

PROCÉS D'URBANITZACIÓ I PROMOCIÓ INMOBILIÀRIA A LA COMARCA DE L'HORTA (1960-1975)

Josep Sorribes i Monrabal

A) DESENVOLUPAMENT CAPITALISTA I PROCÉS D'URBANITZACIÓ.

La hipòtesi teòrica de sortida del present article és que l'anàlisi del procés de formació de la conurbació de l'Horta ha de tenir en compte, tractant d'integrar-los en un sol cos teòric, dos elements fonamentals. Per una part, *el procés de concentració territorial*, com un dels resultats bàsics del procés d'urbanització capitalista que ha tingut lloc al País Valencià els darrers anys de forma paral·lela al procés d'industrialització, establint-se relacions complexes de dependència mútua entre ambdós processos. Per altra part, caldrà analitzar *les estratègies i pràctiques dels agents urbans* que han intervingut en aquest procés de formació, en la doble vessant de l'especificitat de les transformacions territorials i de l'especificitat de la política urbana engegada, política urbana que és, sense dubte, una variable fonamental en la conformació d'un determinat tipus de creixement urbà.

Sembla necessari explicitar, en primer lloc, el nexce que s'estableix entre procés

d'urbanització i desenvolupament capitalista. Aquesta coincidència històrica entre desenvolupament capitalista i "acceleració"¹ del procés d'urbanització pot explicar-se considerant l'aportació decisiva que el procés d'urbanització fa a l'augment de la productivitat del treball, via extensió de les "condicions generals de producció".² La creació d'una nova força productiva socialitzada, composta per un *conjunt de valors d'ús complexos*,³ és element indispensable per a la producció i reproducció del capital (entès com a conjunt de mitjans de producció), i de la força de treball, circumstància aquesta que explica el caràcter biunívoc i acumulatiu dels processos d'urbanització capitalista i d'urbanització. L'extensió del mode de producció capitalista impulsa i estén la concentració urbana fins a cotes mai no assolides abans, produint modificacions qualitatives profundes en els assentaments urbans.⁴ Al mateix temps, aquest procés de concentració urbana accelera el propi desenvolupament capitalista.⁵

Aquest procés dialèctic no és, tanmateix, lliure de contradiccions. La socialització

¹ Parlem "d'acceleració" del procés d'urbanització ja que aquest és, evidentment, anterior a l'aparició i desenvolupament del mode de producció capitalista, pertanyent a la primera i més important decisió social del treball: la que s'estableix entre camp i ciutat. Aquesta preexistència històrica del procés d'urbanització dona una aparent autonomia al fenomen urbà respecte als successius modes de producció. Tanmateix, es pot afirmar que tant la "dimensió" com, sobretot, el "contingut" del procés d'urbanització tenen una estreta relació amb el mode de producció dominant (Manuel Castells: "La Cuestión Urbana". Siglo XXI. Madrid, 1974. Caps. 1 al 4).

² Lojkin, Jean: "Contribución a una teoría marxista de la urbanización capitalista", a Documents d'Anàlisi Urbana nº 2. Publicació del Departament de Geografia de la Universitat Autònoma de Barcelona. Bellaterra, 1975.

³ Preteceille, Edmon: "La Planification Urbaine. Les contradictions de l'urbanisation capitaliste", en Economie et Politique. Mars, 1974. Aquests valors d'ús complexos (infraestructures, equipaments de tot tipus, etc.) són generadors del que en l'economia urbana tradicional es denominen "economies d'aglomeració".

⁴ Aymonino, Carlo: "Orígenes y Desarrollo de la Ciudad Moderna". Ed. Gustavo Gili. Barcelona.

⁵ Les més adequades "condicions generals de producció" existents a les àrees urbanes, condicions que es desenvolupen amb el propi creixement urbà, són l'element determinant de la concentració geogràfica de la inversió i de la tendència acumulativa cap al desequilibri territorial. Veure en aquest sentit:

– Holland, Stuart: "Capitalismo e squilibri regionali". Ed. Laterza. Roma-Bari, 1976, pág. 185.

– Lusso, Gino (a cura di): "Economia e Territorio". Franco Angli Editori. Milano, 1974, págs. 4-5.

creixent de les forces productives provocada pel procés d'urbanització es troba en llur desenvolupament amb l'obstacle de les relacions socials de producció capitalista que impedeixen l'adequada formació dels valors d'ús complexos, contingut bàsic del procés d'urbanització. "Los límites capitalistas a la financiación de los medios de comunicación y consumo colectivos", "la competencia anárquica entre los diferentes agentes que ocupan y transforman el espacio urbano" i "el papel de la renta del suelo en la ordenación urbana" són, seguint Lojkin,⁶ els principals elements "perturbadors". L'aparent "col·laboració" beneficiosa de la urbanització capitalista al desenvolupament de les forces productives es veu, doncs, mediatitzada de forma important per la contradicció bàsica assenyalada.

En aquest context, la política territorial i urbana de l'Estat capitalista es pot explicar en bona mesura com un intent de "racionalitzar" i mitigar aquestes contradiccions.⁷ Aquesta política urbana variarà en funció de la relació de forces existent a nivell polític,⁸ el que explica que en períodes autoritari-feixistes no existesquen els mecanismes de "compensació" dels estats capitalistes amb sistema polític pluralista, amb el corolari d'una major explotació i segregació social i d'una molt deficient formació dels valors d'ús complexa.

Si les proposicions anteriors poden ser vàlides al nivell genèric de la relació entre procés d'urbanització i desenvolupament capitalista, és evident que adquireixen modalitats específiques en les diferents formacions

socials. El desenvolupament desigual del capitalisme a nivell mundial amb la consegüent especialització internacional del treball, l'específica gènesi històrica de les diferents classes i fraccions de classe i les diferents polítiques urbanes aplicades com a resultat complexa dels elements anteriors, són alguns dels factors bàsics que poden explicar aquesta especificitat. L'estudi de les transformacions territorials específiques de cada formació social exigeix, entre altres coses, fugir de la visió excessivament localista (visió encara dominant en la història urbana), tractant d'esclarir la unitat bàsica del procés, arribant fins i tot a plantejar la possibilitat d'establir tipologies que puguen agrupar les diferents formacions socials amb el criteri de la semblança de les transformacions territorials produïdes.⁹

B) EL PROCÉS D'URBANITZACIÓ RECENT AL PAÍS VALENCIÀ I LA FORMACIÓ DE LA CONURBACIÓ DE L'HORTA.

En el cas concret del País Valencià, i de la comarca de l'Horta en particular, es pot afirmar que, a la dècada dels seixantes, coincidint amb l'etapa expansiva del conjunt de l'economia espanyola, té lloc un fort procés d'industrialització basat fonamentalment en l'expansió dels sectors productors de béns de consum. Aquesta expansió es deu a l'impacte d'una forta demanda, tant interior com exterior, que incideix sobre una estructura industrial preexistent d'un caire prou artesanal.

En aquest sentit, es podria defensar la hipòtesi que l'expansió industrial del País Valencià és una conseqüència del desenvolupa-

⁶ Lojkin, Jean: "Contribución a una teoría...".

⁷ Açò no s'ha d'entendre com una mena de "vàlvula de seguretat" automàtica. Com el mateix Lojkin explica a l'article esmentat, el paper exercit pels moviments de protesta i reivindicació populars en la política urbana aplicada (per mig de la "por" als "trastorns socials") ha estat fonamental. En altres ocasions, l'actuació de l'Estat respon més directament als interessos "generals" de la burgesia (cas de la reproducció dels mitjans de producció). Veure, en aquest sentit, l'interessant article de Buscaglia, Augusto: "Contraddizioni urbani, interventi dello Stato e organizzazione del territorio", així com el de Folin, Mariano: "Appunti sulla produzione (capitalistica) delle "condizioni generali", ambdós en Capitale e Territorio.

⁸ Una excel·lent anàlisi, teòrica i pràctica, es pot trobar a:

— Lojkin, Jean: "La politique urbaine dans le région parisienne 1945-1972".

Ed. Mouton. París, 1972.

⁹ Secchi, Bernardo: "La formazione di squilibri regionali a la "prima fasi" dello sviluppo economico", en Economia e Territorio... págs. 186-205.

ment desigual del capitalisme en la mesura que aquest creixement industrial es deriva en bona part de la translació a nivell internacional de determinats tipus de produccions que són assumides per països capitalistes "second comers", amb un menor cost de la mà d'obra i, per tant, amb avantatge comparatiu en aquest tipus de produccions "extensives" en treball.¹⁰ L'existència d'un teixit industrial previ ha actuat en aquest cas com a condició de localització concreta en el marc de l'Estat Espanyol.¹¹ Hi cabria matisar que, si bé és cert que aquesta expansió industrial és la causa fonamental de l'extraordinària acceleració del desenvolupament capitalista del País Valencià en els darrers quinze anys, l'expansió turística (explicable també en el marc de la divisió internacional del treball), i els propis processos de creixement autosostingut generats pel procés d'industrialització, són també elements d'importància a considerar.

Aquesta acceleració¹² del procés de desenvolupament capitalista del País Valencià,

basada en un fort procés d'industrialització ha tingut una localització espacial concentrada; determinada, en general, per l'existència tant d'un teixit industrial previ com d'unes condicions generals de producció adequades. El desenvolupament capitalista implica per tant, de forma desigual al conjunt del territori del País Valencià, concentrant-se de forma molt sensible en unes poques àrees: L'Horta, l'Alacantí, les Planes, el Baix Vinalopó... De forma paral·lela, s'ha produït en els darrers quinze anys un fort procés d'urbanització, de concentració creixent de la població i la producció en unes poques zones, mentres que extenses àrees geogràfiques han caigut, de forma difícilment reversible, en un estat de regressió crònica. Com a resultat de tot açò, els desequilibris territorials interns, ja rellevants a principi de la dècada dels seixants, han assolit cotes molt importants.¹³ A mode d'exemple, oferim a continuació la participació relativa de set comarques (d'un total de 32), en relació a algunes macromagnituds bàsiques.

	°/o inversió Industrial 1966-1972	Llocs de tre- ball creats 1966-1972	°/o Població 1975	°/o Renda global 1971
Baix Vinalopó	5,89	10,38	5,31	4,76
L'Alacantí	4,77	4,78	8,01	9,62
L'Alcoià	3,89	4,50	3,04	3,11
Ribera Alta	3,05	5,10	5,33	4,57
L'Horta	29,04	32,95	34,68	39,93
Plana Baixa	5,41	7,47	4,88	3,48
Plana Alta	29,01	5,54	4,42	4,70
TOTAL	81,06	70,72	65,67	70,17

¹⁰ Lluch, Ernest: "Tamaño de empresa y País Valenciano. Unas aproximaciones", en Estudio Económico (Región Valenciana). INDUBAN. Madrid, 1975.

Reig, Ernest: "Análisis Regional y Crecimiento Industrial: el caso del País Valenciano (1958-1975)". Tesis Doctoral. Facultad de Ciencias Económicas. Universidad de Valencia. Diciembre, 1977.

¹¹ Lluch, Ernest: "Modelos de industrialización e ideologías en el País Valenciano", en I.C.E. Enero, 1974.

¹² El "peculiar" procés de desenvolupament capitalista del País Valencià, que assoleix nivells importants els darrers anys, ve exposat amb gran propietat a: Martínez Serrano, J.A.; Reig Martínez, Ernest i Soler, Vicent: "Evolución de la economía valenciana 1878-1978". Monografía del Centenario de la Caja de Ahorros. Valencia, 1978.

¹³ Sorribes, Josep: "Desenvolupament Capitalista i Transformacions Territorials al País Valencià (1960-1975): el cas de l'Horta". Tesis Doctoral. Facultad de Ciencias Económicas. Universitat de València. Febrer, 1978, págs. 159-178.

De forma coherent amb aquesta situació fortament desequilibrada a nivell espacial, els moviments migratoris interns han estat molt considerables. Així, entre 1962 i 1975, 307.125 persones han canviat el seu lloc de residència al País Valencià. És evident que la gran majoria d'aquests canvis no són sinó emigracions des de les zones endarrerides cap a les zones en creixement. La importància d'aquesta xifra és palesa si la comparem amb les persones que han vingut d'altres àrees de l'Estat Espanyol en el mateix període: 360.589.

És important posar de relleu que la gravetat assolida pels desequilibris territorials no és independent del tipus de desenvolupament capitalista del País Valencià des de principis dels seixantes fins al començament de la crisi. Aquest desenvolupament ha estat del tipus "extensiu" en la terminologia utilitzada pel professor Secchi.¹⁴ Aquest "model" ve caracteritzat pel predomini dels sectors "extensius" en mà d'obra (incloent el sector de la construcció i el turístic), pel creixement moderat de la relació capital producte com a conseqüència d'allò que hem dit, pels elevats ritmes d'urbanització de la població, per l'agreujament dels desequilibris territorials interns, pel creixement de la inversió en vivendes, etc...

Aquest model "extensiu" de creixement ha estat a l'origen de contradiccions no secundàries. Els forts desequilibris territorials han provocat, (en el marc de la propietat privada de la terra i del model polític franquista), un important augment de la demanda de terra urbana, per a tot tipus d'utilitzacions, i un fortíssim increment dels preus del sòl urbà. Aquest fet pot estar minvant de forma sensible el propi ritme de creixement econòmic mitjançant:

a) L'efecte "desviació" de recursos financers.
b) La reducció del ritme de creixement de la demanda d'altres béns de consum deguda al continu increment dels preus de les vivendes.

c) El menor ritme de creació de nova capacitat productiva relacionable amb una distribució de la renda més favorable als propietaris del sòl que tenen una propensió mitja i marginal al consum superior a la de les altres classes socials.

d) La pressió que sobre els salaris exerceix el continu augment dels preus de les vivendes. Aquesta pressió no sols origina clars efectes inflacionistes sinó que, en determinades circumstàncies i per a determinat tipus d'empreses, pot estar minvant la taxa de beneficis.¹⁵

Aquestes contradiccions derivades del model de desenvolupament "extensiu" poden ser parcialment verificades per al cas concret del País Valencià. Així, segons una investigació realitzada,¹⁶ en el període 1960-1975 i sols en la ciutat de Valencia, la despesa financera realitzada en la compra de solars per a edificació de vivendes fou de l'ordre dels 65.000 milions de ptes., mentre que la inversió industrial *en tot* el País Valencià en el període 1966-1972 fou tan sols de 21.266 milions de ptes. Per altra part, la despesa financera dirigida a la compra de vivendes de protecció oficial, en el mateix període i també per a la ciutat de Valencia, fou de 44.388 milions de ptes., xifra que es pot acostar fàcilment als 90.000 milions de ptes., si poguérem computar les 33.279 vivendes lliures de les quals desconeixem el preu de venda. Aquestes xifres són, pensem, suficientment indicatives de "l'excessiu" pes que el sector immobiliari i de la construcció està jugant en l'economia del País Valencià, almenys pel que fa a la desviació de recursos financers i al possible efecte ralentitzador del creixement de la demanda d'altres béns de consum derivat de l'encariment progressiu dels preus de les vivendes.

Si les característiques esmentades fins ara poden tipificar de forma convenient el procés de desenvolupament capitalista i d'urbanització que ha tingut lloc al País Valencià els darrers quinze anys, cal ara centrar l'anà-

¹⁴ Secchi, Bernardo: "Desequilibrios regionales y desarrollo económico: el caso italiano", en Crisis a la italiana. C.A.V., nº 31. Mayo-Junio, 1975.

¹⁵ Secchi, Bernardo: "El sector de la construcción e inmobiliario en un proceso de desarrollo económico", en El despilfarro inmobiliario (autores varios). Ed. Gustavo Gili. Barcelona, 1977.

¹⁶ Sorribes, Josep: "Desenvolupament capitalista i...".

lisi en el procés de formació de la conurbació de l'Horta, àmbit al qual referirem posteriorment les estratègies i pràctiques dels agents urbans i la política urbana instrumentada.

La comarca de l'Horta és, sense dubte, el vertader "pol" avançat del desenvolupament capitalista del País Valencià. L'existència tant d'un teixit industrial previ de certa importància com d'unes "condicions generals de producció" molt favorables (l'existència d'una gran ciutat com València i d'una xarxa urbana densa i estructurada són elements generadors d'un bon nombre d'economies externes), ha possibilitat un intens procés de desenvolupament tant industrial com de serveis. L'extraordinari desenvolupament de les forces productives que ha tingut lloc a la comarca de l'Horta té el seu reflex immediat en l'importantíssim pes relatiu que assolix aquesta comarca en relació a les macromagnituds bàsiques, tal i com hem indicat anteriorment: El "producte" d'aquest gran desenvolupament productiu de la comarca ha estat la formació d'una regió urbana o conurbació¹⁷ caracteritzada no sols per llur importància quantitativa sinó també i sobretot perquè aquesta conurbació constitueix en sentit estricte una nova unitat urbana on la creixent especialització funcional, segregació social i interdependència de tots els seus components amb una dinàmica independent de la contigüïtat geogràfica, són les notes dominants.¹⁸

La regió urbana no és, en definitiva, més que l'expressió espacial de les fases més avançades del capitalisme contemporani i la conurbació de l'Horta és la forma espacial que pren el desenvolupament capitalista del País Valencià en la seua concreció més avançada.

C) LA PRODUCCIÓ DE L'ESPAI I ELS AGENTS URBANS.

Fins ara hem parlat tant de les relacions que tant de manera genèrica com específica s'estableixen entre desenvolupament capitalista i procés d'urbanització com de les característiques bàsiques de les transformacions territorials que han tingut lloc en els darrers quinze anys al País Valencià, amb una especial referència al procés de formació de la conurbació de l'Horta.

Tanmateix, els processos assenyalats no són intel·ligibles si es fa abstracció de les estratègies i pràctiques dels agents urbans.¹⁹ La producció de l'espai en una formació social capitalista no és simplement un procés tècnic-econòmic sinó un procés social on són implicades les diferents classes i fraccions de classe amb interessos coincidents, complementaris o contradictoris respecte a aquesta producció de l'espai.

Abans de procedir a l'anàlisi de les estratègies i pràctiques dels agents urbans a la comarca de l'Horta, cal fer algunes precisions conceptuals. En primer lloc, existeix un requisit teòric previ que és la definició del concepte d'agent urbà. Si bé aquest concepte no pot ésser assimilat al col·lectiu de classe o fracció de classe, és evident que la pràctica dels agents urbans ve determinada, entre altres elements, per llur pertinença a una classe o fracció de classe social. Per tant, la determinació de les pràctiques dels agents urbans exigeix l'anàlisi de la gènesi històrica de les diferents classes i fraccions de classe d'una determinada formació social ja que, si no és així, l'anàlisi pot caure amb facilitat en l'òrbita del "fetitxisme de l'actor",²⁰ impossibi-

¹⁷ Ardigó, Archille: "La diffusione urbane. Le aree metropolitane e i problemi del loro sviluppo". Editrice A.V.E. Roma, 1967.

¹⁸ Castells, Manuel: "La Cuestión Urbana". Ed. Siglo XXI. Madrid, 1974. Cap. 2.

¹⁹ És obligat citar aquí el treball pioner de Massana, Carme i Roca, Francesc: "Estratègies urbanes i realitat urbana a la regió de Barcelona", en *Economia Crítica: una perspectiva catalana*. Edicions 62. Barcelona, 1972, treball que introduí el tema dels agents urbans com a element fonamental en la comprensió de les transformacions urbanes. En la mateixa línia, veure l'interessant treball de Capel, Horacio: "Capitalismo y Morfologia Urbana en España". Los Libros de la Frontera. Barcelona, 1975.

²⁰ Topalov, Christian: "La promoción inmobiliaria: Un sistema de agentes económicos", en *Documents d'Anàlisi Urbana* n° 3. Departament de Geografia. Universitat Autònoma de Barcelona. Bellaterra, 1975.

litant la integració en un mateix cos teòric de l'anàlisi de les transformacions territorials i de les estratègies i pràctiques dels agents urbans.

Al marge d'aquesta precisió teòrica, hi ha diferents opcions metodològiques que cal explicitar prèviament a l'anàlisi concreta. La primera d'aquestes opcions prové del corrent estructuralista que treballa amb la definició d'agent urbà considerat com a "agent-support", estant la seua pràctica determinada per "la articulació determinada de funcions de los que son el soporte, es decir, por su lugar en las relaciones de producción, circulación y distribución".²¹ Així doncs, cada procés de reproducció del capital determina una sèrie de "funcions" enteses no com un conjunt d'operacions tècniques sinó com una relació social. Aquestes funcions són desenvolupades pels "agents-support" i es defineix el sistema de llocs com "un estado típico de la articulación de funciones sobre soportes sociales y también por las contradicciones específicas que resultan de él y que determinan las modalidades de su cambio histórico".²² Aquest enfocament metodològic té l'inconvenient de deixar sense determinar quins són els processos de reproducció del capital bàsic que caldria individualitzar en un procés de creixement urbà i sense aquesta determinació esdevé força complicada la definició de les funcions, dels sistemes de llocs i dels agents urbans. Malgrat tot, cal acceptar el poder explicatiu que es desprèn d'aquest tipus d'anàlisi en el cas de la producció i distribució de la mercaderia vivenda que és un dels processos bàsics de tot creixement urbà.²³

Un altre enfocament metodològic possible és el desenvolupat per Francesc Roca.²⁴ Aquesta perspectiva teòrica neix del

concepte gramscia de "bloc històric" i es planteja l'anàlisi de les estratègies i pràctiques dels agents urbans (inclòs l'Estat) en base a la possible formació d'un "bloc urbà dominant" entorn de la classe o fracció de classe dominant. Aquesta elabora mitjançant els seus intel·lectuals "orgànics" una "visió", un "projecte" que s'imposa a la resta de les classes i fraccions de classe. El bloc urbà així definit està històricament determinat i les seves pròpies contradiccions internes junt amb el creixement i maduració teòrica de les classes antagoniques poden donar lloc a la crisi del "model urbà" proposat i, posteriorment, a la formació d'un nou bloc urbà dominant, amb una "visió" qualitativament diferent, elaborada pels propis intel·lectuals orgànics de les classes dominades. La capacitat explicativa d'aquesta perspectiva teòrica està suficientment avalada per l'interessantíssim estudi del citat autor sobre la política urbana realitzada al Principat de Catalunya entre 1901 i 1939.

Les dues opcions exposades no són, en principi, necessàriament excloents i el tema roman, afortunadament, obert a noves investigacions. Pel que fa al present article, amb dues perspectives són, de fet, utilitzades en l'anàlisi.

D) ELS AGENTS URBANS I LA PRODUCCIÓ DE L'ESPAI DE L'HORTA.

En principi, l'anàlisi de les estratègies i pràctiques dels agents urbans hauria "d'explicar" i fer intel·ligible el procés de creixement urbà de la comarca de l'Horta. En concret, hauria d'explicar les característiques assumides per aquest procés, tant en el que tenen de comú com d'específic respecte d'altres regions urbanes capitalistes: creixement explosiu en forme de taca d'oli, barraquisme

²¹ Ibid., pàg. 46.

²² Ibid., pàg. 46.

²³ A banda de l'article citat, veure també els treballs de Topalov, Christian:

— "Les promoteurs immobiliers. Contribution à l'analyse de la production capitaliste du logement en France". Ed. Mouton, París, 1974.

— "Capital et Propriété Foncière. Introduction à l'étude des politiques foncières urbaines". Centre de Sociologie Urbaine. París, 1973.

²⁴ Roca, Francesc: "Política urbana i pensament econòmic. Barcelona 1901-1939". Tesi Doctoral. Universitat de Barcelona. Maig, 1977.

vertical generalitzat, forta segregació social, creixent especialització funcional, caràcter fortament centrípet del conjunt de l'aglomeració, intens procés de renovació-degradació del centre urbà, creixement espectacular dels preus del sòl, especulació generalitzada, grau sensible de congestió, etc... Es tracta, doncs, d'explicar una urbanització capitalista "salvatge" partint de l'anàlisi de les pràctiques dels agents urbans, de les seues interrelacions i de les relacions de domini internes que s'estableixen. Centrem l'anàlisi en l'estudi de la promoció immobiliària i de la política urbana aplicada en aquest àmbit.

E) ELS AGENTS URBANS IMPLICATS EN LA PRODUCCIÓ-DISTRIBUCIÓ DE LA MERCADERIA VIVENDA.

Seguint, en aquesta ocasió, el corrent estructuralista, podríem afirmar que l'anàlisi de les pràctiques dels agents urbans implicats en la producció-distribució de la mercaderia vivenda exigeix, en primer lloc, la definició del sistema de llocs creat en base al procés de producció i distribució d'aquesta mercaderia així com la determinació del seus mecanismes de transformació. En aquest sentit, i avançant les conclusions derivades de la investigació empírica realitzada, podem afirmar que les pràctiques dels esmentats agents urbans a la comarca de l'Horta han estat determinades per dos elements bàsics. Per un costat, la transformació del sistema de llocs de dominant "petit-burgesa", pròpia de la dècada dels seixantes en un sistema de llocs de dominant "monopolista"²⁵, que comença a pendre cos en els primers anys de la dècada present i que en l'actualitat es pot considerar ja com a dominant. Per l'altre, l'existència d'un marc polític autoritari que ha possibilitat tant la més absoluta impunitat de les contínues transgressions legals, com l'existència d'una política urbana no sols de "laissez-faire" sinó sovint de clara potencia-

ció dels interessos immobiliaris per damunt de qualsevol consideració d'interès col·lectiu.

El trànsit d'un sistema de llocs de dominant "petit-burgesa" a un sistema de llocs de dominant "monopolista" es pot defensar en base a una sèrie d'indicadors. En primer lloc, l'anàlisi de l'any de creació d'una mostra de 187 empreses promotores posa de relleu que, mentres que les 89 societats promotores constituïdes en la dècada dels seixantes (el 52,36 %) es caracteritzen per estar constituïdes en la seua majoria pel que s'ha denominat capital "patrimonial" (advocats, comerciants, enginyers, farmacèutics, petits propietaris de sòl, constructors, etc...), en canvi, en el darrer període 1971-1977, entre les empreses promotores creades (82 empreses, el 39,02 %), hi ha un cert predomini de societats formades per la fracció dominant del capital immobiliari així com de les societats "ad hoc" creades per aquest mateix capital per a la realització d'operacions puntuals de caire monopolístic (VIFASA, grup VICOMAN, grup ALCOSA-PROMOBANC, grup RODRIGO, COPRASA, TORRES DEL REAL, JARDINES DEL REAL, PLURFINSA, EDINVASA, INVERTESA, grup FICSA, etc...).

Un segon indicador és el grau important d'oligopolització assolit per la promoció immobiliària, oligopolització reforçada sensiblement els darrers anys. Aquesta situació és la conseqüència directa tant del desenvolupament desigual del propi capital immobiliària, com de la irrupció directa del capital financer i del gran capital industrial en els negocis immobiliaris. L'estudi dels Consells d'Administració de les societats promotores analitzades permet constatar aquesta estructura oligopolística. De forma molt resumida i fent referència tan sols a la fracció dominant, podem establir l'existència dels següents grups immobiliaris:

²⁵ Topalov, Christian: "La promoción inmobiliaria...", págs. 53-72.

Gp. IMMOBILIARI N° 1

CLEOP S.A., CONTRUCCIONES MARIOLA, INMOBILIARIA MONTEOLIVETE, URBANIZACIÓN STA. BÁRBARA, CIUDADELA S.A. DE INVERSIONES, SAMO S.A., COMERCIAL CASANOVA, CYSSA, EDIFICIO LEVANTE, COESA, VICOMAN, FICSA.

Gp. IMMOBILIARI N° 2

CONSTRUCCIONES RODRIGO, INVERSIONES Y EDIFICACIONES, ROYCASA, INMOBILIARIA RAVICOSA, COSEVASA, VIPROVASA, VIPROSA.

Gp. IMMOBILIARI N° 3

VICOMAN S.L., VICOMAN S.A., PROINADA I, II, III, IV i V.

Gp. IMMOBILIARI N° 4

PROMOCIONES ZACARIAS, VALINPROSA, PROMOGARES, EDIVASA.

Gp. IMMOBILIARI N° 5

PROMOTORA FERIA MUESTRARIO, PROMOTORA VARA DE QUART, PROMOTORA SAN MIGUEL DE SOTERMES, PROMOTORA TRES FORQUES, PROMOTORA DE LEVANTE, ALCOSA, ALCOCERSA, CUFISA, CIVSA, C.T.I., ATINVER, INVERTESA.

Gp. IMMOBILIARI N° 6

FICSA, FINANZAS INMUEBLES CISNEROS, FOMENTO INMOBILIARIO CISNEROS, SAPLAYA, RESIDENCIALES S.A., COLEMESA.

Gp. IMMOBILIARI N° 7

VIFASA, EDIFICIO LEONES S.A., JARDINES DEL REAL S.A., MAS CAMARENA S.A.

Gp. IMMOBILIARI N° 8

PROVISA, ORVIMAN, NOVOCASA, CONSTRUCCIONS CITANIA, ALARIFE, PROAREA, COVADESA, LEVANTINA DE COMERCIO, PROTUSA, VALMESA, TEINVASA, INMOBILIARIA CABAÑAL, URBANIZADORA SIERRA PERENCHIZA, KARA S.A., GROFAM. SALERVAL, EDINOVO, PROMOTORA CONSTRUCTORA LAS CORONAS, TERRENOS Y OBRAS, PROMOCIONES ZEUS, NOVAPLANTA.

Gp. IMMOBILIARI N° 9

CEPROIN, HABITAT 71, URVASESA, ESSEL S.A.

Gp. IMMOBILIARI N° 10

DOMSA, RESIDENCIALES S.A., SOPROSA, SAPLAYA.

Gp. IMMOBILIARI N° 11

ARVATE, INMOBILIARIA WAKSMAN, SALER 6, SALER 3A, SALER 3B, FISTINAR.

Gp. IMMOBILIARI N° 12

CONSTRUCCIONES GUADALAVIAR, LOMAR, PROMOTORA RIO BLANCO, PROCANET, PLAFISA.

Gp. IMMOBILIARI N° 13

VALENCIA URBANA, SILLA URBANA, TORRENTE URBANA.

Pel que fa a les operacions puntuals monopolístiques, l'estructura de relacions d'algunes de les més significatives és:

TORRES DEL REAL S.A.

CONSTRUCCIONES RODRIGO, ROYCA, INVERSIONES Y EDIFICACIONES, DIVERSAS ACTIVIDADES S.A., FICSA, IMSA, FINANCIERA AGRUPADA, NASA, VICOMAN, i a títol particular: Silvino Navarro Vidal, Vicente Rodrigo Cubells, Vicente Iborra Martínez, Alfredo Serratos Ridaura, Rafael Canovas Cobo, Carlos Cojarcía Ruiz, José Comallonge Margarit, Joaquín Muñoz Peirats, Mercedes Prat Gómez Trénor, José Paula Capilla, Alvaro Noguera Giménez, José Luis Sombrie de Rojas.

PLURFINSA S.A.

PLURINVER, SABA S.A., BANCO INDUSTRIAL DEL MEDITERRÁNEO, BANCA

MAS SARDÀ, i a títol particular: José M^a. Sanchis Granero, Primitivo Gómez Senent, Eduardo Melero Cervantes, Alfredo Corral Cervera, Juan Lladró Dolz, Enrique Tamarit Falaguera.

EDINVASA

ATINVER, C.I.T., CIVSA, ARCILLAS DE CORTES, VADEINSA, REGULO S.A., INIBÉRICA, FOMENTO INDUSTRIAL VALENCIANO, VEINSA, PROMOCIONES CASA-BLANCA, PROMOBANC.

TERRAMELAR S.A.

Urbanització residencial promoguda per la divisió immobiliària del Banc Hispano Americano, el Banc de Granada y la immobiliària Granadaban.

COPRASA

1970

José Serratos Nadal, Carlos Mañez Lafuente, Carlos Mañez Meliá, Cristóbal Peris Beltrán, Emilio Serratos Ridaura.

1971

José Serratos Nadal, Carlos Mañez Lafuente, José Luis Miguel Monfort, Francisco Torrens Noguera, Carlos Mañez Meliá, Bernardo Botella Briset, José Trullense Sanjuan, Joaquín Muñoz Peirats, José Ramos Costa, Enrique Pascual Ortega, Francisco Derqui Lleó, Miguel Mocholí García, José Aviñó Perez, Enrique Luis Peris Gimeno, Luis Estellés Ríos, José Martínez Pascual, Emilio Serratos Ridaura.

1972

Luis Cuñat Albiol (CTI), José Serratos Nadal, Adolfo Pizcueta Alfonso (CIVSA-Banco de Valencia), Eugenio Martín Antelo, Luis de Benito Bermúdez, Enrique Luis Peris Gimeno (ATINVER).

1973

Enrique Luis Peris Gimeno, Eugenio Posada Montero, Pedro Flores, Jesús Ferrer Marcón.

JARDINES DEL REAL S.A.

1974

José Meliá Sinisterra, Miguel Moreno López, Rafael García Nicolau, Joaquín Fernández Monasterio, Francisco Melia Goicoechea.

1974

Cubiertas y Tejados, INDHOVASA, Ricardo Fuster Fuster, Julian Lafuente Martínez, Hijos de Vicente Iborra S.A., Ernesto Martínez Colomer, Silvino Navarro Vidal, José Reyna Domenech, Ramón Rodrigo Cubells, Augusto Vicente Almela, Fidel García Guzmán.

1977

VIFASA.

En tercer lloc, hi cap parlar d'un cert retraïment del finançament oficial i un major protagonisme de les Caixes d'Estalvi i del capital financer privat, protagonisme que impulsa l'oligopolització del sector i es constitueix en un element determinant del trànsit d'un sistema de llocs de dominant "petit-burguesa" (en el qual l'abundància del capital de préstec desvaloritzat era condició necessària del seu desenvolupament) dins un sistema de llocs de dominant "monopolista".

Abans de passar a l'anàlisi de la política urbana de l'Estat (Central i Local) en relació

a la promoció immobiliària, és imprescindible conèixer el grau de poder econòmic-polític derivat dels negocis immobiliaris, grau de poder que explica en bona mesura la política urbana seguida així com la supeditació dels interessos "productius" als immobiliaris, element aquest bàsic a l'hora de comprendre la inexistència d'un bloc urbà-industrial dominant.

L'anàlisi de les components "personals" de la fracció dominant del capital immobiliari ofereix una informació d'indubtable interès en aquest sentit. En primer lloc, es

constata l'activa i molt important participació de la gran burgesia (tradicional i nova) de la ciutat de València en els negocis immobiliaris. Així, en els grups immobiliaris més importants i en les operacions puntuals monopolistes ens trobem cognoms sobradament coneguts. Per altra part, bé en col·laboració amb la gran burgesia de la ciutat de València, bé de forma aïllada, ha fet darrerament la seua aparició de forma explícita (la part submergida de l'iceberg ens és desconeguda) el capital financer tant autòcton (Banc de València-CIVSA i Promobanc) com d'origen estatal (Banco Hispano-Americano, Banco Industrial del Mediterráneo, Banca Más Sardá, Banco de Granada, etc...).

El pes, doncs, dels interessos immobiliaris és enorme, tant en l'aspecte econòmic com en el polític. Aquest darrer aspecte esdevé palès per la inclusió recent en la Comissió de Transferències Estat-Consell del País Valencià de persones tan lligades a aquests interessos com D. Vicente Castellano Sabater (grup VICOMAN), D. Alvaro Noguera Giménez (grup FICSA), D. Alfredo Corral Cervera (grup ALCOSA i PROMOBANC) i del diputat d'U.C.D., D. Ramón Pin Arboledas (financiera REGULO S.A. de PROMOBANC), així com per la presència de D. Joaquín Muñoz Peirats (també diputat d'U.C.D.) en algunes operacions puntuals monopolistes i de D. Ignacio Carrau Leonarte (actual president de la Diputació de València) en el grup WAKSMAN, sense oblidar la participació de l'actual regidor de l'Ajuntament de València D. Carlos Mañez Meliá en COPRASA i l'activitat promotora de la també regidora D^a Pepita Ahumada en el camp de les cooperatives de vivendes.

Teòricament, es pot parlar que existeix una clara contradicció entre els interessos immobiliaris i els interessos del capital industrial: Desviació de recursos financers, possible reducció del ritme de creixement de la demanda d'altres béns de consum com a conseqüència de l'encariment progressiu de les vivendes, obstaculització a l'adequada reproducció de la força de treball, tensions inflacionistes, etc...

Tanmateix, la gran presència del gran capital industrial "autòcton" en els negocis im-

mobiliaris i el comportament clarament especulatiu del gran capital industrial i de serveis "forani" (MACOSA, CAMPSA, CROSS, RENFE, etc...) mitjançant els seus desplaçaments i reconversió immobiliària "qualificada" dels antics emplaçaments, confirma el paper hegemònic dels interessos immobiliaris i l'absència d'una opció explícita d'aprofitament "productiu" i "racional" del territori. L'ofici de mercader del sòl és prou rendable perquè la peculiar burgesia valenciana s'adhereixca ferventment al ball de milions que ofereix el creixement urbà de lliure iniciativa a l'ús, sense necessitat de plantejar-se cap tipus de missió històrica. En aquesta situació, qualsevol demanda de "racionalitat" a la classe dominant del País Valencià, i de la ciutat de València en particular, és estèril i anacrònica i, en bona lògica, aquesta possibilitat resideix, factibilitat i problemes a banda, en les classes dominades.

F) POLÍTICA URBANA I PROMOCIÓ IMMOBILIÀRIA: FRANQUISME I SUPEDITACIÓ.

Hem fet referència a un dels elements determinats de les pràctiques dels agents urbans implicats en la producció-distribució de la mercaderia vivenda: el trànsit d'un sistema de llocs de dominant "petit-burgesa" a un sistema de llocs de dominat "monopolista". L'altre element determinat és, sense dubte, la política urbana instrumentada bé siga a nivell de l'Estat Central o de l'Administració Local. A nivell de l'Estat Central, i de forma coherent amb la situació política i amb la relació de forces existent, la política urbana i territorial ha estat prou clara: baixíssim nivell de construcció directa a càrrec de l'Estat, facilitats creditícies i potenciació de la promoció immobiliària privada, mal·lusionisme crònic dels equipaments col·lectius, planificació "formal" del territori, que malgrat la seua rigidesa burocràtica no obstaculitza, tanmateix, el lliure joc de les "forces del mercat", etc...

A nivell de l'Administració Local, i referint-se en concret a la comarca de l'Horta, podem incloure en una mateixa lògica la inoperància i la ineficiència de la planificació "general" (Pla del 46 amb propostes, ideològiques per irrealitzables en el seu context his-

tòric, que encara continuen en bona part sense realitzar-se; Pla Sud de 1959, que segons el llavors alcalde D. Adolfo Rincón de Arellano podia realitzar-se en dos o tres anys i que al cap de 20 anys està encara sense finalitzar; Pla General de 1966 amb nou folis de Memòria!; Pla Integral de Transports que no afegeix res de nou, etc...) i una planificació "parcial" i unes actuacions administratives plens de transgressions legals permeses, enderrocaments injustificats i plans realitzats "ad hoc" per a major glòria del benefici privat. El grau de supeditació als interessos immobiliaris de la política urbanística "local" és tan gran que és difícil evitar la temptació mecanicista d'analitzar la política urbana com a simple reflex dels interessos de la classe dominant. Els exemples són innumerable i, per raons d'espai, sols voldríem citar com a botons de mostra significatius:

- La kafkiana gestió municipal en "l'afaire" d'El Saler amb un parc natural destrossat i més de 1.700 milions de dèficit financer.
- La malvenda dels terrenys de l'Antiga Fira Mostrària amb cents de milions de benefici per als promotors privats (Jardins del Real S.A., Torres del Real S.A., Vicoman, etc...).
- Els injustificables "edificis singulars" (Edifici "Pont del Reial" entre altres molts).

- La política d'enderrocaments sovint innecessaris i moltes vegades destructors del patrimoni històric (sols en el centre urbà de València, en el període 1969-abril 1977 foren autoritzats 237 enderrocaments).
- Les modificacions de plans parcials per a legalitzar situacions il·legals (Pla Parcial Perelló-Perellonet, zona de les Facultats, etc...).
- La permissivitat demostrada en la venda dels terrenys de Renfe a promotors privats (Edinvasa-grup Alcosa-Promobanc) quan, segons la llei del Pla Sud, aquests terrenys haurien d'haver revertit al municipi.
- Les llicències d'obres il·legals a El Corte Inglés, Galerías Preciados, Lanas Aragón, etc...
- El projecte de reconversió en zona residencial "qualificada" dels terrenys industrials ubicats en el Pla Parcial 14-bis, etc...

Sembla lògic que la combinació d'una creixent oligopolització de la promoció immobiliària, el gran pes relatiu dels interessos immobiliaris tant a l'àmbit polític com a l'econòmic i una política urbana com la descrita, no puguen donar un altre resultat que el que es "pateix" a la comarca de l'Horta; urbanització "salvatge" o, amb major propietat, model franquista d'urbanització.

