

Programa de Doctorat en Gestió i Valoració Urbana

**Valoración de la congruencia espacial entre la actividad
residencial y terciaria en el centro urbano de Barcelona**

Francisco Ramírez Carrasco

Resumen **T**esis **D**octoral

El estudio a continuación propuesto se enmarca dentro del campo de investigación relacionado con las fuerzas que delimitan la asignación locativa de las actividades residencial y terciaria en el interior de la ciudad tradicional.

Estas actividades normalmente se implantan en el límite de las libertades que el planeamiento urbanístico establece para cada una de ellas. No obstante, su relación e interacción espacial mantienen en gran medida la estabilidad productiva y el equilibrio del sistema interno de la ciudad. En este sentido, el propósito general de la presente tesis es dimensionar y enlazar las causas y resultados de la congruencia entre las actividades residencial y terciaria dentro de un espacio urbano definido a partir de un contexto locacional existente.

De lo anterior se desprende que el estudio de un entorno urbanístico y formalmente concluido, invariablemente, exigirá tomar posición frente a una situación que marcha impulsada por un flujo equilibrado de inercia económica y funcional. De hecho: la hipótesis general de este trabajo se empeña en demostrar la capacidad de las actividades residencial y terciaria en cuanto a su positiva influencia en la renovación potencial de la estructura urbana en el espacio central de la ciudad de Barcelona.

La investigación establece un marco teórico relacionado con la valoración apreciativa de la extensión o concentración, de la actividad

terciaria en un contexto físico-espacial. En orden a demostrar su favorable repercusión sobre el producto inmobiliario residencial.

Mediante un estudio empírico, se clarificará en que medida el uso terciario del suelo urbano condiciona el valor del producto inmobiliario residencial, y como la utilización mixta del suelo puede repercutir sobre un medio ambiente concreto. Provocando un plusvalor o una suboptimización de la función residencial y del producto arquitectónico.

Metodológicamente, se plantea el análisis e identificación de las singularidades contextuales de los valores inmobiliarios residenciales expuestos a procesos de terciarización. Y como estas externalidades pueden actuar económicamente sobre el segmento central de la ciudad de Barcelona.

A partir de este horizonte conceptual y metodológico, se pueden tratar algunas cuestiones de gran interés y actualidad urbanística como es: el incremento de plusvalía que experimenta el producto inmobiliario central al verse influido tanto por un efecto coyuntural —que incrementa el precio del producto edificado—, como también por una acción terciarizadora —aleatoria o específica— que aumenta el valor y calidad del entorno construido.

Este supuesto académico entiende la ciudad como un producto espacial edificado. Sin que ello presuma, de ningún modo, entenderla sólo como una mercancía sujeta a procesos de naturaleza financiera y proyectual vinculada a un modelo de producción neocapitalista. En este sentido, el espíritu académico que impulsa la presente tesis se encuentra en: viabilizar una vía de predicción y diagnóstico para la implementación y diseño de políticas de planificación residencial en relación con el efecto positivo que origina una acción económica dirigida —en este caso la terciaria— sobre un espacio céntrico. En orden a conocer de que manera y ante que condiciones o acciones económicas específicas tiende a ocurrir una cierta reacción o transformación urbanística-residencial espacialmente cuantificable. Consiguiendo, con ello, identificar en que medida las condiciones en el producto inmobiliario residencial resultan alteradas por la acción terciaria de un modo concreto. Y cómo debido a esta acción se verá también afectado el

comportamiento espacial de la ciudad central y de los valores urbanos en un nivel general.

Así, la investigación sostiene que: la plusvalía inmobiliaria de los espacios centrales es el agente principal de conservación y reproducción urbana. Y que el excedente económico generado en el interior de la ciudad permite potenciar y mejorar el espacio construido contribuyendo a producir nuevas centralidades en la ciudad.