

Resum de Tesi Doctoral



Nom i cognoms	Carlos Andres Aguirre Nuñez
Títol de la tesi	Influencia de los subcentros metropolitanos en la estructura de los valores inmobiliarios y nuevos métodos de identificación de centralidades
Unitat estructural	Departamento de tecnología de la arquitectura (TA)
Programa	Gestión y Valoración Urbana y Arquitectónica
Codis UNESCO	620103 540401 332904

Resum de la tesi

El modelo Monocéntrico de estructura urbana, caracterizado por un claro dominio del CBD (distrito de negocios central) en términos de concentración del empleo y actividad, florecieron las principales teorías de la economía urbana, como renta ofertada (bid rent), que establece una relación de inversa proporcionalidad (trade-off) entre la renta que los localizadores están dispuestos a transferir al suelo, y el coste del transporte. Las localizaciones las más cercanas al CBD, son aquellas cuyos suelos reciben más renta. El paradigma actual de los sistemas urbanos metropolitanos se encuentra abismalmente alejado este, entre tanto: a) el CBD no suele concentrar la mayor cantidad del empleo metropolitano, y b) el resto del empleo o bien se encuentra disperso o bien aglomerado en subcentros.

La investigación discute sobre los métodos de identificación y validación de estos como territorios con una centralidad destacable en el territorio, y posteriormente, establecer medidas de impacto de estas centralidades en los valores urbanos, como el precio de suelo, los precios de vivienda, los indicadores de movilidad y la producción de CO₂.

El problema de la investigación, nace de la heterogeneidad de métodos de análisis de la subcentralidad y asimismo a la dependencia, de una de las corrientes principal, de la densidad laboral como elemento central de análisis. En esa lógica, esta agenda además cuestiona y desarrolla diferentes medidas sintéticas de esta densidad laboral. El principal objetivo de esta tesis doctoral es evaluar propuestas de métodos de identificación de subcentros, aplicándolos a la Región Metropolitana de Barcelona, considerando en las diferentes medidas de densidad.

La hipótesis planteada en la investigación es si la densidad laboral como medida sintética puede ser más eficiente respecto a su medición tradicional, unido a una discusión sobre los distintos métodos, permite mejorar la identificación de subcentros en un entorno metropolitano.

La metodología utilizada en el análisis es: 1) probar diferentes aproximaciones de identificación de subcentros en la Región Metropolitana de Barcelona 2) Diseñar y probar diferentes condiciones de validación de estos subcentros; 3) Rescatar en base a medidas e indicadores los efectos de esta subcentralidad en los valores inmobiliarios, la producción de CO₂, el uso de suelo, entre otros factores.

Los resultados conducen a que el método de selección de subcentros más robusto resulta ser la construcción de una curva de monocentralidad mediante una regresión, analizando los residuos positivos y colocando un umbral (1 Desviación estándar), para identificar emergencias de densidad de trabajadores, que son posteriormente validados en base a la definición de subcentro con al menos 3 componentes, movilidad, precios e impacto en la densidad de trabajadores, producción de CO₂ y el uso de suelo.

Complementariamente se probaron diferentes aproximaciones a la delimitación de áreas metropolitanas, aplicándose estas la identificación de emergencias o concentraciones de trabajadores en 7 áreas metropolitanas españolas, lo que constituye una línea de trabajo secundaria, pero convergente con la agenda de investigación principal.

Los resultados se sintetizan en dos líneas, la primera corresponde al planteamiento de una metodología de identificación de subcentros, que incluye la formación de nuevas medidas sintéticas de la densidad laboral. De ellas la Densidad Compuesta, como medida sintética, mejora las condiciones de identificación para el Área Metropolitana de Barcelona y Madrid. La Densidad Vectorial, que sintetiza mediante la consideración de un vector entre los componentes de la tradicional, prueba su eficacia en la explicación de los valores inmobiliarios, como precio de vivienda, la producción de CO₂ y el uso del suelo urbano, en el caso de la Región Metropolitana de Barcelona.

Lloc	Barcelona	Data	17 de noviembre 2020
------	-----------	------	----------------------