

**MASTER UNIVERSITARIO EN GESTIÓN Y VALORACIÓN URBANA**

**RESUMEN PROYECTO DE TESIS**

---

Autor del Proyecto de Tesis: PEDRO VILLAR LLULL - Arquitecto

---

Director de la Tesis: CARLOS MARMOLEJO DUARTE – Dr. Arquitecto

---

Título del Proyecto de tesis: El impacto del cubrimiento de las vías de Sants – La Bordeta sobre la disposición a pagar por la vivienda del entorno

---

Las infraestructuras pueblan nuestras ciudades, y son fundamentales para proporcionarnos la movilidad entre distintos puntos geográficos. Pero éstas a su paso por las ciudades, representan cortes en el tejido urbano, focos de ruido y rincones y pasillos insalubres e inseguros. Desde hace un tiempo, algunas de las mejoras urbanas que se están llevando a cabo, van ligadas a la supresión o a la cubrición/soterramiento de éstas infraestructuras, en muchos de los casos auspiciadas por las quejas vecinales.

El tramo de vías situado entre L'Hospitalet de Llobregat y la plaza de Sants se convertirán en una amplia rambla verde elevada para los vecinos y, también, servirá para mejorar la conexión de los barrios de La Bordeta y Sants. La construcción de la “*caja de hormigón*” permitirá el alejamiento de los trenes de las fachadas reduciendo notablemente la contaminación acústica que sufre la zona, aunque también ocasionará toda una serie de externalidades negativas hasta ahora inexistentes.

La evaluación del impacto de las externalidades ambientales se convierte así, en un instrumento imprescindible en la toma de decisiones, especialmente cuando se trata de grandes infraestructuras e inversiones públicas, que a su vez afectan al parque inmobiliario existente. Por lo cual, en esta investigación se intenta probar que las externalidades son un elemento influyente sobre la disposición a pagar por los inmuebles próximos a estas grandes vías de comunicación.

La relación que se establece entre las externalidades (positivas o negativas) y el valor de los inmuebles que lindan con las infraestructuras ha sido probado en diversas investigaciones, observando que tiene sentido preguntarse el valor de las mismas, cuantificándolas monetariamente, por el bienestar que la sociedad deriva de la calidad ambiental.

La valoración ambiental de las externalidades se lleva a cabo a partir del método de la valoración contingente, es una técnica que sirve para estimar el valor de bienes para los que no existe mercado. Tratando de simular un mercado mediante encuesta a los consumidores potenciales.

El trabajo terminará concluyendo el plusvalor o minusvalor que las externalidades suponen sobre el mercado inmobiliario, preguntándose sobre la idoneidad e impacto que estas grandes inversiones tienen sobre los inmuebles de los barrios de Sants – La Bordeta.