

Característiques socioeconòmiques i estructura física del centre històric de Lleida*

**Joan VILAGRASA
Josepa BRU
Jordi MARTÍ
Albert BARRUFET**

1. Introducció

El text que aquí es presenta constitueix el gruix de resultats producte de l'encàrrec realitzat per l'Ajuntament de Lleida a la Càtedra de Geografia Humana de la Universitat de Lleida sobre l'anàlisi de les dades referides a població, activitat econòmica i característiques de l'edificació i de la fàbrica urbana del centre històric de la ciutat (Conveni del 28 de maig de 1993, Contractació: Exp. 30/93). Aquest encàrrec s'emmarca en la tasca més ampla i de proposta col·lectiva de formulació d'un programa d'actuació per l'àrea de rehabilitació integral del centre històric.

Els objectius de la recerca poden sumaritzar-se en tres punts:

1r Analitzar les característiques socioeconòmiques i físico-territorials del centre històric a partir de fonts censals i estadístiques, fonts cadastrals, fonts administratives, enquestes, entrevistes i treball de camp. S'entén per «centre històric» el delimitat per l'antiga muralla de la ciutat i que s'encabeix en el següent perímetre: portal de Sant Martí, ronda de Sant Martí, Balmes, rambla d'Aragó, avinguda de Catalunya, Blondel, avinguda de Madrid, avinguda Francesc Macià, rambla de Ferran, carrer Democràcia.

2n Crear un sistema d'informació geogràfic (SIG) per a tot el centre històric (d'escala parcel·la), capaç d'ésser interrogat sobre qualsevulla de les dades contemplades en l'estudi (o sobre l'encreuament de vàries d'elles), i en situació d'ésser actualitzat i ampliat en un futur.

3r Realitzar una anàlisi més detallada de la zona interior del centre històric, atès que en ella s'hi concentren de forma punyent els diversos problemes que hauria de pal·liar un programa de rehabilitació integral. Aquesta zona interior és la que gravita sobre els eixos del carrer de la Palma i del carrer Cavallers i entre el carrer de la Tallada i el carrer Major (mapa 1).

Quadre 1.1
Dimensions bàsiques

	Pla especial del Centre Històric (has)	Llop (has)	Centre de Gestió Cadastral (ha)
Tot el centre històric	62,40	63,40	48,84
Seu Vella	14,10	15,10	15,79
Casc Urbà	48,30	48,30	33,05
Construït			21,45
Zona interior			7,61
Construït zona interior			5,75

Font: Pla Especial del Centre Històric, 1986; Llop, 1989; Centre de Gestió Cadastral.

Quadre 1.2
Evolució recent de la població

Any	Centre Històric				Zona interior					
	Població		% sobre Lleida		Hab/ha		Població		% sobre Lleida	
	A	B	A	B	A	B	B	B	B	B
1975	12.252		11,94		265					
1981	10.271		9,33		220					
1986	8.038	7.352	7,25	6,66	166	222	2.646	2,32		348
1991		5.925		5,28		179	2.151	1,92		242

Font: A Dades del Pla Especial del Centre Històric, 1986

B Padrons de població 1986 i 1991 i Centre de Gestió Cadastral.

Les dades ressenyades a A responen a una zona més gran i més poblada que a B.

Les característiques generals del centre històric poden consultar-se en els quadres 1.1 i 1.2, sobre dimensions bàsiques i evolució recent de la població. Ultra aquestes xifres de síntesi, una descripció sumària del centre històric de Lleida necessita recolzar-se, en primer lloc, en la visió de la seva estructura físi-

ca com un producte del passat. La morfologia de l'àrea presenta, sumàriament, els següents trets:

- Una trama viària irregular, derivada de l'herència musulmana i medieval i accentuada en algunes parts, de forma rellevant a la zona interior, per una topografia accidentada i de pendents elevades orientades cap al turó.

- Un parcel·lari que combina petites superfícies de parcel·la, on s'hi ubiquen bona part dels habitatges, i grans superfícies ocupades per espais institucionals, bona part d'ells, en el seu origen almenys, eclesiàstics o conventuals. En qualsevol cas cal contemplar una estructura parcel·lària on més de la meitat de les parcel·les té una superfície menor als 100 m² i on més d'una quarta part no arriba als 60 m² (quadre 1.3, mapa 2).

- Un caseriu vell que està conformat per materials constructius deficientes, amb estructures de tova o tapials, que s'ha d'acomodar a les dimensions parcel·làries abans esmentades i que, en síntesi, presenta dificultats d'habitabilitat segons els estàndards actuals en molts dels edificis. L'obertura d'expedients de runes i, més enllà, l'enderroc de cases ha estat un fet molt habitual en els últims anys.¹ Això es combina amb un entorn monumental poc potent, incapaç d'atreure, ell sol, l'activitat i la renovació. Paisatgísticament hi domina, doncs, l'edifici menestral o rural en un entorn urbà.

Quadre 1.3
Dimensions de les parcel·les

Superfície de parcel·la	Centre històric	%	Zona interior	%
<60 m	316	27	142	34
60-100 m	331	28	142	30
100-200 m	339	29	106	29
200-500 m	139	12	28	7
500-1000 m	29	2	8	2
>1000 m	22	2	5	1
	1.177	100	414	100

Font: Centre de Gestió Cadastral

En segon lloc, cal entendre l'evolució recent del centre històric dins del marc global de la ciutat com la clau de volta de la situació actual. Aquesta cal contemplar-la com una evolució dual de diferenciació entre la part baixa de la ciutat i la zona interior. Ambdues han perdut de forma recurrent població, encara que en el cas de l'eix comercial paral·lel al Segre l'activitat econòmica, i especialment la comercial i de serveis de tipus «central», ha estat decisiva en el manteniment i renovació (si més no parcial) del caseriu i de la urbanització (paviment, mobiliari urbà...). En el cas de la zona interior, de forma contrària al que ha succeït a la part baixa, a la pèrdua d'efectius

demogràfics s'hi afegeix la pèrdua de les funcions econòmiques tradicionals. La combinació de carrers estrets, irregulars, amb parcel·laris minifundistes i les pendents elevades resta com el complex de variables que permeten comprendre la decadència de la zona interior. El factor que millor resumeix les esmentades variables és la poca accessibilitat, progressivament agreujada en els últims cinquanta anys: d'una banda, l'última meitat de segle ha estat clau en l'ampliació de la fàbrica urbana municipal amb la consegüent pèrdua de centralitat geomètrica i geogràfica; d'altra, l'automobilització creixent de la societat lleidatana ha propiciat la marginalització dels itineraris de vianants, que travessaven la zona interior i fins aleshores molt habituals i claus en el manteniment d'una activitat econòmica, que gaudia d'una clientela no circumscrita als habitants del barri.

Només en tercer lloc, i en gran manera deduïda de les casuístiques anteriors, morfològiques i d'evolució recent de l'activitat, hom pot entrar en una caracterització que posi l'accent en la marginalitat social, malgrat ésser aquesta la més habitual i difosa com a imatge entre la població. No s'ha de defugir, atès que existeix, però sí entendre-la com a producte més que com a causa desencadenadora, i que com a tal només podrà combatre's de forma efectiva prenent decisions efectives en els àmbits de l'estructura física i de l'activitat econòmica.

Aquesta percepció de partida del centre històric informa els passos que s'han seguit en el present treball. D'una banda, la complexitat de les variables que incideixen en la caracterització de l'àrea ha aconsellat la creació d'un banc de dades utilitzant totes les fonts possibles i preparat per ser ampliat. D'altra, el coneixement de la pluralitat espacial que encabeix els mots «centre històric» ha abonat l'opció de desagregació territorial del banc de dades fins a la parcel·la com a unitat bàsica d'informació i, quan s'escau, d'anàlisi. Definites els paràmetres de la recollida d'informació s'ha procedit a una diagnosi sectorial. Ultra la descripció oferida per les dades demogràfiques s'han centrat els esforços en l'anàlisi de l'activitat i en les característiques de l'estructura física. S'ha assajat, finalment, una visió de conjunt, de resum de les conclusions i de suggeriment de línies d'actuació futures.²

2. Estructura sociodemogràfica

En aquest apartat es descriu l'evolució recent i les característiques sociodemogràfiques de la població del centre històric. Les dades utilitzades són les proporcionades pels padrons de població de 1986 i de 1991 que permeten una anàlisi comparada dels diferents indicadors entre el conjunt de Lleida, el centre històric i la zona interior.

2.1. Efectius de població: totals i evolució recent

L'any 1991, segons el padró de població, el centre històric comptava amb 5.925 habitants, aproximadament un 5% de la població de Lleida. La zona interior tota-

litzava, al seu torn, 2.151 habitants, poc menys del 2% de la població lleidatana empadronada. L'evolució recent d'ambdues àrees està marcada per la pèrdua de població. Pel que fa al conjunt del centre històric el quadre 1.2 de l'apartat anterior assenyala l'evolució de les dades censals des de 1975, observant-se la pèrdua absoluta de població, de pes relatiu sobre el conjunt municipal i de densitat. Tot i que les dades de 1975 i de 1991 no fan referència a la mateixa delimitació territorial de forma exacta, de forma aproximada pot afirmar-se la pèrdua de la meitat de la població en 15 anys. Així mateix, l'evolució més recent, del període intercensal 1986-1991 assenyala, ara sobre el mateix territori, una pèrdua del 20% del efectius.

La pèrdua absoluta de població es tradueix en l'espai del centre històric de formes diferents:

- Globalment la població disminueix per parcel·la encara que hi ha algunes d'elles que també guanyen població, de forma recurrent a la zona interior i a les àrees menys lligades a l'eix comercial. Normalment, els guanys d'efectius, quan es produeixen, són minsos i una anàlisi detallada revela la pràctica disminució de població a tots els carrers, i la pèrdua de densitat global entre 1986 i 1991 (mapes 3 i 4).

- El procés de despoblament es tradueix, també, en la desaparició de l'ús residencial en molts dels edificis del centre. El 1986 eren ja molt nombroses les parcel·les deshabitades. El conjunt de l'eix comercial (el més despoblat) mantenia una forta activitat d'usos econòmics sobretot en planta baixa i, a banda de renovacions puntuals, les plantes altes restaven sense ús o dedicades a emmagatzemar mercaderies. A la resta del centre històric pot constatar-se com la pèrdua de l'ús residencial és també la pèrdua de qualsevol tipus d'ús. El 1991 les parcel·les deshabitades s'havien incrementat de forma notable, essent les tendències del despoblament similars. Tot i això, la zona interior, l'àrea de Sant Martí i la del carrer del Carme manifesten un ritme d'incorporació de parcel·les sense població més elevat, bona part d'elles reflectint, al seu torn, enderroc de cases ruïnoses o expedients de ruïnes iniciats (mapa 5).

- Els efectius poblacionals mantenen al centre històric un agrupament per famílies molt diferent al del conjunt de Lleida. Els quadres 2.1 i 2.2 assenyalen aquests comportaments diferencials. A banda de la disminució constant del número de persones que componen la unitat familiar entre 1975 i l'actualitat (fenomen també detectable al conjunt de la ciutat), el que destaca més és el pes específic de les llars unipersonals al centre històric, relativament molt més nombroses que al municipi i la consegüent disminució percentual de les llars de tres a cinc habitants per família, que a Lleida representen la meitat d'unitats familiars i al centre no arriben a la tercera part. Aquestes dades es comentaran més endavant relacionant-les amb la composició per edats de la població.

- Entre el conjunt del centre històric i la zona interior no s'observen diferències substancials des de l'anàlisi dels efectius poblacionals, la seva evolució i agrupament en unitats familiars. L'element més remarcable és el de les densitats que mostren ubicacions poblacionals discriminades. Així, per a tot el centre històric la densitat per hectàrea és de 179 habitants mentre que a la zona interior es situa en 282 habitants.

Quadre 2.1
Evolució de les unitats familiars. 1986-1991

	1986		1991	
	Unitats familiars	Hab/fam.	Unitats familiars	Hab/fam.
Lleida	31.925	3,47	35.233	3,18
Centre històric	2.555	2,86	2.117	2,46
Zona interior	904	2,93	879	2,45

Font: Padrans de població, 1986 i 1991

Quadre 2.2
Unitats familiars. 1991

Persones per família	Lleida		Centre històric		Zona interior	
		%		%		%
1	5.840	16,6	871	36,7	329	37,4
2	8.491	24,1	619	26,1	229	26,1
3	7.357	21,4	355	15,0	126	14,3
4	7.824	22,2	272	11,5	93	10,6
5	3.287	9,3	146	6,1	54	6,1
>5	2.254	6,4	110	4,6	48	5,5
	35.233	100,0		100,0		100,0

Font: Padró de població, 1991.

2.2. Edat i sexe

Quant a la composició per edats de la població, la primera observació a fer és l'elevat envelliment al centre històric comparant-ho amb el conjunt municipal. Mentre que a Lleida els efectius de gent gran (65 o més anys) es situen en el 14% del conjunt, al centre històric suposa una quarta part de la població empadronada.

L'envelliment de la població s'acusa al centre històric de fa temps i de fet estudis anteriors, com els del Pla Especial del Centre Històric (1986) i el de Josep M^a Llop (1989)³ mostren aquest fenomen. A la tendència general que ells assenyalen pot afegir-se, de la comparació de les dades de 1986 i 1991 les següents consideracions:

- L'envelliment és un fenomen general al conjunt del municipi de Lleida. Durant l'últim període intercensal la gent gran s'incrementà en més d'un punt i mig, mentre que la gent jove (menors de vint anys) disminuï en tres punts. De fet, les dades d'evolució relativa al centre històric, tot i ésser més elevades que a la ciutat no s'allunyen excessivament dels paràmetres municipals: un

increment en dos punts del percentatge de gent gran i una disminució de tres i mig en el de gent jove. El que és significatiu, però, és l'assentament sobre el qual es realitza aquesta evolució. En el primer cas sobre una població relativament jove (que encara deixa notar els efectius de població immigrada fa més de dos decennis i la fecunditat que hi aportà), en el segon sobre una població ja molt envellida l'any 1986.

– L'envelliment generalitzat de la població del centre històric va de la mà d'una altra dada significativa, la gran quantitat de persones de 65 anys o més que viuen soles. Gairebé 500, ço és, una de cada tres persones grans, que representen un 8% de la població en front al 2.5% del conjunt de Lleida. Naturalment aquesta xifra explica l'elevat número d'unitats familiars unipersonals que s'ha fet notar abans, al projectar-se, aquest mig miler sobre menys de nou-centes llars. Aquest fet té repercussions directes en la qualitat de vida actual d'aquesta població, previsiblement molta d'ella amb necessitats assistencials, així com en les possibles previsions de despeses socials en el futur proper.

– Cal considerar apart de l'evolució global de tot el centre històric la seguida per la zona interior. Les dades per grups d'edat de 1986 i de 1991 mostren com un fet molt rellevant un decreixement de dos punts del pes relatiu de la gent gran respecte la població total, amb efecte en les taxes de dependència, d'envelliment i, indirectament, de masculinitat (quadre 2.3). Això no només marca un tret diferencial respecte la tendència del conjunt del centre històric sinó també en la tendència global d'envelliment de Lleida. Això es complementa amb un creixement de més de dos punts en la franja mitjana de la població (entre 20 i 64 anys) bastant superior a la del conjunt del centre.

Quadre 2.3
Taxes de dependència, d'envelliment i de masculinitat. 1986 i 1991

	Taxa de dependència		Taxa d'envelliment		Taxa masculinitat	
	1986	1991	1986	1991	1986	1991
Lleida	73,3	69,3	12,6	14,9	103,9	104,4
Centre històric	94,1	89,1	23,4	25,5	113,6	112,4
Zona interior	98,5	88,5	25,4	23,4	106,2	104,3

Font: Padrans de població 1986 i 1991

Taxa de dependència= $((\text{pob. menor 20} + \text{pob. major 64}) / (\text{pob. 20 a 64})) * 100$

Taxa d'envelliment= $(\text{pob. major 64} / \text{pob. total}) * 100$

Taxa de masculinitat= $\text{dones} * 100 / \text{homes}$

– La comparació de les piràmides d'edats de Lleida, del centre històric i de la zona interior acaba de caracteritzar el que s'ha dit fins ara (quadre 2.4). Per grups d'edats, el més remarcable és la gran diferència existent en quant al grup d'edats d'entre 35 a 50 anys, molt més nombrós al municipi que al centre. La reflexió que se'n desprèn és que les pèrdues poblacionals tenen una especial

incidència en el grup de població que sociològicament i col·lectiva hauria d'estar en uns nivells de renda, d'estabilitat i d'activitat superiors i que són claus en un manteniment normal del barri, amb indicadors estàndards. Contràriament, els grups inferiors del segment de població adulta, d'entre 20 i 35 anys donen a les piràmides de Lleida i del centre formes similars, amb un xic més de població masculina en el centre i una mica menys de població femenina. Aquests fets encara són més acusats a la zona interior. Respecte aquesta, les dades anteriors referides al guany relatiu de població jove entre 1986 i 1991, a la ubicació dels efectius poblacionals joves i als segments d'entre 20 i 35 anys, abonarien la hipòtesi que paral·lelament a la pèrdua absoluta d'efectius demogràfics s'està assistint a una certa renovació de la població, que afectaria especialment els grups de gent jove i de gent adulta d'entre vint i trenta anys, amb especial incidència en els varons. Previsiblement, i a la llum de les dades històriques sobre moviments de població, immigrants nou arribats a la ciutat.

— Lògicament, les formes de les piràmides municipal i del centre històric són també molt contrastades en els trams de població d'edat més elevada deixant-se notar amb força l'envelliment de l'àrea estudiada. Com és habitual en les poblacions molt envellides, el contingent de gent gran de sexe femení és molt més elevat que el de sexe masculí.

2.3. Actius i inactius

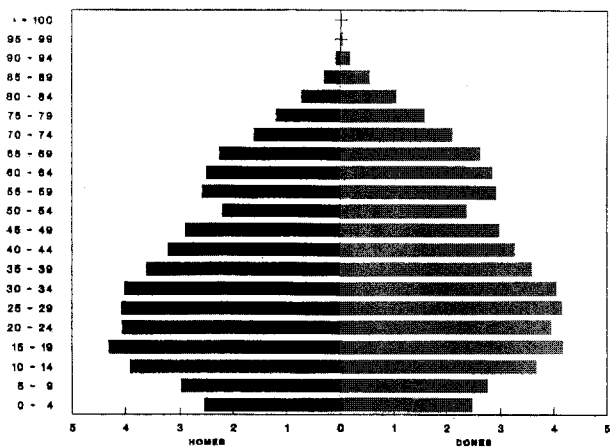
Per l'estudi de la població segons l'activitat hom compta, només, amb les dades de 1986, atès que no s'inclogueren les preguntes específiques en el qüestionari del padró de 1991. Tot i ésser antigues, aquestes dades s'han considerat suficients per caracteritzar el centre històric i diferenciar-lo del conjunt de Lleida.

En primer lloc, la comparació de les xifres relatives de l'activitat i dels seus tipus entre el municipi i el centre planteja una diferència substancial en l'estructura dels actius i inactius. Respecte els primers, la diferència fonamental és entre aquells que declaren treball renumerat, molt més nombrosos percentualment en el conjunt de Lleida que al centre i a la zona interior (31%, 24% i 21% respectivament). Contràriament, els percentatges d'empadronats que declaren buscar ocupació eren més elevats al centre i zona interior (entorn al 9%) que al conjunt municipal (6%).

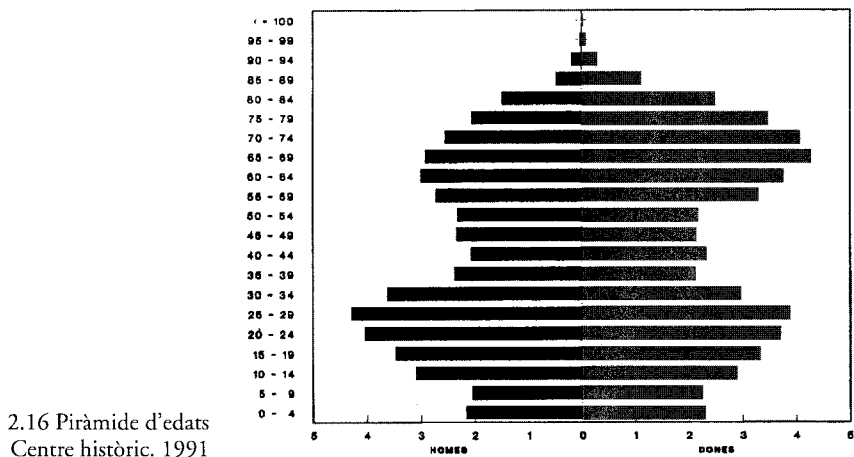
Quant als inactius, les diferències principals es centraven en el grup de jubilats i pensionistes, molt més elevat al centre i especialment a la zona interior (21% i 24% sobre un 12% al conjunt) i en el grup dels que assisteixen a un centre d'ensenyament, menor al centre històric i zona interior (19% i 16% sobre un 24% al conjunt).

Globalment, les taxes reflecteixen situacions més negatives que a la mitjana de la ciutat. La taxa de dependència és molt més elevada (taula 2.3), la d'activitat i d'activitat femenina molt menors i la de desocupació sensiblement superior (taula 2.4).

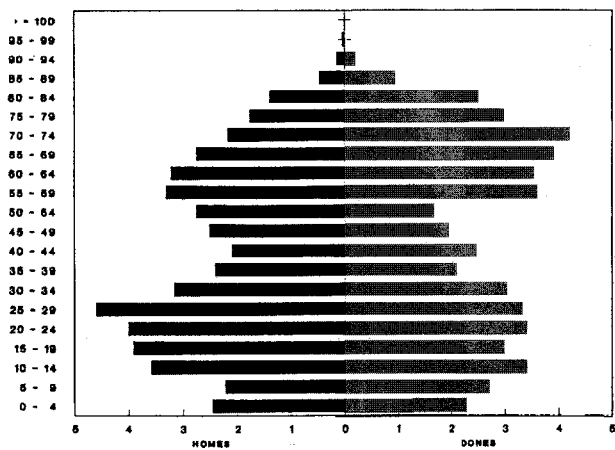
Quadre 2.4 Piràmides d'edats. Lleida, centre històric, zona interior



2.15 Piràmide d'edats.
Lleida. 1991



2.16 Piràmide d'edats
Centre històric. 1991



2.17 Piràmide d'edats
zona interior. 1991

Font: Padró de població, 1991.

Quadre 2.4
Taxes d'activitat, d'activitat femenina i de desocupació. 1986

	Taxa d'activitat	Taxa d'activitat femenina	Taxa de desocupació
Lleida	37,9	24,1	16,9
Centre històric	33,1	21,3	26,7
Zona interior	30,5	17,0	9,3

Font: Padró de població de 1996.

Taxa d'activitat=(pob. ocupada+pob. desocupada)*100/total dones

Taxa d'activitat femenina=(dones ocupades+dones desocupades)*100/total dones

Taxa de desocupació=pob. desocupada*100/pob. activa

En segon lloc, i analitzant més en detall, per edats, el grup dels actius, pot observar-se que el caràcter dels efectius de població incorporada al treball són diferents entre el municipi i el centre. Les diferències fonamentals vénen donades per la diferent estructura per edats i sexe ja comentada abans, que globalment reverteix al centre històric amb taxes d'activitat baixes.

Tot i això, la població activa masculina i femenina dels grups d'edats més joves és relativament superior al barri que a Lleida, fruit, probablement d'un número superior de joves que deixen els estudis i tracten d'incorporar-se al mercat laboral.⁴ Així mateix, els efectius femenins pertanyents a grups d'edats mitjanes (entre 30 i 50 anys) són sensiblement inferiors al centre que a Lleida. Malgrat la dada, no s'ha de perdre de vista que el grup de població femenina que ens ocupa és especialment sensible al treball renumerat no reglat i/o a temps parcial, i que sovint no es declaraven com a tals en omplir el qüestionari del padró.

En tercer lloc, cal fer notar diferències entre les dades de conjunt del centre històric i les de la zona interior. L'únic indicador del padró de 1991 és la taxa de dependència que tot i ésser molt elevada ha disminuït sensiblement entre 1986 i 1991 (quadre 2.3), més que al conjunt del centre històric, explicant-se per l'increment relatiu del grup d'adults respecte els altres grups d'edats, abans comentat. Això, almenys teòricament, hauria de reflectir, al seu torn, una taxa d'activitat més elevada. D'altra banda, les actives femenins són gairebé en tots els grups d'edat inferiors a la zona interior.

2.4. Nadius i immigrants

Quant a l'origen de la població, el padró municipal reflecteix un nombre més elevat de població immigrada al centre històric (52%) i d'aquest a la zona interior (54%) que al conjunt de Lleida (47%). Si es presta atenció als anys d'arribada al municipi destaca l'important percentatge dels que ho feren abans de la guerra i durant la postguerra immediata, i és inferior a la mitjana municipal el percentatge dels arribats durant els anys de gran allau migratori a la ciutat. Durant els anys vuitanta centre i zona interior tornen a situar-se per sobre de la mitjana municipal, encara que molt lleugerament. Aquí interessa

remarcar el fet probable del no empadronament de molts recents arribats al barri ja que el centre històric de Lleida, com tantes altres trames antigues de les ciutats espanyoles, ha servit tradicionalment i també en l'actualitat de residència primerenca de l'immigrant abans d'un assentament més definitiu.

2.5. Analfabets i llicenciats

Finalment hom ha de referir-se als nivells d'estudis ressenyats en el padró. Molt en consonància amb les dades demogràfiques anteriors hom es troba que el nivell d'estudis de la població al centre històric mostra diferències molt substancials respecte el conjunt de la ciutat. Així mateix, mostra una gran diferenciació interna. Pel que fa a la població més gran de 14 anys que declara no tenir estudis o tenir la primària incompleta, d'una cinquena part de la població de Lleida es passa a gairebé una tercera part al centre històric. Si hom es fixa en la zona interior les xifres són encara més elevades, d'un 40%.

La població adulta amb estudis superiors o de grau mig, que pel municipi suposen una mica més del 10% no varia significativament pel conjunt del centre. Aquí, però, hom es troba amb una fortíssima diferenciació entre les diverses parts del centre històric; concretament la zona interior no arriba a comptabilitzar el 3% del total de la població més gran de 14 anys amb estudis.

Els mapes 7 i 8 visualitzen el que aquí s'ha esmentat de forma molt clara. Els percentatges de població sense estudis s'ubica de forma significativa en la zona interior i el contingent de població amb estudis es localitza a tota la zona de l'eix comercial i a les illes de cases perifèriques, de contacte amb la ronda de circumval·lació, la resta, i molt marcadament la zona interior, mostra una molt dèbil proporció d'aquest tipus de població.

3. Activitat econòmica

Amb l'objectiu d'aportar una explicació de la funció econòmica del centre històric, es procedirà a una presentació de la informació del general al particular. En un primer bloc es resumirà, en base a fonts secundàries, quin és el paper del comerç a Lleida en el conjunt de Catalunya i els trets interns a la ciutat pel que fa a l'oferta i localització del seu sector comercial; d'aquesta manera es verificarà que la funció comercial del centre històric ultrapassa els límits municipals. En el segon bloc, s'analitzarà aquesta funció comercial en el context de l'activitat econòmica, element certament bàsic per a la seva regeneració. En aquest sentit, en l'últim apartat s'exposaran les conclusions i propostes que es poden derivar de la informació manejada.

3.1. La funció comercial de Lleida

3.1.1. El comerç de Lleida en el context català

A fi d'integrar la informació sobre l'activitat econòmica al centre històric de Lleida en un context ampli, convé presentar les dades que, pel que fa al muni-

cipi de Lleida en el conjunt català, presenta l'*Atlas Comercial de Catalunya, 1990*.⁵ Concretament en el seu capítol 7 fa referència, primer, al nombre de llicències comercials i a alguns aspectes de l'oferta en base a dades del 1989 i, posteriorment, estudia alguns comportaments de la demanda a partir de l'enquesta realitzada el 1990.

En primer lloc, del comerç i serveis en termes generals, s'afirma que el nombre de llicències a Lleida presenta una concentració molt alta (entre 10 i 20 mil), molt destacada en el conjunt de la província. També hi és àmplia la diversitat, amb unes 160 funcions diferents. L'ocupació en comerç i serveis hi superava el 50%, el percentatge més alt de la província després de Naut Aran.

En termes més específics, Lleida segueix agrupant la majoria del comerç a l'engròs (amb un interval entre 500-1.100 en el mapa corresponent). El nombre de llicències per al comerç a la menuda (4-6 mil) també destaca clarament a la província de Lleida, amb un contingent sols superat per l'àrea metropolitana de Barcelona. En el comerç a la menuda s'afirma que la densitat (relació amb la població que abasteix) és mitjana i la diversitat elevada.

També es fa referència a la despesa comercialitzable per establiment (índex de saturació) que relaciona la renda, la despesa en els comerços i la població resident, amb el nombre d'establiments; en aquest cas Lleida ocupa una posició intermèdia a Catalunya i el nivell més elevat es troba a l'àrea central de Catalunya.

Es fa referència finalment a alguns subgrups com alimentació, vestit i calçat, electrodomèstics i electrònica de consum, restauració i hostaleria. Tots ells tenen en comú que la concentració de llicències a Lleida és elevada, però entre la densitat hi ha diferències. Si bé en alimentació i restauració-hostaleria és baixa, en vestit i calçat és elevada, és a dir que hi hauria una saturació de comerços, mentre que en electrodomèstics és intermèdia.

Per altra banda, l'explotació de l'enquesta a la demanda presenta aspectes molt rellevants. Fa referència, sobretot, a tres rams: alimentació, vestit-calçat i electrodomèstics-electrònica de consum.

Situa, en primer lloc, els principals punts d'atracció de la despesa alimentària extramunicipal. Després de l'àrea de Barcelona, apareixen Tarragona, amb un 3.5%, i Lleida amb un 2.5%. Cal recordar que totes dues disposen d'un Pryca al seu terme municipal. Lleida també se situa en tercer lloc (amb un 3.9%), després de Barcelona (35.6%) i Girona (5.4%), en la despesa en vestit i calçat. En tercer lloc, els electrodomèstics absorbeixen el 2% de la despesa a Lleida provinent de fora del municipi.

En el quadre 3.1 es mostren alguns trets sobre el comportament d'aquesta demanda. És a dir, a quin tipus de comerç s'adrecen per adquirir els tres tipus fonamentals de béns en la despesa familiar. Resulta destacable que en alimentació ningú sembla adreçar-se als autoserveis o supermercats, que reben tota la clientela del mateix municipi. En els altres dos es confirma que, efectivament, la clientela dels pobles se segueix adreçant al petit comerç.

Però el que resulta més destacable és la distància que estan disposats a recórrer els compradors de l'àrea d'influència de Lleida, certament la més elevada de Catalunya. Com s'observa al quadre 3.1, les distàncies d'anada i tornada són importants, creixents en funció de l'especialització del producte. Les desviacions tipus són elevades, és a dir que provenen tant de punts propers com allunyats.

Quadre 3.1
Comportament de la demanda extramunicipal a Lleida (1990)

	Gran super- fície	Botiga tradi- cional	Mercat	Botiga especia- litzada	Altres	Total	Distància km	Desviació Tipus
Alimentació	69	17	9	–	5	100	83	87,8
Vestit i calçat	29	43	11	16	1	100	105	74,7
Electrodomèstics	6	–	–	94	–	100	119	81,1

Totes les xifres en %, llevat de les dues últimes columnes.

Font: Elaboració pròpia a partir del *Atlas Comercial de Catalunya*, Cambra Oficial d'Indústria i Navegació de Barcelona Barcelona, 1992.

En definitiva, Lleida és un nucli d'atractivitat comercial molt elevada en el conjunt provincial. Aproximadament el 60% dels viatges s'hi fan per la compra de vestit i calçat i, a parts iguals en els altres dos casos. Lleida és, doncs, un municipi que atrau, en el qual hi coincideixen els tres índexs utilitzats: com a centre de mercat de treball, centre comercial, i centre estructurador de la xarxa d'autobusos.

3.1.2. *Activitat econòmica i comerç a la ciutat de Lleida*

A partir del llistat de llicències fiscals a Lleida, agrupades en les seccions de districte de la ciutat,⁶ ha estat possible determinar la localització dels tres àmbits bàsics de l'activitat econòmica urbana: indústria, comerç a l'engròs i, finalment, comerç al detall i serveis. Aquí ens centrarem en el tercer àmbit, amb la finalitat d'identificar els llocs centrals de la ciutat en base al nombre d'establiments i a la diversitat de l'oferta. Pel que fa a la indústria destaquen, com de fet a la resta de la província, els sectors alimentari i de productes metàl·lics, localitzats preferentment al polígon i a la zona propera a l'estació de ferrocarril. Per altra banda, en el comerç a l'engròs, també hi predomina el relacionat amb l'alimentació, situat principalment entorn de l'estació, fet lògic si es té en compte la presència de Merco-Lleida.

En contrast amb això, el comerç al detall presenta una diversitat elevada i un comportament locacional diferent, de tal manera que en bona mesura es troba a la nostra àrea d'estudi. En concret, l'eix comercial dins el centre històric i l'eixample són els dos grans sectors comercials de Lleida. Però existeixen clars contrastos entre les especialitats de comerç a la menuda. D'una banda, els que es presenten més agrupats es corresponen amb els que tenen una especialització regional, de la qual hem parlat en l'apartat anterior. D'altra, la dispersió respon a les necessitats quotidianes del veïnatge.

Anem a comprobar el comportament locacional a la ciutat de Lleida dels tres grans sectors que fonamenten l'enquesta per a l'Atlas Comercial de Catalunya (Quadre 3.1.). En primer lloc, l'alimentació presenta un comportament general descentralitzat, però s'observa una major quantitat de comerços al centre històric, inclosa la zona interior, i dins l'eix amb preferència pel carrer Magdalena. A l'exemple, s'hi observa certa predilecció per l'àrea de Ricard Vinyes i Prat de la Riba. Cap Pont també presenta un contingent important de comerços, de manera que la difusió de l'oferta comercial alimentària és un fet. El cas del vestit i calçat és completament diferent; l'eix comercial presenta una especialització pròpia de la centralitat regional que Lleida detenta. Aquest comerç també és arrelat a la zona interior, amb uns trets de botiga tradicional que cal potenciar per a la seva supervivència. En tercer lloc, l'equipament de la llar, en el qual els electrodomèstics hi són un element fonamental, se centra novament a l'eix comercial, en concret a l'avinguda Blondel, Sant Antoni, Major i Magdalena, també centres d'atracció regional en aquesta especialitat. Anem tot seguit a iniciar el segon apartat, en el qual s'estudia de forma més específica aquest nucli d'activitat que hem identificat: el centre històric.

3.2. Activitat econòmica i funció comercial del centre històric de Lleida

3.2.1. Àrea d'estudi i fonts utilitzades

La nostra àrea de referència és ara el centre històric, i en el tractament de les activitats econòmiques se segueixen les mateixes pautes de divisió en subàrees que a la resta del treball. Per altra banda, en relació al tractament més qualitatiu que hem realitzat derivat de l'enquesta, s'ha seguit una altra divisió més detallada per remarcar els acusats contrastos a l'interior del centre històric de Lleida. En aquest sentit s'han definit vuit zones.

1. Carrer de Sant Antoni, amb carrers del Correu Vell i Paloma.
2. Carrer Major, places de la Paeria i de Sant Francesc, i carrer de la Vila de Foix.
3. Carrer del Carme (fins al nº 25), plaça de la Sal, i carrers de Sant Joan i de Santa Marta.
4. Carrer de la Magdalena.
5. Carrers del Carme (a partir del nº 25), Democràcia i Travessia del Carme.
6. Rambla de Ferran, i avingudes de Francesc Macià, de Catalunya i de Blondel.
7. Es tracta de la resta del centre històric.
8. Boulevard Victòria.

Es pot observar que les cinc primeres corresponen a l'eix comercial; la sisena és la formada pel perímetre exterior del centre històric; la setena comprèn l'àrea interior fora de l'eix comercial, inclosos el barri de Sant Martí i de Santa Teresa a més a més de l'àrea entorn als carrers de Cavallers i de la Palma; finalment, l'epígraf vuit s'ha reservat per a unes galeries comercials amb entrada pel carrer Major i pel carrer de Cavallers.

A partir d'aquí, l'objectiu d'aquest apartat se centra, en primer lloc, en l'estudi de les activitats econòmiques al centre històric en el context de la ciutat de Lleida i amb un tractament més específic de la subàrea d'estudi que hem anomenat zona interior. Aquí ens referirem a la localització de les activitats econòmiques i a la quota de l'Impost d'Activitats Econòmiques (IAE) que suporten les diferents zones de la ciutat.

En segon lloc, portarem a terme un tractament més qualitatiu del sector comercial. Aquí interessa remarcar la voluntat i les possibilitats de renovació, amb una anàlisi a dos nivells: a partir de les vuit àrees esmentades i dels deu sectors comercials que hem establert. La voluntat en la presentació d'aquestes dades és facilitar la determinació de la problemàtica del comerç a Lleida com a via per orientar el seu estímul. De fet, partim de la hipòtesi que la consolidació i difusió en l'espai de l'activitat comercial al centre històric, és clau per passar de l'estat actual de degradació a un altre de rehabilitació.

Les fonts utilitzades són bàsicament la base de dades de la Paeria en relació a l'IAE i l'enquesta realitzada a tots els establiments comercials del centre històric.

La base de dades de l'IAE permet una bona visió de conjunt sobre l'activitat econòmica al centre històric, tot i les mancances pel que fa a la localització puntual d'alguns comerços.

Per altra banda, s'ha realitzat una enquesta específica adreçada als comerços del centre històric. El treball de camp ha estat portat a terme per vuit estudiants i llicenciats de geografia. Del total de 474 enquestes, 364 han estat totalment contestades; de les 110 restants en posseïm una informació només parcial, obtinguda visualment per l'enquestador. Les enquestes s'han adreçat als comerços en planta baixa i han quedat excloses les activitats d'hostaleria (bars i cafeteries), serveis financers i a l'empresa.

3.2.2. Els usos de la superfície dedicada a l'activitat econòmica.

La dimensió dels locals. Quota de l'IAE

En el quadre 3.2, general de l'IAE, la ciutat de Lleida n'és la referència global per al nostre objecte d'estudi: el centre històric i, més específicament la zona interior, l'àrea més preocupant. S'observarà aquí i en els quadres següents, que els contrastos més acusats es donen entre Lleida i la zona interior. De manera que, en general, es pot deduir que la part del centre històric fora de la zona interior presenta més similitud amb la resta de la ciutat que la que testifiquen les dades referides al centre històric, ja que aquestes es veuen modificades per un conjunt molt específic que és la zona interior.

Tornant al quadre 3.2, s'observa que d'entre les activitats econòmiques, hi domina clarament l'epígraf 1 referit a comerç i indústria. Es pot observar també una escassa intensitat del 2 (activitat professional privada) a la zona interior. El tercer tret destacat és la quota en relació a la superfície, satisfeta en el centre històric, que dobla la mitjana de Lleida. Si bé això es justifica per la presència del polígon industrial al terme municipal, el cas més colpidor és el de la zona interior, on es paga un 20% més per m² que en el conjunt del centre històric.

En el quadre 3.3, els 1.195 comerços del centre històric als quals ens acabem de referir, es presenten en una classificació diferent. En aquest cas es distingeixen, en primer lloc, les activitats secundàries i, d'entre les terciàries hi desagreguem el comerç al major, a la menuda, la restauració i hoteleria i la resta de serveis. Doncs bé, en el conjunt de Lleida, l'epígraf *serveis* és el més nombrós, mentre que el comerç minorista se situa en segon lloc. Però en el centre històric, l'ordre s'inverteix, i la diferència arriba a ser molt acusada en la zona interior.

A partir d'aquí, es pot realitzar un comentari específic de les activitats més assentades en el centre històric segons la classificació feta en funció de l'IAE. Per posar un exemple, de les 1.797 activitats declarades en *Indústria i construcció* a Lleida, sols el 5% es troben al centre històric. Un cas semblant és el dels majoristes o el grup format per farmàcies, drogueria i perfumeria, vehicles, reparacions i transports. Passem doncs a comentar els trets més destacats que tenen més presència en el centre històric.

Alimentació.— Manté una presència equilibrada entre Lleida-centre històric-zona interior. Tant pel que fa a implantació com a quota pagada. Es tracta d'un comerç que ha d'estar a prop de la clientela i que, per tant, presenta una localització dispersa.

Confecció tèxtil, calçat i pell.— En aquest cas, la meitat dels comerços es troben al centre històric, que és clarament el centre d'atracció per una gamma de productes que no es compren cada dia ni són voluminosos. L'eix comercial, el «*carrer major de les terres de ponent*», atrau gent de la ciutat i de la seva àrea d'influència. Pel que fa a la quota, a la zona interior és menor en aquest cas, tant en relació al nombre de botigues com a la superfície declarada.

Quadre 3.2
Comportament de la demanda extramunicipal a Lleida (1990)

Lleida									
Tipus	Núm.	%	Sup.	%	Quota	%	Q/N	Q/S	
1	7.721	80,16	1.712.432	93,23	864.518.584	87,39	111.970	505	
2	1.567	16,36	44.243	2,41	116.367.763	11,76	73.837	2.630	
3	3	0,03		0,00	95.514	0,01	0	0	
4	332	3,45	80.045	4,36	8.287.887	0,84	24.964	104	
total	9.632	100,00	1.836.740	100,00	989.268.748	100,00	102.706	539	
Centre històric									
Tipus	Núm.	%	Sup.	%	Quota	%	Q/N	Q/S	
1	964	80,67	96.045	85,57	95.908.838	84,44	99.490	999	
2	186	15,56	6.927	6,17	16.829.410	14,82	90.481	2.430	
3	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0	
4	45	3,77	9.275	8,26	848.434	0,75	48.854	91	
total	1.195	100,00	112.247	100,00	113.586.682	100,00	95.052	1.012	

Zona interior									
Tipus	Núm.	%	Sup.	%	Quota	%	Q/N	Q/S	
1	201	92,20	10.290	93,23	13.480.157	97,13	67.065	1.310	
2	6	2,75	144	1,30	251.739	1,81	41.957	1.748	
3	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0	
4	11	5,05	603	5,46	146.460	1,06	13.315	243	
total	218	100,00	11.037	100,00	13.878.356	100,00	63.662	1.257	

1: Comercial i industrial; 2: professionals; 3: artistes; 4: locals afectes
 Font: IAE, 1992

Quadre 3.3 Impost d'activitats econòmiques per sectors: Lleida, centre històric, zona interior

Lleida								
	Núm.	%	Sup.		Quota	%	Q/N	Q/S
1	1.956	19,80	409.247	23,18	196.204.605	19,63	100.309	479
2	849	8,59	400.001	22,66	131.878.487	13,19	155.334	330
3	2.968	30,04	330.307	18,71	220.248.805	22,03	74.208	667
4	729	7,38	136.137	7,71	76.732.639	7,68	105.257	564
5	3.304	33,44	189.434	27,75	371.493.232	37,16	112.437	759
6	75	0,76	356	0,02	3.200.673	0,32	42.676	8.991
Total	9.881	100,00	1.765.482	100,00	997.758.441	100,00	101.180	566

Centre històric								
	Núm.	%	Sup.	%	Quota	%	Q/N	Q/S
1	92	7,70	3.638	3,24	4.858.706	4,28	52.812	1.336
2	29	2,43	4.828	4,30	5.681.460	5,00	195.912	1.177
3	590	49,37	46.837	41,73	43.718.657	38,49	74.099	933
4	117	9,79	12.420	11,06	10.915.623	9,61	93926	879
5	363	30,38	44.482	39,63	48.228.761	42,46	132.862	1.084
6	4	0,33	42	0,04	183.475	0,16	45.869	4.368
Total	1.195	100,00	112.247	100,00	113.586.682	100,00	95.052	1.012

Zona interior								
	Núm.	%	Sup.	%	Quota	%	Q/N	Q/S
1	22	10,09	974	8,82	631.524	4,55	2.706	648
2	3	1,38	37	0,34	460.232	3,32	153.411	12.439
3	126	57,80	6.025	54,59	7.402.420	53,34	58.749	1.229
4	32	14,68	2.427	21,99	2.899.992	20,90	90.625	1.195

Zona interior									
	Núm.	%	Sup.	%	Quota	%	Q/N	Q/S	
5	35	16,06	1.574	14,26	2.484.188	17,90	70.977	1.578	
6	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0	
Total	218	100,00	11.037	100,00	13.878.356	100,00	63.662	1.257	

1: Indústria i construcció.; 2: Major; 3: Menuda; 4: Restauració i hostaleria. 5: Serveis; 6: Altres.
Font: IAE, 1992

Equipament de la llar.— En conjunt, poc menys d'una quarta part d'aquests comerços es troben al centre històric. Aquest epígraf engloba però activitats diferents i aquí la distribució varia segons l'especialitat. Per exemple, a Lleida, tant els mobles com els electrodomèstics agrupen una quarta part respectivament de les botigues d'equipament de la llar. En el centre històric aquest percentatge es manté, però a la zona interior és molt inferior en el cas dels mobles (9%), encara que sorprenentment molt elevat en el dels electrodomèstics (36%). En aquest cas ens tornem a trobar una desproporció flagrant entre la quota per superfície en contra de la zona interior, que quasi dobra la que aquest mateix tipus de comerç satisfà en el conjunt de Lleida.

Altre comerç.— En aquest calaix de sastre hi són colpidors dos casos: la joieria i les joguines i els esports. En el primer cas, dels 62 establiments de Lleida, 35 es troben al centre històric (6 dels quals s'endinsen a la zona interior); és doncs un altre cas d'especialització comercial al centre històric de Lleida. Un altre fet sorprenent però també alligador és que de les 10 botigues de joguines i esports del centre històric, no n'hi ha ni una a la zona interior.

Restauració i Hoteleria.— Fora ja de l'àmbit dels comerços, trobem un altre grup que també és rellevant per al nostre estudi. La comparació entre restaurants i bars mostra que, dels primers, que realment proliferen a Lleida (157), només 13 es troben al centre històric, i únicament 5 a la zona interior. Mentre que en el cas dels bars, dels 361 de Lleida, 88 són al centre històric i 25! a la zona interior. En aquest últim cas, la quota per superfície també és molt més elevada a la subàrea, encara que potser en aquesta ocasió això es justifica perquè en alguns bars de la subàrea són diferents «serveis» els que s'hi ofereixen.

Entitats financeres i assegurances.— De les 166 oficines de bancs i caixes de Lleida, només 35 es troben al centre històric (1 a la zona interior), malgrat ser lloc de pas i de compra. En el camp de les assegurances el desequilibri és encara més fort, amb una relació de 345, 28, 1. En els serveis a l'empresa s'aguditzava el fenomen, amb una distribució de 106, 18 i 2 respectivament a Lleida, el centre històric i la zona interior.

Serveis professionals a la persona.— En aquest últim epígraf, es confirma la forta mancança de serveis bàsics al centre històric, sens dubte relacionada amb les característiques dels seus inquilins pel que fa a estructura i nivell de vida de la població. Així, dels 148 serveis d'ensenyament a Lleida, solament 17 es troben al centre històric i 1 a la zona interior. La relació és de 89, 10, 1 en el cas dels serveis d'oci.

En definitiva, el centre històric és un centre d'atracció comercial, però la iniciativa privada no l'ha dotat dels serveis complementaris necessaris per convertir-lo en una àrea de residència atractiva. A més, els poders públics taxen, tal vegada de forma injusta, les activitats econòmiques en les zones més deprimides, precisament les que necessitarien un major estímul, ja que en rehabilitació no es pot actuar des d'un sol front, sinó que hi ha diferents aspectes complementaris i l'activitat econòmica n'és un dels bàsics.

Algun d'aquests aspectes es poden posar gràficament de relleu en la següent sèrie de sis mapes. En el Mapa 9 es manifesta que l'eix comercial agrupa la major part de la superfície comercial del centre històric, i que s'amplia a la zona sud, propera a l'avinguda de Catalunya. En segon lloc, és clar que a l'interior els índexs són mínims. Els mapes 10 i 11 confirmen la primera afirmació, però matisen la segona, en el sentit que el desequilibri no és tan fort al voltant dels carrers Cavallers, la Palma i al sector nord. L'explicació la trobem en la menor dimensió física que ocupen les activitats econòmiques radicades a la zona interior, que es pot comprovar en el quadre 3.2. sobre l'IAE, comentada anteriorment.⁷

El Mapa 12, referent a locals buits, no ha estat obtingut a partir de l'exploració de l'IAE, com la resta, sinó a partir del treball de camp; malgrat això sembla coherent incloure'l aquí. Si bé sols s'inclouen els carrers amb activitat comercial i no els secundaris, s'observa una oferta extesa de locals per tot el barri i també que existeix una clara concentració al voltant dels carrers la Palma, Tallada i Cavallers. És un indicatiu més de l'escàs poder d'atracció d'aquesta zona.

El Mapa 13 referent a la quota mostren, en primer lloc, quines illes de cases aporten més al fisc per aquest concepte; són naturalment les de l'eix, però ja no existeix una desproporció tan clara en relació a la resta del barri. El mapa 14 és el més colpidor de la injustícia que representa que les àrees que es pretén incentivar són les que més cotitzen per superfície dedicada a activitat econòmica.

3.2.3. Característiques dels establiments comercials al centre històric de Lleida

Aquest apartat es dedicarà a una lectura general de l'enquesta realitzada per copsar els trets definitoris i les perspectives de futur del sector comercial al centre històric. Cal advertir, doncs, que a partir d'aquí ja no es parla del conjunt de les activitats econòmiques, sinó específicament del comerç de béns materials.

El comentari més específic referit als trets diferencials del comerç segons les activitats i segons les àrees d'implantació, es realitzarà en l'apartat següent. De moment, aquí es presentaran les dades generals més significatives, abusant potser de la paciència del lector amb xifres percentuals, i també algun comentari dels comerciants que sembli significatiu. Una mostra de l'enquesta formulada es troba en el final d'aquest apartat.

Anys d'existència del comerç.— Dels intervals considerats, el 1980-1989 és el que presenta una major intensitat en la creació de nous comerços, però immediatament després ja hi figura el dels constituïts abans de 1939. A més, el 81% han tingut sempre la mateixa activitat, i el grup d'edat del titular més freqüent

és el de majors de 55 anys, en un 33%. De manera que malgrat la primera dada, la resta apunta a una senilitat del comerç del centre històric.

Característiques físiques.— La façana més corrent (53%) és la intermèdia, entre 2 i 5 m. L'aparador acostuma a ser linial (37%) o amb vestíbul (36%), i quan aquest existeix acostuma (35%) a ser de petites dimensions, entre 1 i 2 metres quadrats. Normalment (68%) de plantes de venda només n'hi ha una, però és elevat el percentatge (20%) dels que NS/NC, probablement per les implicacions fiscals de la pregunta. De reformes recents se n'han fet sobretot a l'interior (37%) i en el període 1989-1991 (37%); però en la majoria de casos s'ha tractat d'un mer canvi en la decoració (43%) i quasi mai per adoptar una nova tècnica de venda (1.5%).

Agençament.— És corrent l'ús de caixa enregistradora, de rètol lluminós i de música ambient en els establiments on hi és adient. Però el recurs a tècnics en aparadorisme només s'accepta utilitzar en 30 casos; en els 234 restants se n'ocupa directament el propietari. També és interessant constatar cada quan es canvia l'aparador: normalment un cop al mes (26%), però un 7% només se n'ocupa dues vegades l'any.

Gestió.— El sistema de venda directa (97%) és el més utilitzat, amb una gestió independent del negoci (82%), de manera que les franquícies o les cadenes es troben poc desenvolupades, però també els grups de compres i les cooperatives minoristes. La diversificació en les fórmules de gestió ha de ser precisament un element clau per fer front a la competència comercial del centre històric, que li ve dels altres barris, dels pobles de l'àrea d'influència i de les grans superfícies.

Facilitats al comprador.— La més corrent és l'ús de la tarja de crèdit (58%), mentre que de pàrquing gratuït només en podem gaudir en un 13% dels casos. Aquí hi influeix en part la poca disponibilitat de places ja que, com veurem a l'apartat següent, a la vora dels garatges aquesta facilitat està més estesa.

Característiques de la propietat i fiscals.— Aquí hi destaca un tret fonamental: els establiments en règim de lloguer (62%) són majoria i hi dominen lògicament els contractes antics, anteriors a la «Llei Boyer». Aquest fet determina la lenta renovació dels locals, tant pels llogaters que es beneficien de quanties baixes, com pels propietaris que, donada la situació, no volen invertir en reformes. En la titularitat, domina la individual/familiar; s'entén doncs que es tracta de societats col·lectives, les més simples que existeixen.

Altres característiques remarcables.— És colpidora la resistència del propietari del negoci a viure al mateix barri on treballa; en un 73% dels casos, el botiguer del centre històric declara viure a la ciutat, però fora del seu barri històric.

També en un percentatge elevat (79%), l'orientació de la clientela és de la resta de la ciutat i de l'àrea d'influència de Lleida. De manera que, en bona mesura, l'activitat comercial al centre històric la realitzen venedors i compradors que el consideren lloc de trobada, però no s'hi queden.

Un altre aspecte remarcable és que a la pregunta de quin tipus de declaració de renda realitza, el comerciant no contesta en un 65% dels casos. Aquesta impermeabilitat fiscal pot haver condicionat altres respostes del qüestionari,

com el nombre de plantes que ocupa el negoci; però això serà difícil comprovar-ho de moment.

3.2.4. El comerç al centre històric segons les activitats i les àrees delimitades

Partint del comentari general de l'apartat anterior, aquí es pretén una doble aproximació, primer en funció dels deu sectors d'activitat escollits i, en segon lloc, en funció de les vuit àrees d'estudi determinades. Utilitzar totes les dades disponibles resultaria confús, de manera que s'han seleccionat els indicadors del quadre 3.4 amb la voluntat de destacar els contrastos, ja que les semblances o trets generals ja han estat presentats anteriorment.

La vintena d'elements de la columna de l'esquerra han estat seleccionats, doncs, en funció de la seva capacitat per marcar les diferències en els temes al·ludits a l'última (equipament, etc.). Cal advertir però que algun element varia entre les activitats en funció de la seva naturalesa (p.e. les joieries necessiten alarma, les floristeries no tant), i també que la seva distribució en les vuit àrees no és homogènia i per tant matisa la comparació zonal que es pugui fer (p.e., la major presència de joieries a l'eix, suposa que aquí hi hagi més alarmes que a la resta).

Tenint aquestes matisacions en compte, hi ha però aspectes importants que es posen de relleu en el quadre 3.4. Pel que fa a equipament, resulta evident i justificable que l'alimentació i les floristeries el tinguin reduït; en canvi, és més significatiu que a la zona interior i també al Boulevard aquest sigui baix, encara que per motius diferents. En el primer cas pel primitivisme del comerç, en el segon, segurament, perquè bona part de l'equipament és conjunt.

La cura en la presentació dels productes a l'aparador és un altre element que depèn molt de l'activitat que es tracti: les llibreries el modifiquen cada tres dies i a les perfumeries es triga entre un i tres mesos. La segona part del quadre 3.4 ens informa, però, que és a la zona interior on es combina una menor rotació dels aparadors i un menor ús dels serveis d'aparadorisme.

La renovació global del comerç sí que és un element que permet comparar les activitats. Dels vuit elements que es consideren en aquest apartat, els cinc primers permeten establir un paral·lelisme entre, d'una banda, el grup 3r i 8è, els més antics, regentats per comerciants més grans i que, a més, es troben en règim de lloguer en un elevat percentatge. Així doncs, les papereries, les llibreries i les sabateries-pelleteries, són les que han d'oferir una major resistència a la renovació, fet que queda confirmat en els dos últims ítems: hi ha hagut pocs canvis, i s'han realitzat fa molt temps. En el cas contrari s'hi troben les botigues d'òptica, de fotografia i les joieries. La localització al centre històric d'aquesta resistència al canvi es troba tant al cinturó exterior com a l'eix comercial, entre Sant Antoni i la plaça de Sant Joan, mentre que els establiments amb un major dinamisme se situen a carrer de la Magdalena.

La dimensió dels comerços és major en equipament de la llar, i menor en joieria, però això també depèn de la naturalesa de l'activitat. Entre àrees, els més grans es troben al carrer Major, i els més petits a l'àrea 5a, als carrers del Carme i Democràcia.

Quadre 3.4
Característiques de l'activitat comercial al Barri Vell de Lleida

	Activitats													Zones				
	Alimentació	Confecció	Calçat i pell	Equip·llar	Adrogueria, Perf.	Joieria	Òptica fotogràfica	Papereria, Llibr.	Floristeria	Perruqueria	Sant Antoni	Major	Carme, Sant Joan	Magdalena	Carme, Democ.	Exterior	Interior	Boulevard
Alarma	14	38	39	44	35	91	5	33	0	25	36	57	32	47	41	36	17	9
Informàtica	4	9	22	15	29	14	25	20	0	0	6	16	21	8	11	25	6	9
Agenc. apatador	0,1	1	1/2	1-3	1-3	1-3	1	0,1	1	1/2	1/2	1	1-3	1	1/2	1-3	1	1/4
Apadorisme	2	18	9	5	7	5	0	0	0	0	11	12	7	19	2	3	4	18
Comerç anterior '59	43	29	43	49	36	32	25	53	25	12	44	53	48	25	26	39	27	0
Comerç posterior '80	33	38	30	32	29	45	50	20	33	37	22	30	29	50	41	21	38	100
No mateixa activitat	6	17	9	17	7	5	33	7	17	12	6	28	18	0	2	4	18	0
Titular+50 anys	37	27	44	37	21	27	33	33	50	37	31	40	39	19	33	39	33	0
Titular-30 anys	8	15	9	20	7	9	17	0	8	12	11	21	7	11	13	4	8	45
Règim lloguer	57	70	65	41	35	68	67	67	83	37	55	60	46	75	67	79	57	100
Establ. reformat	41	44	39	44	36	50	18	42	40	62	63	48	34	36	43	46	30	0
Reformes (període)	92-93	89-91	86-88	89-91	86-88	89-91	92-93	86-88	89-91	89-91	89-91	86-88	86-91	89-91	92-93	92-93	89-91	-

Quadre 3.4 (continuació)
Característiques de l'activitat comercial al Barri Vell de Lleida

	Activitats											Zones				Dimensió		
	Alimentació	Confecció	Calçat i pell	Equip. llar	Adrogueria, Perf.	Joieria	Òptica fotografia	Papereria, Libr.	Floristeria	Perruqueria	Sant Antoni	Major	Carme, Sant Joan	Magdalena	Carme, Democ.		Exterior	Interior
Més d'una planta	-	31	22	51	14	14	25	33	25	25	22	52	36	33	13	37	11	0
Treballadors família	33	19	26	17	29	36	25	40	67	12	22	13	20	39	50	14	30	9
Tarja crèdit	6	77	78	61	50	82	67	33	50	50	67	82	59	78	48	64	26	91
Pàrquing gratuït	0	14	22	10	21	27	17	13	8	12	0	43	9	6	4	32	0	18
Clientela pobles	14	45	26	12	43	32	25	13	17	12	33	27	36	42	37	39	33	9
Resident barri	27	8	17	22	21	14	8	33	0	25	0	15	14	25	17	14	26	0
Problemàtica	in-seg	in-seg	in-seg	in-pq.	in-seg	in-seg	in-seg	no ha-bit	in-seg	pq	in-seg	in-seg	in-seg	in-seg	pq.	in-seg	in-seg	ex. com.
Expectatives futur	vig-pol	re-hab	est.col.	est.col.	re-hab	vig-pol	re-hab	re-hab	re-hab	est.col.	est.col.	est.col.	vig-pol	ass.col.	re-hab	vig-pol	pro.co.	0

* Totes les xifres en % excepte les referides a agenciamet de l'aparador (en mesos) i Reformes (període).
Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de l'enquesta sobre el comerç al Barri Vell de Lleida (1995).

Les facilitats al client poden resumir-se en l'ús de la tarja de crèdit i l'oferta de pàrquing gratuït. Aquests dos elements presenten rarament en alimentació ja que no correspon a la cultura d'aquests establiments, però, en canvi, en un grau elevat als grups 3r i 6è. Pel que fa a les àrees el comentari cal fer-lo separatament, doncs l'oferta de pàrquing depèn de la seva proximitat, de manera que és ofert al carrer Major i a la zona exterior, però molt menys a la resta. Pel que fa a la tarja de crèdit, s'utilitza sobre tot al carrer Major i al Boulevard, però molt menys a la zona interior, com era d'esperar.

L'àrea d'atracció dels comerços també depèn de la seva activitat; la gent dels pobles es desplaça poc a Lleida per anar a la perruqueria, però molt més per vestir-se. El que és sorprenent és que en el cas del calçat i de l'equipament de la llar aquests índexs no siguin també molt elevats ja que, com es veurà a l'apartat següent, l'àrea d'atracció de Lleida en aquests casos és també molt gran. És possible que el botiguer no sempre identifiqui qui és de fora de Lleida.

Un punt inquietant és el que es refereix a la residència del comerciant. Sembla ser que cap florista del centre històric hi viu, i que els responsables de la confecció i la fotografia, en percentatges mínims. En canvi, a les botigues de queviures hi ha més arrelament al barri, encara que només en un 27% dels casos. En relació a les zones, els de Sant Antoni marxen tots a les vuit del vespre i, en canvi, els més arrelats treballen a la zona interior i barris menys comercials del centre, encara que el percentatge segueix sent baix: el 26%.

La problemàtica detectada és bàsicament la inseguretat, encara que també es troba a faltar pàrquing entre les activitats 4a i 10a i al carrer del Carme-Democràcia. Les altres inquietuds més generalitzades es refereixen a la pressió fiscal, la competència de les grans superfícies, la manca de població i d'habitatges al barri i la presència de cases enderrocades i en runes.

Pel que fa a les expectatives de futur, es confia, en primer lloc, en la rehabilitació en la major part d'activitats, però també en una estratègia col·lectiva per part dels propis comerços. Pel que fa a les àrees, resulta interessant constatar que la rehabilitació se situa en primer lloc a l'interior i a Carme-Democràcia, els sectors més malmesos. Els comentaris recollits dels botiguers assenyalen amb cruesa el problema:

«El centre històric està condemnat a morir. Falta arreglar totes les vivendes del centre històric i promocionar-les per a parelles joves»

«Canvi d'horaris o horaris lliures»

«Més activitat comercial, el carrer s'ha quedat endarrerit i li falta un alicient comercial»

«Si no es neteja la marginació no hi ha solució. La gent tanca i tancarà»

«No deixar obrir bars, i tancar els que no són honrats. Espais oberts. A les cases velles s'hi posa gent que embruta, no hem de ser racistes, però quan et toca! L'entorn de la Seu Vella l'han de cuidar. Es podrien promocionar souvenirs de Lleida. Als baixos del Pla es podria montar un mercadillo»

De fet, estan apel·lant a l'administració autonòmica i a la local, però també són conscients de la necessitat d'una iniciativa pròpia dels comerciants.

4. Estructura física: parc edificat i sistema d'espais lliures

4.1. Anàlisi del cadastre de la propietat urbana

S'ha procedit al buidat de tota la informació dels cadastres de 1985 i 1991, corresponents a la zona interior del centre històric, sobre còpies de les mateixes fitxes originals.⁸

Un cop recollides les dades s'ha procedit a la comprovació, en el camp, de les dades més conflictives, mitjançant una fitxa que ha estat dissenyada en base a les recomanacions del cadastre. Amb la informació més rellevant per a cadascun dels cadastres, afegint-hi la comprovació de camp, s'ha confegit una base de dades. Paral·lelament, s'ha posat a punt una base cartogràfica del parcel·lari.

Les variables analitzades han estat els fronts de parcel·la, els anys de construcció i de reforma, l'estat de conservació i tipus de propietat i els valors del sòl, de la construcció i el valor cadastral.

L'anàlisi dels fronts de parcel·la ens permet obtenir una imatge tipològica de l'estructura parcel·laria del centre històric (Mapa 15). S'observa un predomini clar, de fins un 60% del total i repartides gairebé en parts iguals, de les parcel·les de les dues categories inferiors, de menys de cinc metres i de cinc a deu. Aquest fet és testimoni de la pervivència en la morfologia urbana del parcel·lari històric tradicional, sense modificacions o amb agregacions simples de dues parcel·les. Les parcel·les més grosses apareixen bàsicament en les zones perifèriques del nucli, en especial recolzant sobre els eixos viaris limítrofes; és clar en aquest sentit el cas de l'illa del Bulevard Victòria.

Pel que fa a l'any de construcció, cal valorar en primer lloc el grau de distorsió introduït per les característiques de la font emprada. Tota vegada que, amb finalitats cadastrals l'antiguitat de la construcció es materialitza en un coeficient que repercuteix sobre la valoració i que el límit d'anys comptabilitzats és de 90 o més, la categoria d'edificis anteriors a 1900 (Mapa 16) s'atorga d'una banda als edificis realment datats i d'altra a aquells que, no sent moderns, però sense saber-ne del cert la datació, mostren un cert aspecte de precarietat.

Així, s'observa que el gran nombre d'edificis que consten amb data de construcció anterior al 1900, fins gairebé un 50% del total han estat assignats sistemàticament a aquesta data en el registre cadastral, per tal d'incloure-les en la categoria inferior de les valoracions. Feta aquesta consideració, que ens porta a una lectura més laxa de les dades, resulta el predomini absolut de l'edificació catalogada com anterior o igual al 1900. Cal destacar el fet que gairebé en tots els casos predomina la unitat de l'illa de cases, és dir, que la major part d'illes allotgen construccions d'una mateixa època.

Com amb la variable precedent, les edificacions més recents, posteriors als anys seixanta, es distribueixen preferentment en la perifèria de l'àrea central, en especial sobre l'eix comercial i la seva àrea d'influència i en els marges del turó de la Seu.

Pel que fa a les reformes i a la seva periodització (Mapa 17), tenint sempre en compte que el cadastre no n'especifica la magnitud, cal destacar en primer lloc el fet que afecta únicament un 46,6% del total de les parcel·les. Es tracta majoritàriament de reformes antigues, fins un 70% són fetes abans dels anys seixanta. Posteriorment a l'acabament de la Guerra Civil cal destacar una evolució marcada per un període inicial entre 1940 i 1945, marcat per una forta intensitat de reformes que abasten fins un 30% del total, una davallada molt marcada en el quinquenni posterior, en el qual es realitzaren només 15 operacions de reforma, i una represa important en el període 1950-60 amb un nombre de 63 reformes que, si bé s'apropa al del quinquenni de la immediata postguerra, cal tenir en compte que correspon a un període de deu anys.

Amb posterioritat als anys seixanta les dades cadastrals mostren un aprofundiment en l'alentiment del procés de reformes, que es manifesta en què, en més de 30 anys s'enregistra el mateix nombre d'actuacions que en el quinquenni 1945-50; amb tot, aquestes dades han de contrastar-se amb els resultats de l'estudi específic que hem realitzat pel període 1982-92, els resultats del qual exposarem en detall més endavant.

Com era previsible la seva distribució espacial coincideix, a grans trets, amb la distribució del parc edificat més antic. En aquest sentit i considerant conjuntament ambdues variables, cal destacar aquelles illes de construcció més antiga en les que s'han fet molt poques o cap reforma. Es troben en aquest grup, en el marge Oest de la zona interior, l'illa delimitada pels carrers Lluís Besa, Llopió, Mesquita i Descalços; la que, recolzant sobre l'eix comercial està delimitada pels carrers de Carnisseres i Caldereries i la que, partint de la plaça de l'Ereta, queda entre els carrers de Rosari i Juglar Segalà.

L'estat de conservació enregistrat en les fulles cadastrals s'ordena en base a quatre categories –bo, regular, deficient i ruïnós– a les quals corresponen coeficients que permeten ajustar, a la baixa, el valor cadastral. La manca de criteris objectius en les definicions de cadascuna de les categories fa difícil l'assignació inequívoca dels edificis, per la qual cosa cal prendre també aquestes dades amb prudència.

Amb tot, però, els resultats permeten afirmar que, fora dels pocs edificis ostensiblement ruïnosos, que en el moment de l'inventari eren 8 i que no han passat encara a engrossir el nombre de solars, l'estat de conservació divideix el parc gairebé en dos meitats polaritzades, una l'estat de la qual es considera bo i que per tant no presenta problemes, i l'altra que es situa en la categoria de regular (Mapa 18). Fora d'això, trobem únicament 38 parcel·les (un 9% del total) l'edificació de les quals ha estat considerada en estat de conservació deficient i que apareixen, gairebé de forma sistemàtica, en posició contigua als solars (Mapa 19).

L'anàlisi del tipus de propietat dona com a resultat un predomini absolut de la propietat vertical, la qual representa gairebé un 70% del total del parc. Una

anàlisi detallada dels/les titulars de la propietat horitzontal mostra també un elevat nombre de casos en els que una antiga propietat vertical ha estat dividida entre els membres d'una mateixa família. Es tracta, en general, d'una propietat força repartida donat que no s'observen grans concentracions de finques d'un mateix propietari/a.

Pel que fa al valor del sòl, aquest oscil·la entre uns mínims per sota del milió de pessetes (mínim absolut 46.632 ptes.) i uns màxims per sobre dels 10 milions (màxim absolut 28.875.588 ptes.). Agrupats en intervals resulta un predomini dels valors inferiors al milió de pessetes, amb un 37,5% del total i un repartiment gairebé homogeni de les parcel·les en els valors compresos entre 1 i 2 milions (18%), entre 2 i 4 milions (18,7%), entre 4 i 10 milions (17,8%). Les parcel·les amb valors del sòl superior als 10 milions representen únicament un 8% del total; s'observa una tendència a la concentració dels valors més alts en les parcel·les amb façana als eixos principals: carrer Major, Cavallers.

En el que fa referència als valors de la construcció, els extrems es situen entre 69.730 ptes. i 75.780.900 ptes. Les dues categories de valors més baixos agrupen el major nombre d'edificacions. D'entre aquests, el màxim percentatge correspon a la segona de les categories de construccions entre 1 i 4 milions, que aplega un 42% del total, mentre que la primera, de valors inferiors al milió de pessetes, reuneix només un 26%.

Amb valors entre 4 i 10 milions es situa el 17%, mentre que les dues categories de valors més alts, entre 10 i 20, i superiors a 20 milions, recullen percentatges gairebé iguals del 7,2% i el 7%, respectivament. Pel que fa a la seva distribució espacial trobem, en general, una clara correlació amb els valors de sòl i els anys de construcció.

Els valors cadastrals, que oscil·len entre 94.647 ptes. i 95.569.586 ptes., presenten un màxim ben destacat en la categoria de valors entre 1 i 2 milions, que correspon al 31% del parc edificat; per sota trobem un 19,5% amb valors inferiors al milió de pessetes i un 21% amb el grup que abasta des dels 2 fins els 4 milions. Els dos grups de valors cadastrals superiors apleguen fins un 16,3%, entre els 4 i els 10 milions i només un 12% amb valors superiors als 10 milions. La seva distribució espacial s'ajusta, òbviament, a la de les dues variables precedents.

4.2. Anàlisi de les llicències d'obres, adquisicions municipals i inversió pública

Aquest estudi s'ha plantejat a partir de l'actualització de la informació analitzada per en J. M^a Llop.⁹ S'inicia doncs en el 1987 fins al 1991-92 (segons les variables) i s'afegeix a l'estudi prèviament citat, referit al període 1982-86. S'ha treballat tota la informació referida a les variables de patrimoni, obres menors, obres majors i inversió pública.

Per tal d'agilitzar l'anàlisi de la distribució d'aquestes variables s'ha dividit el conjunt del centre històric en 5 zones: zona 1 com a zona de «la Panera», 2 o

de «l'eix comercial», 3 o de «la Parra», 4 o «zona interior» i zona 5 o de «l'avinguda Catalunya.»

4.2.1. Patrimoni

Des del 1982 l'Ajuntament de Lleida ha adquirit un total de 127 immobles i solars en el centre històric a través de mecanismes d'expropiació, compra, permuta i donació (quadre 4.1) En una primera etapa, que abasta des del 1982 fins el 1986, el mecanisme més emprat ha estat la compra mentre que del 1987 ençà ha predominat la donació dels particulars per situació de runa.

Els anys de màxima activitat són els de 1984, amb 46 operacions de compra i un import total d'entorn els setanta milions; el 1986, amb 34 expropiacions amb un import total de 350.000 ptes. i l'any 1988, amb 12 operacions, entre compra i permuta, amb un import poc superior als quinze milions.

Pel que fa al repartiment espacial (quadre 4.2), l'anàlisi del qual només ha estat possible pel període 1987-92, s'observa que el major nombre d'adquisicions correspon a la zona interior, amb un 56% del total que, en contrast, representa la menor despesa (27,1%), en relació, sens dubte, que es tracta de la zona més deteriorada.

Per contra, a la zona de la Panera només hi ha hagut vuit adquisicions que signifiquen però, gairebé el 64% de l'import total invertit per l'Ajuntament. És destacable la inexistència d'adquisicions noves de patrimoni en la zona de l'eix comercial.

Quadre 4.1
Adquisició municipal d'immobles i solars (1982-92)

Anys	Total	Import	Imp./Tot.	Mecanisme
1982	4	8.234,8	2.058,7	expropiació, permuta
1983	1	2.781,4	2.781,3	compra
1984	46	69.038,0	1.500,8	compra
1985	1	25.836,4	25.836,4	expropiació
1986	34	350,0	10,3	venda, expropiació, comprava
1987	9	13.250,0	1.472,2	compra, venda
1988	12	15.263,9	1.272,0	venda, permuta
1989	4	40.700,0	10.175,0	donació
1990	5	8.655,0	1.731,0	donació, compra, venda
1991	4	33.280,4	832,0	donació, expropiació
1992	7	4.871,2	695,9	
Total	127	22.261,1	1.750,1	

Import en milers de pessetes
Font: Servei de Patrimoni de la Paeria.

Quadre 4.2
Adquisicions municipals d'immobles i solars zonificades (1987-92)

Zona	1987	1988	1989	1990	1991	1992	Total	%	Import	%
1	0	0	0	0	0	0	8	19,5	73.932,5	63,7
2	2	0	5	5	0	12	0	0,0	0,0	0,0
3	4	5	0	0	0	0	9	22,0	7.363,3	6,4
4	3	5	0	5	3	7	23	56,1	31.424,1	27,1
3	0	0	1	0	0	0	1	2,4	3.300,0	2,8
Total	9	10	6	10	3	19	19	100,0	116.029,9	100,0

Import en milers de pessetes

Font: Servei de Patrimoni de la Paeria.

4.2.2. Obres menors

Partint d'una divisió bàsica de les obres menors en exteriors i interiors, segons la seva posició en l'edifici, s'han distingit fins a cinc tipus en el primer grup i nou en el segon.

Des del 1987 es comptabilitzen 931 expedients d'obres menors, dels quals 543 són exteriors i 627 interiors (quadre 4.3). En termes globals, la zona de l'eix comercial és la que, amb diferència, concentra la major part d'obres menors (500) seguida de la zona interior (247). S'observa una quantitat anual d'obres amb escasses oscil·lacions; amb tot però, el major nombre (197) correspon a l'any 1989, de les quals el 48,2% es concentra en la zona de l'eix comercial. L'any de menor activitat és el 1992 amb només 139 obres, de les quals també és l'eix comercial la zona que n'absorbeix la major part (54%).

La inversió en les obres confirma també la rellevància de la zona de l'eix comercial on trobem xifres d'import per expedient (468.045 ptes. de mitjana) que gairebé doblen els de la zona interior (295.378 ptes). Tal i com correspon a la diversitat funcional i la diversitat física i socioeconòmica d'ambdues zones, aquesta distribució es correspon també amb la presència de diferents tipus de reformes; així en la zona de l'eix comercial, més de les dues terceres parts de les reformes exteriors estan relacionades amb l'activitat comercial: l'arranjament de façanes, aparadors marquesines, col·locació de rètols..., mentre que en la zona interior les obres es reparteixen, si fa no fa en parts iguals, entre els tipus precedents i l'arranjament de balcons, desguassos i teulada. Pel que fa a les reformes interiors, mentre que l'eix comercial les dedica majoritàriament al condicionament de locals, en la zona interior trobem arranjament de sostres, banys, cuines, substitució de bigues, etc.

Quadre 4.3 Obres menors de rehabilitació per zones (1987-92)

Total	Expedients	%	Import	%	Imp./expd.
1	121	13,0	39.054,1	10,3	322,8
2	500	53,7	234.022,3	61,7	468,0
3	11	1,2	1.737,6	0,5	158,0
4	247	26,5	72.958,4	19,2	295,4
5	52	5,6	31.294,6	8,3	601,8
Total	931	100,0	379.067,0	100,0	407,2

Import en milers de pessetes

Font: Llibre de registre d'obres menors

4.3. Obres majors

S'agrupen aquí tant les obres de reforma i ampliació d'immobles, que afecten substancialment l'estructura de l'edifici, com les construccions de nova planta, sigui quina sigui la natura, privada o pública, de la promoció.

En el període que va del 1982 al 1992 es comptabilitzen un total de 82 expedients. En una anàlisi per tipus, el 40,2% d'aquests correspon a obres de reforma, el 31,7% a obres d'ampliació i el 28% restant a construcció nova.

Pel que fa a la distribució territorial (quadre 4.4), la majoria d'expedients, 40 d'un total de 65, en el període 1987-1992, es concentren en la zona de l'eix comercial. És també aquesta zona la que absorbeix un major volum d'inversió, un xic per sobre dels 1.300 milions.

Pel que fa a la relació entre el total d'obres majors i la construcció i/o habilitació d'habitatges, cal destacar l'existència de marcades fluctuacions a partir del 1985. En aquest any es produeix un dels màxims absoluts del període, amb la incorporació de 48 habitatges, vinculats únicament a 2 expedients; l'any següent, en canvi, no consta cap expedient d'habitatge; al 87 es produeix una certa recuperació (24 habitatges), seguida d'una nova caiguda al 88 i una recuperació posterior, que culmina l'any 90 amb el màxim absolut del període (56 habitatges). Posteriorment però, s'enregistra una fortíssima caiguda, que afecta també el nombre d'expedients totals, reduïda a la meitat, i que ens situa en una xifra de 4 habitatges pel 1992.

Les zones que enregistren un major nombre d'habitatges reformats, ampliatos o construïts, en el període 1987-92, són les de l'eix comercial amb 60 i la de la zona interior amb 61. En el primer cas es tracta d'una actuació repartida en 40 expedients, el que redueix la inversió mitjana per expedient, mentre que en el segon, en tractar-se únicament de nou expedients, malgrat que la despesa global és gairebé set vegades inferior, dóna una de les xifres més elevades de inversió per expedient.

Quadre 4.4
Expedients d'obres majors per zones (1987-92)

Zona	exp.	Habit.	Import	% import	% expedient	Import/ expedient
1	8	16	16.466,9	8,6	10,7	20.583,6
2	40	60	131.421,8	68,4	40,3	32.855,4
3	1	0	2.101,8	1,1	0,0	21.018,3
4	9	61	22.233,4	11,6	40,9	24.703,8
5	7	12	197.849,7	10,3	8,1	28.264,2
Total	65	149	1.920.073,6	100,0	100,0	29.539,8

Import en milers de pessetes

Font: Llibre de registre d'obres menors

4.2.4. Inversió Municipal en l'Espai Públic

S'apleguen en aquest apartat el conjunt d'inversions realitzades per l'Ajuntament de Lleida en relació a la creació i equipament dels espais públics durant el període 1987-92. (quadre 4.5)

S'enregistra un total de 14 actuacions amb una despesa de 206.630.021 ptes., sense contar la construcció del mur del Canyeret del qual es desconeix l'import, atès que el finançament no va ser exclusivament municipal. La major part es concentren en el Canyeret, la Seu Vella i encontorns i la Suda. Dues actuacions s'han destinat a la creació, reforma i ampliació d'una mini residència del Casc Antic, i un Centre de menors i Escola Bressol, ambdues en la zona de la Panera; val a dir que aquest últim representa la major partida d'inversió coneguda, al voltant dels 44,5 milions. En la zona interior s'ha procedit a l'adequació com a places de diversos solars: de la Pau, Carnisseries, del Pati del Miqueló; el pressupost global d'aquestes intervencions s'apropa als 4 milions i representa poc menys d'un 2% de la inversió global.

Quadre 4.5
Inversió pública al centre històric (1987-92)

Total	Zona	Import	%	Obra
1987	1	n.d.	-	Mur del Canyeret
1987	4	3.000,0	1,4	Adequació com a places d'alguns solars: Pl. Pau, Pl. Carnisseries, Pl. Patit Miqueló
1988	1	28.745,1	13,9	Reforma i ampliació miniresidència
1988	1	30.000,0	14,5	Urbanització Parc Urbà del Canyeret
1989	1	8.096,0	3,9	Urbanització Parc Urbà del Canyeret
1990	1	8.876,0	4,3	Reforma i ampliació miniresidència
1990	1	44.320,0	21,5	Centre de Menors i Escola Breçol

Total	Zona	Import	%	Obra
1991	1	214,0	0,1	Urbanització Parc Urbà del Canyeret
1991	1	7.250,0	3,5	Ajardinament accessos Seu Vella
1991	1	10.347,8	5,0	Col.locar canonada d'aigua i preparació de vessants del Parc de la Seu Vella
1991	1	19.377,2	9,4	Ajardinament vessant sud Seu Vella
1992	1	21.507,4	10,4	Pavimentació i obres Ronda del Canyeret
1992	1	21.000,0	10,2	Conservació de la Suda
1992	1	3.896,5	1,9	Excavacions a la Suda
Total		206.630,0	100,0	

Import en milers de pessetes

Font: Servei de Contractació de la Paeria

4.3. Estudi dels espais lliures, els espais lliures d'edificació o xarxa viària

S'ha fet un inventari exhaustiu dels espais lliures d'ús públic, els solars, els espais interblocs (lliures d'edificació) i la xarxa viària, del conjunt del centre històric, recolzat per l'anàlisi del plànol i la fotografia aèria d'escala 1:1000.

Per a cadascun dels espais i dels carrers s'han omplert unes fitxes tipus que recullen les característiques bàsiques, l'equipament i l'estat de conservació. Es disposa, per tant, de l'inventari i les fitxes de tots els espais i carrers de la xarxa viària, la qual cosa ens permet una diagnosi dels problemes de traçat i manteniment.

Cal remarcar el fet que no s'ha inclòs en la nostra anàlisi el turó de la Seu Vella per considera-lo com una unitat independent, en la qual les diferents peces s'articulen en relació al conjunt, per la qual cosa no semblava tenir sentit el realitzar una anàlisi separativa.

4.3.1. Parcs, places i jardins

Tota vegada que sota el nom de plaça s'agrupen ens morfològicament i funcionalment diferenciats, hem procedit a una classificació tipològica de les places en relació a dos paràmetres, el tipus de funcions que compleixen i la seva posició respecte del viari, així tenim:

Places morfològicament i funcionalment: Sant Joan, del Dipòsit, Mestre Joan Serra, Ereta, Sant Antoni M^a Claret, de l'hort de l'antic convent de Sta. Teresa, Cervantes.

Places-atrí (de façana d'església): Sant Josep i Sant Llorenç.

Eixamplament o perllongacions del viari: de la Sal, la Paeria, de la Catedral, del Seminari, Baltasar Gracián.

Queden finalment tres places que difícilment poden conceptualitzar-se com a tals: La de la Panera, utilitzada enterament com aparcament; la del carrer Subida, que s'ha fet aprofitant un retall de solar i resta desconnectada de les àrees confrontades i la dels Fanalers de Sant Joan, que resta encara en qualitat de solar. La plaça del Mestre Joan Serra, tot i que està situada en posició interblocs, presenta totes les característiques com per ser considerada una plaça des de la perspectiva funcional.

El 69% de les places del centre històric tenen arbres, si bé són escassos i de recent plantació. Cal fer notar la presència majoritària de bancs en un 87,5% i la de fonts en un 50%, quantitat que sembla insuficient, tant si es pensa en la intensitat d'ús com en els rigors de l'estiu lleidatà.

El manteniment, tant de la vegetació com de l'equipament i mobiliari és, en general, bo; cal destacar però com a principal mancança, en aquest sentit, l'escassetat de papereres, inexistents gairebé en un 40% de les places i insuficients en el 50% de les que en tenen.

4.3.2. Espais Interbloc o lliures d'edificació

Es comptabilitzen un total de tres: l'anomenat Pati del Miqueló, el del carrer del Bisbe i el de les Germanetes Bonet. És clar que ni la tipologia constructiva ni la densitat de l'edificació afavoreixen la seva existència. L'ús principal d'aquest espais en el centre històric és el d'aparcament, sobretot en el Pati del Miqueló i el del carrer del Bisbe. L'espai de les Germanetes Bonet en canvi realitza una funció gairebé substituïda de la plaça: hi és present l'arborat, està pavimentat de llosa i s'utilitza per a activitats de lleure, repòs i joc de la canalla.

4.3.3. Espais no construïts

El ràpid procés de transformació de les zones més degradades del centre històric fa impossible un inventari que no quedi desfasat al cap de poc temps; és per això que ens centrarem més en la descripció de les seves característiques que en el detall de la seva localització.

Com és lògic es localitzen en les àrees més degradades de la zona interior, en particular en els carrers confrontats al de la Palma, pels voltants del carrer Roser i de la plaça de St. Antoni M^a Claret i del carrer St. Antoni. Gairebé el 50% del total ocupen més d'una parcel·la.

En el cas d'aquells que resten tancats mitjançant enreixats de filferro, que representen gairebé la meitat del total, val a dir que l'estat de conservació és en general bo donat que s'evita l'aparició d'abocaments i altres usos marginalitzadors. Els que resten oberts, en canvi, són un focus de degradació i acumulació de deixalles; en part per causa d'aquesta situació i també a les dificultats d'accés i/o topografia, l'ús d'aparcament, que altrament fóra característic, es produeix únicament en un 20% d'aquests espais.

4.3.4. La xarxa viària

En aquest apartat deixem de banda tot el que són intervencions en el traçat i circulació de la xarxa viària rodada, l'estudi dels quals es realitza directament pels serveis tècnics de l'Ajuntament, per centrar-nos en l'anàlisi dels problemes morfològics, de manteniment i d'accés a la població vianant.

Tant pels orígens històrics com per causa de l'emplaçament de la ciutat antiga, en la trama viària del centre històric predominen els carrers estrets tortuosos i amb un alt grau de pendent, que sovint es resol amb l'aparició de trams en escala.

L'amplada mitjana del 60% dels carrers del centre històric es situa entre 2 i 4 metres i només un 40% presenta majors dimensions.

El pavimentat consisteix bàsicament en la utilització del formigó i de l'asfalt, en un 49% i un 24% dels carrers, respectivament. Cal destacar la presència d'alguns carrers encara sense asfaltar com són els de la Jueria, el carrer de Fragà i alguns dels carrers limítrofes amb la zona del Canyeret

Pel que fa als pendents i desnivells, val a dir que són uns dels principals obstacles cara a l'increment de la fluïditat i la connectivitat interna del centre històric i en particular al de la seva zona interior on trobem fins el 45% de carrers amb escales.

Un problema tant d'índole formal com, especialment, de sanejament es planteja en relació al desguàs de les aigües pluvials en els carrers en el que és freqüent trobar-hi canaleres centrals o laterals amb enreixats que fan de clavegueró, i funcionen amb escassa eficiència. Així, fins un 60% dels carrers del nucli antic roman amb un sistema de clavegueram en mal estat o de dimensionat insuficient.

Finalment, cal atendre a les deficiències d'enllumenament, especialment greus en aquells carrers amb un traçat generador de racons, la foscor dels quals fomenta una permanent sensació d'inseguretat, agreujada en els sectors on es fa palesa la insuficiència de manteniment.

5. Conclusions generals

Aquest apartat assaja la formulació d'unes conclusions globals un cop establertes les diferents anàlisis sectorials sobre les característiques sociodemogràfiques, econòmiques i de la fabrica urbana. En una primera part es pretén assenyalar els principals trets del centre històric i que se'n deriven de la documentació analitzada. Constitueix, de fet, un resum del fins ara exposat i unes primeres remarques generals d'allò que és més rellevant. En la segona part es suggereixen propostes d'actuació i línies futures d'intervenció, algunes d'elles assumibles directament en el programa de l'àrea de rehabilitació integral del centre històric, d'altres més a llarg termini.

5.1. Resum i conclusions

De la població

Els trets principals del comportament sociodemogràfic són els següents:

En primer lloc, una pèrdua accelerada de població resident que es tradueix en el decreixement a la meitat de la població des de 1975 i de pes específic en el conjunt municipal, que ha passat d'ésser del 12% al 5% en el mateix període.

La disminució d'efectius s'acompanya del seu envelliment generalitzat, atès que una quarta part de la població té més de 64 anys. En aquest sentit, el grup de població menys nombrós és el d'edats compreses entre els 35 i els 55 anys, segments on previsiblement haurien de trobar-se rendes econòmiques més altes, major estabilitat, major inserció en el mercat laboral i més gran capacitat de reemplaçament generacional. S'ha de considerar, a més a més, que hom es troba amb un col·lectiu elevadíssim de gent més gran de 64 anys que viu sola (entorn

als 500, el 8% del total d'efectius). Aquest és un problema afegit que ha de generar necessàriament despesa social elevada en un futur. Malgrat tot pot ésser rellevant considerar, també, que els grups d'edats d'entre 20 i 34 anys (els joves actius) és molt semblant al del conjunt de Lleida.

Els trets sociodemogràfics segons la inserció laboral de la població són els descrits per uns indicadors d'activitat més baixos que a la resta de Lleida, i d'activitat femenina molt més baixos, i una taxa de desocupació molt més elevada. Aquestes dades, però, s'han de matisar ja que hom coneix que la població realment existent no és l'empadronada, i potser l'activitat, encara que irregular o submergida, pot ésser superior. En aquest sentit, l'activitat no declarada, irregular o submergida pot ésser especialment notòria en el cas de la població activa femenina. D'altra banda, dades indirectes de quantificació i de qualificació de l'activitat, com són la taxa de dependència i els nivells culturals i d'estudis de la població corroboren una pobra imatge de la població activa del centre històric.

Quant al tema de les migracions la consideració fonamental és que el centre històric, o almenys bona part d'aquest, ha actuat tradicionalment com un lloc d'acollida de la població immigrant. El procés «tipus» pot exemplificar-se en l'immigrant que s'instal·la al barri fins trobar una estabilitat econòmica que li permet ubicar-se de forma més permanent en un altre indret, normalment la perifèria. La sospita és que aquests processos «tipus» generalitzables i contrastats històricament han estat substituïts per un procés de marginalització permanent que hom podria anomenar «de formació del gueto». A aquesta situació de marginalització hi contribueixen poderosament les següents casuístiques: En primer lloc, la ja descrita pèrdua de població tradicional, especialment de les capes actives-madures de la població; en segon lloc l'arribada de sectors d'immigrants culturalment molt contrastats amb la població autòctona; finalment, la difusió entre els grups de població més marginalitzats i que formen un conjunt important de població «flotant» (més important a l'època de la fruita, per exemple), de la informació que al centre històric és més fàcil «buscar-se la vida».

Respecte els problemes d'interrelació entre immigració i marginalitat cal considerar, finalment, la pertinència d'una distinció bàsica, encara que sovint difícil de percebre, entre grups de població diferenciats ètnicament o cultural i grups conflictius. L'exemple obvi són els col·lectius gitanos: alguns d'ells conflictius però d'altres habitants tradicionals i «positius» del barri. Només aquesta diferenciació pot barrar el pas a actituds discriminadores, racistes o xenòfobes de fàcil aflorament en les actuals circumstàncies.

De l'activitat econòmica

De l'anàlisi del padró de l'IAE i del treball de camp realitzat (enquesta a l'activitat i fitxer de locals sense activitat) se'n desprenen les següents consideracions generals.

Tant per la quantitat d'activitat com per la seva diversitat cal considerar el centre històric com el «lloc central» per excel·lència de la ciutat de Lleida, el de màxima atracció comercial i terciària supraregional. És evident, però, que aques-

ta qualificació global amaga situacions i àrees no homogènies que mantenen diversos nivells i tipus d'activitat, que reflecteixen característiques disperses de «modernització» del comerç i que apunten problemàtiques específiques.

Una primera diferenciació cal establir-la entre l'eix comercial i la resta del centre històric. El primer contempla el major dinamisme econòmic, mentre que la zona interior es defineix com un comerç específic «de barri» amb algunes especialitzacions derivades d'haver estat, fa no gaires anys, un lloc central, especialment els carrers de la Palma i Cavallers, que en haver deixat d'ésser llocs habituals de pas de vianants han perdut dinamisme.

De forma més detallada, dins l'eix comercial també existeixen contrastos i una diagnosi territorialitzada planteja les següents àrees diferenciades. Al segment de Portaferrija-Carme-Magdalena existeix una demanda global i urgent d'aparcament. En aquest sentit, el projectat al carrer la Parra s'hauria de considerar urgent. D'altra banda, la zona al voltant dels carrers del Carme i Democràcia es troba negativament caracteritzada per tenir molts solars enrunits, locals tancats i comerços obsolets. La situació s'agreuja si hom considera que és una zona poc habitada, i que la seva funció de pas de vianants des de l'estació del ferrocarril i des del barri de Pardinyes ha decaïgut considerablement. És, en aquest sentit, l'entrada més feble de flux de població cap a l'eix comercial. A Portaferrija, sense plantejar la situació aguda dels carrers del Carme i Democràcia, hom es troba també amb característiques properes a l'obsolescència en molts dels establiments i amb indicadors que assenyalen poca renovació. Cal considerar que l'espai conformat per la plaça de Sant Joan, juntament amb la pèrdua de la façana comercial continuada entre aquesta i la plaça de la Sal, trenca la continuïtat de l'eix comercial, repercutint-hi negativament. Tot això contrasta amb el sector del carrer Magdalena, amb graus elevats de modernització, una estructura empresarial bastant jove i amb renovacions recents. Aquí hi juga, d'una banda, l'ésser el lloc d'accés al centre des d'una part de l'exemple molt poblada i de capacitat adquisitiva mitjana i alta; d'altra banda, el fet d'haver estat, aquest últim tram de l'eix, l'últim en urbanitzar-se com a zona de vianants, el decenni passat, i induir, així, la renovació i rotació comercial.

Per la seva banda, el carrer Major és el nucli de l'eix comercial i el carrer que més plenament actua com a lloc central d'abast regional. És, altrament, el sector de l'eix amb millor dotació quant a accessibilitat i aparcament. Les dades assenyalen una convivència elevada del comerç de tradició antiga amb les noves instal·lacions i una tendència creixent cap a la renovació i modernització. La zona de Sant Antoni pot qualificar-se com d'una situació intermèdia entre la detectada a Portaferrija i la del carrer Major, amb coexistència de la botiga tradicional i establiments nous, i amb negocis renovats i d'altres més obsolets. La renovació global es produïu en els anys setanta lligada a la conversió de l'àrea en zona de vianants i a la posta en funcionament de l'estació d'autobusos. Aquesta última continua essent un actiu important per a la zona atès el flux de població que genera. A curt termini pot haver-hi una demanda de places d'aparcament major, tot i no tenir molt lluny l'aparcament subterrani de l'avinguda de Madrid.

La part del centre històric menys comercial, corresponent a la zona interior, al barri de Sant Martí i, també al de Santa Teresa, compatibilitza tres tipus ben diferents d'activitats econòmiques. En primer lloc hom es troba amb un «comerç de barri» d'on destaca, lògicament, el sector de l'alimentació, ben repartit espacialment, això a banda dels dos mercats d'abastos existents (El Pla i Santa Teresa). Actualment aquesta és l'activitat dominant.

En segon lloc hi destaca l'existència d'un comerç més especialitzat ben representat en els sectors del vestit-calçat-pell i en el de l'equipament de la llar. Aquestes activitats amb vocació de comerç central es troben avui en progressiva decadència, amb una estructura obsoleta, amb molt poques renovacions i reformes i amb un gran nombre de baixes que no són substituïdes per noves activitats en el mateix local.

Finalment hom es troba amb activitats lligades al lleure i, específicament, bars de tot tipus. Sota aquesta denominació s'engloben molt diverses modalitats que a més a més tenen una territorialització molt marcada: hi ha bars de lleure juvenil, predominants al barri de Sant Martí; de prostitució, que constitueix una activitat tradicional en l'àrea entre el carrer Cavallers i el turó de la Seu; de minories ètniques, concentrats principalment a les parts altes de La Palma, Cavallers i carrer de la Tallada; hi ha, així mateix, bars amb clientela tradicional del barri, aleatòriament repartits per tot el centre històric no comercial. La necessitat d'ordenament d'aquesta activitat, la discriminació en funció de la conflictivitat i en funció de l'estat d'equipament i de seguretat es comentarà més endavant.

Globalment, l'activitat econòmica al centre històric no comercial mostra signes de decadència general: el comerç de barri té poca clientela i aquesta és de baix poder adquisitiu; els mercats d'abastos, especialment el del Pla, són un exemple d'això en no mostrar-se atractius al comprador ni per la qualitat dels productes, ni per l'agencament de les parades, ni pels preus. Altrament, el comerç especialitzat tanca i l'hostaleria, almenys en alguns casos i zones es constitueix en una activitat altament problemàtica. Tot plegat provoca una gran densitat de locals buits o sense activitat que es concentren als carrers que eren tradicionalment actius com Cavallers, la Palma i Tallada.

De l'estructura física

De l'observació de les característiques de la fàbrica urbana, de les dades cadastrals, de l'anàlisi del registre d'obres majors i menors i de la relació d'inversions municipals en el centre històric se'n desprenen una sèrie de conclusions caracteritzadores del que és avui el centre. Cal tenir en compte, però, que les fitxes cadastrals, sobre les quals s'han elaborat una gran part de les dades, només han estat buidades per a la zona interior del centre històric, i per tant és allí on la definició ha estat més completa.

El punt de partida és l'existència coneguda d'un paisatge tradicional recolçat en una edificació entre mitjeres, sobre un parcel·lari predominantment menut i amb un traçat viari medieval i adaptat a les pendents elevades orientades cap al turó de la Seu. Sobre ell s'hi projecten una sèrie de dades desfavoridores de

la conformació d'un medi ambient de qualitat per a l'habitatge i el desplegament de l'activitat

Així, el parc edificat, en consonància amb l'anterior descripció, és força antic, amb predomini d'edificacions de 1900 o d'abans, i amb un deteriorament respecte els criteris d'estàndards actuals de vida que hom intueix elevat. Tot i que només la dècima part del parc es qualifiqui cadastralment en un estat de conservació deficient, és globalment la meitat dels edificis els que mantenen una conservació com a mínim «regular». Altrament, l'experiència de l'enrunament en procés de «dominó», habitual en la zona interior, mostra, tot i no haver-hi dades precises sobre l'estructura de les construccions, uns trets físics força precaris.

Els valors reflectits al cadastre tornen a dibuixar la modèstia de l'estructura física existent. Més de les dues terceres parts de les parcel·les tenen valors del sòl inferiors al milió de pessetes i una quarta part de les construccions no superen tampoc el milió. Pel conjunt del valor cadastral una cinquena part no supera el milió i aproximadament la meitat no arriba als dos milions.

La connectivitat de la xarxa de carrers, la major part de vianants, acusa les pendents elevades i la trama històrica, afegint-hi problemes derivats de la inaccessibilitat de determinats serveis (l'automòbil, però significativament, els bombers, les ambulàncies...) i de la incomoditat i handicaps per a la mobilitat de la població, especialment de la de més edat. A tot això cal afegir-hi uns espais lliures amb dèficits evidents d'urbanització, mobiliari urbà i funcionalitat.

Gairebé la meitat dels edificis han estat reformats en algun moment de la seva vida, encara que l'actuació es dona de forma majoritària abans dels anys seixanta i amb un interaval màxim durant la postguerra immediata. Quant a la inversió en millora de l'edificació en l'època recent, i prenent com a indicador, ara, el moviment de llicències d'obres menors, el que s'observa en els últims sis anys és una forta actuació, encara que diferenciada segons sigui a la zona baixa o eix comercial o a la zona interior, barri de Sant Martí i Santa Teresa. En el primer dels llocs hi predomina la reforma per necessitats comercials mentre que en la resta el que es mostra com habitual és l'actuació que garanteix els mínims d'habitabilitat.

Quant a les obres majors cal destacar-hi l'increment substancial d'expedients des dels anys vuitanta respecte èpoques passades, de mínima actuació immobiliària des de la postguerra. L'actuació dominant de reforma, ampliació o nova planta és la lligada a l'activitat econòmica i no a la funció residencial. Tot i això, la construcció o reforma estructural d'habitatges entre 1978 i 1993 ha estat de 217 unitats de les que 61 responen a la zona interior. També a la zona interior s'hi ubica l'única promoció oficial –de la Generalitat– de l'any 1982 i que suposà 24 nous habitatges. Tot plegat mostra una activitat creixent de la iniciativa privada a l'eix comercial i a les zones perimetrals, de contacte amb l'eixample, una penetració inicial en eixos del barri de Sant Martí, i molt poca activitat immobiliària privada a la zona interior, on previsiblement haurà d'ésser la iniciativa pública la que dirigeixi el procés de substitució de l'edificació (mapa 20).

Finalment, les inversions municipals en urbanització mostren situacions diverses. Les inversions principals han estat les relacionades amb el Canyeret

i, en aquest sentit, estratègiques quant a la recuperació global del centre. A la zona interior, però, les inversions dels últims anys han estat pobres, especialment en urbanització. De fet, hi hagué una primera inversió en urbanització, «de xoc», durant el primer any de mandat democràtic de l'Ajuntament, el 1979, que afectà bona part dels carrers de la zona de Cavallers i la Palma, a la qual hi seguí una manca d'inversió notable. Tal vegada cal ara reorientar cap aquests indrets, de nou, la despesa en urbanització i infraestructures.

5.2. Propostes d'actuació dins del programa ARI

Les següents propostes es desprenen de les anàlisis realitzades anteriorment. Algunes d'elles són molt precises mentre que altres necessiten d'un desenvolupament i maduració posterior. S'han ordenat de la següent manera: en primer lloc, consideracions generals que afecten el bon funcionament de l'Oficina del Centre Històric, estratègica en desenvolupament del programa ARI; en segon lloc, es fa esment de propostes globals i d'actuacions d'urgència que afecten fonamentalment al viari i als espais no edificats i que es consideren indispensables per l'estímul de l'activitat econòmica i per incrementar els nivells d'habitabilitat de l'àrea, ambdues qüestions amb propostes detallades s'indiquen en tercer i quart lloc respectivament.

Sobre l'Oficina del Centre Històric

L'Oficina del Centre Històric ha d'ésser el lloc on implementar el programa ARI; a banda de les atribucions atorgades per l'Ajuntament i les que se'n deriven de la definitiva aprovació del programa, hom creu que ha de jugar un paper fonamental en els següents aspectes:

- La coordinació entre els diferents departaments de l'Ajuntament que actuen sectorialment en el centre històric, així com la coordinació entre les diverses institucions i associacions que participen en l'àrea de rehabilitació integral.
- Incidir activament en l'espai a rehabilitar o recuperar i en l'impuls de l'activitat. En aquest sentit una primera proposta que sigui eina d'actuació en molts àmbits de la rehabilitació integral és la creació, depenent de l'Oficina, d'una Borsa d'Habitatges i de Locals.
- Mantenir, actualitzar i ampliar la base de dades territorialitzada del centre històric amb l'objectiu d'obtenció d'informació exhaustiva i interrelacionada de cada parcel·la.
- Impulsar tots els estudis sectorials necessaris per millorar el coneixement del centre històric i poder, així, pendre opcions raonades d'actuació.
- Independentment d'alguns estudis que s'assenyalen més endavant o d'altres recollits en altres documents del Programa, es creu molt necessari endegar un estudi sobre el canvi d'imatge del centre històric que hi hauria de recollir, com a mínim: a/ la campanya de difusió del propi programa; b/ la divulgació de les potencialitats «positives» del centre, especialment les de tipus històric; c/ la difusió d'una nova imatge del centre històric a les escoles de la ciutat, preparat com un material didàctic, però de difusió indirecta cap a les famílies.

– Dissenyar els mecanismes de previsió i avaluació dels resultats que se'n derivin de l'aplicació del Programa i mantenir una Comissió Tècnica de seguiment permanent de la realitat i evolució del centre històric que actués com assessora de la Comissió Gestora de l'ARI.

Sobre el viari i els espais lliures i no edificats

La incidència en l'espai no edificat i d'intercomunicació esdevé estratègic tant per a la millora de les potencialitats de nova habitabilitat del centre com per a la recuperació de nivells d'activitat satisfactoris. En aquest sentit esdevé necessari:

– Garantir un servei de neteja permanent que millori les condicions de vies de pas dels carrers del centre.

– Actuar de forma dissuasiva amb les activitats antisocials al carrer i que degraden l'entorn (per exemple, perquè poden fer-se fogueres «permanents» en alguns dels racons de la zona interior, i no, posem pel cas, al carrer Major).

– Realitzar una actuació d'urgència en els llocs de més gran degradació, especialment als solars de cases enrunades on s'ha de garantir el desenrunament i la neteja, el tancament o en el seu defecte, l'agençament mínim amb anivellaments, regs asfàltics i il·luminació.

– Fer un estudi sobre l'adaptació de voreres per a la supressió de barreres arquitectòniques, si més no en les zones de menor pendent.

– Estudiar uns tractaments homogenis de l'agençament dels vials i espais lliures i del mobiliari urbà necessari, dotant al centre d'un llenguatge comú d'urbanització.

– Fer un estudi detallat del dimensionat de la xarxa de desguassos i la capacitat superficial de captació d'aigües, que abasti el conjunt del centre històric. En un primer inventari ocular la situació actual sembla força deficient.

Pel que fa al viari, places i espais no edificats, millorar les seves característiques físiques, especialment en la pavimentació i il·luminació.¹⁰

Sobre l'activitat econòmica

Les propostes dins d'aquest apartat es desglossen entre les referides a l'eix comercial, les quals reben un tractament genèric atès que no s'inclouen com mesures d'actuació prioritzada en el Programa ARI i les que aborden la zona interior.

Quant a l'eix comercial cal considerar:

– Des d'un punt de vista general per tot el centre històric, cal destacar el paper estratègic que juga en el manteniment global de tota l'àrea. En aquest sentit cal desenvolupar a curt termini un estudi més detallat sobre els punts forts i febles de l'eix des d'una perspectiva econòmico-comercial. Cal dir que molta de la informació necessària per realitzar-lo ja està recollida i, també, comentada en el present text.¹¹

– També des del punt de vista general, cal fomentar l'associacionisme conjunt de tot l'eix, tendint a trencar els regnes de taifes actualment existents i a homogeneïtzar una imatge comercial global per a tota la zona de vianants.

– Des d'un punt de vista més sectorial cal donar sortida a la demanda d'aparcament a la zona de Magdalena-Carme-Portaferrisa. En aquest sentit cal prioritzar els aparcaments de rotació previstos a la Parra i/o a l'Estació.

– Potser caldria considerar l'àrea entorn al carrer del Carme i carrer Democràcia com àmbits d'actuació preferencial en el programa ARI, i en aquest sentit, algunes de les propostes poden ésser-hi extensives.

Quan a la zona interior, de Santa Teresa i de Sant Martí cal plantejar, com mesures genèriques:

– En primer lloc, mesures d'estímul econòmic i molt marcadament la revisió de l'IAE, tant des d'una ubicació dels carrers en una categoria comercial inferior a l'actual (molt marcadament en el viari principal de la zona interior), com, si cal, des de la perspectiva d'un tractament fiscal especial per tractar-se d'una àrea comercial en crisi.

– De forma similar, actuar de forma afavoridora en l'obtenció de llicències d'obertura.

– Com estímul específic caldria contemplar també descomptes importants o fins i tot la gratuïtat en l'obtenció de les llicències d'obres de reforma de locals. Seria òptim que els serveis tècnics de l'Oficina poguessin, tanmateix, fer-se càrrec dels projectes d'obres a preus polítics o gratuïtament.

– A més a més de l'estímul econòmic cal establir altres mecanismes d'atracció de nova activitat. En aquest sentit l'abans esmentada Borsa d'Habitatges i de Locals pot ésser una eina bàsica per facilitar la implantació nova. Dins d'aquesta mateixa opció cal plantejar-se la pertinència de convenis amb institucions diverses per facilitar la seva ubicació a la zona.

Una de les activitats que cal regular és la dels bars. Les propostes són les següents:

– Sobre els bars de la zona interior. No atorgar noves llicències i realitzar una tasca d'inspecció sistemàtica que pugui afavorir el tancament dels locals amb activitats no desitjables.

– Sobre els bars del barri de Sant Martí, considerar l'activitat de lleure juvenil com un element a contemplar en la caracterització del barri. Això implica: estimular a millorar i a invertir en aquells locals que sigui factible fer-ho; inspeccionar i afavorir el tancament d'aquells que estructuralment no assegurin un mínim d'habitabilitat, puguin ésser perillosos i no siguin susceptibles de millora. Paral·lelament calen campanyes generals de civisme adreçades a l'actitud de la joventut i a la convivència entre clienteles i veïnat

S'han definit quatre punts estratègics on concentrar els esforços per a la revitalització de l'activitat econòmica. Aquests s'han escollit per la seva ubicació dins del centre i per la confluència de factors que, ben orientats i gestionats podrien afavorir la recuperació econòmica. Subsidiàriament s'assenyalen dos altres llocs als que cal dotar d'activitat i potenciar: .

– El primer lloc d'actuació prioritària hauria de centrar-se al Mercat del Pla i els seus encontorns. Al mercat cal donar-li un altre perfil amb el sentit ja esmentat altres vegades d'arrendament parcial (o potser total) a una cadena de distribució o similar i reformar, per consegüent, l'estructura de l'activitat i l'espai físic interior.

Tanmateix cal considerar l'existència d'un número elevat de locals buits (per llogar) en l'àrea, principalment en la confluència dels carrers de Cavallers i Tallada, que caldria estudiar com estimular la seva posta en funcionament. Pot pensar-se també en el desplaçament cap a l'àrea del Pla de determinades fires especialitzades que es realitzen en altres indrets de la ciutat: per exemple les de brocanters, la de pintors novells, filatèlics..., així com estimular la creació de noves fires (per exemple de flors). Finalment cal ordenar (i si cal, eliminar) les parades diàries de roba que hi ha a l'exterior del mercat, que contribueixen a la imatge negativa de degradació de l'àrea.

– Un segon punt d'actuació estratègica és el tram inferior del carrer de la Palma. La seva potencialitat ve definida pel flux relativament elevat de població jove des de la Universitat a la part baixa de la ciutat. Aquest tram conté un nombre elevat de locals actualment sense ús malgrat poder beneficiar-se de la proximitat de l'eix comercial. Tanmateix la unitat d'actuació prevista a l'entorn del Roser pot actuar positivament a la zona

– Un tercer punt estratègic és el tram baix del carrer de Cavallers fins el Roser. Aquí les potencialitats són les derivades de la proximitat a l'eix, l'existència de locals buits que poden ser rendibles a la iniciativa privada (antic cinema Granados), l'activitat desplegada entorn al Museu Morera i l'Escola de Belles Arts a l'edifici del Roser, els inicis d'una activitat privada creixent en matèria de rehabilitació i l'existència de propietat municipal de compra recent. Així mateix aquest punt interacciona fàcilment amb la unitat d'actuació de l'entorn del Roser.

– Finalment cal considerar la part alta del carrer de la Palma com un altre indret estratègic, en aquest cas lligat estretament al desenvolupament de detall de la unitat d'actuació de l'illa entre el carrer de la Palma i la plaça de l'Ereta.

– Podrien afegir-se dos llocs més d'actuació estratègica ateses les seves potencialitats futures: un als encontorns del mercat de Santa Teresa-Convent de Santa Teresa-Pati del Miqueló, on l'alliberament futur d'usos institucionals (Conservatori i Aula Municipal de Teatre) ha de revertir en la definició de nous usos de revitalització, si no es vol que aquest fet actui negativament. L'altre, els encontorns de la Panera, en aquest cas lligat a l'activitat que finalment es defineixi per a l'edifici.

Sobre l'habitatge i el parc edificat

A banda de la potenciació de nou habitatge en les unitats d'actuació que defineixi el programa és evident que cal fer la recerca de tots els mecanismes i recursos financers per incentivar la rehabilitació per part dels propis habitants. Ja s'ha dit que en aquest sentit l'Oficina del Centre Històric ha de jugar un paper prioritari en l'habilitació d'un servei d'informació permanent, el tràmit dels ajuts i de l'assessorament tècnic i jurídic als habitants. Així mateix, mesures d'exaccions fiscals i de facilitació de l'obtenció de les llicències d'obres són claus. A banda d'aquesta consideració general cal:

– Estudiar les possibles tipologies d'habitatges –fruit de la rehabilitació o de la nova construcció– atenent a segments específics del mercat i aproximant-se a les demandes potencials: estudiants, parelles joves, adults/es que viuen sols/es, estudis o gabinets de professions liberals.

– Estudiar la viabilitat tècnica i demanda potencial de tipologies d'habitatges –rehabilitats o de nova construcció– ajustades a les especificitats d'ús de l'espai i necessitats de serveis de les persones grans.

– Es pot plantejar el mateix respecte de col·lectius definits per l'ètnia o la cultura, amb precaució perquè, al contrari del que es pretén, això no es converteixi en un mecanisme d'aïllament i marginalització.

– Cal fer un inventari i diagnosi detallada dels edificis en estat de conservació deficient i ruïnós –a partir de la informació cadastral– cara a l'avaluació de les possibilitats i dels costos aproximats de les operacions de rehabilitació i/o remodelació més urgents.

– Finalment hom hauria d'establir un estudi detallat de les tipologies edificatòries i d'ocupació de la parcel·la en ordre a determinar les formes més adequades d'articulació formal de les reformes i de la nova edificació amb l'edificació tradicional. Això hauria de culminar en l'elaboració d'unes ordenances d'edificació d'atenció tant als paràmetres quantitius de l'edificabilitat com als formals (o si es vol «estètics»).

* El dia 8 de juny de 1995 Joan Vilagrà realitzà una conferència sobre el «Concepte de segregació social urbana» a l'estatge de la Societat Catalana de Geografia. Aquesta s'estructurà en un marc teòric i en la seva aplicació al Centre Històric de Lleida. Atès que la part conceptual es publicarà pròximament, i d'acord amb l'equip redactor de *Treballs de la Societat Catalana de Geografia*, s'ha cregut oportú reproduir aquí el gruix de la Memòria que es realitzà per encàrrec de l'Ajuntament de Lleida com a estudi de base per a l'Àrea de Rehabilitació Integral del Centre Històric de Lleida i que constitueix el material empíric de l'esmentada conferència.

Notes

¹ Des de 1976 fins el 1991 s'han obert 203 expedients de ruïnes segons A. Balsells, G. Suay i A. Ribé, Programa «Dinamització del casc antic de Lleida» sobre les ruïnes i la seva repercussió urbanística i social a la ciutat de Lleida. Lleida, Servei d'Urbanisme de la Paeria, 1992. Exempler policopiats.

² L'estudi ha utilitzat tres tipus de documents: 1/ Qualitatiu, de descripció i anàlisi de les diferents problemàtiques abordades. 2/ Estadístic i d'elaboració quantitativa dels resultats. 3/ Cartografia, detallant la distribució territorial de diverses variables a l'escala parcel·la o illa de cases, segons el cas.

Les fonts que han permès la present anàlisi són les que segueixen: 1/ Mecanitzades (Padró de població 1986, padró de població 1991, padró de l'impost de circulació de vehicles, 1992, padró de guals, 1992, padró de l'impost sobre les activitats econòmiques. 1992). 2/ No mecanitzades (fitxes cadastrals de la zona interior, 1985, fitxes cadastrals de la zona interior, 1991, inversions municipals en urbanització, 1982-1992, llicències d'obres majors, 1979-1992, llicències d'obres menors, 1986-1992. 3/ Treball de camp (fitxer de les característiques dels espais lliures, enquesta a l'activitat comercial sobre modernitat i percepció de problemes -març-abril 1993-, fitxer de locals buits -març-abril 1993).

Una descripció més completa de les fonts i de les bases de dades creades pot consultar-se en la Memòria final, composta de cinc volums i un annex cartogràfic.

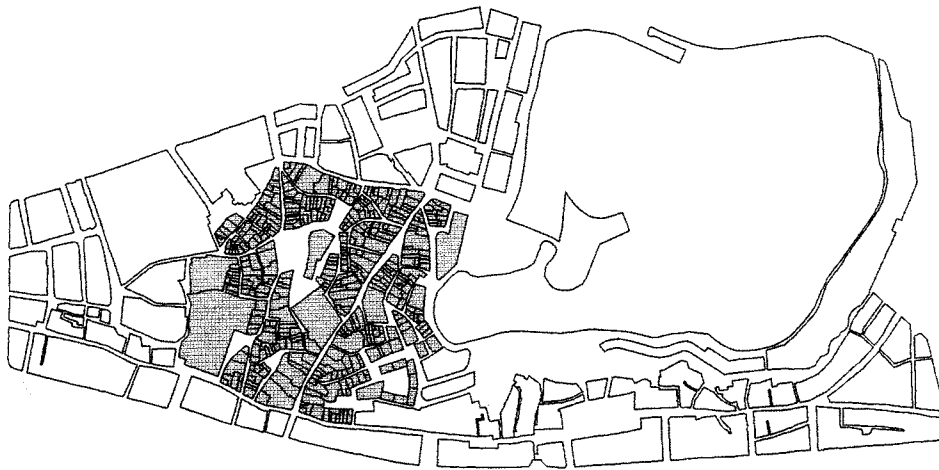
³ Roser Amadó, Joan Busquets, Lluís Domènech, Ramon M. Puig, Tomàs Pou, Carles Kinder i Joan Blanc (1986), *El Pla del Centre Històric de Lleida*, reproduït a *Lleida, nova activitat per a un centre antic*, Lleida, Ajuntament de Lleida, 1991, pp. 50-131; Josep M. Llop (1989), «Restituir el centre històric de Lleida» a *Història urbana i intervenció al centre històric*, Barcelona, Institut Cartogràfic de Catalunya, pp. 313-27.

⁴ Cal recordar que el concepte d'«actiu» inclou a la població que treballa, a la que busca ocupació per primera vegada i a la que havent treballat està desocupada. Si es té això en compte i a la llum d'unes

estadístiques molt antigues (1986) hom s'adona de la importància al centre històric de la població «activa» que realment no treballa.

- ⁵ *Atlas Comercial de Catalunya, 1990. El comerç, el consum i l'activitat comercial*, 1992, Barcelona, COCINB.
- ⁶ VILAGRASA, Joan i GRUP D'ESTUDIS URBANS «Localització de l'activitat econòmica a la ciutat de Lleida», *Treballs de la Societat Catalana de Geografia*, 20, Societat Catalana de Geografia (IEC), Barcelona, 1989, (57-91).
- ⁷ Columnes 2 i 4 de l'epígraf segon corresponent al Barri vell i a la zona ARI.
- ⁸ Cal fer constar a aquest respecte la impossibilitat d'accés a la informació en suport informàtic, pel fet que les dades no havien estat encara comprovades per les instàncies tècniques del cadastre, cosa que ha fet notòriament més llarga i feixuga la nostra tasca.
- ⁹ Josep M. Llop (1989). «Restituïr el centre històric de Lleida» a *Història urbana i intervenció al centre històric*, op. cit.
- ¹⁰ Les propostes concretes són:
- Pavimentar els carrers Jueria, Fragà i petits carrerons que limiten amb la zona del Canyeret.
 - Actuacions de millora de l'enllumenat, pavimentació i desguassos en els carrers de: Sant Pau, Moriscot, Descalços, de General Fragà, Jueria, Monterrey, del Veguer Carcassona, Joglar Segalà i Tallada.
 - Arreglar el paviment i desguassos al carrer de les Escales de Sant Llorenç.
 - Arreglar el paviment als carrers de: la Panera, Peralta (voreres), ronda de Sant Martí (trams).
 - Augmentar la il·luminació dels carrers: Pla dels Gramàtics, Plateria, Pleyan de Porta, Sant Andreu, Sant Domènec, Saporta, Segarra, del Seminari de la Suda.
 - Posar baranes i en algun cas estudiar solucions pels trams dels carrers amb escales com Carnisseries, Costa del Jan, Desvalls, Llopis, de les Monjes...
 - Resoldre els problemes de manteniment de la plaça dels Fanalets de Sant Jaume i millorar-ne l'equipament.
 - Augmentar la dotació de papereres. Hi manquen a: Glorieta de Baltasar Gracià, de la Paeria, de la Panera, l'Hort de l'Antic Convent de Sant Teresa i de la Sal.
 - Millora de la il·luminació de les places de Glorieta de Baltasar Gracià, Panera, Sant Antoni Maria Claret, del Seminari.
 - Millora del manteniment de l'espai interbloc de l'illa Bisbe-Tallada. Cotxera.
- ¹¹ Des del mes de novembre de 1992 existeix un contracte de serveis per part de l'Ajuntament, el Col·legi d'Arquitectes i la Federació de Comerç amb el Departament de Geografia i Sociologia de la Universitat de Lleida per a desenvolupar un estudi més detallat de les característiques de l'eix comercial i procedir a definir-ne actuacions de revitalització i manteniment.

Mapa 1
Centre històric zona interior



■ Zona interior
■ Centre històric



0 50 100 150 Meters

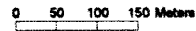
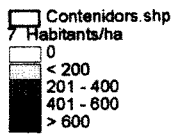
Mapa 2
Superfície de les parcel·les



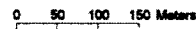
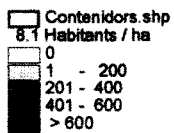
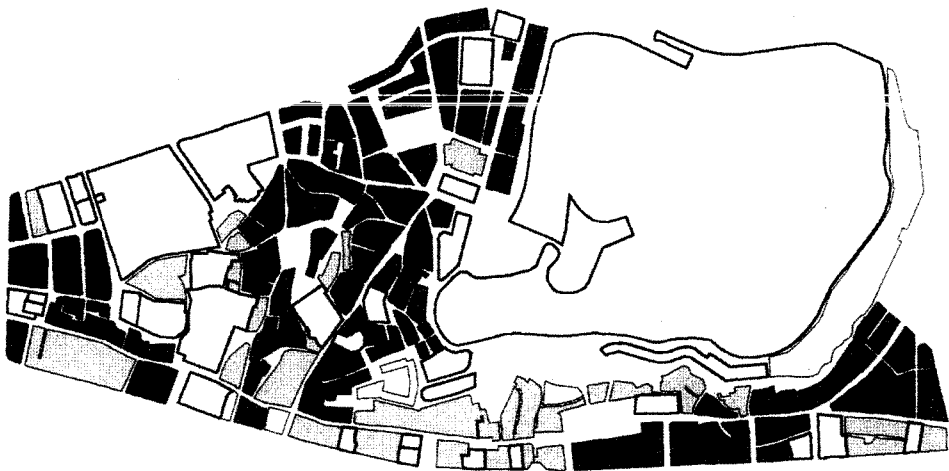
M2
■ <60
■ 60 - 100
■ 100 - 200
■ 200 - 500
■ 500 - 1000
■ >1000

0 50 100 Meters

Mapa 3
Densitat de població, 1986



Mapa 4
Densitat de població, 1991



Mapa 5 Parcel·les sense població, 1986-91

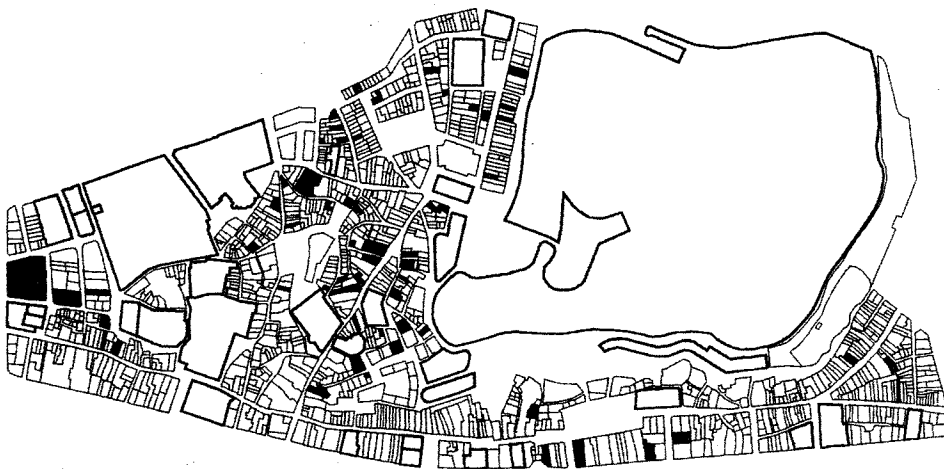


SENSE POBLACIO 1991 BARRI VELL
 ■ sense població 1986 | 1991
 ■ sense població 1986
 ■ sense població 1991



0 50 100 150 Meters

Mapa 6 Localització de la població estrangera



■ Contenedors.shp
 12
 ■ 0
 ■ 0-5



0 50 100 150 Meters

Mapa 7 Analfabets i primària incompleta



Contenedors.shp
 13. analfabets i primària incompleta 1991. by Nivp9114pe
 Per sota x de Lleida (20.20).
 Per sota x del barri (32.77).
 Per sobre x del barri.

0 50 100 Meters

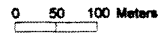
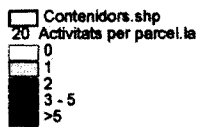
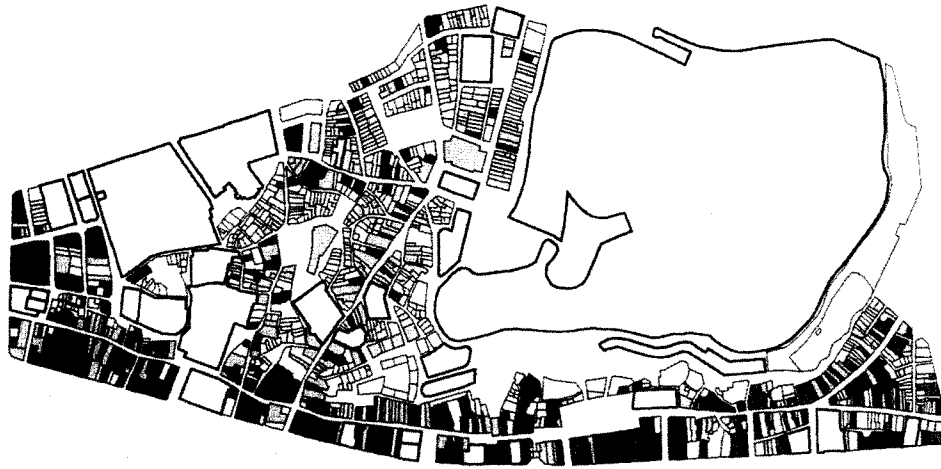
Mapa 8 Estudis, grau mig i superior



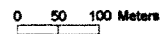
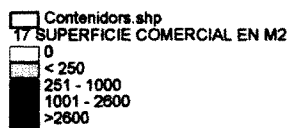
Contenedors.shp
 14. Grau mig i superior. 1991 by Nivs9114pe
 Per sota x del barri (8.87).
 Per sota x de Lleida (10.88).
 Per sobre x de Lleida.

0 50 100 Meters

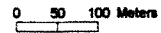
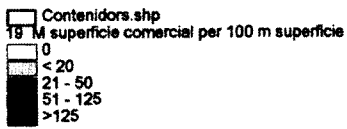
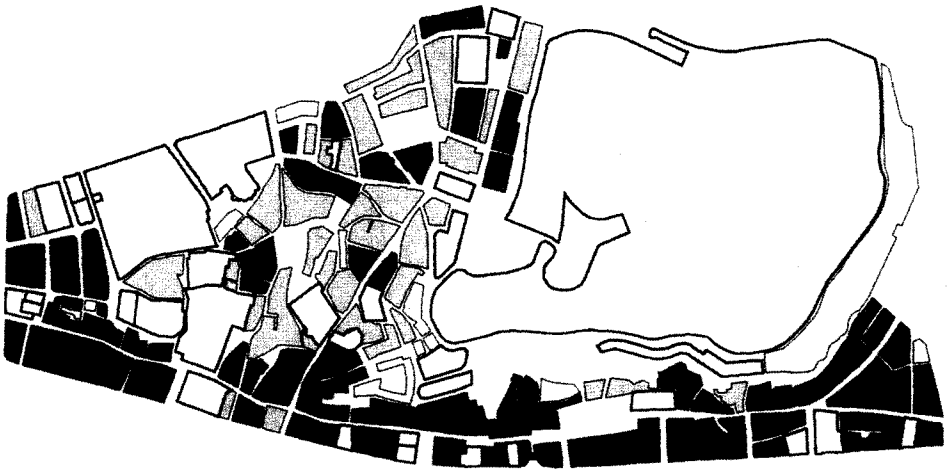
Mapa 9 Localització de l'activitat econòmica



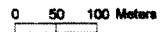
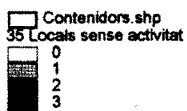
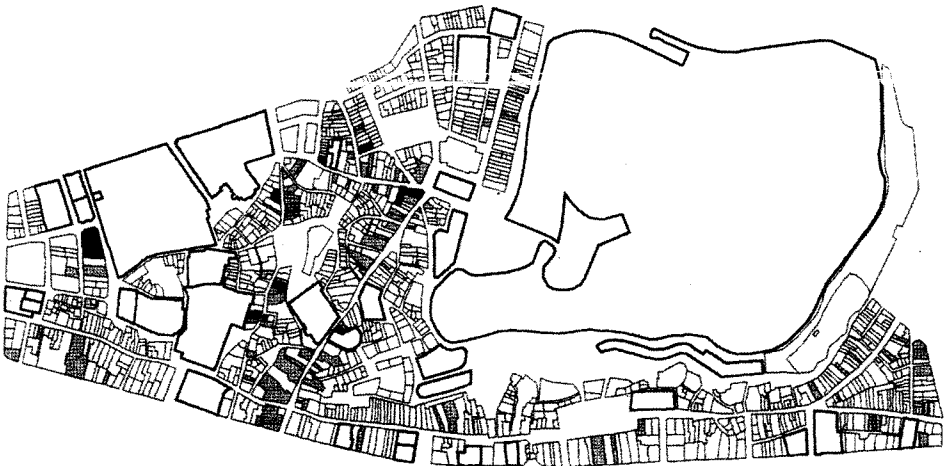
Mapa 10 Superfície comercial



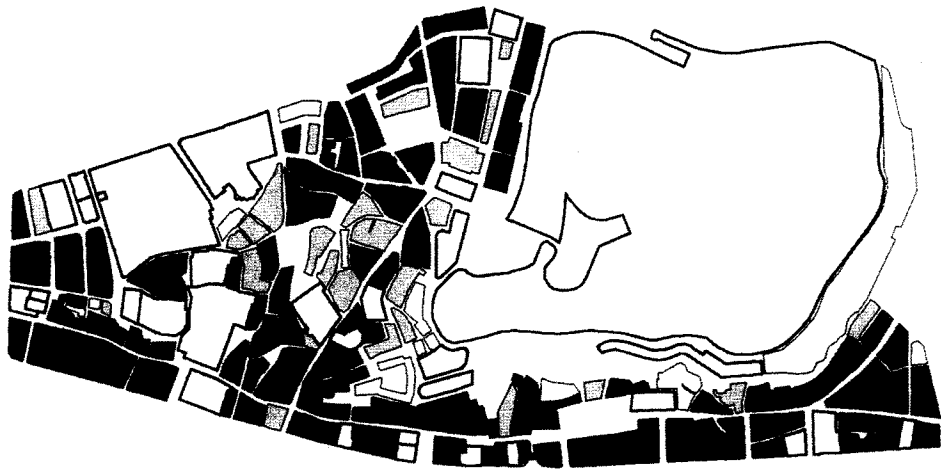
Mapa 11 Superfície comercial/superfície del solar



Mapa 12 Locals buits



Mapa 13
Quota IAE



Contenidors.shp
18 Quota IAE per illa

0
< 250000
250000 - 1100000
1100000 - 2800000
>2800000

0 50 100 Meters

Mapa 14
Quota IAE/metre quadrat



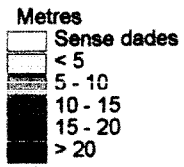
Contenidors.shp
18 Quota per metre quadrat

0
< 800
801 - 1500
1501 - 3000
>3000

0 50 100 Meters

Mapa 15

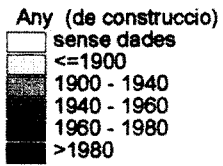
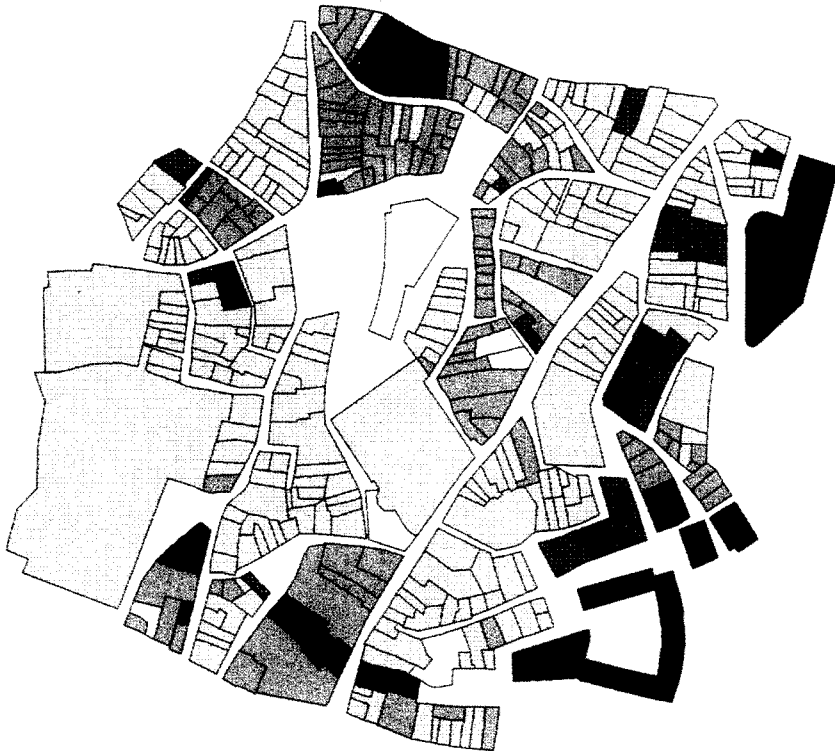
Fronts de parcel·la



by Facana

0 19 38 Meters

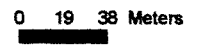
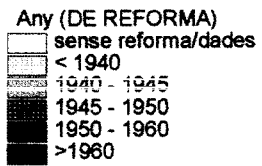
Mapa 16
Any de construcció



0 19 38 Meters

Mapa 17

Any de reforma



Mapa 18

Estat de conservació



ESTAT DE CONSERVACIÓ



0 19 38 Meters



Mapa 19
Localització dels solars



Mapa 20
Obres de nova planta 1979-93

