECTORS URBANS RESPECTE EL PREU I INCREMENT MIG
DE LA CIUTAT



VARIACIÓ DECENNAL DELS PREUS DEL SOL (1940-1980) PER SECTORSURBANS

<u>Sector</u>	<u>1941/43</u> -	<u>1950/52</u>	<u>1950/52</u>	-	<u>1960/62</u>
1	(1)27,5-503	(3) 1.729	503-850		69
	(2)21,0-198	(4) 843	198-171		-14
2	2,9- 37	1.175	37-106		186
	2,2- 14	536	14- 21		50
3	9,3- 96	932	96-166		73
	7,1- 38	435	38- 33		-13
4	14,1-333	2.261	333-552		65
	11,0-131	1.091	131-120		-8
5	22,3-352	1.478	352-676		92
	17,0-138	711	138-136		-1
6	5,8-197	3.296	197-329		67
	4,5- 77	1.611	77- 66		-14
7	2,1- 72	3.328	72-173		140
	11,6- 28	1.650	28- 35		25
8	11,1-175	1.476	175 297		70
	8,5- 69	711	69- 60		-13
9	2,0- 82	4.000	82 239		191
	1,5- 32	2.033	52- 48		50
10	4,4-107	2.331	107-231		115
	3,4- 42	1.135	42- 47		12
11	7,0-216	2.995	216-387		79
	5,4- 85	1.474	85- 78		-8
12	0,4- 61	15.150	21-130		113
	0,3- 24	7.900	24- 26		8
13	0,7- 61	8.614	61-229		390
	0,5- 24	4.700	24- 46		91

<u>Sector</u>	<u>1941/43</u> - <u>1950/52</u>	<u>1950/52</u> - <u>1960/62</u>		
14	0,75-62 0,6- 24	8.166 3.900	62-160 24- 32	158 33
16	0,75-53 0,6- 21	6.966 3.400	53-124 21- 25	134 19
17	30 †- 38 13 - 15	27 † 15	38- 53 15- 11	39 -27
18	26 †- 26 11 - 10	† -9	26- 53 10- 11	103 10
19	46 †- 46 19 - 18	0 † -5	46-124 18- 25	169 39
20	5,6- 65 4,3- 25	1.060 481	65-125 25- 25	92 0
21	0,5- 40 0,4- 16	7.900 3.900	40- 64 16- 13	60 -19
22	25 †- 30 10 - 12	20 † 20	30- 54 12- 11	80 -8
23	1,75-50 1,3 -20	2.757 1.438	50-145 20- 29	190 45
\bar{X} T	11 -105 8,5- 41,3	854 386	105-196 41,3-39,5	87 -4

(1)= Preu en pta. corrents de l'any.

(2)= Preu en Pta. constants de 1940.

(3)=Increment en pessetes corrents.

(4)=Increment en pessetes constants.

† = No apareixen en el llistat de plus-vàlues fins el període 1947-1949.

<u>Sector</u>	<u>1960-62</u>	-	<u>1969/71</u>	<u>1969/71</u>	-	<u>1980/81</u>
1	850-1859		118	1859-13026		600
	171- 218		27	218- 300		38
2	106- 243		129	243- 1985		817
	21- 28		33	28- 46		164
3	166- 442		166	442- 3546		702
	33- 52		63	52- 82		58
4	552-1325		140	1325- 9796		639
	120- 156		30	156- 226		45
5	676-1600		137	1600-13005		713
	136- 189		39	189- 300		59
6	329- 888		170	888- 9958		1021
	66- 104		57	104- 230		121
7	173-1010		483	1010-11470		1035
	35- 119		240	119- 265		122
8	297- 883		197	883-11347		1185
	60- 104		73	104- 262		151
9	239- 704		194	704-11222		1494
	48- 82		71	82- 259		215
10	231- 836		261	836- 7935		849
	47- 98		109	98- 183		87
11	387-1187		206	1187- 9522		702
	78- 139		78	139- 220		58
12	130- 465		257	465- 5481		1078
	26- 55		111	55- 126		129
13	229- 603		163	603- 6857		1037
	46- 71		54	71- 158		122

<u>Sector</u>	<u>1960/62</u> - <u>1969/71</u>	<u>1969/71</u> - <u>1980/81</u>
14	160- 609 32- 71	280 121
16	124- 394 25- 46	218 84
17	53- 118 11- 14	123 27
18	53- 53 11- 6	0 -45
19	124- 278 25- 32	124 28
20	125- 509 25- 59	307 136
21	64- 185 13- 22	189 69
22	54- 64 11- 7,5	18 -32
23	145- 363 29- 43	150 48
\bar{X}_T	196-507 395-59,5	158 51

2. LA TRANSFORMACIÓ DE SÒL RÚSTIC EN URBA.

Com inici del' estudi de l' estructura de la promoció en la producció d' espai urbà a la Ciutat de Lleida entre 1940 i 1980 esdevé fonamental, després de l' anàlisi del procés de construcció de la ciutat, analitzar com uns sectors que actualment es troben urbanitzats passaren a convertir-se en sòl urbà, i per tant, han estat objecte d' acumulació a partir de la seva transformació.

L' anàlisi de la manera com es realitzà el pas desde la consideració de sòl rústec i conreat a sòl urbà, i per tant, susceptible d' edificació, obliga a centrar l' atenció tant en quines foren aquesta àrees com en quins els agents que propiciaren la transformació. Ambdues preguntes es poden contestar si hom ressegueix el procés centrant-lo en tres àmbits d' estudi: les característiques de la parcel·lació rústica, i de l' estructura de la propietat en les àrees considerades durant -- aquests anys com a periurbanes; els diferents processos de parcel·lació urbana que en aquestes àrees es donaren, finalment, l' edificació d' aquests sectors.

Per al primer punt, la parcel·lació rústica i la seva propietat, hom compta, com a font principal amb els mapes de parcel·les i les fitxes de propietaris del cadastre de la propietat rústica d' Hisenda, realitzat l' any 1960. Per a resseguir el - procés de parcel·lació urbana, és indispensable la utilització dels permisos de parcel·lació concedits per l' Ajuntament, on - s' assenyalen les característiques de cada una de les parcel·lacions així com els seus promotors. Finalment, i en aquest apar

tat només intentant relacionar propietat rústica i producció d'espai urbà, hom compta amb els permisos d'obres municipals concedits en el període.

Les àrees considerades són, pràcticament, tots els barris de la ciutat, així com alguns sectors de l'actual eixample que han estat els últims en urbanitzar-se i que en iniciar-se el període encara estaven dedicats a tasques de correu. Per tal de reconstruir el seu procés d'edificació han estat de gran utilitat les fotografies aèries de Lleida existents. A la delegació d'Hisenda s'ha pogut consultar les corresponents als vols de 1957 i de 1970, podent-se cartografiar els espais construïts per aquests anys. A més, sobre la fotografia de 1957, Hisenda hi dibuixà, per a l'any 1960, data de realització del cadastre, la delimitació entre les zones rústiques i les urbanes que no es basava en la delimitació de les alineacions del Pla d'Ordenació de 1957 sinó en els espais realment edificats.

Tanmateix, es compta també amb el mapa d'alineacions realitzat el 1951 per la Comisión Superior de Ordenación Urbana de Lérida y Provincia en redactar el Pla d'Ordenació de 1957, i on es pot apreciar el conjunt d'edificacions existent aleshores a la ciutat. De l'anàlisi inicial d'aquest material es delimitaren els següents sectors: Pardinyes, la carretera de Torre-serona, el Secà de Sant Pere, Balàfia, l'actual sector de l'eixample antigament denominat "Joc de la Bola" i considerat com rústec l'any 1960, Santa Maria de Gardeny, la Mariola, el sector de l'eixample entre la Mariola i el casc urbà, el barri de Cap Pont, la Bordeta, els Magraners i Llívia. A més, en aquest apartat es dediquen uns comentaris a un sector que enca

ra actualment és considerat com rústec, la carretera d'Osca, lloc on s'han edificat un bon nombre de segones residències i del qual existeixen diversos permisos de parcel·lacions, i també, a les parcel·lacions i reparcel·lacions efectuades dins del casc urbà.

Cada un dels sectors esmentats té, per comprendre la seva formació, com àrea urbana, una casuística específica, però del conjunt de dades estudiades es desprenen tres tipus fonamentals de procés.

El primer, fa referència a aquells sectors que, malgrat el seu ús agrícola majoritari en iniciar-se el període, eren considerats, en el planejament preexistent com àrees urbanitzables, i que foren corroborades com a tals en el Pla d'Ordenció de 1957 o bé en el planejament posterior. Els barris de -Pardinyes i de Cap Pont responen a aquest planejament així com les àrees d'eixample estudiades (la propera al barri de la Mariola i el "Joc de la Bola). S'inclou en aquest procés la Bordeta i Torre-serona; el primer barri, per ésser, des d'antuvi, un nucli amb una considerable població i edificació, passant a ser considerat com casc urbà a partir del Pla de 1957. El segon per formar-se, pràcticament, a partir de la postguerra i ésser inclòs en les alineacions urbanes en aprovar-se l'esmentat Pla. En aquestes àrees, el procés és dominat per dos tipus diferents d'agents, que actuen acollint-se a la normativa del planejament vigent: els propietaris del sòl, antigament rústec, i promotors i societats dedicades al negoci de l'edificació. La seva incidència en la transformació del sòl és diversa segons l'àrea contemplada, però en qualsevol cas, hi és sempre present.

Un segon tipus de procés és aquell que es dona en àrees que no estaven considerades com urbanitzables en el planejament preexistent - o de les quals no hi havia pla d'alineacions - i en les que l'Estat i l'Ajuntament es constituïren en els principals promotors en iniciar-se la formació del barri. En aquest sentit, els diversos organismes estatals i el municipi actuen com urbanitzadors pioners que preparen el sòl per a edificar-hi habitatges socials, però també convertint aquests sectors en àrees on el negoci immobiliari privat és possible. Un cop creat el barri, i sobre tot, després d'incloure's aquest en el Pla d'Ordenació de 1957, la direcció del procés d'urbanització recaigué també en propietaris del sòl rústec o en els promotors professionals. Els barris de la Mariola, Balàfia i Santa Maria de Gardeny responen a aquest segon procés.

Finalment, el tercer mecanisme de transformació del sòl rústec en urbà consisteix en la formació d'àrees d'habitatge marginal.

Els Magraners, el Secà de Sant Pere i Llívia són els barris creats pels propietaris del sòl que, fora de cap normativa de planejament, parcel·len i venen les seves propietats, que posteriorment són edificades per la demanda d'habitatges menys solvent. En cada un dels barris, un cop formats, el procés és diferent segons el moment de la seva legalització i del sòl que restava per edificar. De tota manera, els antics propietaris del sòl rústec continuen tenint una predominància important en aquest segon període, als quals, en alguns casos se'ls hi afegeixen els promotors professionals.

La parcel·lació a l'àrea de la carretera d'Osca també és dirigida pels dos agents esmentats, propietaris del sòl i promotors professionals, igualment que les parcel·lacions en el cas urbà. En aquest sentit es poden incloure en el primer grup establert, encara que amb característiques específiques.

L'edificació dels barris i àrees que en aquest apartat s'estudia ha estat considerada en l'apartat anterior d'aquest treball. Només una qüestió ha estat analitzada: el pes que el grup de propietaris de rústica va tenir en l'edificació de les seves respectives àrees. D'aquesta forma es pot avaluar el paper del propietari en el conjunt del procés (propietat rústica - parcel·lació urbana - edificació), considerant, a la resta d'agents que intervenen en la producció d'espai urbà en els apartats dedicats a l'estudi de l'estructura de la promoció immobiliària.

A continuació i per a cada sector dels delimitants hom fa una anàlisi en la que s'assenyala el pes de la propietat en la transformació del sòl rústec en urbà. Així, s'inclou un pla on es ressenya el parcel·lari de rústica, indicant aquelles parcel·les en les que el seu propietari, posteriorment i de forma individual o col·lectivament amb altres persones (moltes vegades professionals de la promoció) hi realitzà una parcel·lació urbana. En la comparació entre el parcel·lari de rústica i els permisos de parcel·lacions hi ha un buit que en alguns casos pot ésser important, no s'han contemplat els possibles canvis de domini en la propietat rústica i, d'aquesta forma, propietaris de sòl inicialment rústic però posteriorment urbà que realitzaren la compra posteriorment a 1960 no han estat detectats. Un agent important de la transformació del sòl queda, així, fora

de l'anàlisi, l'inversor en sòl, per bé que en alguns casos se'n dona notícia puntual.

2.1. LES PARDINYES BAIKES.

Aquest barri ja fou considerat com àrea d'eixample de la ciutat en els plans d'alineacions de Florensa i Giralt (1922) i de Morera (1925), Hom compta amb diversos documents per a resseguir el seu procés de parcel·lació i posterior edificació. En la fotografia aèria de 1954 consten com edificades algunes àrees disperses en el barri, especialment aquelles que es troben més properes a l'estació del ferrocarril i a l'entorn del camí de Corbins, i com a àrea més compacta i de més gran superfície, la part més extrema del barri, i per tant més allunyada de la ciutat. En ella es realitzaren, durant els anys quaranta diverses edificacions, en la major part, de planta i pis.

En el fitxer de parcel·lacions de l'oficina d'urbanisme de la Paeria hom ha pogut consultar un mapa on s'assenyala per a la finca del Sr. Ramon Guasch Serentill, les parcel·lacions edificades pel mateix propietari, així com els diversos solars venuts o en venda. La finca ocupa, pràcticament tota l'àrea edificada de la part extrema del barri que figura en la fotografia aèria de 1954.

Comparant el mapa de la propietat del Sr. Guasch datat el 1952 amb els permisos d'edificació que li foren concedits des del 1944 fins al 1951, hom ha localitzat 8 permisos d'obres diferents que corresponen a dita àrea. En total, constitueixen 38 habitatges d'una sola planta ocupant una superfície construïda de 2.191 m². S'ha de fer notar que mentre en els primers permisos, fins al 1947, la superfície mitja per habitatge és superior als 70 m², en els tres últims permisos demanats

(entre 1950 i 1951) les superfícies construïdes per habitatge oscil·len entre els 30 i els 40 m².

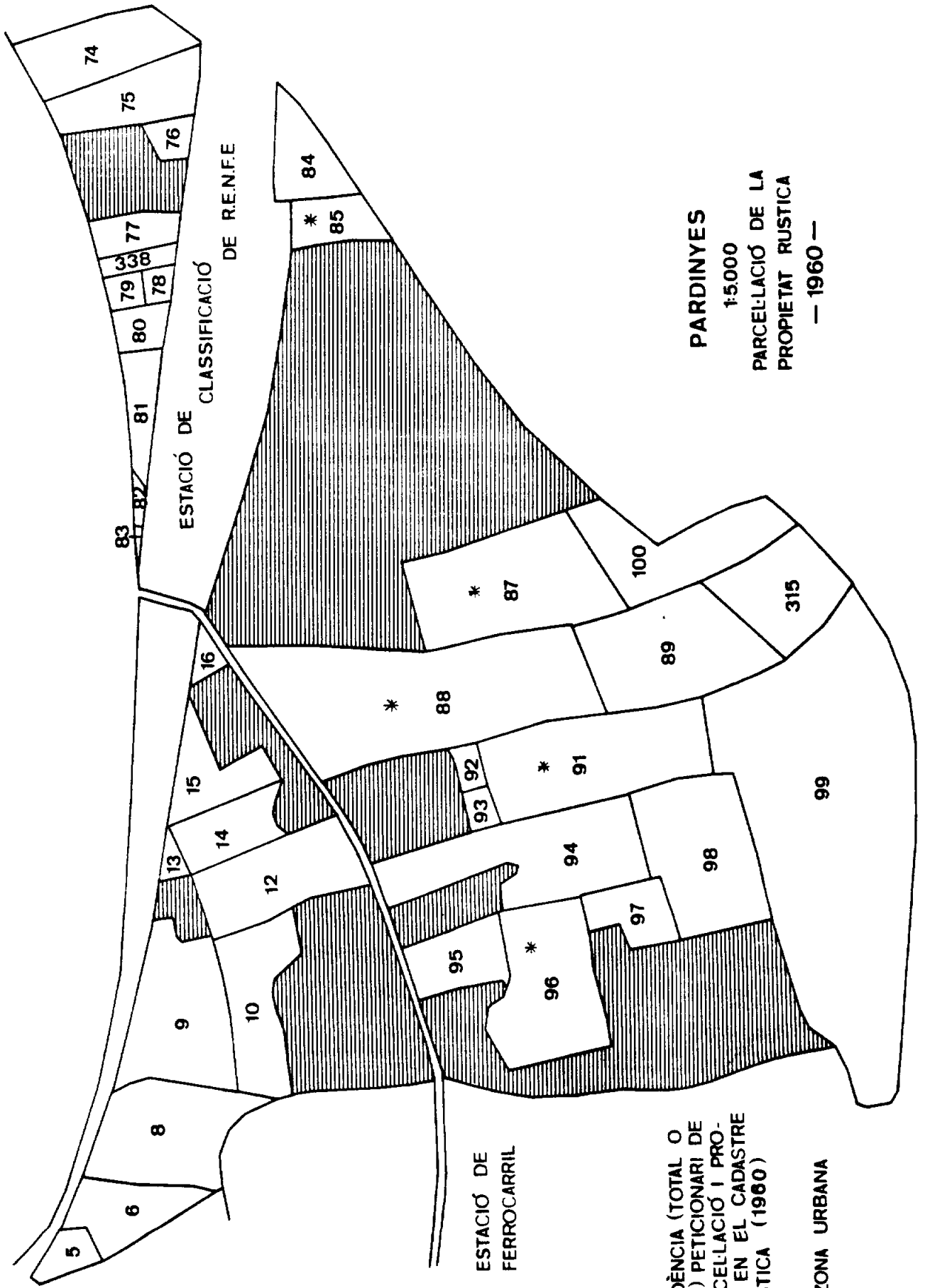
Tant si s'analitza l'evolució de l'edificació a partir de les fotografies aèries de 1954 i de 1970, així com les dates de les parcel·lacions sol·licitades pels propietaris urbans, que s'inicien en el segon quinquenni dels seixanta i que tenen especial importància durant el decenni dels setanta, hom pot concloure que, a excepció de l'àrea d'habitatges unifamiliars del Sr. Guasch, així com de petits sectors discontinuus, la urbanització del barri ha estat tardana. Tanmateix convé assenyalar que en el Pla d'Ordenació de 1957, i exceptuant el sector d'habitatges del Sr. Guasch, considerava el barri com d'ubicació industrial, fet que fou rectificat (en les ordenances) en fer-se càrrec Gerencia de Urbanización del Ministeri de l'Habitatge del Polígon Industrial "El Segre", alliberant el sòl del barri per a usos residencials.

Quant a la propietat rústica, hom compta amb les fitxes i el mapa del cadastre de la propietat així com amb un altre mapa, trobat al fitxer de parcel·lacions, de l'Oficina Tècnica d'Urbanisme de la Paeria, on sobre el tramut previst pel Pla d'Ordenació s'havien assenyalat les diferents propietats existents. Aquest mapa, sense data però que es pot situar per les edificacions existents, cap a la segona meitat del decenni -- dels seixanta, exclou l'àrea de la qual era propietari el -- senyor Guasch Serentill, i en ell hi figuren bona part dels propietaris que pagaven l'impost de rústica l'any seixanta, encara que també hi són presents alguns propietaris inexistents en el fitxer de rústica.

Si es comparen les dades que es tenen sobre la propietat rústica amb els permisos de parcel·lació demanats es pot veure com són, en bona part els mateixos propietaris els que parcel·len el sòl, encara que, a partir del segon quinquenni dels seixanta, la presència de societats immobiliàries que adquireixen el sòl o bé que s'associen amb els propietaris es fa palesa.

En set casos dels 16 ressenyats, els que demanen la parcel·lació són propietaris que figuren en el cadastre de 1960, o bé els seus hereus. Dels 96.965 m² parcel·lats per la iniciativa privada des de 1960, 39.846, és a dir, més del 40 %, responen a dos dels principals propietaris del barri, la Sra. Teresa Descàrrega i la família Nadal-Gaya. És de destacar, també, com en els últims anys comencen a ésser presents, com peticionaris de les parcel·les diverses promotores professionals, que intervenen en la parcel·lació d'un 16 % del sòl preparat per a l'edificació per la iniciativa privada.

És important destacar que el barri també fou objecte d'edificació per la iniciativa estatal (Obra Sindical del Hogar, Patronato de la Vivienda Económica y de la Clase Media), que hi construí el grup sindical "La Paz" i els habitatges per a treballadors ferroviaris, i per la promotora dependent del bisbat, el Patronato Diocesano del Hogar, que hi construí el grup "Landelino Lavilla". Ambdós grups d'habitatges es localitzaren en sòl propietat de la família Nadal-Gaya.



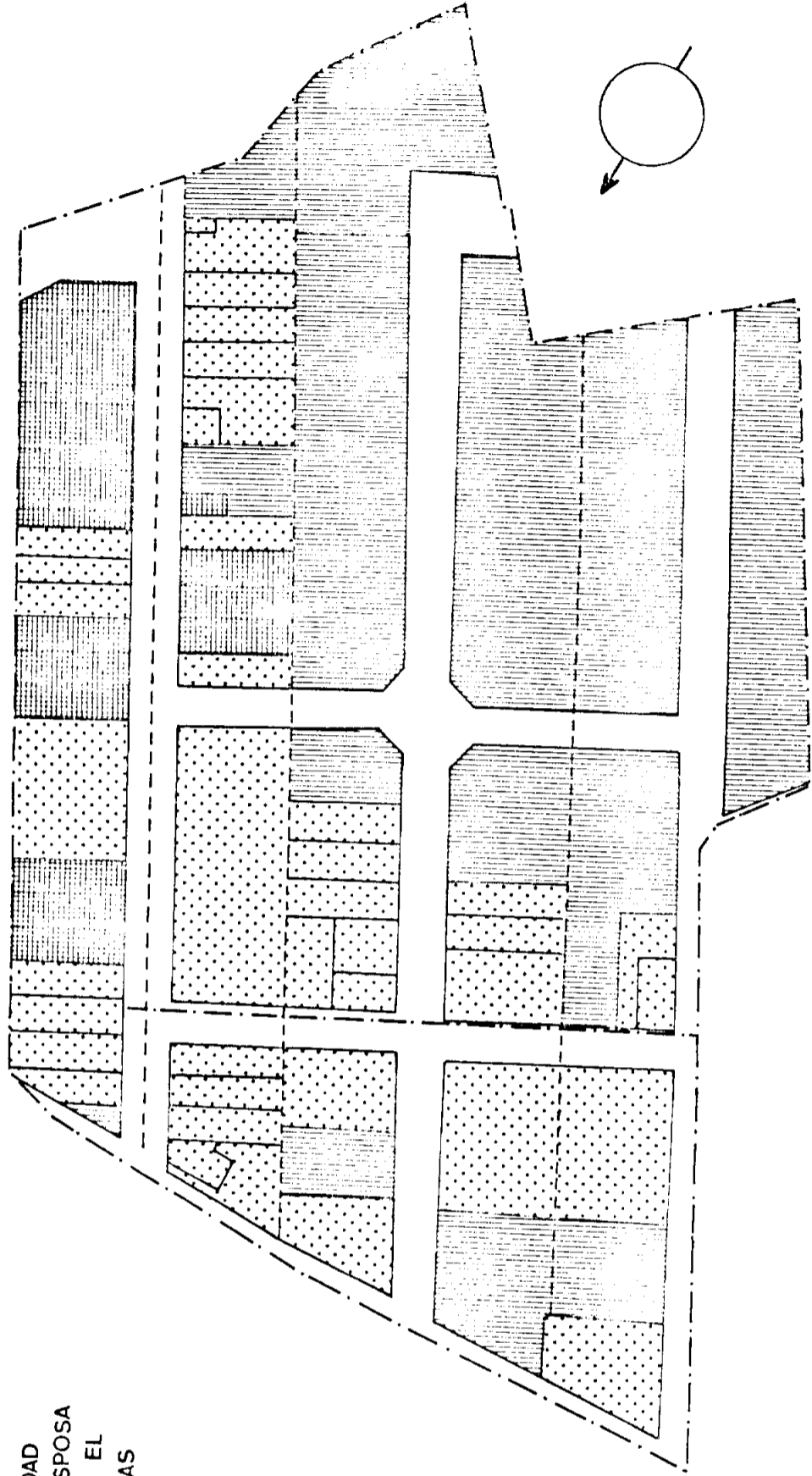
PARDINYES
 1:5.000
 PARCELLACIÓ DE LA
 PROPIETAT RUSTICA
 — 1960 —






ESTACIÓ DE
 FERROCARRIL

* COINCIDÈNCIA (TOTAL O
 PARCIAL) PETICIONARI DE
 LA PARCELLACIÓ I PRO-
 PIETARI EN EL CADASTRE
 DE RÚSTICA (1960)

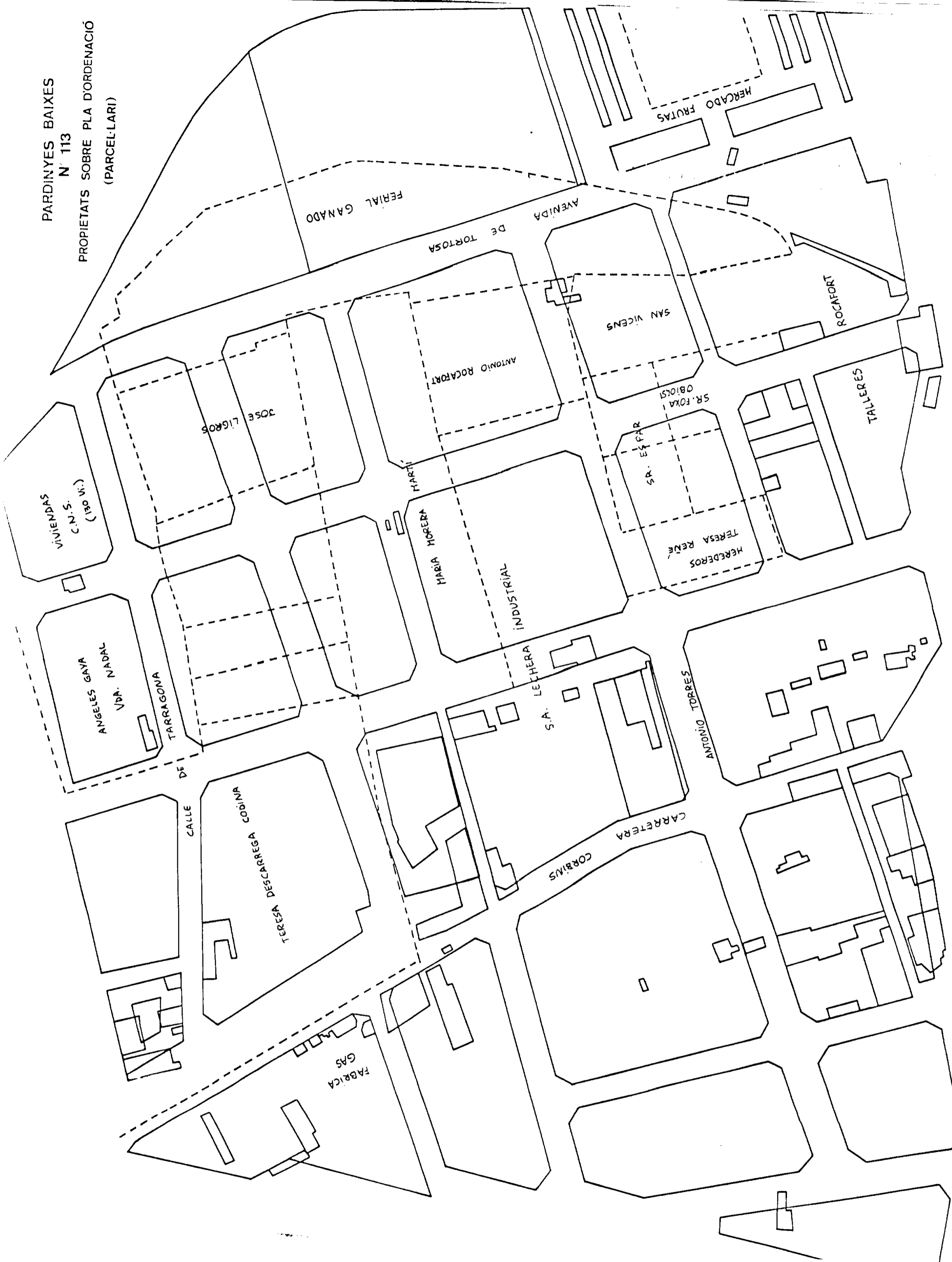
▨ ZONA URBANA

PLANO DE LA FINCA PROPIEDAD
 DN. RAMON GUASCH Y SU ESPOSA
 DÑA. CARMEN UTGE. SITA EN EL
 T.M. DE LERIDA, PAROJINA BAJAS
 (CLASIFICACION) R.E.N.F.E EN
 URBANIZACION



-  SOLARES VENDIDOS
-  SOLARES EN VENTA
-  VIVIENDAS R GUASCH
-  CLOACA
-  AGUA POTABLE - TUBERIA

PARDINYES BAIXES
N° 113
PROPIETATS SOBRE PLA D'ORDENACIÓ
(PARCEL·LARI)



PARDINYES. CADASTRE DE RÚSTICA DE 1960

<u>Propietari</u>	<u>núm. parcel·la</u>	<u>ha. ca. a, superfície</u>
Ajuntament	99	6. 83. 98
Andres Morera, M.	91	1. 60. 26
Argilés Bifet, F.	92	0. 08. 59
Argilés Bifet, F.	93	0. 07. 15
Arévalo Picol, J.	80	0. 15. 74
Casan Torné, M.	78	0. 08. 59
Combelles Bergós, J.	96	1. 91. 74
Descàrrega Codina, T.	88	3. 09. 07
Diputació	82	0. 01. 43
Diputació	83	0. 02. 86
Farré Cabertany, F.	76	0. 10. 01
F.E.C.S.A.	100	1. 30. 30
Gaya, A., Vda. de Nadal	87	1. 78. 57
Giralt Miró, Josepa	15	0. 42. 83
Giralt, J. i J.M.	14	0. 39. 49
González de Miguel i d'altres	79	0. 14. 31
Hellín Sol, V.	16	0. 16. 58
Hermanan Ferroviaria Sagrada Família	6	0. 49. 73
Lechera Industrial, S.A.	94	1. 94. 60
Lechera Industrial, S.A.	95	0. 37. 21
Ligros Pérez, J.	89	0. 65. 82
Loperena, M.	84	0. 54. 37
Mateu Marsal, A.	77	0. 42. 93
Pascual Montuy, N.	74	0. 77. 26
Pésquez Pleya, A.	315	0. 99. 72
Pifarré Nebot, F.	10	0. 93. 94
Pou Obiols, T. i germans	97	0. 45. 79
Pou Obiols, M.	85	0. 37. 20

<u>Propietari</u>	<u>núm. parcel·la</u>	<u>ha. ca. a. superfície</u>
R.E.N.F.E.	13	0. 08. 29
Sala Vidal, V. i altres	98	1. 43. 10
Servicio Nacional del Trigo	81	0. 81. 62
Torruella Pratginestós, J. i J. Barnills Sauri	5	0. 14. 63
idem	8	1. 03. 62
idem	9	1. 34. 09
idem	12	1. 13. 28

PARDINYES. PARCELLACIONS A PARTIR DE 1960.

<u>Any</u>	<u>peticionari</u>	(m ²) <u>sup. parcel·lada</u>	<u>núm. parcel·les</u>
1964	Rosell Vila, J. i Vilaseca Vila, A	1.038,8	10
1966	Aventín Brualla, C. i Vilà, F.	11.910,3	
1966	Cortell Navarro, M	2.054	12
1966	Pou Obiols, T. Roig, J. Díaz, D. Marín, A., Casine, J. i germans Reñe.	6.215,8	16
1967	Llobet Mata, J. i Jové Mata, J.	300	
1969	Nadal Fabregat, L. i Ligrós Pérez, J.	5.174	25
1972	Gaya Reixach, A. i Descàrrega Codina, T	20.561	
1973	Porta Labata, A.	2.811,59	1
1974	Segura Farré, J.	3.182,5	15
1974	Combelles Reñe, P.	9.489,2	
1974	Gaya Reixach, A.	11.473	
1977	Inmobiliaria Corbins, S.A.	denegat	
1977	Nadal Fabregat, L.	2.638,4	3
1977	Inmuebles y Accesos, S.A. Rodríguez Hnos, S.A. Inmobiliaria Corbins, S.A. Graell Mort, D. Dies, J.	2.783	(reparcel·lac)
1977	Florensa Ricart, A., Pons Serra, M, Graells Mort, D., Dies Pascual, F., Dies Jordana, M.	6.020	5
1977	Inmuebles y Accesos, S.A. i Morera de Andres, M.	11.279,3	22

2.2. EL CAP PONT

Aquest barri del marge esquerre del Segre fou contemplat com l'àrea de més gran expansió de la ciutat en el Pla de Florença i de Giralt, així com en les modificacions del Pla de Morera.

Fine el 1951, i tal com assenyalen els mapes de la Comisión Superior de Ordenación Urbana, en redactar el Pla de 1957, la part més edificada es trobava a l'actual avinguda del President Tarradellas, aleshores part de la carretera nacional II; en la fotografia aèria de 1954 figuren ja edificades importants àrees de l'avinguda de les Garrigues, eix vertebrador del nou barri, l'any 1960, la Caixa de Pensions per a la Vellesa i d'Estalvis edificà, a l'avinguda de les Garrigues, però en el sector més allunyat del casc urbà, un grup de quatre blocs amb capacitat per a 209 habitatges. En la delimitació feta per hisenda pel cadastre de rústica figura bona part de l'avinguda com zona urbana. En la fotografia aèria de 1970, l'actual barri ja està pràcticament configurat, per bé que existeixen encara molts solars per edificar en les àrees properes a l'avinguda de les Garrigues i que les àrees més allunyades de dita avinguda, encara que contemplades en les alineacions de 1957, eren d'ús rústec.

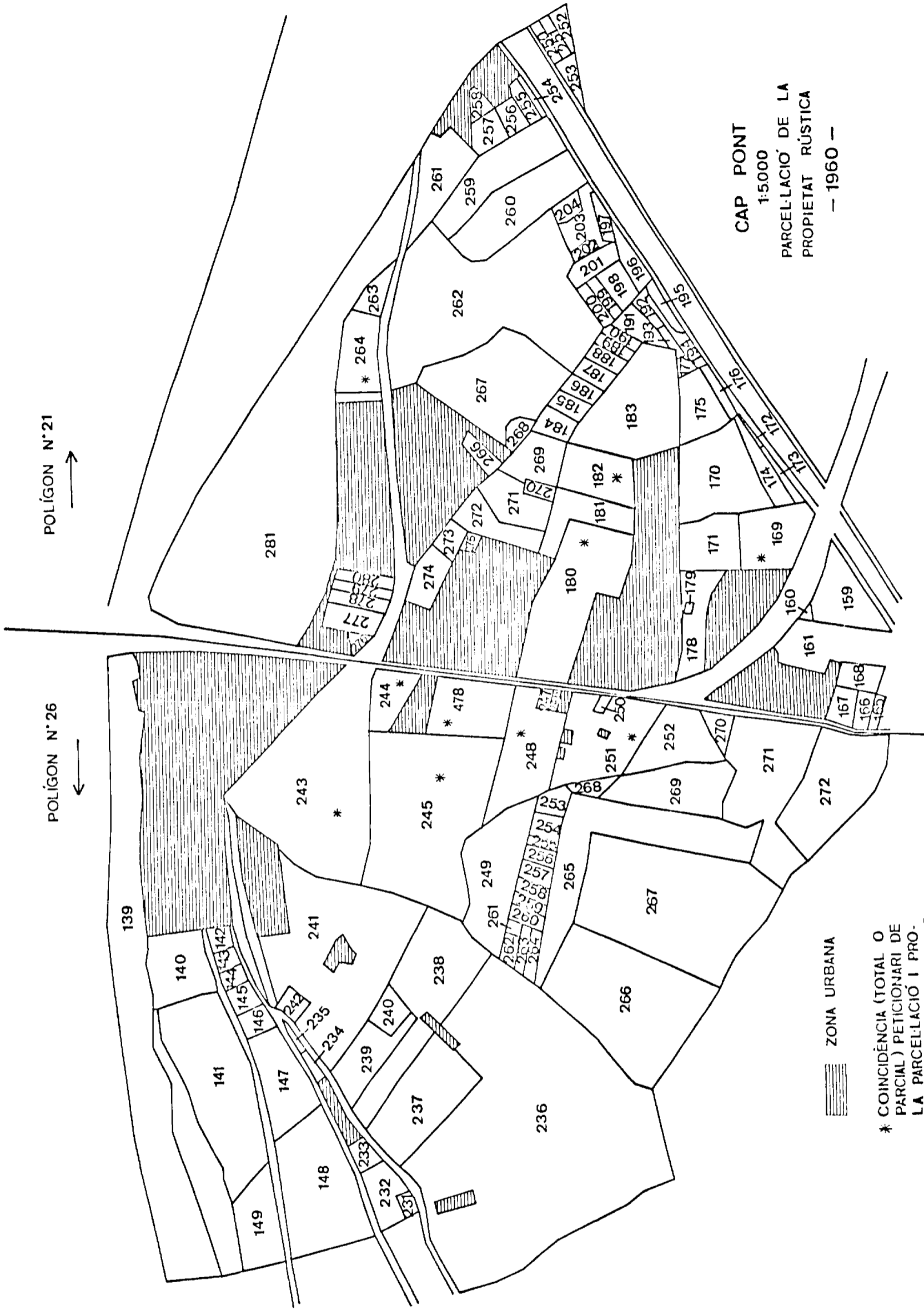
Si hom compara el llistat de propietaris de rústica de 1960 amb els peticionaris de les parcel·lacions realitzades al barri a partir d'aquest any i fins el final del període estudiat hom pot veure com són els mateixos propietaris, o bé els seus hereus, els que de forma majoritària controlen el pas de

sòl rústec a urbà.


S'han comptabilitzat 14 parcel·lacions realitzades des de 1960, amb un total de 90.203 metres quadrats parcel·lats. De les quatorze parcel·lacions vuit són realitzades per propietaris que consten en el cadastre de 1960, amb un total de la superfície parcel·lada de 81.636 metre quadrats, això és, prop del 90 % de la superfície parcel·lada.

Dos dels propietaris, la família Aunós i la família Gomar de Veciana, són els que realitzen les principals parcel·lacions comptabilitzant prop del 50 % de la superfície parcel·lada. Si hi afegim les parcel·lacions efectuades per una tercera família de propietaris, la família Trilla, el percentatge s'eleva per sobre del 60 %.

L'actuació dels propietaris del sòl com a promotors immobiliaris no és tant important com la seva actuació en les parcel·lacions. Del conjunt de propietaris que figuren en el cadastre, només 15 tenen ressenyades peticions d'edificació a l'Ajuntament. Set d'ells hi construïren 1 habitatge, tres edificaren cases amb dos habitatges, i cinc edificaren, respectivament, 5, 12, 14, 18 i 32 habitatges.



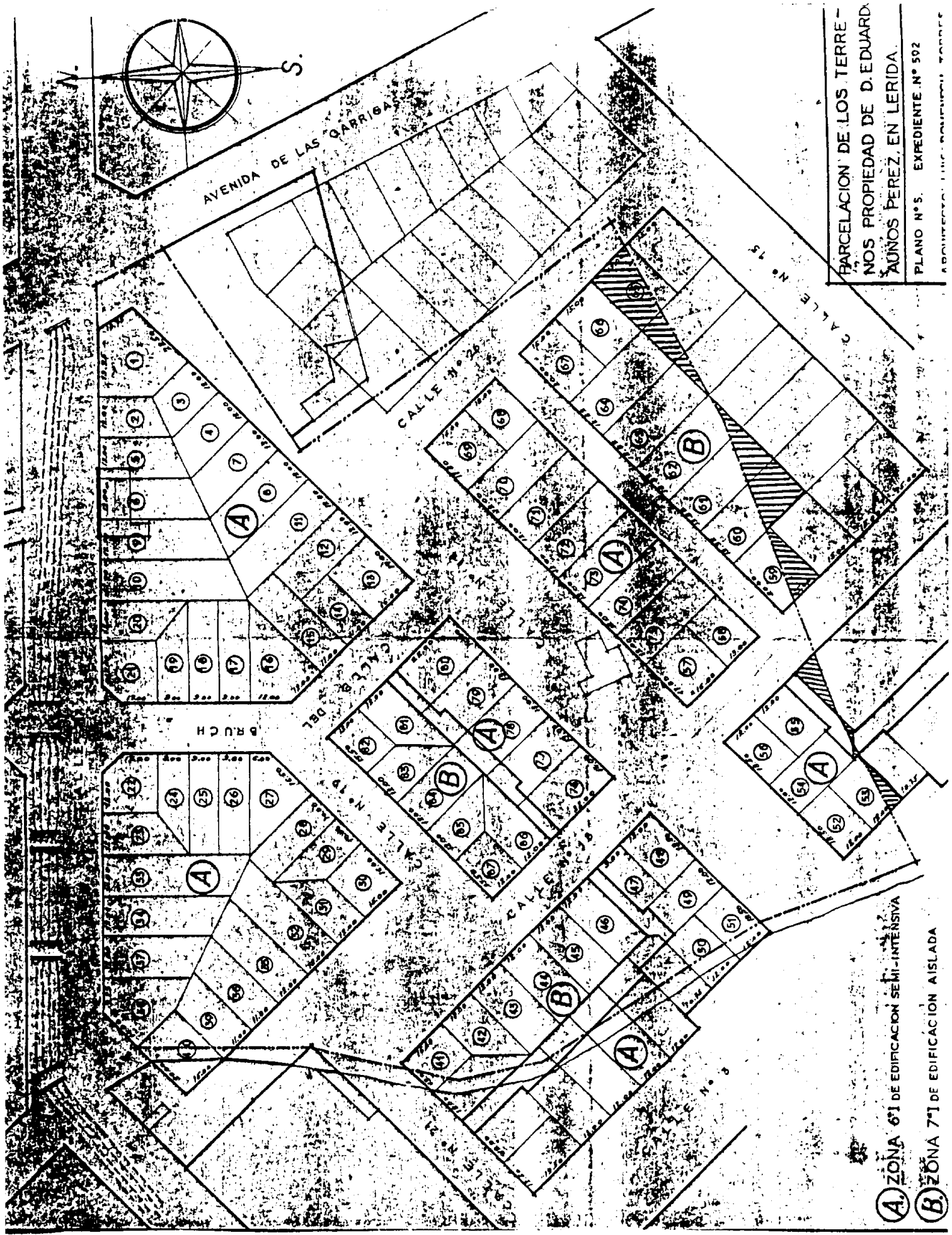
CAP PONT
 1:5000
 PARCEL·LACIÓ DE LA
 PROPIETAT RÚSTICA
 - 1960 -

 ZONA URBANA
 * COINCIDÈNCIA (TOTAL O PARCIAL) PETICIONARI DE LA PARCEL·LACIÓ I PROPIETARI EN EL CADASTRE DE RÚSTICA (1960)



AVENIDA DE LAS GARRIGAS

PARCELACION DE LOS TERRE-
NOS PROPIEDAD DE D. EDUARDO
SAINOS PEREZ, EN LERIDA.
PLANO N.º 5. EXPEDIENTE N.º 592



A. ZONA 6ª DE EDIFICACION SEMI-INTENSIVA
B. ZONA 7ª DE EDIFICACION AISLADA

CAP PONT. CADASTRE DE RÍSTICA DE 1960.

<u>Propietari</u>	<u>polígon</u>	<u>parcel·la</u>	<u>superfície</u>
Abadal Sibila, E.	26	141	2. 40. 30
Agua Cardona, J.	26	259	0. 04. 29
Ajuntament	26	139	4. 54. 30
Ajuntament	21	281	5. 21. 56
Ametlla Martín, J.	21	258	0. 03. 96
Aragonés Suoe, M.R.	26	143	0. 05. 71
Arán Terencia, A. (Vda. Bosch)	26	233	0. 07. 17
Arujo Aragonés, A.	21	259	0. 81. 87
Argilés, Vda. de Miguel	21	197	0. 18. 48
Assó Iglèsies, M.	21	194	0. 06. 60
Assó Miret, L.	21	192	0. 06. 60
Aunós Pérez, E.	26	243	4. 61. 64
Aunós Pérez, E.	26	267	3. 00. 03
Autotransportes, S.A.	21	264	0. 52. 70
Autotransportes, S.A.	21	265	0. 01. 32
Banqué Carreras, Z.	21	257	0. 05. 28
Barberá Bosch, hereus de	21	169	0. 48. 86
Barri Ballespí, M.	21	270	0. 03. 96
Barri Ballespí, R.	21	279	0. 31. 69
Barri Ballespí, D.	21	271	0. 31. 69
Barri Ballespí, C.	21	269	0. 25. 08
Barri Ballespí, M.	21	181	0. 46. 21
Batlle Vernís, R.	26	270	0. 12. 86
Berga Fontana, D.	26	254	0. 14. 29
Berga Fontana, D.	26	266	2. 28. 59
Bertran Gallart,	26	255	0. 02. 86
Besora Torrent, S. i un altre	26	263	0. 07. 14
Boneu Bordaiba, L.	21	266	0. 07. 92

<u>Propietari</u>	<u>polígon</u>	<u>parcella</u>	<u>ha. ca. a,</u> <u>superfície</u>
Bonjorn, C., germans de	26	240	0. 15. 72
Bosch Qui, J.	21	168	0. 06. 60
Brunet Encuentra, E.	26	262	0. 02. 86
Camell Llorens, P	21	204	0. 10. 96
Castelló Puig, C.	26	147	0. 65. 72
Clua, C., hereus de	21	170	1. 01. 67
Clua, C., hereus de	21	171	0. 36. 98
Codina Chou, D.	21	165	0. 03. 96
Comunitat Regants cèquia Torres	26	235	0. 04. 29
Conde Quintana, P.	26	264	0. 07. 14
Cortada Roig, R.	26	145	0. 14. 29
Cortés, D.	21	198	0. 14. 52
Coso Dolcet, A.	21	168	0. 10. 56
Cuit Mariné, J.	26	238	1. 55. 59
Cuit Mariné, F.	26	239	0. 47. 14
Dalmau Francisco, E.	26	257	0. 11. 43
Egea, C. Vda. de Gené	26	144	0. 08. 57
E. N. H. E. R.	21	263	0. 00. 12
Eroles Urjé, I.	21	274	0. 13. 20
Escuder Masalias, J.	21	256	0. 10. 56
Farrà Cortés, A.	21	189	0. 03. 96
Farré Pubill, R.	26	242	0. 11. 43
Farré Serra, C.	26	234	0. 02. 86
Ferrer Palau, F.	26	251	0. 92. 13
Ferrer Palau, F.	26	252	0. 57. 15
Figols Vidal, R.	21	276	0. 01. 32
Flix Castellnou, C.	21	250	0. 02. 64
Flix Castellnou, E.	21	252	0. 05. 28
Fontanet Pons, T.	21	177	0. 03. 96

<u>Propietari</u>	<u>polígon</u>	<u>parcella</u>	<u>ha. ca. a.</u> <u>superfície</u>
Fregola Solé, A. i T.	21	251	0. 02. 64
Frutera Exportadora, S.A.	21	251	0. 02. 64
F.E.C.S.A.	21	158	0. 07. 92
F.E.C.S.A.	21	163	0. 55. 46
F.Ē.C.S.A.	21	172	0. 09. 24
F.E.C.S.A.	21	173	1. 26. 28
F.E.C.S.A.	21	176	0. 19. 82
F.E.C.S.A.	21	179	0. 00. 12
F.E.C.S.A.	21	195	0. 02. 64
F.E.C.S.A.	21	205	0. 07. 92
F.E.C.S.A.	21	206	0. 33. 00
F.E.C.S.A.	21	207	0. 01. 32
F.E.C.S.A.	21	254	0. 03. 96
Gené Pinell, J.	21	273	0. 10. 56
Gené Sentís, J.	21	200	0. 06. 92
Gibert, C.	21	199	0. 07. 92
Giné Montada, S.	21	146	0. 18. 57
Gomar Vediana, F. i altres	26	245	1. 02. 86
Gomar Vediana, F. i altres	26	478	0. 70. 02
Guillaumet Torres, F.	21	193	0. 05. 28
Guilleromo	21	245	0. 02. 64
Guit Mariné, F.	26	237	1. 55. 59
Gutierrez Pesques, J.	26	256	0. 05. 71
Jové Biosca, L.	26	271	0. 21. 42
Jové Biosca, L.	26	272	1. 08. 59
Jové Riu, M.	21	253	0. 03. 96
Jovells Sol, F.	26	258	0. 07. 14
Lladó Morell, A.	21	184	0. 10. 56
Macià Solanellas, A.	26	236	3. 08. 57

<u>Propietari</u>	<u>polígon</u>	<u>parcella</u>	<u>ha. ca. a.</u> <u>superfície</u>
Mateo Montull, F.	21	167	0. 07. 92
Mateo Montull, F.	21	164	0. 05. 28
Mayoral García, M.	21	185	0. 02. 64
Miró Arany, M.	21	185	0. 10. 32
Miró Arany, M.	21	187	0. 10. 56
Miró Hernández, J.	21	201	0. 05. 28
Miró Gort, A.	26	231	0. 02. 86
Mitjana Vidal, A.	21	275	0. 02. 64
Monclús, P.	21	190	0. 03. 96
Monsonís Guardia, J.	26	250	0. 02. 86
Montagut Rami, J.	26	250	0. 02. 86
Mora Hnos. y Cia.	21	161	0. 52. 82
Mora Hnos y Cia.	21	162	0. 29. 04
Morell Gatus, R.	21	279	0. 09. 24
Murillo Sirvent, M.	26	265	1. 48. 57
Oró Capella, A.	21	175	0. 47. 54
Pampols Vendrell, M.	26	241	2. 71. 44
Pedra Estopà, G.	21	116	0. 09. 24
Pla Sallarés, A. i un altre	26	140	0. 41. 43
Porqueras Alabart, A.	26	271	1. 45. 72
Porqueras Alabart, S.A.	26	267	0. 65. 58
Porqueras Alabart, S.A.	21	182	0. 39. 62
Prim Modol, T.	21	188	0. 05. 28
Puig Burgués, P. i Montoliu Quintilla, J.	21	191	0. 14. 52
Puig Escosa, R.	21	174	0. 18. 48
Piña Llorens, J.	21	262	3. 05. 02
Raig Serra, J.	26	232	0. 34. 29
Recasens Vives, M.	26	269	0. 80. 01
Recasens Vives, M.	26	268	0. 07. 14

<u>Propietari</u>	<u>polígon</u>	<u>parcella</u>	<u>ha. ca. a.</u> <u>superfície</u>
Recasens Vives, M.	21	260	1. 00. 35
Roselló Modol, P.	21	178	0. 34. 20
Roselló Modol, P.	21	160	0. 01. 32
Sales Solé, A.	26	149	0. 55. 72
Sales Solé, A.	26	148	1. 40. 01
Sarri Planta, F.	21	157	0. 11. 88
Sastre Trufero, A.	21	203	0. 19. 80
Serret Vidal, germans	21	267	1. 32. 04
Solà Vila, M.	26	260	0. 08. 57
Suoe Gassó, J.	26	142	0. 02. 86
Torres Altinir, A.	26	253	0. 15. 72
Torres Giménez, M.	21	286	0. 09. 24
Torres Giménez, M.	21	213	0. 81. 87
Trilla Roig, D.	26	249	0. 92. 87
Trilla Roig, D.	26	248	0. 88. 59
Trilla Roig, J sep	26	247	0. 03. 10
Trilla Roig, Joan	26	246	0. 03. 10
Trilla Roig, Joan	21	183	1. 21. 47
Trilla Moragues, M.	26	244	0. 30. 00
Trilla Verdú, L.	21	180	1. 20. 15
Vidal Cases, F.	21	277	0. 13. 20
Vidal Cases, F.	21	280	0. 10. 56
Vidal Cases, M.	21	278	0. 15. 84

CAP PONT. PARCELLACIONS A PARTIR DE 1960. (m²)

<u>Any</u>	<u>peticionari</u>	<u>sup. parcel·lada</u>	<u>núm. parcel·les</u>
1960	Torrán Zubiaga, A.	1.835, 6	10
1960	Gomar Veciana, Lluís i germans	13.639	
1963	López Llorens, M. i J.	denegada.	
1963	Porqueras Alabart, A.	3.575	10
1963	Trilla Verdú, L.	10.213	
1963	Ferrer Palau, F.	3.484	12
1963	Aunós Pérez, E.	29.015	75
1965	Trilla Bernadó, D., J. i J.	676	
1966	Pastó Adesarias, J.	2.114	5
1967	Hereus de J. Pujol Mañosas i hereus de R. Barberà Bosch	6.127	19
1968	Autotractor, S.A.		
1968	germans Trilla Nubials	7.064,8	
1969	Bernadí Farrés, J., J. Solà i M. i J. Viladegut	11.418	9
1976	Caixa de Pensions per a la Vellesa i d'Estalvis	1.043	

2.3. LA BORDETA.

Aquest sector de residència pagesa es convertí, des d'inicis del segle XX també en àrea residencial de vacances, essent característica l'edificació de xalet en algunes àrees del barri. En el mapa (1951) dels redactors del Pla de 1957, el sector figura amb una important edificació, encara que molt dispersa. En la fotografia aèria de 1954 hom pot notar una més gran densificació a l'entorn de les principals vies del barri, l'avinguda de les Garrigues, que l'uneix amb Cap Pont, la carretera d'Artesa i els carrers interiors del barri, Hostal de la Bordeta i del Centre (o carrer Major de la Bordeta). En la delimitació de 1960 d'Hisenda, per tal de separar les àrees considerades com rústiques dels sectors urbans, pràcticament tot el barri ja figura en delimitació urbana. Aquesta, si hom observa la fotografia aèria de 1970, s'eixampla en els sectors més extrems del barri.

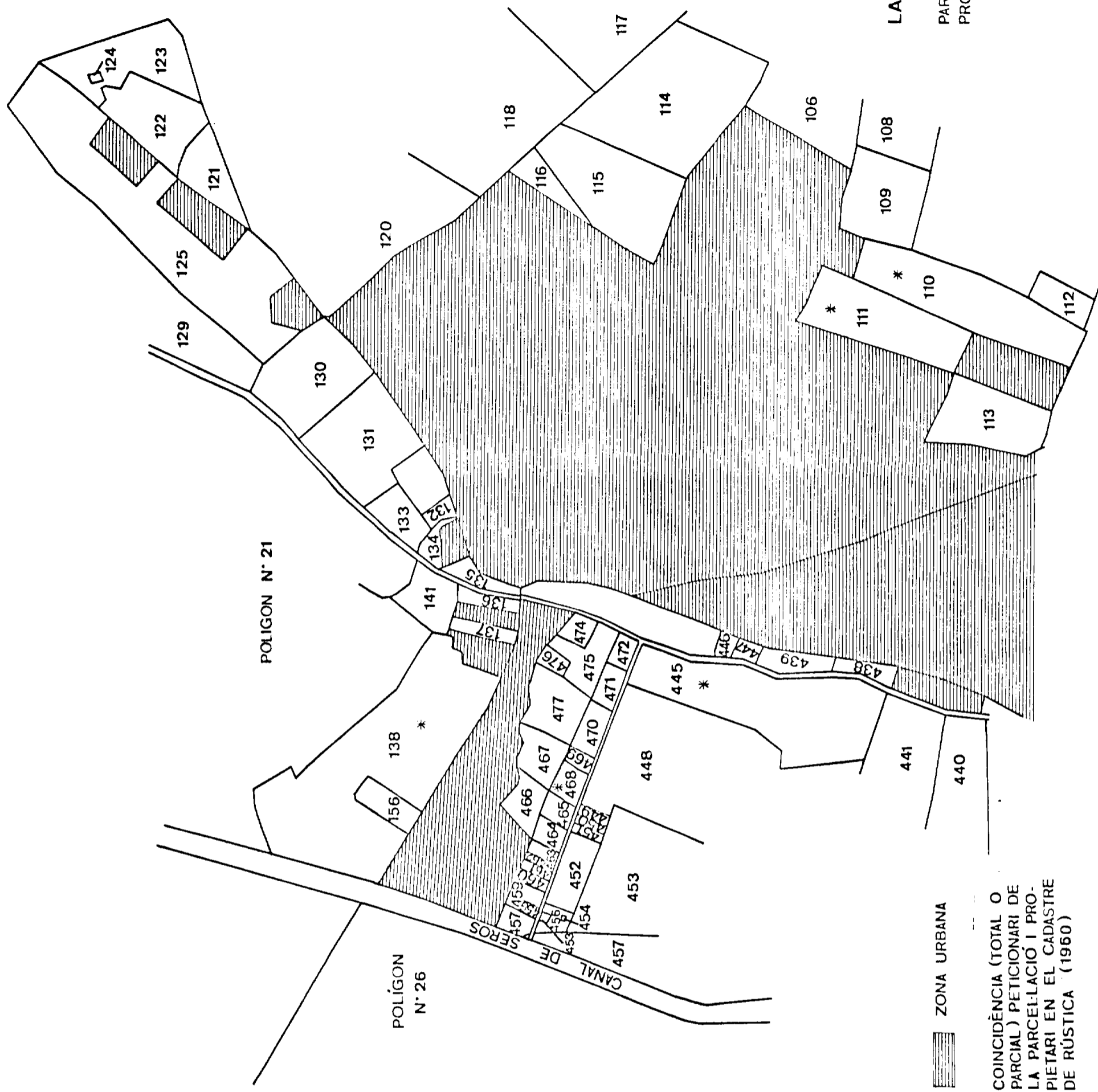
Les parcel·lacions realitzades a partir de 1960 es localitzen, en bona part, a l'interior del barri, raó per la qual, en el cadastre de rústica no hi figuren els propietaris. De les 20 parcel·lacions realitzades, 14 corresponen a sectors considerats com urbans en el cadastre de rústica de 1960. Les quatre restants són àrees que passen de sòl rústec a sòl urbà, i en elles hi són presents els propietaris de rústec com a peticionaris de la parcel·lació.

Tres d'aquestes parcel·lacions es localitzen en sectors propers a l'avinguda de les Garrigues (1961, A. Mateu Marsal, 1974, Martí Porqueres i d'altres; 1974, J. Fertran Basedes i

L. Bertran Ribera). La quarta, de C. Torres Rufac i J. Rosell Vila, se situa en la part més extrema del barri, al carrer Pla d'Urgell. Les parcel·lacions de propietats que figuren com rústiques l'any 1960 suposen un 20 % de la superfície parcel·lada total al barri.

En el seu conjunt, les vint parcel·lacions realitzades totalitzen 114.519 m². La parcel·lació de més extensió és la dels germans Coca Galitó amb 30.915 m². Aquesta parcel·lació, però, encara avui resta, en gran part, sense edificar. En els fitxers de parcel·lacions de l'oficina d'urbanisme de la Paeria hom ha trobat dues dates diferents de parcel·lació. La primera, de 1960, on aquesta és concedida, però, amb data de 1965, i per a la mateixa superfície i localització és demanada una nova parcel·lació que fou denegada ja que s'havien disminuït les amplades de façana de cada parcel·la, passant a no poder-se contemplar com parcel·les edificables segons les ordenances del Pla d'Ordenació, i això malgrat l'existència d'un acord del Ple de l'Ajuntament concedint un canvi en les ordenances d'edificació, demanat pels peticionaris de la parcel·lació i aprovat (3).

En estudiar les parcel·lacions efectuades és interessant fer notar com els promotors professionals hi són presents, - així com propietaris que actuaren com a promotors en diversos sectors de la ciutat. En el primer cas, es pot anomenar la parcel·lació de J. Agelet Rosich i J. Soria Rovira, i les parcel·lacions efectuades per R.E.D.S.A., societat creada pel mateix senyor Soria Rovira. Del segon cas es pot esmentar la de J. Bertran Basedes i L. Bertran Riera, el primer dels quals -




 ZONA URBANA
 * COINCIDÈNCIA (TOTAL O PARCIAL) PETICIONARI DE LA PARCEL·LACIÓ I PROPIETARI EN EL CADASTRE DE RÚSTICA (1960)

figura tant com propietari que paga l'impost de rústica com promotor de parcel·lacions en diversos sectors i barris de la ciutat; així mateix, aquesta persona figura com un promotor d'habitatges important, habitualment, associat a promotors professionals.

L'activitat de promoció d'habitatges per part dels propietaris que figuren en el cadastre de rústica de 1960 no és molt important. Del conjunt de propietaris, hom n'ha localitzat tretze que demanaren permisos municipals per a l'edificació. D'ells, vuit hi construeixen una sola casa amb un habitatge - per promotor, dos més hi construeixen dos i tres habitatges - respectivament, dos hi construeixen 12 habitatges, un d'ells, els germans Coca Galitó en edificis de planta baixa i de planta i pis, l'altre en una única construcció. Finalment, la família Bertran Bassedes hi construí 13 habitatges, també en edificacions de planta baixa o de planta i pis, i en dos casos, ampliant l'edificació preexistent.

LA BORDETA. CADASTRE DE RÚSTICA DE 1960.

<u>Propietari</u>	<u>polígon</u>	<u>parcella</u>	<u>ha. ca. a.</u> <u>superfície</u>
Ajuntament	21	134	0. 05. 28
Ajuntament	21	135	0. 09. 24
Aldomà Vidal, C.	21	120	2. 85. 21
Arnalot Carrera, M.	21	112	0. 18. 48
Arnalot Rio, P.	21	123	0. 81. 77
Arnalot Rio, P.	21	125	2. 86. 54
Arnalor Rio, P.	21	126	0. 39. 61
Artigas Fargas, J.	26	467	0. 25. 72
Artigas Fargas, J.	26	466	0. 22. 86
Badia Serra, A.	26	456	0. 07. 14
Benebarre Porta, F.	21	265	0. 11. 43
Bertran Basedes, J.	26	468	0. 12. 49
Blasi Casamajó, A.	21	108	1. 22. 81
Borbon Vidal, D.	26	471	0. 14. 29
Castillo Olivé, C.	26	452	0. 05. 71
Cayuela Navarro, M.	21	116	0. 11. 88
Coca Galitó, J. i un altre	26	438	0. 17. 14
Coca Galitó, J. i un altre	26	439	0. 08. 57
Costa Avellana, J.	21	136	0. 07. 14
Cucurull Gobet, M.	21	141	0. 34. 33
Cucurull Gobet, M.	21	142	1. 61. 09
Echarte Ezquieta, T.	26	461	0. 04. 29
E.N.H.E.R.	21	124	0. 00. 09
Eroles Vilella, A.	21	106	1. 50. 54
Farràs Garsaball, C.	26	449	0. 20. 00
Farré Alsinet, R.	26	464	0. 11. 43
Figueres Bagué, J.	26	475	0. 25. 72
Fillat Vila, F.	21	137	0. 07. 92

<u>Propietari</u>	<u>polígon</u>	<u>parcella</u>	<u>ha. ca. a.</u> <u>superfície</u>
Fortuño Bastre, J.	21	133	0. 27. 72
Fuster Llovera, C.	26	459	0. 08. 57
Gené Pinell, J.	26	455	0. 01. 20
Gualda Sánchez, M. i un altre	26	469	0. 02. 86
Guitart Vilalta, J.	26	477	0. 37. 14
Jové Teixidó, E.	21	117	3. 59. 20
Lanau Pallàs, J.	26	463	0. 04. 29
Larruy Baldelou, J. i un altre	26	460	0. 04. 29
Martí Tomás, J.	26	454	0. 00. 70
Mateu Marsal, A. i d'altres	21	138	3. 35. 46
Monné Farré, P.	26	472	0. 17. 14
Morte, F.	26	450	0. 04. 29
Oró Capella, A.	21	144	1. 75. 60
Piñol Daniel, J.	21	132	0. 02. 64
Piñol Oms, A.	26	476	0. 05. 71
Piñol Prim, A.	26	474	0. 14. 29
Qui Gilabert, M.	26	258	0. 01. 80
Regué Regué, D.	21	115	1. 21. 50
Regué Regué, N.	21	105	0. 84. 53
Regué Regué, R.	21	114	2. 21. 88
Ribé Aige, M.	26	470	0. 18. 58
Roch Carulla, A.	21	156	0. 02. 86
Rodoreda Doladé, J.	26	446	0. 02. 86
Rosell Comabella, A.	21	111	0. 95. 10
Sala Vidal, R.	21	131	1. 16. 22
Saurat Casanova, J.	26	447	0. 05. 71
Sentís Vias, B.	26	451	0. 03. 63
Serra Duran, F.	21	140	2. 39. 00
Serratosa S.A.	21	113	0. 75. 27

<u>Propietari</u>	<u>polígon</u>	<u>parcel·la</u>	<u>ha. ca. a.</u> <u>superfície</u>
Solé Solsona, A.	21	118	4. 80. 70
Solé Solsona, A.	21	119	0. 95. 07
Suñé Llobet, J.	21	130	0. 93. 74
Torres Rufat, C.	21	110	1. 49. 21
Trilla Roig, J.	26	473	0. 14. 29
Valls Carrera, A.	26	462	0. 01. 50
Vidal Pifarré, J.	26	457	0. 07. 15
Kam. mar. Aldomà, S.	21	121	0. 44. 89
Kam. mar. Aldomà, S.	21	122	0. 71. 30

LA BORDETA. PARCELLACIONS A PARTIR DE 1960.

<u>Any</u>	<u>peticionari</u>	(m ²) <u>sup. parcel·la</u>	<u>núm. parcel·les</u>
1960	Torres Rufac, C.	denegat	
1961	Mateu Marsal, A. i altres	11.444,84	
1962	germans Huguet Huguet		
1962	Gómez Lacruz, J.		1
1963	Espinal Prat, B.	7.188	
1960	Coca Galitó, J. i S.	30.915	
1965	Mesalles Velázquez, M.	4.089,7	
1965	Roldán Delgado, M.	3.180	15
1965	Almacellas Borull, germans	1.877,2	12
1966	Agelet Rosich, J. i J. Soria Rovira	5.867,7	37
1967	Giribert Nadal, R.	5.158	22
1974	Torà Larrégula, C.	5.507	30
1974	Carbonell Palvia, J. i D. Regué Regué	3.885,7	15
1974	Martí Porqueras, C.; J. Fabregat; S. Borràs; J. Aleu; J. Vidal; F. Morte; J. i P. Martí J. Bertran i J. Vallejo	4.650,5	29
1974	Bertran Basedes, J. i L. Brtran Ribera	4.324,9	20
1974	Llorens García, R. i Red, S.A.	7.320,5	
1975	Torres Rufac, C. i J. Rosell Vila	2.433,5	13
1975	Farreny Nadal, F.; E. Kullol Castelló, J. Rosell Vila, A. Vilaseca Vila	3.019,3	14
1975	Jové Biosca, L. i A.	4.737,6	11

<u>Any</u> <u>peticionari</u>	(m ²)	
	<u>sup. parcel·la</u>	<u>núm. parcel·les</u>
1976 Boldú Giribets, T. i J., F., D., Giribets Coca	2.361	
1977 Red S.A.	5.830,2	14

2.4. LA CARRETERA DE TORRE-SERONA

Aquest barri sorgí en l'àrea intersticial entre el nucli urbà i el barri, inicialment d'hàbit marginal, del Secà de Sant Pere. L'edificació s'estén fonamentalment al llarg de la carretera de Torre-serona, constituint així un continuum urbà que enllaça amb el Secà de Sant Pere.

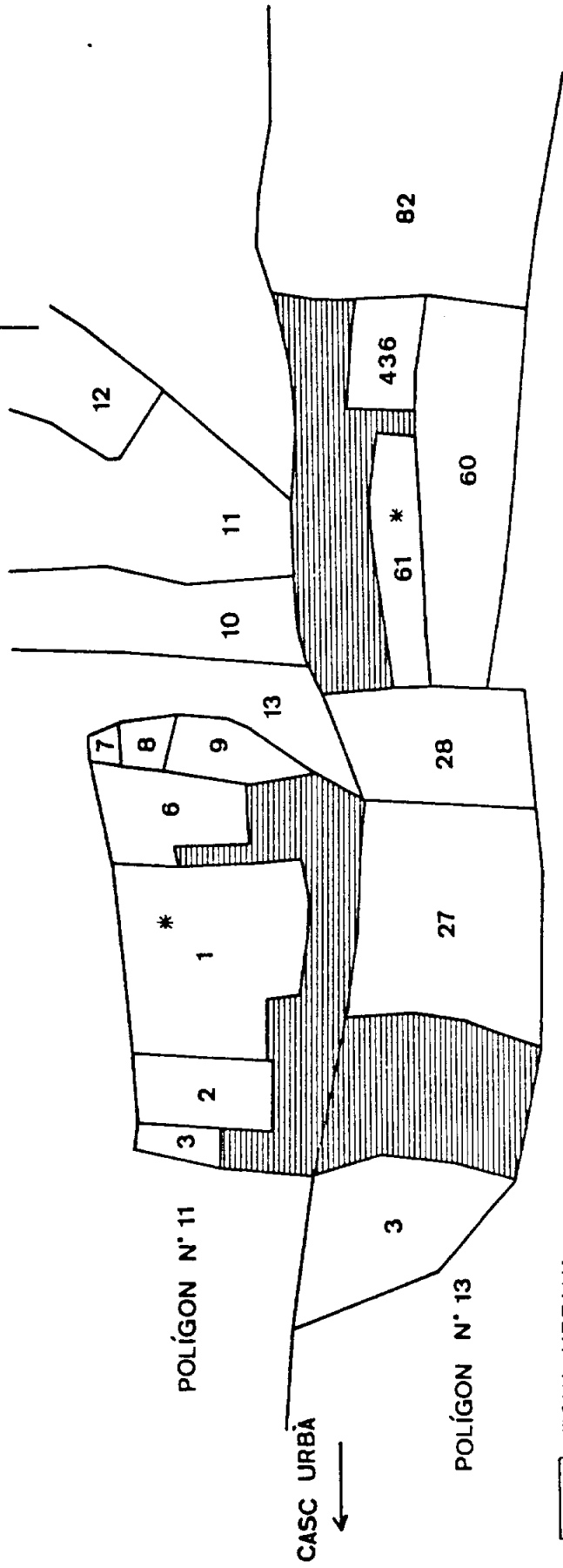
En la delimitació entre sectors urbans i rústics de 1960 feta per Hisenda, la major part del sector tocant a la carretera ja figurava com urbà. Les parcel·lacions realitzades a partir de 1960 són dues. La primera, de 1963, realitzada per un dels propietaris més importants de la zona, S. Begué Rosell, que parcel·là precisament l'àrea que ja era considerada com urbana, o edificada, en la delimitació d'Hisenda. El permís de parcel·lació abarca 12.123 m² en un total de sis illes de cases. Tres d'elles resten, però, en el permís sense parcel·lar i encara avui no estan edificades. Les altres tres, amb una superfície de 5.936 m² són les que realment foren parcel·lades i posteriorment, edificades.

La segona parcel·lació efectuada, es realitzà, en part, en un sector considerat com urbà en el cadastre de la propietat rústica de 1960, mentre que una altra part respon a una superfície que pagava l'impost de rústica l'any 1960. D'aquesta parcel·lació, promoguda per diversos propietaris, només un d'ells, el Senyor R. Estrada, figura com a propietari en el cadastre de 1960.

Del conjunt de propietaris que figuren en el cadastre de

rústica només un actua com a promotor d'habitatges al sector, el Sr. R. Sabaté Roda que amb tres permisos demanats construeix un total d'11 habitatges.

↑ SECÀ DE SANT PERE



TORRE - SERONA

1:5000

PARCEL·LACIÓ DE LA PROPIETAT RÚSTICA

- 1960 -

* COINCIDÈNCIA (TOTAL O PARCIAL) PETICIONARI DE LA PARCEL·LACIÓ I PROPIETARI EN EL CADASTRE DE RÚSTICA (1960)

▨ ZONA URBANA

TORRE-SERONA. CADASTRE DE RÚSTICA DE 1960.

<u>Propietari</u>	<u>polígon</u>	<u>parcel·la</u>	<u>ha. ca. a.</u> <u>superfície</u>
Begué Rosell, A.	13	60	2. 15. 53
Begué Rosell, S.	13	61	0. 63. 55
Biosca Seró, J.	11	7	0. 02. 97
Campmany, C. vda. de Twose	13	27	2. 72. 00
Campmany, C. vda. de Twose	13	28	1. 12. 92
Campmany Llorens, J.	13	3	0. 97. 50
Estrada Estrada, R.	11	1	1. 91. 26
Inglabaga Campabadal, D. i A.	13	484	0. 04. 51
Lluelles Ribes, G.	11	6	0. 04. 51
Masip Ballesté, R. i un altre	11	8	0. 11. 86
Pereña Reixach, O.	11	3	0. 08. 90
Pereña Reixach, A., Hereus de	11	2	0. 53. 38
Sabaté Roda, R.	11	9	0. 35. 58

TORRE-SERONA. PARCELLACIONS A PARTIR DE 1960.

<u>Any</u>	<u>peticionari</u>	(m ²) <u>Sup. parcel·la</u>	<u>núm. parcel·les</u>
1977	Botanch Pascual, A; B. Jiménez; J. Olivé Gili; R. Estrada Estrada	5.936,6	16
1963	Begué Rosell, S.	12.123,1 (4.160)	17

2.5. EL JOC DE LA BOLA.

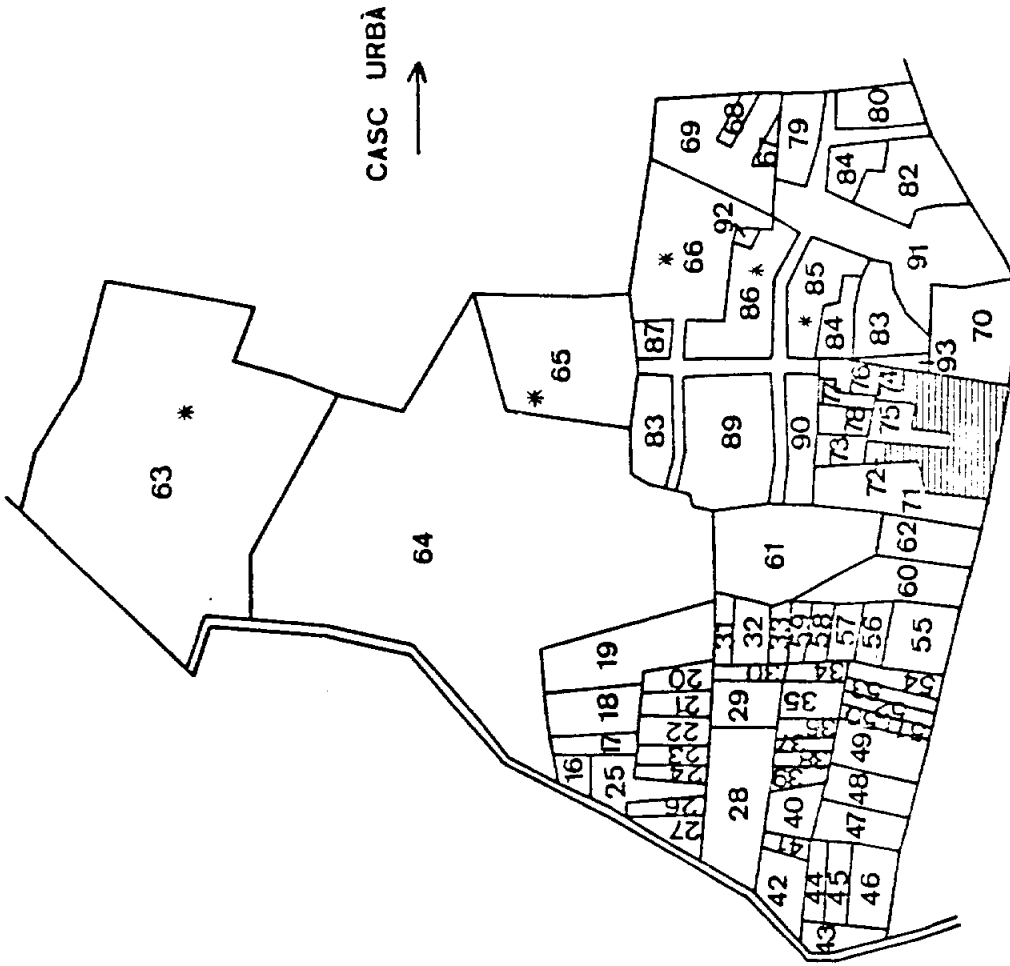
Aquesta antiga partida rural fou considerada pel Pla d'Ordenació Urbana de 1957 com un dels sectors d'eixample del marge dret de la ciutat amb una més gran edificació futura. El nou barri previst era format per l'actual Polígon de Santa Maria de Gardeny i pel sector urbà del "Joc de la Bola" i es preveia una capacitat d'habitatges per a 12.000 persones. A partir de què l'I.N.V. es feu càrrec de Santa Maria de Gardeny, el barri previst es convertí en dos de nous, socialment diferenciats. A Santa Maria es construïren habitatges socials, inicialment directament promoguts per l'Estat. Al "Joc de la Bola", fins a finalitzar el període d'estudi només edificat en els sectors propers al Passeig de Ronda, es configurà com una àrea d'habitatges de qualitat promogut per la iniciativa privada.

En la delimitació entre sectors urbans i àrees rústiques d'Hisenda, el 1960 només figura com urbanitzada una petita àrea al camí de Vallcalent. Fou durant el decenni dels setanta que s'edificà a l'àrea avui més densament poblada, entre el Gran Passeig de Ronda i el segon tram del carrer del Dr. Fleming.

Si hom compara el llistat de propietaris de rústica de 1960 amb els peticionaris de les parcel·lacions efectuades al sector, es pot observar com aquests hi són presents en tres de les quatre parcel·lacions efectuades. Aquestes són, precisament, les que corresponen a la segona ronda de circumvallació, demanada per la família Hellín, Larosa, Clot i Jové, es realitzà fora de l'àmbit més urbanitzat, darrera del camp d'esports i

per a cases de tipus xalet, enllaçant l'àrea de la carretera d'Osca amb el grup de xalets construït per l'Obra Sindical - del Hogar i pel Patronato de la Vivienda Económica y de la - Clase Media entre el Camp d'Esports i ambdós costats del Passeig de Ronda.

És de destacar que només la primera de les parcel·lacions és del decenni dels seixanta (1965), essent les altres tres - realitzades en els anys setanta. Tanmateix és interessant fer notar que en les tres parcel·lacions realitzades entre la ronda i Dr. Fleming, hi són presents, entre els peticionaris, promotors habituals -, per bé que en dos dels casos, aquests tam bé són propietaris (aquests dos últims, els Srs. Besa Cantarell i el Sr. Argilés Bifet). En un cas, l'empresa que després cons trueix en solar, Agrocar, S.A., demanà la parcel·lació en nom dels propietaris del terreny.



 ZONA URBANA

* COINCIDÈNCIA (TOTAL O PARCIAL) PETICIONARI DE LA PARCELLACIÓ I PROPIETARI EN EL CADASTRE DE RÚSTICA (1960)

SECTOR DE L' EIXAMPLE "JOC DE LA BOLA"

1:5000

PARCELLACIÓ DE LA PROPIETAT RÚSTICA

— 1960 —

SECTOR DE L'EXEMPLE "JOC DE LA BOLA". CADASTRE DE RÚSTICA DE 1960.

<u>Propietari</u>	<u>parcella</u>	<u>ha. ca. a.</u> <u>superfície</u>
Abella Vidal, N.	23	0. 04. 54
Alsina Vendrell, R.	74	0. 02. 67
Arellano Just, M.	65	0. 74. 84
Argilés Bifet, F.	69	0. 52. 12
Ariché Falcó, P.	67	0. 02. 67
Balcells Culleré, J.	28	0. 41. 42
Balcells Novell, F.	47	0. 12. 00
Barberà Bosch, M.	27	0. 06. 68
Besa Cantarell, J.	64	4. 32. 98
Boix Ubach, J.	13	2. 50. 54
Brualla Salinas, C. i E.	58	0. 04. 01
Cañas Mirada, E.	41	0. 04. 01
Capdevila Masip, P.	16	0. 03. 01
Castelló Mengues, R.	29	0. 13. 48
Català Pera, P.	52	0. 08. 69
Colom Godia, J.	56	0. 05. 34
Dalmases, hereus de F. de	70	0. 25. 39
Escolàstica Clot, R.	63	0. 25. 39
Estat (desconegut)	73	0. 05. 34
Felis Guamis, J.	25	0. 16. 03
Fiestas Badia, J.	20	0. 06. 68
Fonjivell Coll, M	35	0. 10. 69
Freixenet Sales, A.	49	0. 14. 73
Gimeno Lozano, J.A.	50	0. 02. 67
Giné Sala	82	0. 22. 77
Gonzàlez Gonzàlez, J.	51	0. 01. 34

<u>Propietari</u>	<u>parcel·la</u>	<u>ha. ca. a.</u> <u>superfície</u>
González Mogollón, T.	31	0. 02. 67
Gregorio Ortiz, T.	18	0. 19. 04
Labeira Bernat, R.	57	0. 09. 04
Masot Sales, F.	17	0. 04. 95
Miró Cabestany, J.	42	0. 21. 38
Montagut Jaume, F.	76	0. 08. 02
Monturiol Furriol, J.	68	0. 02. 67
Morell Queralt, T.	60	0. 24. 05
Morguí Besó, F.	14	0. 37. 42
Pach, F.	30	0. 05. 55
Pach, F.	33	0. 04. 21
Palau Dalfó, S.	71	0. 29. 40
París Masip, C.	40	0. 16. 03
París Santaularia, J.	44	0. 04. 01
París Santaularia, M.	54	0. 06. 68
Peralta, B.	62	0. 26. 72
Piqué Bosque, F.	26	0. 04. 01
Planes Pinell, A.	75	0. 09. 35
Querol Alabart, A.	45	0. 06. 68
Ribes Mallada, L.	24	0. 04. 21
Ribes Serra, P.	78	0. 05. 38
Rocafort Montpeat, A.	86	0. 38. 77
Rocafort Montpeat, A.	90	0. 18. 71
Roig Mor, R.	36	0. 04. 94
Rosell Jover, A.	61	0. 72. 10
Roselló Batlle, T.	39	0. 02. 67
Roure Bernaus, A.	66	0. 61. 13
Royo, F. i J. A. Luisa	53	0. 08. 02

<u>Pronietari</u>	<u>parcel·la</u>	<u>ha. ca. a.</u> <u>superfície</u>
Sala Vidal, L. i V. i A. Rocafort Montpeat	91	1. 30. 96
idem	92	0. 00. 63
idem	93	0. 02. 00
Sala Vidal, Luís	83	0. 24. 05
Sala Vidal, Luís	84	0. 37. 35
Sala Vidal, Luís	89	0. 46. 77
Sala Vidal, Luisa	79	0. 10. 69
Sala Vidal, Victoria	80	0. 10. 69
Sala Vidal, Victoria	81	0. 10. 69
Sala Vidal, Victoria	85	0. 32. 08
Sala Vidal, Victoria	87	0. 02. 67
Sala Vidal, Victoria	88	0. 14. 70
Sampedro Baraté, J.	38	0. 02. 67
Simorra Cierco, J.	72	0. 01. 37
Siscart Peguera, T. i D.	77	0. 02. 67
Solans Mitjana, R. i A.	19	0. 36. 08
Solans Vallverdú, R.	43	0. 08. 01
Solans Vallverdú, R.	53	0. 01. 34
Solé Carque, L.	46	0. 13. 36
Solé Castelló, P. i M. Casanovas Porta	147	0. 48. 22
Solé Sumalla, A.	15	0. 90. 88
Solsona Deu, D.	21	0. 06. 68
Sopena Vidal, R.	37	0. 05. 01
Tamarit Guiu, S.	59	0. 04. 01
Val Abadia, F.	32	0. 10. 69
Vidal Porqueras, B.	48	0. 10. 68
Vidal Val, J.	34	0. 05. 34
Vives Caselles, J.	22	0. 04. 01

SECTOR DE L'EXEMPLE "JOC DE LA BOLA". PARCELLACIONS A PARTIR
DE 1960.

<u>Any</u>	<u>peticionari</u>	(m ²) <u>sup. parcel·lada</u>	<u>núm. parcel·les</u>
1965	Besa Cantarell, J. i M. Arellano Just.	10.710	
1972	Agrocar, S.A. i Srs. Caubet, Gabarró, Roure i Simó	6.220,5	
1972	A.Rocafort Montpeat, J. Sales Segarra, Lluisa i V. Sala Vidal, J. Argilés Bifet	10.188	
1976	Hellín Sol, C. i V., P. Clot, J. Jové i Larosa Hospital	11.858,6	

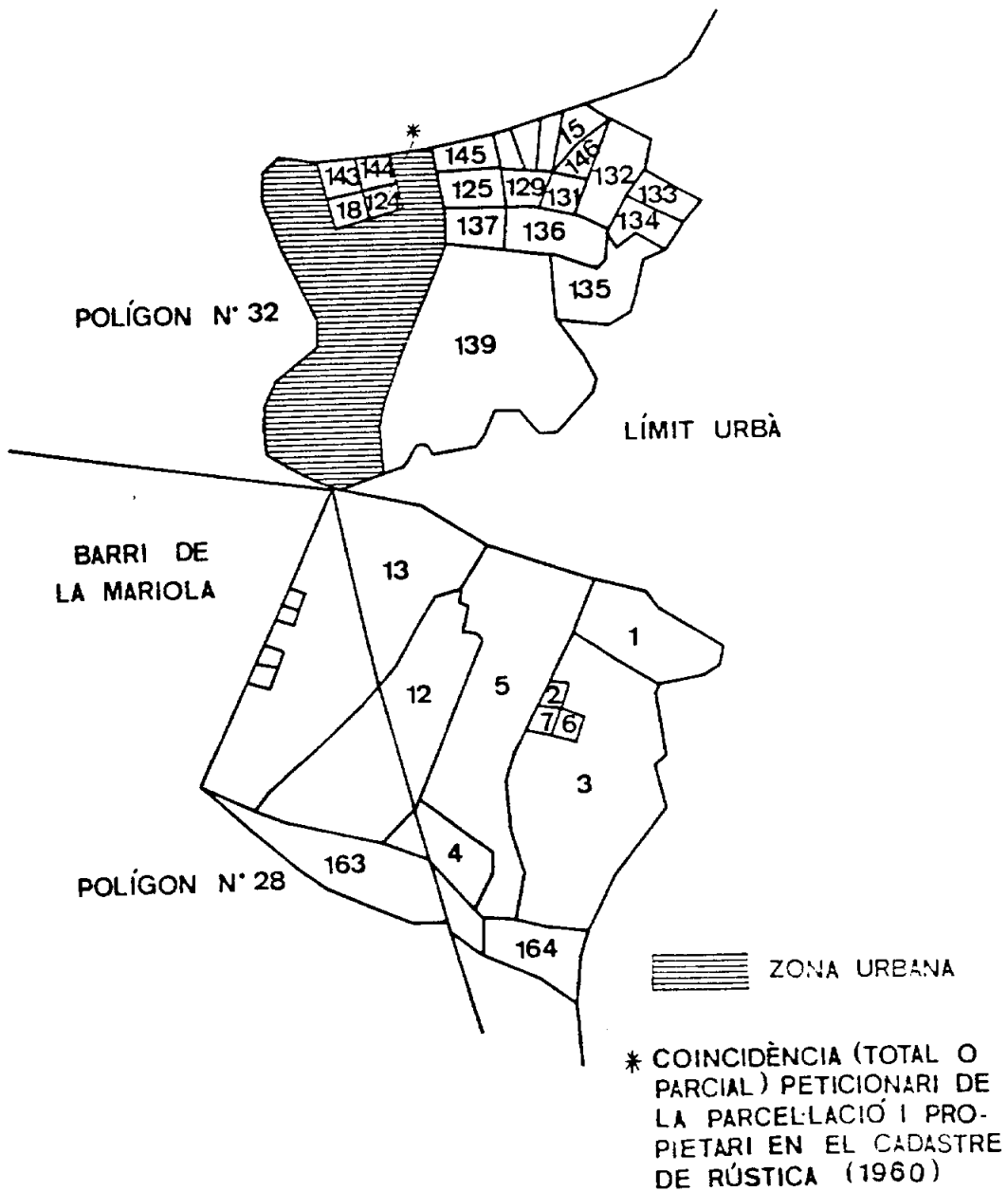
2.6. SECTOR DE L'EIXAMPLE ENTRE LA MARIOLA I EL CASC URBA.

Aquesta àrea, a l'igual que el sector del "Joc de la Bola", s'urbanitzà a partir de la consideració en el planejament, i posterior realització, del Gran Passeig de Ronda. Altrament, en fet d'ésser un espai intersticial entre els barris de la Mariola i el de Santa Maria de Gardeny i el casc urbà actuà de forma important en la seva edificació posterior. Si hom compara el cadastre de rústica de 1960 amb els peticionaris de parcel·lacions a partir d'aquesta data es pot assenyalar el poc paper que aquests propietaris jugaren en el procés d'urbanització. Només un propietari dels ressenyats en el cadastre apareix com a peticionari d'una de les parcel·lacions, i això, fent-ho conjuntament amb sis peticionaris més. Hom desconeix, però, els canvis de domini realitzats entre 1960, data del cadastre de rústica i els anys setanta, quan es realitzen les parcel·lacions.

Igualment, el paper dels propietaris com a promotors d'habitatges és molt reduït, contant-se amb un total de tres propietaris que figuren al cadastre que edificaren en el sector. El nombre d'habitatges construïts, però, és molt reduït, totalitzant-n'hi sis.

SECTOR DE L'EIXAMPLE
ENTRE LA MARIOLA I EL CASC URBÀ

1:5.000
PARCEL·LACIÓ DE LA PROPIETAT RÚSTICA
- 1960 -



SECTOR DE L'EIXAMPLE ENTRE LA MARIOLA I EL CASC URBÀ. CADASTRE
DE RÈSTICA DE 1960.

<u>Propietari</u>	<u>polígon</u>	<u>parcel·la</u>	<u>ha. ca. a.</u> <u>superfície</u>
Agelet Pagan, A.	28	3	1. 43. 54
Agelet Pagan, A.	28	4	0. 21. 66
Agelet Pagan, A.	28	12	1. 21. 88
Agelet Pagan, A.	28	13	1. 62. 41
Agelet, J. i cia S.L.	28	2	0. 04. 06
Agelet, J. i cia S.L.	28	5	1. 00. 20
Agelet, J. i cia S.L.	28	7	0. 02. 71
Agusil Casteras, E.	32	136	0. 10. 69
Ajuntament	28	164	0. 32. 01
Amorós, F.	32	124	0. 08. 02
Amorós Sisó, T.	32	131	0. 12. 13
Ballart Roselló, A.	32	134	0. 12. 13
Barri Codina, C.	32	123	0. 13. 36
Batlle Oliva, J. i C.	32	132	0. 21. 34
Boneu March, M. i F. Estruch Boneu	32	125	0. 21. 38
Gispert Claramunt	32	129	0. 06. 68
González, J.	32	130	0. 09. 35
Griñó Bella, M.	28	6	0. 02. 71
Huguet Pijoan, F.	32	127	0. 02. 67
Nadal Gaya, J.M.	32	139	1. 33. 64
Prenafeta Ricard, J.	32	137	0. 12. 02
Reñé Gigó, T.	28	1	0. 18. 96
Ros García, M.	32	133	0. 06. 68
Sanuy Rubio, F.	32	126	0. 01. 34
Sanuy Rubio, F.	32	128	0. 01. 34
Villalonga Casañes, I.	32	135	0. 17. 65

SECTOR DE L'EXEMPLE ENTRE LA MARIOLA I EL CASC ERBA. PARCEL-
LACIONES A PARTIR DE 1960.

<u>Any</u>	<u>peticionari</u>	(m ²) <u>sub. parcel·lada</u>	<u>núm. parcel·les</u>
1969	Amorós, F., M. Montufo, M. Hermoso, T. Gimeno, A. Fortuny, O. Espuña i C. Barri	2.577,3	(reparcel·lació)
1969	Chancho Sierra, C. i F. Recasens Boqué	1.674,4	(reparcel·lació)
1964	Agrocar, S.A. i Rodal, S.A.	1.500	

2.7. LA MARIOLA.

Aquest sector, que figura sense un traçat precís en el Pla Morera, per bé que és rodejat per un tercer cinturó de circumvallació en el pla d'alineacions, és edificat durant el decenni dels quaranta i dels cinquanta per la iniciativa oficial, essent el barri un dels que té més densitat d'habitatges socials promociionats per l'Estat - en aquest cas, totalment per l'Obra Sindical del Hogar si hom exceptua la construcció d'un bloc pel Ministeri de la Guerra per a la construcció d'habitatges per a suboficials.

El primer projecte d'habitatges està datat de 1941, el grup sindical Ruiz de Alda, essent de 1942 el projecte d'habitatges per a suboficials, i ja del decenni dels anys cinquanta -1954 i 1957- l'actuació més important, les dues fases del grup sindical Ramiro Ledesma. El 1960, l'Obra Sindical del Hogar hi realitzà un últim grup d'habitatges, el de Santa Maria de Gardeny, passant-se, a partir d'aquesta data a la parcel·lació del sòl intersticial entre els grups d'habitatges socials per part de la iniciativa privada.

L'adquisició del sòl per a la construcció es realitzà sempre de la mateixa forma; l'Ajuntament, atenent a les peticions dels organismes promotors i per tal de combatre la crisi de l'habitatge a la ciutat adquireix directament o subvenciona els terrenys a edificar. Els propietaris que varen vendre el sòl per a l'edificació foren, d'una banda, el Sr. Lluís de Abadal, al qual se li adquirí 3.044 m² que formen part del grup Ruiz de Alda (1941) i, d'altra, i de forma majoritària, -

la família Agelet de Dalmases, que va vendre a l'Obra Sindical del Hogar el terreny on aquest edificà e s seus gruos: 6.367 - m² del grup Ruiz de Alda, els 23. 325 m² que formen els terrenys on s'ubiquen les dues fases del grup sindical Ramiro Ledesma Ramos (1954 i 1957) i 2.780 m² que ocupen el grup de Santa Maria de Gardeny (1960).

Aquestes propietats, revaloritzades a partir de la primera edificació realitzada per l'Obra Sindical, i que ocupaven àrees per edificar entre els blocs construïts, es converteixen en un possible negoci ben rendible per a propietaris i inversors.

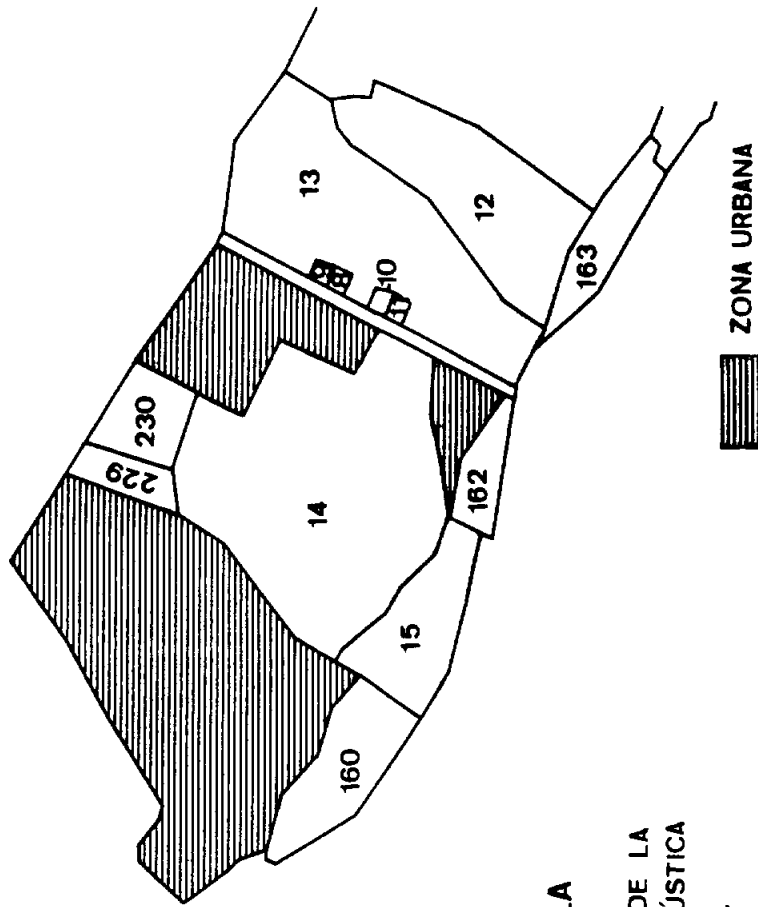
En les parcel·lacions posteriors, els propietaris del sòl ja no hi són presents, això és, varen realitzar les transaccions del sòl passant a ésser uns altres els seus propietaris, que s'encarregaren de demanar el permís de parcel·lació.

En el fitxer de parcel·lacions de la Paeria (oficina d'urbanisme) figuren tres parcel·lacions que afecten al sector, cap d'elles promogudes pels antics propietaris.

Les dues primeres parcel·lacions són en àrees situades entre els grups sindicals Ruiz de Alda i Ramiro Ledesma, la tercera, entre el Gran Passeig de Ronda, el grup Ruiz de Alda i Gardeny. Aquesta última, la de més extensió i alhora la millor situada quant a l'operació immobiliària - la proximitat al passeig de Ronda és, en aquest sentit, fonamental - respon a una actuació ja dins el marc de la promoció professional, en ella apareixen com a peticionaris de la parcel·lació un constructor

i promotor Joan Soria Rovira, i dos arquitectes que tenen centrada la seva actuació a Lleida, Ignacio de Villalonga Casanes i Marià Gomà Pujades. Així, a partir dels primers seixanta s'inicià en el barri una nova fase, la que té com a tret predominant la parcel·lació a partir de la propietat privada, que es completà amb la total edificació, ja també realitzada per promotors privats, de l'àrea inicialment creada per la iniciativa estatal i municipal.

Del conjunt de propietaris que figuren en el cadastre de 1960, quatre actuen com a promotors d'habitatges, encara que es tracta, en general, de promocions de poca volada: dos hi construeixen un únic habitatge, un altre en construeix tres, i el quart, una casa amb 12 habitatges, essent aquesta la promoció més significativa.



LA MARIOLA
 1:5.000
 PARCEL·LACIÓ DE LA
 PROPIETAT RÚSTICA

-1960 -

LA MARIOLA. CADASTRE DE RÚSTICA DE 1960.

<u>Propietari</u>	<u>núm. parcel·la</u>	<u>ha. ca. a. superfície</u>
Agelet de Dalmases, H.	230	0. 27. 08
Agelet Pagan, A.	4	0. 21. 56
Agelet Pagan, A.	12	1. 21. 88
Agelet Pagan, A.	13	1. 52. 41
Agelet Pagan, A.	163	0. 16. 25
Agelet Pagan, A.	14	2. 28. 80
Agelet Pagan, A.	15	0. 18. 96
Agelet Pagan, A.	160	0. 27. 08
Agelet Pagan, A.	161	0. 47. 40
Ajuntament	164	0. 32. 01
Casals Selici, M.	11	0. 01. 87
Curcó Selici, M.	10	0. 01. 36
París Alenta, J.	9	0. 01. 12
Rodamilar Solsona, Pere	229	0. 10. 83
Valls Ribé, J.	8	0. 01. 12

MARIOLA. PARCELLACIONS A PARTIR DE 1960.

<u>Any</u>	<u>carrers</u>	(m ²) <u>superfície</u>	<u>peticionaris</u>
1962	Indibil i Mandoni, Júpiter, Matias Montero, Venus		Abadal Espinal, F.
1963	Mariola, Júpiter i Tiradores de Ifni	1.807	Muelas Gorges, R.
1962-66	Entre el Gran Passeig de Ronda i el carrer Saturno	63.452	Soria Rovira, J. Gomà Pujades, A. Villalonga Ca- 5 sañes, I., Go- mà Pujades, M.

1.8. BALÀFIA.

En aquest sector, en el Pla d'Alineacions Morera tampoc hi era present com àrea previsiblement a edificar en un futur immediat. La primera actuació important de la que hom té notícia és la construcció dels dos blocs que Regiones Devastadas (grup Hermanos González Moreno) contruí entre 1944 i 1947. La propietat del sòl, de Manuel Herrera Ges, fou adquirida per l'Ajuntament i cedida, posteriorment a Regiones Devastadas, primer, i després, a l'Obra Sindical per tal de continuar construint habitatges socials. Segons consta en l'acta de la sessió plenària de l'Ajuntament del 22 de juny de 1944, s'adquiriren 18.155 m² de terreny on s'ubicaren els esmentats blocs "Hermanos González Moreno", i més tard els grups sindicals Onésimo Redondo i Recasens Gasió (1954). El mateix any, i com aportació del Govern Civil al combat contra la manca d'habitatges socials a la ciutat, aquest adquirí, en el mateix barri i a poca distància dels altres blocs, 3.362 m² a Marcellí/Armengol. En ells s'edificaren els blocs del grup sindical Franco Gaminde (4).

Paral·lelament a l'actuació de les promotores estatals -- s'han de contemplar com elements d'urbanització al barri; en primer lloc l'actuació d'un particular, el Sr. Antoni Guasch Poch, que inicià el que s'anomenà "Urbanització Balàfia" (5), en terrenys de la seva propietat que, o bé va vendre a d'altres promotors, o bé va edificar ell mateix. En segon lloc, s'ha de considerar, en la part més allunyada del barri, i en una àrea que en la redacció de 1951 del Pla d'Ordenació de 1957 figura va com rústica, l'actuació del Patronato Diocesano del Hogar, organisme promotor d'habitatges socials dependent del bisbat,

que creà les anomenades "cases del Bisbe" (1953, 1958).

D'aquesta forma, primer els organismes estatals, després un promotor i propietari de l'àrea i la promotora eclesiàstica prepararen el terreny per a la posterior actuació de promotors i propietaris que a partir de 1957 veuen convertit, pel pla recentment aprovat, el seu sòl en urbanitzable.

Si hom compara els noms presents en el cadastre de la propietat rústica de 1960 amb els peticionaris de parcel·lacions a partir de 1960 es pot contemplar com, el procés de parcel·lació després de les actuacions dels decennis del quaranta i cinquanta és realitzat tant per antics propietaris del sòl, fins aleshores rústic, com per nous propietaris que actuen comprant sòl com a una possible inversió altament rendible, i també, pels promotors i constructors de tipus professional.

Dels 12 permisos de parcel·lació existents en el fitxer de l'oficina d'Urbanisme de la Paeria corresponents al barri de Balàfia (i descomptant els que fan referència a una parcel·lació de Marcellí Armengol i la de les "cases del bisbe", anteriors a 1960), quatre són de propietaris que constaven ja en el cadastre l'any 1960, totalitzant un 30 % de la superfície total parcel·lada al barri a partir de 1960; quatre més són propietaris que no consten en el cadastre i totalitzen un 10 % de la superfície parcel·lada, fent-se notar que aquestes parcel·lacions són totes realitzades entre 1960 i 1962, és a dir, en els primers anys de funcionament del Pla d'Ordenació. El 60 % restant de la superfície parcel·lada fou realitzada per tres promotors professionals, amb incidència en altres àrees de la

ciutat quant a la seva parcel·lació i posterior edificació. En aquest cas s'ha de fer notar que les parcel·lacions realitzades per promotors professionals es realitzen en les dates més tardanes, entre la segona meitat del decenni dels seixanta i la primera meitat dels setanta.

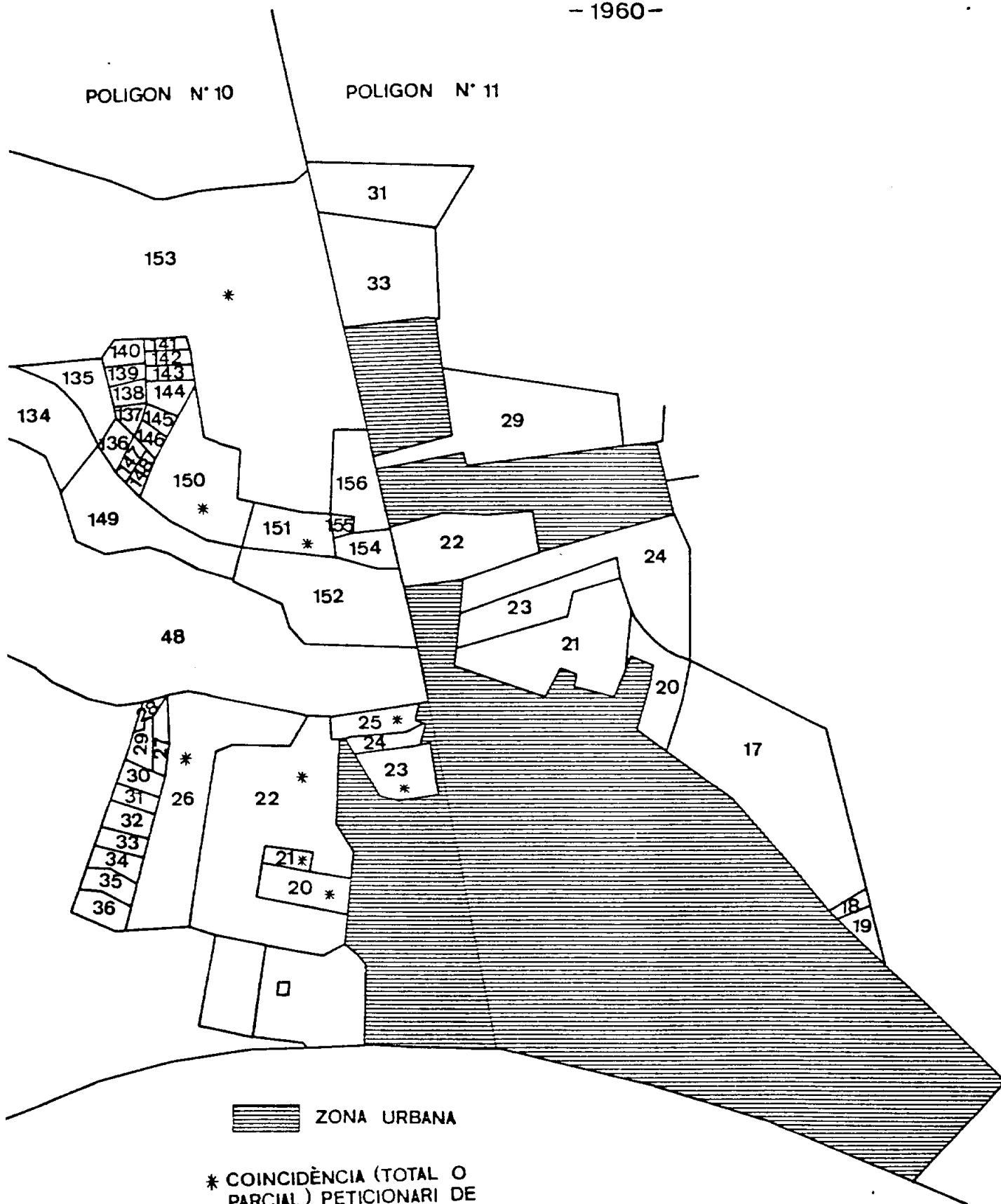
L'activitat dels antics propietaris de sòl rústec com a promotors d'habitatges és relativament petita al barri. Del conjunt de propietaris que figuren al cadastre de 1960, nou tenen consignades peticions d'obres majors al barri a l'Ajuntament entre 1940 i 1980. D'ells, però, només dos propietaris actuen de manera important com a promotors en el mercat de l'habitatge, essent la resta de construccions destinades a un ús propi o bé a la venda però en quantitats molt minses -cinc propietaris hi construeixen un habitatge, un, dos habitatges, i un altre tres.

Els dos propietaris-promotors són els Srs. Antoni Guasch Poch i M. Pueyo Barrabés. El primer, actua fonamentalment en l'anomenada "Urbanització Balàfia" durant els anys cinquanta, realitzant cases de planta baixa o de planta i pis. Entre 1951 i 1958, amb 8 permisos demanats, hi construeix 40 habitatges. L'any 1963, el mateix promotor realitzà un bloc al barri amb un total de 52 habitatges.

M. Pueyo Barrabés, propietari, i peticionari de parcel·lació del seu sòl construí entre 1962 i 1967 dues cases, amb 8 habitatges cada una i 8 habitatges més, aquests en cases unifamiliars d'una sola planta, en total, 24 habitatges.

En propietats de J. A. Mestres Nivela, es realitzaren les parcel·lacions i posteriors edificacions de la Immobiliària Jover, S.A. En aquesta societat, formada per un advocat i un constructor, (ambdós de Barcelona), hi figura també com a membre J. A. Mestres Pinto (probablement successor en la propietat de J.A.Mestres Nivela). Hom es troba, aquí, en un cas típic de l'actuació dels agents de producció de l'urbà : l'associació entre professionals de la promoció immobiliària i propietaris de sòl.

BALÀFIA
 1:5.000
 PARCEL·LACIÓ DE LA
 PROPIETAT RÚSTICA
 - 1960 -



* COINCIDÈNCIA (TOTAL O PARCIAL) PETICIONARI DE LA PARCEL·LACIÓ I PROPIETARI EN EL CADASTRE DE RÚSTICA (1960)

BALAFIA. CADASTRE DE RÚSTICA DE 1960.

<u>Propietari</u>	<u>polígon</u>	<u>parcella</u>	<u>ha. ca. a.</u> <u>superfície</u>
Aige Claramunt, R., hereus de	10	26	1. 32. 36
Aleix Gorgori, A. i M.	11	20	0. 17. 79
Aleix Gorgori, A. i M.	11	21	0. 90. 45
Baiget Simó, M.	10	152	1. 34. 44
Baró Travé, J.	10	19	0. 76. 92
Bellet Marcos	11	22	0. 47. 45
Bergua Montardit, J.	10	23	0. 27. 63
Bertran Baiget, B.	10	154	0. 13. 00
Bobet Capdevila, A. i un altre	10	139	0. 04. 36
Bohil Farrés, M.	11	18	0. 02. 97
Boix Tugués, M.	10	24	0. 10. 19
Bosch Irroles, J.	10	17	0. 48. 65
Capdevila Gomes i un altre	10	135	0. 27. 63
Capdevila Gomes i un altre	10	139	0. 75. 62
Castelló Marsal, J.	10	27	0. 11. 64
Curcó Canales, J.	10	147	0. 04. 36
Duaigües Miguel, R.	10	20	0. 27. 63
E.N.H.E.R.	10	18	0. 00. 16
Escarp Esteve, J.	10	36	0. 29. 09
Estadella Martínez, L. i un alt.	10	30	0. 11. 54
Figueras Torné, R.	10	146	0. 02. 91
Fort Palacín, L.	10	144	0. 13. 09
Garcia Fontdevila, J.	10	151	0. 29. 09
Guasch Poch, A.	11	17	1. 98. 69
Guasch Poch, A.	11	19	0. 04. 45
Isaac Bové, J.	10	145	0. 02. 91
Josa Pociello, P.	10	149	0. 84. 35

<u>Propietari</u>	<u>polígon</u>	<u>parcella</u>	<u>ha. ca. a.</u> <u>superfície</u>
Josa Pociello, F.	10	150	0. 93. 08
Llobet Grau, R.	10	141	0. 02. 91
Macarulla Solé, J.	11	33	0. 77. 10
Martí Bosch, R.	10	28	0. 04. 36
Martínez de Azagra, A., hereus	11	31	0. 68. 20
Massana Rubies, J.	10	136	0. 07. 27
Melé Lllavaneras, J.	10	148	0. 04. 37
Mestres Pintó, J.A.	10	22	2. 55. 98
Navés Marfín, N.	10	21	0. 04. 36
Palacín Fejà, A.	10	32	0. 13. 09
Pons Bringué, J.	10	137	0. 02. 91
Postius Montardit, A.	11	23	0. 47. 45
Pueyo Barrabés, M.	10	25	0. 11. 64
Ramírez Palomino, J.L.	10	140	0. 05. 82
Ramon Rius, J.	11	29	1. 28. 99
Reales Borràs, C. i un altre	10	35	0. 08. 71
Rotellar Aloras, A.	10	48	5. 96. 32
Saldaña Batista, I.	10	142	0. 02. 91
Sambola Arenes, C. i un altre	10	34	0. 13. 09
Sanjuan Girón, J.	10	143	0. 04. 36
Solé Masip, C.	10	138	0. 02. 91
Solé Raich, R.	10	153	7. 03. 91
Torrell Albert, J.	10	29	0. 10. 88
Torres Bellesto, A.	10	155	0. 07. 27
Torres Giménez, M.	10	27	0. 68. 20
Vidal Gili, C.	10	156	0. 29. 10
Vidal Pach, C.	11	24	1. 14. 16
Vihals Planes, A.	10	31	0. 08. 73
Vihals Planes, A.	10	33	0. 07. 27

BALAFIA. PARCEL·LACIONS A PARTIR DE 1960.

<u>Any</u>	<u>peticionari</u>	(m ²) <u>sup. parcel·les</u>	<u>núm. parcel·les</u>
1960	Amorós, D.	1.311,5	9
1962	Garcia	1.729	16
1962	Valero, L. i C. Marqués	1.769,2	
1962	Piñol Masot, I	735	7
1962	Pueyo Barrabés, M.	350	
1965	Bergua Montardit, J.	2.156	19
1965	Agelet Rosich, J., J. Soria Rovira, J. Garcia Oliva	4.608	
1967	Mestres Nivelá, J.A.	4.480	78
1967	Soler Raich, R., F. Josa Pociello i J. Garcia Oliva	7.583	44
1968	Plana Pubill, B. i L. JOVER, S.A., R. Duaigues, R. Aige i J. Navés	27.004	
1972	Manceñido Vega, A. i C. Esquerda Segué	1.673	

2.9. SANTA MARIA DE GARDENY.

els 469.287 m² que formen el Polígon de Santa Maria de Gardeny accediren a la possibilitat de convertir-se en sòl - urbà a partir de l'aprovació del Pla d'Ordenació de 1957; en ell l'àrea ocupada actualment pel polígon i part d'una partida rural veïna, el "Joc de la Bola", eren considerades com àrees de gran expansió residencial en el futur de la ciutat formant un únic barri. El 1961, però, se'n feu càrrec el Ministeri de l'habitatge que a partir de l'I.N.V. promocionà el dit polígon, la resta de sòl considerat en el Pla de 1957 com urbanitzable fou, en canvi, promogut per la iniciativa privada.

El 1963 s'aprovà el projecte d'expropiació i un Pla Parcial d'Urbanització. El 1969, l'Obra Sindical del Hogar començà l'edificació amb el grup Garpar de Portolà que continuà en els primers setanta amb l'actuació més important de l'Obra Sindical a la ciutat, el grup sindical "Juan Carlos".

Tal com s'explicita en un altre apartat, en parlar de la política de planejament, la iniciativa privada té accés a l'edificació en el polígon a partir de 1976, amb l'aprovació del Pla Parcial reformat i amb les successives subhastes de sòl a cooperatives i promotors privats.

2.10. ELS MAGRANERS.

D'aquest barri hom en té notícia de la seva formació des de la redacció del Pla d'Ordenació de 1957, efectuada el 1951, en la memòria del dit Pla s'esmenta l'aparició de barris "de modestíssimes cases, producte de parcelación privada y económica y con todos los defectos de estos núcleos esporádicos" (6), entre els quals es cita el de Magraners. En la fotografia aèria de 1954 ja està format en bona part del barri que, en la delimitació com zona urbana, realitzada sobre la mateixa fotografia per a establir la parcel·lació del cadastre de rústica, l'any 1960, ja figura gairebé el conjunt de l'actual barri.

Segons notícies orals dels membres del Servei Tècnic de la Paeria, les primeres parcel·lacions foren efectuades pels propietaris Josep Civit i Joan Gabarra, així com per l'església, encara que no s'ha pogut delimitar l'extensió i posició exacta de cada una de les primeres propietats que foren urbanitzades. Amb data posterior a l'aprovació del Pla d'Ordenació també es realitzen algunes parcel·lacions. Si hom compara el llistat de propietaris de rústica amb els noms dels peticionaris de les parcel·les es pot observar com aquestes ja no son realitzades pels antics propietaris del secà, sinó per nous propietaris que interveixen en la compra i urbanització de sòl al barri.

L'única parcel·lació que respon a un propietari tradicional del sòl als Magraners és la de C. Tertran Besades, d 1971, que fou desestimada per la corporació municipal tant per no adequar-se a les mesures mínimes de parcel·la exigides al barri

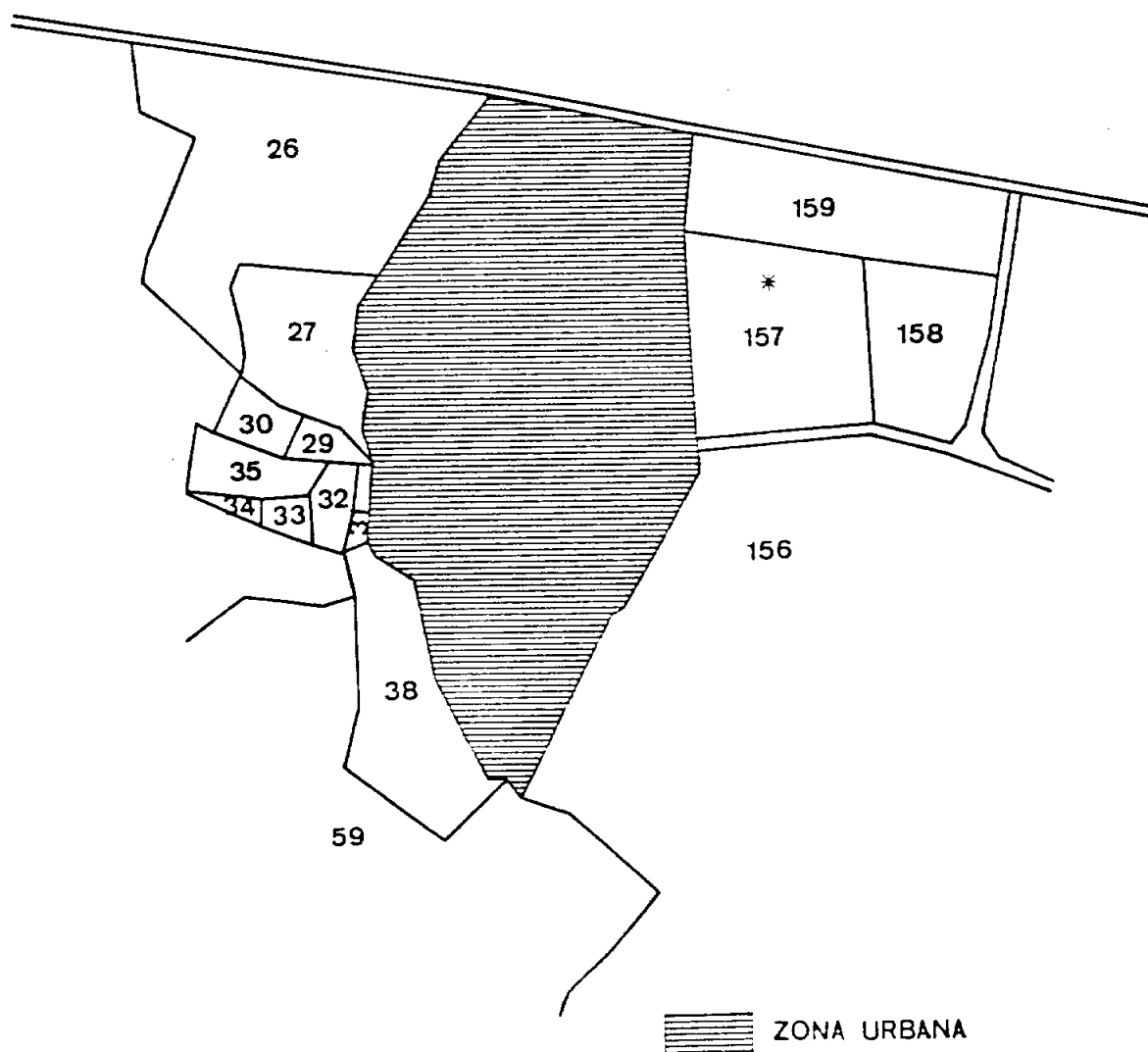
com per situar-se, la parcel·lació, fora del traçat del Pla d'Ordenació aleshores vigent.

La primera parcel·lació legal promoguda fou la realitzada l'any 1960 per Vicenç Soleda Aixalà, en àrea considerada com a urbana i de la què hom desconeix si aquest fou l'antic propietari o bé la realitzà, prèvia compra a altres propietaris. En total foren 7.887 m² distribuïts en 34 parcel·les amb una superfície -descomptant els vials cedits al municipi-, de 4.527 m².

La segona parcel·lació aprovada per l'Ajuntament fou demanada, a partir de 1965, i aprovada el 1970, per Josep Calaf Boronat i Francesc Mulet. En total foren 6.697 m² parcel·lats en 43 parcel·les, situat en terrenys propietat de Lorenza Subias Torquet, que passaren l'any 1966 a esser propietat dels peticionaris de la parcel·lació (7).

L'actuació dels propietaris que figuren en el cadastre de rústica de 1960 com a promotors és doncs poc significativa. Tres propietaris tenen consignats permisos d'obres municipals per a construir-hi habitatges, totalitzant només cinc habitatges.

MAGRANERS
1:5.000
PARCEL·LACIÓ DE LA
PROPIETAT RÚSTICA
- 1960 -



* COINCIDÈNCIA (TOTAL O PARCIAL) PETICIONARI DE LA PARCELLACIÓ I PROPIETARI EN EL CADASTRE DE RÚSTICA (1960)

MAGRANERS. CADASTRE DE RÚSTICA DE 1960.

<u>Propietari</u>	<u>núm. parcel·la</u>	<u>ha. ca. a. superfície</u>
Ajuntament	29	0. 07. 01
Bertran Basedes, C.	157	1. 28. 33
Bota Marimón, R.	27	0. 54. 67
Gabarra Gorch, J.	159	1. 28. 92
Martínez Lara, T.	32	0. 05. 61
Moran Santiago, N.	31	0. 02. 10
Montserrat Bonet, J. i R.	30	0. 19. 62
Subias Torguet, L.	26	0. 95. 32

MAGRANERS. PARCELLACIONS A PARTIR DE 1960.

<u>Any</u>	<u>peticionari</u>	<u>sup. solar</u>	(m ²) <u>sup. parcel·la</u>	<u>nún. parcel·les</u>
1960	Soleda Aixalà, V.	7.887	4.527	34
1970	Calaf Boronat, J. i Mulet, F.	-	6.697	43
1971	Bertran Base- des, C.		denegada	

1.11. EL SECÀ DE SANT PERE.

També d'aquesta àrea hom en té notícia a partir de la redacció del Pla d'Ordenació i amb menció similar a la realitzada pels Magraners. Si hom observa el seu procés d'edificació es podrà comprendre com, mentre al barri de Magraners (8), les parcel·lacions posteriors són relativament escasses, per trobar-se el barri ja edificat en la seva etapa d'il·legalitat, en el cas del Secà de Sant Pere, les parcel·lacions aprovades posteriorment al Pla d'Ordenació de 1957 formen gran part de l'àrea actualment edificada al barri.

Tanmateix, si s'observa el llistat dels propietaris en el cadastre de rústica i els noms dels peticionaris de les parcel·lacions es veu com, en una gran part, són els mateixos propietaris del sòl rústic, i en alguns casos, els que efectuaren - les primeres parcel·lacions, els que dirigeixen el procés d'urbanització posterior.

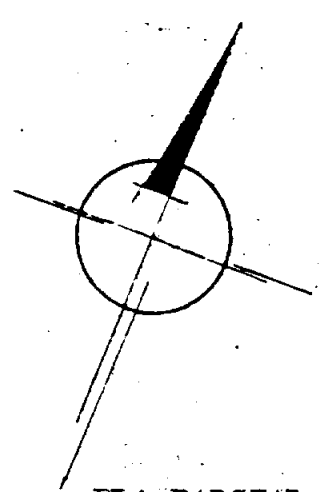
Les primeres parcel·lacions, fora de l'àmbit establert en el pla d'alineacions Morera, foren realitzades, segons informacions orals dels membres dels Serveis Tècnics d'Urbanisme - de la Paeria, per Carles Delmàs Ferreri i Maria Via Almor, - propietaris que posteriorment realitzaren noves parcel·lacions, aquest cop ja dins de la normativa legal. A excepció d'una de les parcel·lacions, d'altra banda molt petita, de 690 m² amb capacitat per a 7 parcel·les, la resta de parcel·lacions fou efectuada pels propietaris del sòl, anteriorment rústic.

S'ha de fer notar que, a més de les parcel·lacions exis-

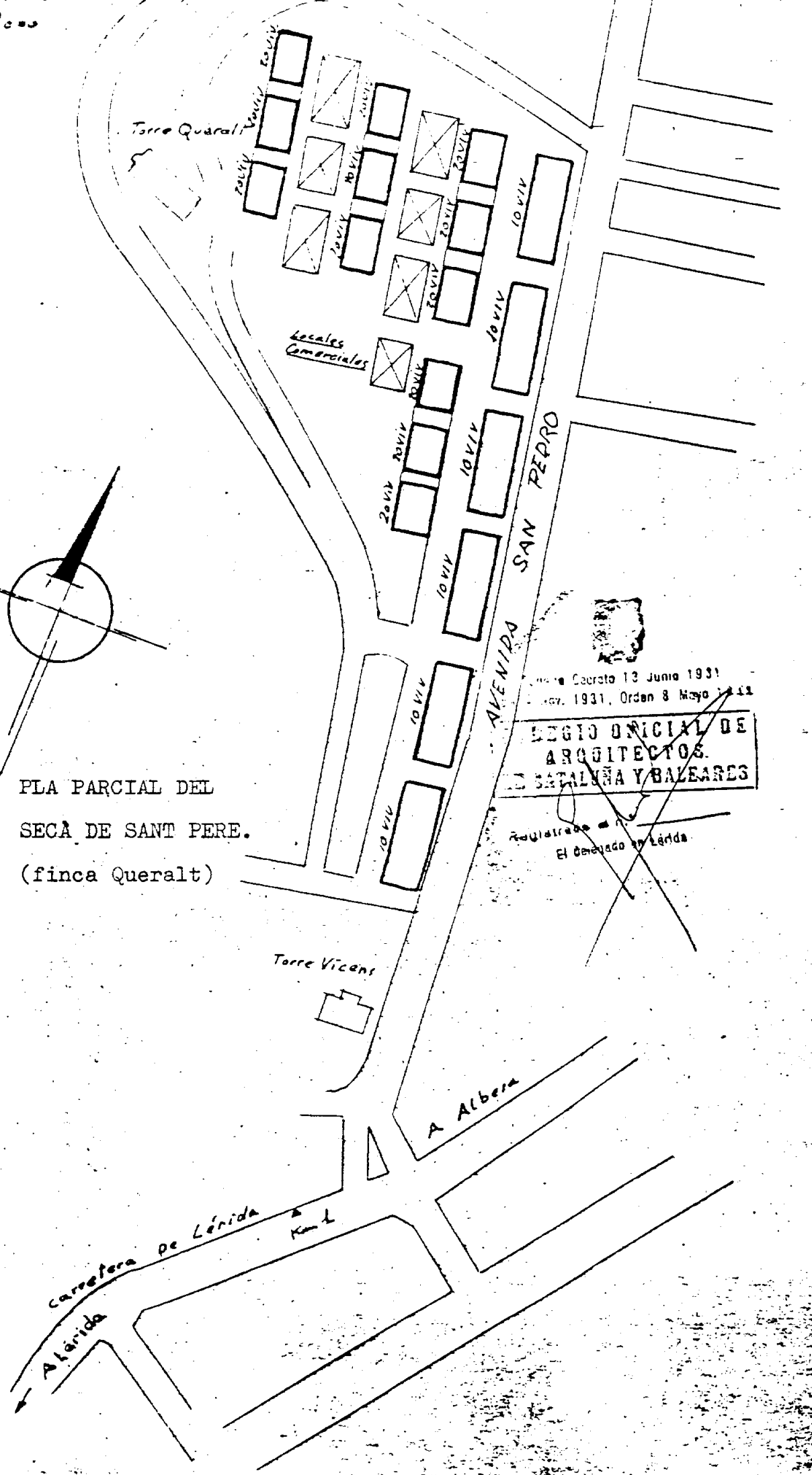
tents, el 1962, una de les famílies propietàries, la família Queralt, intentà establir un Pla Parcial en una superfície de 31.500 m², amb 9.168 m² de solars edificables per a cases de tres i cinc plantes amb capacitat per a 350 habitatges, i incloent, també, alguns solars per a ús de tipus comercial. El Pla Parcial va signat per l'arquitecte Sr. Lluís Domènech, arquitecte municipal i que, en fer l'informe a l'alcaldia demana l'aprovació, malgrat que els terrenys esmentats estaven fora de les alineacions del Pla d'Ordenació, per bé que també - en àrea de secà. Entre els arguments favorables a l'aprovació, Domènech esmenta el fet que, "el actual núcleo urbano que figura en el Plan de Ordenación se halla próximo a su saturación y es conveniente habilitar nuevos solares aptos para la construcción de viviendas (9), afirmació, com a mínim exagerada - si es té en compte que fou feta l'any 1962 i que en aprovar-se, el 1979 el Pla General Municipal d'Ordenació Urbana, encara no estava saturat l'espai que l'anterior Pla establí pel creixement edificatori de la ciutat.

L'actuació dels antics propietaris com a promotors d'habitatges és, contràriament al cas de les parcel·lacions, molt minsa. Si hom exceptua un permís d'obres de 300 habitatges demanat per J. Queralt Biosca, en relació al Pla Parcial, i mai realitzat, només dos propietaris figuren com a promotors directes, tots dos, també peticionaris de parcel·lacions. Maria Via Almor hi construí un total de 3 habitatges, els dos primers - l'any 1946, i demanats com habitatges rurals, el tercer, l'any 1961, ja dins del barri. Antoni Salve Calderó, hi realitzà dues promocions de 4 (1962) i 6 (1965) habitatges respectivament.

1/2000



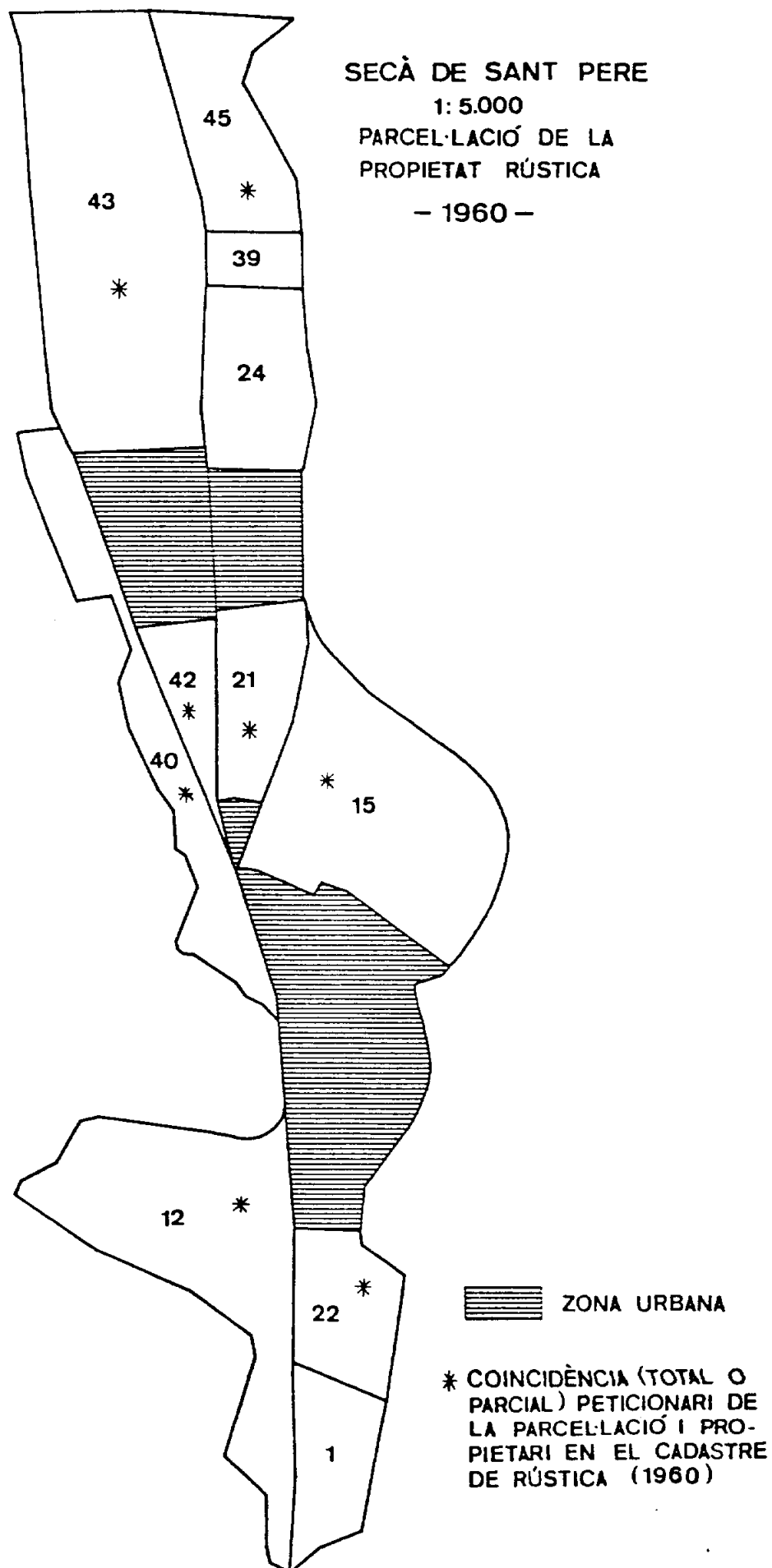
PLA PARCIAL DEL
SECA DE SANT PERE.
(finca Queralt)



Decreto 13 Junio 1931
1931, Orden 8 Mayo 1931

REGIO ONICIAL DE
ARQUITECTOS.
DE CATALUÑA Y BALEARES

Registrado en
El Colegio de Lérida



SECA DE SANT PERE. CADASTRE DE RÍSTICA DE 1960.

<u>Propietari</u>	<u>núm. parcel·la</u>	<u>ha. ca. a. superfície</u>
Hereus de R. Aige Claramunt	40	5. 53. 04
Belles López, C.	45	0. 55. 60
Calucho Mestre, J.	24	1. 36. 24
Delmás Ferreri, C.	42	0. 45. 87
Delmás Ferreri, C.	43	4. 17. 02
Peguera Magri, A.	39	0. 31. 97
Queralt Biosca, J.	12	6. 05. 30
Rele Prenafeta	22	0. 77. 84
Salva Calderó, A.	21	1. 26. 65
Via Almor, M.	15	2. 88. 22

SECA DE SANT PERE. PARCELLACIONS A PARTIR DE 1960.

<u>Any</u>	<u>peticionari</u>	<u>sup. solar</u>	<u>sup. parcel·la</u>	<u>núm. parcel·la</u>
			(m ²)	
1962	família Queralt	Pla Parcial no realitzat.		
1963	Salve Calderó, A.		2.232	21
1965	Salve Calderó, A.		619	7
1965	Belles López, C.	4.246,25	2.194	10
1965	Reñe, C. Vda. de Puig		4.187	35
1965	Morell Lina, J.		690	7
1966	Delmás Ferreri, C.		21.508,50	122
1966	Reñe		2.888	17
1966	Aige Pascual, T. i Paus Picapal, M.		8.172	46
1977	Via Almor, M.		14.779	136

2.12. LLÍVIA

Aquest sector no ha estat legalment considerat com urbà fins l'aprovació del Pla General Municipal de 1979, donant-se doncs, una parcel·lació de sòl rústic per habitatges fora de la normativa urbana vigent fins, pràcticament, el final del període estudiat. En la fotografia aèria de 1954 ja es poden reconèixer, però, sectors edificats, i en la delimitació entre zones rústegues i urbanes del cadastre de 1960, hom pot veure com aquest barri de característiques marginals, va anar creixent durant el decenni dels cinquanta.

Les primeres parcel·lacions foren realitzades, segons funcionaris municipals, pel Sr. Josep Albareda Arbós, que en el cadastre de 1960 ja no té cap propietat de secà en el sector. La resta de propietaris de sòl rústec que anaren, directament o indirectament, parcel·lant el sòl i venent-lo per a la seva edificació, queda ressenyada en el quadre adjunt

LLÍVIA. CADASTRE DE RÚSTICA DE 1960

<u>Propietari</u>	<u>núm. parcel·la</u>	<u>ha. ca. a. superfície</u>
Alvarez López, I.	199	8. 32. 50
Bota Bertrán, J.	339	3. 36. 45
Camarasa Domingo, C.	380	0. 12. 08
Carnoes Giner, M.	408	3. 47. 31
Manuel Pujol, P.	203	0. 23. 25
Modol Gort, I.	438	0. 20. 74

2.13. LA CARRETERA D'OSCA

A partir dels inicis dels anys seixanta, la carretera - N-240 es convertí en una densa àrea edificada de xalets de segona residència. Malgrat no estar prevista la formació d'una àrea d'aquestes característiques en el planejament preexis--tent, i especialment en el Pla d'Ordenació Urbana de 1957, di--versos factors influïren en la seva creació. L'alcalde Fran--cesc Pons creà, en els anys posteriors a l'aprovació del pla, el parc de les Basses d'Alpicat, a cinc quilòmetres del casc urbà i al peu de dita carretera, convertint-se en el princi--pal lloc d'esbarjo de la població lleidatana. Igualment, l'any 1962 i essent paer F. Pons, s'encarregà a l'arquitecte municí--pal Sr. Domènech la realització d'un Pla Especial en el sec--tor per a la creació d'una àrea de segona residència. Tal com s'explicita en un apartat posterior, en parlar del planeja--ment, aquest pla, malgrat que mai fou aprovat oficialment re--gí, pel que fa a la parcel·lació i a l'edificació, el procés - d'urbanització de l'àrea.

A partir dels anys seixanta s'iniciaren les parcel·lacions en aquest sector. Si s'analitzen els peticionaris de dites - parcel·lacions es pot veure com s'alternen les peticions dels propietaris originaris del sòl amb aquelles que corresponen a promotors professionals i a empreses.

Del conjunt de parcel·lacions efectuades s'han de distin--gir tres tipus de parcel·lació diferents. El primer tipus a un sector que està comprès en el Pla d'Ordenació de 1957, situat entre la Residència de la Seguretat Social i la Presó provin--

cial. A ell corresponen tres parcel·lacions, totes elles promogudes per propietaris del sòl, la de 1959 de D. Raventós, i les de 1974 i 1977 promogudes per diversos peticionaris.

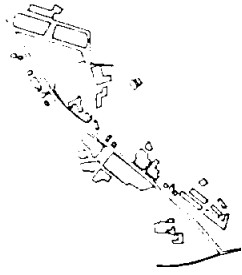
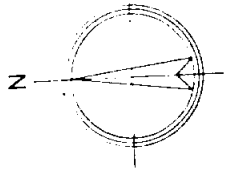
El segon tipus de parcel·lació respon a l'àrea que abarqua el Pla Especial de la Carretera d'Osca. A ell es remeten sis peticions de parcel·lació, aprovades ja que s'adapten a les condicions d'edificació preestablertes en el Pla. Tres d'elles foren promogudes pels propietaris del sòl, i suposen prop d'una tercera part de la superfície parcel·lada acollida a la normativa del Pla Especial. Les altres parcel·lacions foren promogudes per professionals, que veieren una forma d'ampliar el seu mercat en preparar el sòl per a la segona residència, abarquen les altres dues terceres parts de la superfície parcel·lada.

Finalment, s'ha de contemplar una única parcel·lació que fou realitzada pels constructors Segarra Balasch a la mateixa carretera però a uns vuit quilòmetres de l'àrea compresa en el Pla Especial. La "Urbanització la Serdera" (sic) fou realitzada l'any 1979, però hom ha pogut trobar una primera parcel·lació, que fou denegada, de l'any 1967, promoguda pels mateixos constructors.

SECTOR DE LA CARRETERA D'OSCA. PARCELLACIONS A PARTIR DE 1960

<u>Any</u>	<u>peticionari</u>	(m ²) <u>sup. parcel·la</u>	<u>núm. parcel·la</u>
1959	Raventós Fatjó, D.	20.060	20
1962	Ulier Cáncer, M.	13.501,5	15
1963	Vilaltella Farré, R.	27.750,3	
1964	Ulier Cáncer, M.	32.852	35
1965	Dios Navarro, T. i A. Pifarré	11.561,3	11
1965	Urbanizaciones y Deportes S.A.	54.536	73
1974	Brugulat Servat, J.; A. Caldero Badia i J. Rosell Vidal	6.211,5	14
1977	Calderó Subias, E.; A. Cuello Foncillas; P. Samara Boldú; J. Cortí Ibars; D. Alsinet; Rodríguez; J. Ruano Segura; L. Gil; J. Casañé Bellet; E. García Seijas; M. Sierra Subia; R. Airós.	5.911	12
1979	Segarra Balasch Hnos S.A.	21.309,5	
1979	Cos Gené, J.	9.593	31

LLEIDA



2.14. LES PARCELLACIONS EN EL CENTRE URBÀ I EXEMPLES MÉS IMMEDIATS

D'aquests sectors hom no compta lògicament amb la possibilitat de contrastar el Cadastre de la Propietat Rústega amb la llista de parcel·lacions i reparcel·lacions realitzades. Malgrat això, hom pot formular algunes hipòtesis respecte la propietat i la gestió de les parcel·lacions en les àrees urbanes preexistents.

En l'arxiu de parcel·lacions de l'oficina d'urbanisme de la Paeria consten 27 parcel·lacions i reparcel·lacions que corresponen al casc urbà edificat. Si s'estudien els noms que figuren com peticionaris de dites parcel·lacions es veu com hi participen, d'una banda, els propietaris del sòl, que en moltes ocasions hi edifiquen, i d'una altra, promotors i societats immobiliàries professionals.

Dels propietaris urbans hom ha de destacar el fet que en 14 de les parcel·lacions realitzades, han estat, posteriorment edificades pels mateixos peticionaris (10). Els propietaris són diversos i, en la seva majoria, no coincideixen, però sí que hi ha alguns casos que responen a propietaris que apareixen en més d'un cas -per exemple el del Sr. Joan Simó, amb propietats considerables en l'àrea de Ronda i Dr. Fleming-. Un propietari urbà tradicional en les ciutats espanyoles i que apareix a Lleida amb dues parcel·lacions on el peticionari és parcialment o total, el Bisbat de Lleida. En altres dues, els peticionaris són dues ordres religioses, els Maristes i les Dominiques.

La participació de promotors professionals és present en deu de les 27 parcel·lacions del centre urbà. D'aquestes 10 - cal destacar la participació de la família Ulier Càncer, que és present en quatre de les peticions -com Modest Ulier Càncer, com Salvador i Antoni Ulier Aguilà i com Prpyectos y Construcciones S.A.

En un altre àmbit cal ressaltar que algunes de les parcel·lacions només demanen la possibilitat de preparar el sòl per a l'edificació sinó que van acompanyades de la petició de canvi en les normatives municipals d'edificació per tal d'edificar-hi, normalment, amb un volum superior. Aquest és el cas - de quatre de les peticions consultades (11).

Una altra dada interessant a analitzar és la posició de les parcel·lacions en el conjunt urbà: 16 de les 27 parcel·lacions es troben ubicades en el Gran Passeig de Ronda, lloc -- clau de l'expansió immobiliària en els anys setanta. Així, du-- rant els seixanta, es van preparant els terrenys que serviren a dita expansió. Tres d'elles es troben en la primera Ronda - de circumvallació, i dos més en el tram del carrer Príncep de Viana que comunica dita ronda amb el Passeig de Ronda. Dos es troben en el Polígon número 1, una altra de les zones d'edifi-- cació de qualitat i d'importants negocis immobiliaris dels -- anys setanta. Finalment, les quatre restants són ubicades en llocs dels eixamples molt propers al Passeig de Ronda.

CENTRE URBÀ I EXEMPLES IMMEDIATS. PARCELLACIONS I REPARCEL·LACIONS A PARTIR DE 1960

<u>Any</u>	<u>peticionari</u>	<u>localització</u>	<u>(m²)</u> <u>sup. parc.</u>	<u>núm. par.</u>
1960	J. Puig Bayer; J. Puig de Rebés; I. Puig Bayer; M. Begué Escarp; Gabandé.	Passeig de Ronda, Enric Granados, Nadal Meroles i Amics de Lleida.	5.236,6	
1961	M. Llaràs Palomés; Miquel Llaràs Esta- das; M. Dels.	Príncep de Viana i Alcalde Forque- res.		
1962	C. Llorens; familia Mora; B. Sebastian; Agustina Roca i Bis- bat de Lleida.	Entre c/Acadèmia i c/Alcalde Cos- ta.		
1962	J. Bertran Basedas i M. Ulier Cáncer.	Baró d'Eroles, Tamarit de Llitera, Humbert Torres, Passeig de Ronda.		
1962	R. Capdevila Baiget i M. Ulier Cáncer.	Passeig de Ronda, Ermengol IV, Baró d'Eroles.	1.953,8	
1962	Guiu Mariné, F.	Príncep de Viana, Alfred Pereña, Paer Casanoves i Ramon Llull.	2.689	
1962	Florensa Ollé, F. germans González Remacha, J. Simó	P. de Ronda, Dr. Fleming i Magí Morera.		
1962	Cooperativa "Bue- nos Amigos de Lé- rida".	P. de Ronda, Humbert Torres, Taquígraf - Martí, Nadal Meroles.		
1962	A. Postius Montar- dit.	Alcalde Forqueres, Príncep de Viana, Mossèn Reig i P. de Ronda.	21.981,5	

<u>Any</u>	<u>peticionari</u>	<u>localització</u>	(m ²) <u>sup. parc. núm. par.</u>
1962	Compañía Financiera y de Crédito Inmobiliario.	Prat de la Riba, Passatge Pompeu, Sans i Ribes, i Alfred Pereña.	
1963	Juclà Nat, F.	Vallicalent i Les Torres.	
1963	Abizanda Funtas, D., F. M. A. i G.	Passeig de Ronda, Taquígraf Martí, Mossèn Reig i Folch i Torres.	4.202,5
1963	Llop Moix, A. i C. Casanoves Tapiol.	Prat de la Riba, Riu Esera.	2.301,9
1964	Ulier Aguilar, S. i A., J. Vidal, P. -- Gasió, F. Petit.	Sant Hilari, Ermengol IV, Tamarit de Llitera, P. de Ronda.	
1964	V. Masana Coromines, F. Terre Rebolleda, A. Ferrers Rius.	P. de Ronda i passatge sense nom (?)	1.752,8
1964	J. Simó Joaquín	P. de Ronda i Av. de l'Esport.	1.536
1965	Germans López Llorens i M. Ezquerria Torres.	Cots i Gayan, Josep Lladonosa, Narcís Monturiol, av. de l'Exèrcit.	4.066
1966	Badia Monclús, J.	Príncep de Viana i Ronda del Ferro carril.	1.625
1967	García Barroso, R.; M. Forcada i C. Solé.	Magi Morera, Vallicalent, Bisbe Martí Ruano, les Torres.	1.330
1967	Bisbat de Lleida.	Rb. d'Aragó, c/ del Bisbe, Tallada, Cotxera.	2.452,5

<u>Any</u>	<u>peticionari</u>	<u>localització</u>	(m ²) <u>sup. parc.</u>	<u>núm. par.</u>
1968	Construcciones Urbanas de Lérida S.L., D. Rovira Prenafeta, R. Prenafeta Sanjuan, J.M. Ratés Esteve.	Pica d'Estats, Vallcalent, P. de Ronda, Se- grià.		
1970	Argilés Bifet, F., P. Ariche Falló, J. Monturiol i con- vent de les Domini- ques.	P. de Ronda i Vallcalent.	1.955	
1973	Benítez Camacho, J., A. Manceñido Vega, C. Esquerda Solé.	P. de Ronda, Alcalde Rovira Roure, Magí Mo- rera.		
1974	Germans Maristes	Av. de Madrid, República del Paraguay, Ramon Soldevila.	4.911	14
1974	Ormo Bernadó, M.D. i T. Bernadó Sisó.	P. de Ronda, Ser- ra del Cadí, Al- calde Rovira Rou- re.	<u>denegada</u>	
1974	Agustí Plovins, M. i A. Escolà Mayor.	Alcalde Porque- res, Mossèn Reig.		
1975	Proyectos y Cons- trucciones S.A.	Dr. Fleming, Ser- ra d'Almenara, - Magí Morera i P. de Ronda.	573	

3. CARACTERÍSTIQUES I EVOLUCIÓ DE LA PROMOCIÓ IMMOBILIÀRIA A LLEIDA ENTRE 1940 I 1980.

En aquest capítol hom es centra en els promotors immobiliaris com a agents de l'edificació, i per tant, d'una banda, com a persones físiques (o societats) que s'apropien de part de les plus-vàlues generades pel procés de transformació de la ciutat, i d'una altra, com a elements que en bona part pre determineixen les formes urbanes sorgides.

En primer lloc, i recolzant-se en la informació dels permisos d'obres municipals d'avaluen les característiques principals del promotor immobiliari i la seva actuació al llarg del temps segons sigui un promotor esporàdic o bé habitual a la ciutat. Un cop delimitada la gran promoció, es realitza una breu descripció del seu pes en els diferents sectors en què s'ha dividit Lleida.

En un apartat posterior es realitza una aproximació a una tipologia del promotor immobiliari segons les seves característiques específiques, passant-se a analitzar l'actuació de cada un dels grups detectats (propietaris del sòl, contractistes d'obres, els diferents tipus de societats immobiliàries, els organismes promotors estatals o paraoficials, la promoció d'origen forani) així com la seva rellevància en el conjunt del procés d'edificació.

Finalment, i com a recapitulació de l'apartat s'assaja una periodització de les transformacions en les característiques dominants de la promoció i del pes dels diferents agents estudiats entre 1940 i 1980.

3.1. CARACTERÍSTIQUES GENERALS.

En una primera aproximació a les característiques de la promoció immobiliària a Lleida es parteix de la delimitació entre aquells promotors que edifiquen el seu propi habitatge, és a dir, que fonamentalment realitzen un valor d'ús, d'aquells que, en edificar, entren en el mercat de l'habitatge, és a dir, realitzen un producte del qual (llogant-lo o venent-lo) en -- treuen uns beneficis.

Per delimitar la importància d'aquests dos grups de promotors a la ciutat es pot partir, d'una banda, de l'estudi del - pes específic que els promotors amb un únic expedient d'obres, amb dos, amb tres, ..., amb "n" expedients aprovats durant el - període tenen en el conjunt de l'edificació i en el conjunt de la producció d'habitatges a la ciutat. Igualment, en aquest - apartat, a més de fer una avaluació per a tot el període, es - realitza també l'anàlisi de l'evolució soferta entre 1940 i -- 1980.

D'altra banda s'estudia, per a matitzar millor l'aportació de cada un d'aquests grups de promotors, les característiques internes de cada un d'ells quant a la producció d'habitatges; és a dir, s'avalua el per específic que cada grup té en - la promoció d'habitatges estudiant els percentatges de promotors d'un expedient, de dos, ..., d'"n" expedients quant al - nombre de promocions d'un habitatges, de dos, d'"n" habitatges.

3.1.1. Característiques i evolució de la promoció immobiliària segons el nombre d'expedients d'obres per promotor.

El nombre total de promotors que s'han comptabilitzat en els permisos d'obres i d'edificació municipals és de 3.998. - Com es pot veure en el quadre adjunt, els promotors que han edificat només una vegada a Lleida són el 72% del total de promotors; aquest grup, on hi predomina el promotor que no entra en el mercat de l'habitatge o que, realitzant una activitat de venda, no representa a la promoció professional, construï durant els quaranta anys estudiats el 27 % del total d'habitatges. Contràriament, hom pot veure que si es delimita un grup en el què la promoció immobiliària sigui si no habitual, freqüent, (aquells que tenen demanats un mínim de cinc permisos d'obres per a tot el període), en resulten 120 promotors que suposen el 3 % del total de persones que edifiquen, construeixen el 42 % dels habitatges realitzats a Lleida durant el període que s'estudia. D'ells, si hom busca aquells promotors que actuen professionalment i amb una importància gran quant al nombre d'expedients demanats, resulta que per a un 0,7 % dels promotors, 28 promotors que demanen més de 10 expedients d'obres, els hi correspon prop del 25 % dels habitatges construïts.

Aquests percentatges no són iguals per a tot el període sinó que, en línies generals, experimenten, d'una banda, una disminució quant al nombre d'habitatges construïts per persones amb un sol expedient, i un increment en les taxes de participació dels promotors habituals en la mesura que van passant els anys. En el quadre que ressenya l'actuació de la pro

moció segons el nombre d'expedients i desagregant-los per als dos períodes als quals s'ha fet referència repetides vegades al llarg d'aquestes pàgines, des del 1940 fins l'aprovació, el 1957 del Pla d'Ordenació Urbana, i des del 1958 fins al 1980, es pot observar com en línies generals, la producció d'habitatges es concentra al llarg del temps en mans dels promotors habituals. Així, el promotor d'un únic expedient, comparant els dos períodes baixa des del 41,2 % dels habitatges construïts entre 1940 i 1957 al 28,6 % en els anys posteriors. Paral·lelament, aquelles persones o societats amb més de cinc expedients per a cada un dels períodes incrementa la seva taxa de participació des d'un 31,2 % abans d'aprovar-se el Pla d'Ordenació fins a un 42,9 % en els anys posteriors. Aquest fet adquireix més rellevància si es té en compte com s'ha explicat que és precisament a partir de 1958 quan es realitza la construcció de més del 80 % del total d'habitatges del període.

L'anàlisi per decennis permet una aproximació més gran a les característiques i l'evolució de la promoció immobiliària, especialment ajuda a entendre els trets de la gran promoció, que varia substancialment entre els dos primers i els dos decennis últims.

Els resums decennals de l'actuació dels promotors segons hagin actuat una vegada, de dues a quatre o més de quatre vegades en el decenni mostren com el promotor habitual és present en la ciutat de forma important a partir del decenni dels cinquanta, en el que se situa prop del 30 % dels habitatges construïts, percentatge més elevat que en els anys seixanta i lleugerament inferior que en els setanta. La causa d'aquest -

percentatge tant elevat és l'actuació massiva durant els cinquanta de l'Obra Sindical del Hogar que amb 11 actuacions - abasta un percentatge del 24 % d'habitatges promocionats en aquests anys. En canvi, per als anys següents, quan la promoció estatal o paraestatal disminueix, els percentatges entorn al 30 % dels promotors amb més de quatre expedients respon a la iniciativa privada, tal com es pot veure en el quadre on s'assenyala la desagregació decennal per a la promoció de tipus privat.

Així, si es contempla, només, la promoció de tipus privat, els promotors amb un mínim de cinc expedients per decenni passen d'unes taxes del 9 % i del 7,5 % en els primers dos decennis a uns percentatges del 27,5 i del 33 % en els dos últims. Igualment, si es comparan els moments delimitats per l'aprovació del Pla d'Ordenació i per a la promoció privada, es pot veure com d'un 13,6 % de participació en la construcció d'habitatges per part dels promotors amb més de quatre expedients - per al període 1940-1957 es passa a una participació del 41,1% en els anys posteriors.

De fet, i com es veurà, la gran promoció en els primers vint anys estudiats correspon en la seva pràctica totalitat a la iniciativa estatal. Els promotors professionals només en alguns casos inicien la seva activitat, que mai és superior a la que ells mateixos tindran en els decennis posteriors.

ACRUJACIÓ DELS PROMOTORS SEGONS EL NOMBRE D'EXPEDIENTS. (1940-1980)

<u>núm. Exp.</u>	<u>promotors</u>		<u>habitatges</u>	
	número	%	número	%
1	2.898	72,5	9.724	27,1
2	712	17,8	5.398	15,0
3	208	5,2	3.708	10,3
4	60	1,5	1.751	4,9
5	41	1,0	2.359	6,6
6	19	0,5	965	2,7
7	19	0,5	2.323	6,5
8	9	0,2	465	1,3
9	4	0,1	357	1,0
10	7	0,2	1.277	3,6
11	5	0,1	536	1,5
12	2	0,05	735	2,06
13	2	0,05	679	1,9
14	3	0,08	286	0,8
15	2	0,05	375	1,1
16	3	0,1	3.324	9,4
.....				
19	1	0,03	86	0,2
.....				
26	1	0,03	574	1,5
.....				
43	1	0,03	149	0,4
.....				
54	1	0,03	679	1,9
TOTAL	3.998	100,00	35.740	100,00

ACTUACIÓ DELS PROMOTORS SEGONS EL NOMBRE D'EXPEDIENTS, PER DECEANIS.

1940-1950

núm. exp.	promotors		habitatges	
	número	%	número	%
1	637	77,4	1.694	53,5
2 a 4	170	20,7	1.222	38,6
5 o més	15	1,9	248	7,9

1951-1960

	promotors		habitatges	
	número	%	número	%
1	1.102	84,7	2.030	39,5
2 a 4	187	14,4	1.338	25,0
5 o més	12	0,9	1.765	34,3

1961-1970

	promotors		habitatges	
	número	%	número	%
1	1.294	81,7	4.641	37,8
2 a 4	260	16,5	4.231	34,5
5 o més	28	1,8	3.399	27,7

1971-1980

	promotors		habitatges	
	número	%	número	%
1	895	86,1	5.810	39,1
2 a 4	118	11,4	4.501	30,3
5 o més	26	2,5	4.548	30,6

ACTUACIÓ DELS PROMOTORS SEGONS EL NO. BRE D'EXPEDIENTS, EN DOS
GRANS PERÍODES.

1940-1957

núm. exp.	promotors		habitatges	
	número	%	número	%
1	1.084	78,4	2.425	40,4
2 a 4	272	19,6	1.742	29,1
més de 5	27	2,0	1.829	30,5

1958-1980

	promotors		habitatges	
	número	%	numero	%
1	2.221	75,7	8.448	28,7
2 a 4	612	21,0	8.291	28,2
5 o més	82	3,3	12.698	43,1

ACTUACIÓ DE LA PROMOCIÓ PRIVADA SEGONS EL NOMBRE D'EXPEDIENTS PER DECENNI. (*)

1940-1950

núm. exp.	promotors		habitatges	
	número	%	número	%
1	635	77,8	1.507	55,2
2 a 4	166	20,3	974	25,7
5 o més	15	1,9	248	9,1

1951-1960

	promotors		habitatges	
	número	%	número	%
1	1.102	84,9	2.030	56,8
2 a 4	187	14,4	1.270	35,6
5 o més	9	0,7	271	7,6

1961-1970

	promotors		habitatges	
	número	%	número	%
1	1.293	81,9	4.603	39,0
2 a 4	258	16,3	3.904	33,5
5 o més	27	1,8	3.239	27,5

1971-1980

	promotors		habitatges	
	número	%	número	%
1	893	86,2	4.745	34,5
2 a 4	117	11,3	4.446	32,4
5 o més	26	2,5	4.548	33,1

(*)= S'han exclòs les promocions del Patronato de Casas Militares, Regiones Devastadas, Obra Sindical del Hogar, Ayuntamiento, Patronato de la Vivienda Económica y de la Clase Media, Patronato Diocesano del Hogar i Ministeri d'Obres Públiques).

ACTUACIÓ DE LA PROMOCIÓ PRIVADA SEGONS EL NOMBRE D'EXPEDIENTS,
EN DOS GRANS PERÍODES. (‡)

1940-1957

núm. exp.	promotors		habitatges	
	número	%	número	%
1	1.082	78,6	2.238	53,4
2 a 4	269	19,5	1.382	33,0
5 o més	26	1,9	569	13,6

1958-1980

	promotors		habitatges	
	número	%	número	%
1	2.220	76,3	8.312	30,1
2 a 4	609	20,9	7.968	28,8
5 o més	81	2,8	11.353	41,1

(‡)= S'han exclòs les promocions del Patronato de Casas Militares, Regiones Devastadas, Obra Sindical del Hogar, Ayuntamiento, Patronato de la Vivienda Económica y de la Clase Media, Patronato Diocesano del Hogar i Ministeri d'Obres Públiques).