

LIBROS

RECENSIONES

*La construcción del espacio urbano de Lérida**

El crecimiento urbano de la ciudad de Lérida entre 1940 y 1980 es objeto de un análisis completo y riguroso por parte de J. Vilagrassa en este libro que, sin duda, ha de convertirse en una referencia básica para aquellos estudiosos que estén especialmente interesados en la investigación.

La elaboración de sus hipótesis de trabajo, que va contrastando a los largo del libro con datos empíricos, se basa en un exhaustivo repaso de la bibliografía publicada en la década de los setenta (la tesis fue leída en 1983 y se publica sin modificaciones). Harvey, Lojkin, Capel, Folin, Topalov, Solà Morales, Castells son parte de la extensa nómina de autores consultados.

La idea clave en la formulación conceptual del autor sobre la lógica de la ciudad capitalista es la de entender el espacio urbano no como una escena sino como un producto social que se forma y evoluciona bajo las mismas leyes que rigen el sistema social que lo construye, negando, con ello la autonomía del desarrollo de la ciudad respecto a la sociedad. De esta interpretación derivan tres conceptos básicos: la ciudad como capital fijo indispensable para la reproducción de la fuerza de trabajo (a través del consumo individual —vivienda— y colectivo —equipamientos—) y como fuente de plusvalías territoriales para los propietarios del suelo y para los agentes que intervienen en la construcción de viviendas.

Estas ideas de carácter general, propias de la economía política, adquieren sentido en el estudio geográfico de la ciudad cuando son el soporte de los elementos empíricos, de los hechos concretos que la configuran. Así, el espacio urbano es un medio construido (edificios públicos y privados, vías de comunicación) en cuya producción intervienen

diversos agentes (personas, empresas o instituciones) con un papel creciente en el tiempo de las instituciones públicas a través del planeamiento y su gestión.

El autor realiza la interpretación del crecimiento de la ciudad mediante un esquema lógico, coherente y cerrado en el que se van engarzando los diferentes elementos que constituyen el espacio urbano: la morfología; los precios del suelo; la transformación del suelo rústico en urbano; la promoción inmobiliaria; el planeamiento y la política urbana. Con ello, nos proporciona J. Vilagrassa un camino de trabajo que todavía, casi diez años después, no ha sido muy frecuentado, a pesar de su brillantez y de la garantía que proporciona de obtener resultados satisfactorios.

De los elementos señalados, la promoción inmobiliaria recibe especial atención en el estudio de la producción del medio urbano y el autor la analiza en tres aspectos: la construcción de viviendas propiamente dicha y el proceso de formación de los diferentes barrios, la morfología de los edificios y la estructura de la promoción.

Queremos destacar los rasgos principales de la promoción, pues apenas ha sido tratado en los estudios de geografía urbana. Entre 1940 y 1980 se construyeron en Lérida 35.740 viviendas en total, con una media de 500 anuales desde mediados de los cincuenta y de más de 1.000 desde 1964 hasta llegar a las 2.000 en los años finales de los setenta. Una parte importante, el 72%, se acogió a las distintas fórmulas de protección oficial, aunque más de la mitad fueran promovidas por la iniciativa privada.

En el análisis de los promotores el autor establece, tomando como referencia a Topalov, tres grandes tipos de actores inmobiliarios, que analiza después en la medida en que se lo permiten los expedientes municipales, una fuente limitada para el

* VILAGRASA I IBARS, Joan: *Creixement urbà y agents de la producció de l'espai: el cas de la ciutat de Lleida. 1940-*

1980. Institut Cartogràfic de Catalunya, Barcelona, 1990, 697 pàgs.

estudio de una actividad y un tipo de relaciones entre sus integrantes de carácter empresarial. Estos tipos son:

– Aquellos promotores para los que la construcción tiene como finalidad obtener un valor de uso, pues construyen su propia vivienda o negocio. Son la inmensa mayoría, pues solicitan licencia para construir un 72% de los edificios en el período estudiado; aunque, como es lógico debido al bajo número de viviendas por edificio, sólo totalizan el 27 % de las viviendas. Su mayor aportación se realiza en los barrios marginales o en las zonas rústicas, donde predomina la vivienda familiar.

– Entre los promotores de viviendas para el mercado, la promoción profesional, se encuentra un amplio abanico de inversores. Unos son propietarios de suelo que se benefician del crecimiento urbano (construyeron unas 500 viviendas); otros son contratistas de obras que dan el salto a la promoción inmobiliaria hasta llegar a ser los principales empresarios del ramo (5.322 viviendas); otros son inversores esporádicos en la construcción de viviendas que, no obstante, serán fundadores de sociedades anónimas inmobiliarias; también hay sociedades inmobiliarias (86 empresas que edificaron 7.500 viviendas, un 21 %) ligadas a la banca, a grupos empresariales que pueden ser ajenos a la promoción o estar dedicados exclusivamente a esta actividad como contratistas de obras y grupos profesionales de la construcción.

– Finalmente, un tercer grupo está formado por aquellas instituciones dedicadas a la construcción de viviendas “motivada por las necesidades de reproducción de la fuerza de trabajo”. El Estado, el Ayuntamiento, el Obispado y los patronatos construyeron en estos años 3.615 viviendas en Lérida, un 10% del total.

Esta estructura de la promoción no es estática, sino que se ha ido transformando en el decurso de los años desde una situación en que predominaba la construcción no mercantilizada hacia la aparición del promotor profesional como principal agente en este sector industrial. Esto era el resultado de las modificaciones técnicas, de la política municipal (ordenanzas de 1967 y urbanización de zonas donde se puede construir en altura) y, sobre todo, de la política de apoyo a la edificación que favoreció la promoción para una demanda cada vez más numerosa.

J. Vilagrasa señala tres fases en esta evolución. Una va hasta 1957 y en ella predomina la autoconstrucción y el pequeño promotor no profesional, con una presencia importante de la Administración. Durante los años sesenta nuevos promotores acompañan a algunos de los ya existentes para iniciar la producción de viviendas a gran escala, hasta entonces reservada a la promoción pública; a finales de la década ya se han formado sociedades anónimas que equiparan la estructura empresarial del sector con la de otras actividades productivas. Ya en los

años setenta se consolidan las tendencias apuntadas (profesionalización, formación de sociedades, cooperativas) y se incorporan a la actividad inmobiliaria empresarios, locales o foráneos, dedicados a otras actividades que ven en la construcción un medio rápido de enriquecimiento.

Al final de la Guerra civil la ciudad de Lérida conoce el paso a una agricultura mecanizada y comercial que trastoca las relaciones campo-ciudad y la capital provincial deja de ser un centro de consumo para los productos hortícolas para convertirse en un centro comercializador de fruta y proveedor de maquinaria y materias primas para la agricultura. La modificación de la estructura económica va acompañada de inmigración que agrava los problemas de vivienda y equipamiento. Además, en la medida en que la ciudad crece, se inicia un proceso de especialización funcional y residencial del espacio urbano que introduce diferencias notables entre los diferentes barrios.

Este crecimiento urbano se realizó, con fortuna desigual, sobre la base de un prolijo planeamiento que J. Vilagrasa analiza con detalle apoyado en el esquema tripartito propuesto por Lojkin: planificación, práctica de los organismos públicos y realización urbanística. Además, como el estudio de la ciudad toma como punto de partida su génesis, el autor establece cuatro fases. Las dos primeras, correspondientes a los años cuarenta y cincuenta se caracterizan por la “reconstrucción” de las destrucciones provocadas por la guerra; por la urbanización en la periferia que servirá de base al crecimiento en los años siguientes y por el papel de la Administración en la urbanización (OSH, Regiones Devastadas, canalización del Segre). Además, en estos años se establecen las líneas maestras de las actuaciones que serán incorporadas por el planeamiento posterior. Los propietarios de suelo rústico son, a través de las parcelaciones, los principales impulsores de las transformaciones en los usos del suelo y, por tanto, los principales agentes de apropiación de las plusvalías generadas por el crecimiento urbano.

A partir de la aprobación del Plan de 1958, que corresponde a las dos fases siguientes, la extracción de plusvalías se sustenta progresivamente en la actividad inmobiliaria y va a parar a manos de los profesionales del sector mediante las parcelaciones y los planes parciales que desarrollan el Plan General y la construcción de viviendas. Es ahora cuando se perfila y se desarrolla un mercado inmobiliario en el que la propiedad rústica, antaño inductora de la expansión de la ciudad fragmentada y carente de servicios públicos queda subordinada a las estrategias de los promotores y constructores y sometida a la planificación global.

En conclusión, J. Vilagrasa elabora y hace explícito un sólido marco conceptual, presentado de manera clara y sugerente, en el que los conceptos generales explican y dan sentido a la multiplicidad

de datos empíricos. Desde este punto de vista, el análisis del crecimiento espacial de la ciudad de Lérida en los cuarenta últimos años podría entenderse como una referencia para contrastar las hipótesis presentadas. Pero es tan interesante la aplicación general del esquema como son relevantes los hechos concretos de la ciudad leridana para el conocimiento de un período muy dinámico de las ciudades españolas.— T. CORTIZO.

*Políticas Agrarias y transformaciones en el paisaje: La Concentración Parcelaria**

La tendencia a la dispersión parcelaria de propiedades y explotaciones ha venido siendo una constante en sociedades en las que las prácticas agrarias tienen una dilatada presencia en el tiempo. La multiplicación de parcelas resultante de las particiones hereditarias forzó desde época bien temprana en sociedades como la europea la necesidad de poner en práctica medidas tendentes a corregir el problema; primero, en los siglos XVIII y XIX, reglamentando los intercambios voluntarios de parcelas; más tarde, en el segundo tercio de la centuria actual, sentando las bases legales para el desarrollo del proceso concentrador dirigido y financiado básicamente por la Administración; finalmente, de la década de los cincuenta en adelante, integrando las medidas de reordenación del parcelario en un conjunto más amplio de acciones de ordenación rural.

Lo ocurrido en España responde con bastante fidelidad a la sucesión expuesta. La preocupación por los efectos negativos derivados de la excesiva parcelación del terrazgo ya era objeto de atención en el siglo XVIII por parte de Jovellanos, o en el XIX por parte de Colmeiro (1842) y, sobre todo, de Fermín Caballero que en su *Fomento de la población rural* (1862) proponía un “Proyecto de Ley para el fomento de la población rural” en el que se establecían las medidas que se habrían de tomar a fin de conseguir el Coto Redondo Acasarado como ideal de explotación agraria.

A pesar de la importante cantidad de leyes, decretos, propuestas, estudios, memorias, etc, que a lo largo del último tercio del siglo XIX y de los primeros años del XX se ocuparon de los problemas derivados de la dispersión parcelaria, habría que esperar a los años cincuenta para que se empezaran a abordar decididamente las labores concentradoras.

La *Ley Experimental de Concentración Parcelaria de 1952*, promovida por Cavestany, no respondía únicamente, sin embargo, a un interés por

mejorar las condiciones de producción de los agricultores, sino que se enmarcaba en un proyecto mucho más ambicioso, cual era el cambio en el modelo de desarrollo económico del país. La opción por un modelo de desarrollo industrial exigía disponer de forma inmediata de mano de obra abundante y barata, así como de alimentos a bajo precio con los que sostener a este naciente proletariado, y esas eran precisamente las funciones que se le asignaban al sector agrario.

Pero producir más cantidad de alimentos, a menor precio y disponiendo de un menor número de agricultores, solo era posible capitalizando las explotaciones, y tal operación exigía que previamente se abordara el problema derivado del excesivo número y reducido tamaño de las parcelas en buena parte del país.

Este, sin olvidar el importante papel ideológico que jugó, era el sentido que tenía la *Ley* que, como su propio título indica, se concibió como experimental, para ser aplicada urgentemente en cinco zonas y, en función de los resultados, ir estableciendo las correcciones hasta concluir en una ley definitiva. Se abrió así una etapa de desarrollo de la *Ley* que mediante Decretos, o incluso Leyes como las de 1945 y 1955, iría clarificando y desarrollando el procedimiento de la concentración parcelaria y que se cerraría con la *Ley* de abril de 1962.

La etapa que se abrió con la *Ley* de 1962 y que concluiría en la *Ley de Reforma y Desarrollo Agrario de 1973* iba a significar el tránsito hacia la concentración concebida como una acción integrada dentro de la ordenación rural.

Las recomendaciones contenidas en el Informe del Banco Mundial (1962) en el sentido de reformar la agricultura tradicional para mejorar los rendimientos y la productividad mediante una intensificación de las reformas estructurales (concentración parcelaria y regadío básicamente) fueron recogidas en la política de Planificación del Desarrollo puesta en práctica en España entre 1964 y 1975, abriéndose así la etapa de más intenso desarrollo de la concentración parcelaria.

La creación del IRYDA (1971) y la promulgación de la *Ley de Reforma y Desarrollo Agrario* (1973), marcaban el cambio en la concepción de lo que debía significar la concentración. Esta dejaba de ser un fin en sí mismo para convertirse, junto a otros, en un instrumento de ordenación rural, lo cual se hizo patente incluso formalmente al quedar la normativa concentradora incluida en el Título III del nuevo texto legal, al igual que ocurría con las disposiciones sobre Ordenación de Explotaciones, Fincas Mejorables, o Grandes Zonas de Interés Nacional.

* ALARIO TRIGUEROS, Milagros: *Significado espacial y socioeconómico de la concentración parcelaria en Castilla y León*, MAPA, Madrid, 1991, 469 pp.