

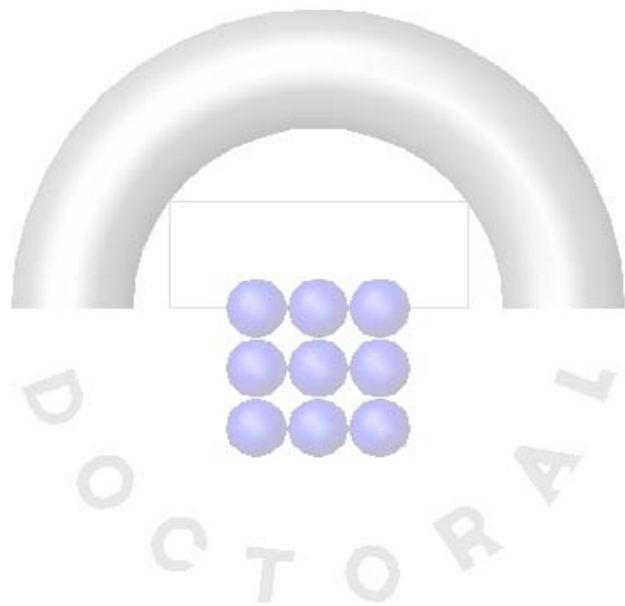


## Segunda Parte

# **A**nálisis **E**mpírico **A**plicado al **C**entro **U**rbano de la **C**iudad de **B**arcelona

“**E**l urbanismo se considera como una función pública, y la administración, encargada de su puesta en práctica, como un ente racional, que hace uso de la ciencia y de la técnica de modo capaz de determinar las formas preferibles de desarrollo urbano”

Inés Sánchez de Madariaga:  
*Introducción al Urbanismo*,  
Madrid, 1999.



# Prólogo Segunda Parte

La distribución de la actividad dentro del espacio urbano constituye un elemento esencial de su estructura interna, repercutiendo decisivamente en la configuración general de la escena urbana central. Pero la organización de las funciones interiores es compleja y variable, de ahí, que esta Segunda Parte “**Análisis Empírico Aplicado al Centro Urbano de la Ciudad de Barcelona**” plantee un análisis empírico-contextual enfocado a la identificación y caracterización de las singularidades potenciales en los valores urbanos relacionados con las actividades residencial y terciaria sobre un punto específico. Y cómo estos valores pueden actuar sobre el ámbito de aplicación del estudio en orden a comprobar si los enfoques y modelos teóricos propuestos en la Primera Parte de este estudio, son válidos, al menos para el caso de la ciudad de Barcelona.

Sin embargo, y aunque los modelos resulten extraordinariamente sugerentes, no actúan en forma universal y, por tanto, son difícilmente aplicables fuera de sus ámbitos contextuales. Aún habiendo sido parcialmente redefinidos antes de su implementación para un contexto específico, continúan siendo difíciles de manejar con similar adecuación para todos los rangos geográficos, debido a que la realidad urbana se muestra inmensamente compleja y diversa.

Frente a lo anterior, la segunda parte de esta investigación está centrada básicamente en la indagación empírica de las repercusiones económicas y urbanísticas que tiene la acción terciaria sobre el suelo central de Barcelona y sobre su producto residencial edificado. El análisis empírico intentará distinguir los diferentes valores de uso establecidos en un espacio urbano central, cuya principal característica aparece representada por la homogeneidad formal de su tipología edificatoria, y por la diversidad de sus equipamientos.

Empíricamente el trabajo de investigación de campo se orienta por el axioma cualitativo derivado de la Hipótesis general de la tesis. La cual plantea

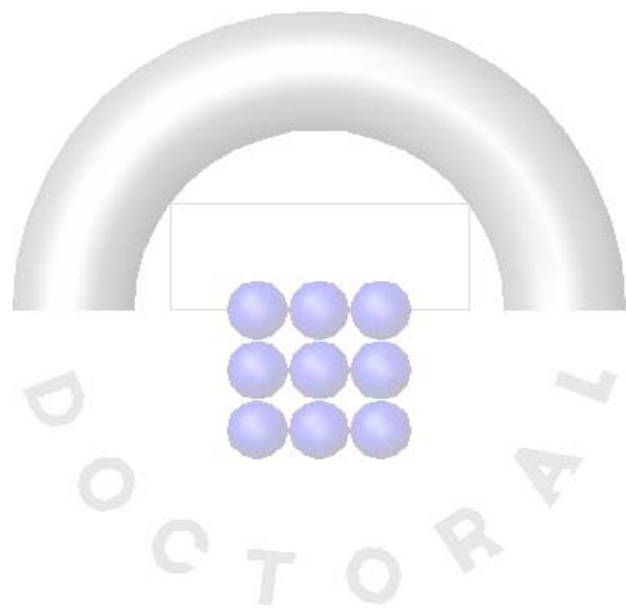
que: **“si la terciarización de un área residencial céntrica genera plusvalías en el producto inmobiliario habitacional, entonces, la discontinuidad o ausencia absoluta del terciario en un medio urbano, tiene como consecuencia la desvalorización locacional del producto inmobiliario y la degradación material del espacio central.** Así, el desarrollo de la problematización teórica—empírica, expuesta en la Primera Parte habrá de situarse en el centro tradicional de la ciudad de Barcelona. Enclave donde la actividad urbana comprende una amplia variedad de subsectores para los que pueden definirse, sin embargo, un espacio común.

Considerando el centro urbano tradicional como ámbito de acción práctica y demostrativa de lo hasta ahora expuesto, se encontrara que por sus condiciones, Barcelona se constituye en un enorme enclave irradiador de influencias terciarias, de importancia variable según rangos de actividad. Desde esta perspectiva puede justificarse el análisis empírico del espacio central entendiéndolo, como un segmento espacial definido, en el que existe una relación proporcional entre un agente de aglomeración y revalorización residencial y un factor de propagación espacial del terciario.



# Capítulo 3

**D**elimitación del **C**ontorno **C**entral  
de **B**arcelona como **Á**mbito de  
**A**plicación: una **E**stimación  
**I**nterpretativa **R**especto de la  
**A**ctividad **R**esidencial y **T**erciaria



## 3.0. Introducción

El estudio empírico-contextual define y caracteriza esta **Segunda Parte** de la tesis, y tiene el propósito de relacionar las fuerzas que delimitan la asignación locativa de las actividades terciarias en el espacio central de la ciudad de Barcelona.

En particular, el **Capítulo 3** traza una panorámica sistémica y explicativa de los factores urbanos relacionados con los valores predictivos de localización espacial, en orden a situar equilibradamente la actividad terciaria en un medio urbano residencial céntrico. De hecho, el análisis empírico se empeña en dimensionar y enlazar las causas y resultados de la congruencia entre las actividades residencial y terciaria a partir de un contexto locacional existente, valorando en forma conjunta las externalidades urbanísticas y la jerarquización social presentes en el espacio central.

En este sentido, la exploración empírica de un entorno céntrico formalmente concluido e históricamente reconocible exigirá, inevitablemente, tomar posición frente a una situación que marcha impulsada por un flujo equilibrado de inercia económica y funcional. Así, este capítulo aborda la capacidad de las actividades residencial y terciaria, en cuanto a su positiva influencia en la renovación potencial de la estructura urbana existente en el espacio central de la ciudad, corroborando su favorable repercusión sobre los activos inmobiliarios residenciales.

Las funciones antes descritas —residenciales y terciarias—, situadas en un contexto real, no pueden ser analizadas sin entrar en conflicto entre ellas, por lo que debe considerarse también el valor incidental de las externalidades urbanísticas que envuelven estas actividades urbanas, como por ejemplo: la calidad espacial del medio ambiente urbano central, como externalidad positiva, y la suboptimización del entorno edificado como externalidad

negativa<sup>244</sup>. En consecuencia, el análisis empírico de funciones se plantea en orden a minimizar posibles pérdidas en cada uno de estos dos usos de suelo, maximizando así sus potencialidades como factores de renovación físico-espacial, dentro de la estructura urbana central.

La zona propuesta para este estudio, implica necesariamente un ámbito urbano bien definido, consolidado, potencialmente rentable y fuertemente arraigado en la memoria histórica de la ciudad. Por ello, el desarrollo preliminar de la problematización teórica se habrá de situar, como se ha dicho, en el centro tradicional de la ciudad de Barcelona. Zona que genéricamente podría definirse, para este caso concreto, como el área comprendida por todo el Casco Antiguo y gran parte del Ensanche central de la ciudad.

Para la contrastación empírica de la hipótesis general, y considerando el elevado interés urbanístico-arquitectónico que representan, tanto la magnitud espacial como el ámbito de implantación territorial de este estudio. El modelo que mejor se acomoda a los propósitos académicos del trabajo —con las adaptaciones necesarias—, es la aplicación de un análisis geográfico-espacial, tendiente a identificar las fuerzas que motivan la complementariedad funcional entre la actividad residencial y terciaria.

De hecho, la aplicación puntual de este modelo de análisis, implementado sobre la morfología que ofrece Barcelona —como ciudad sujeta a una herencia urbanística, que presenta como característica positiva su cohesionamiento social y una plataforma económica solvente y competitiva—, permitirá trabajar esencialmente de manera articulada y concurrencial sobre un marco urbanístico compacto, homogéneo y formalmente continuo en toda su extensión. Favoreciendo la construcción de un diagnóstico predictivo para la implementación y diseño de políticas de planificación residencial. Es decir, el ámbito territorial aportado por el espacio central de la ciudad permitirá analizar y contrastar las incidencias del terciario sobre un segmento de la estructura residencial de Barcelona, en relación

---

<sup>244</sup> Roca clasifica las externalidades urbanísticas de dos maneras. Aquellas que derivadas del contexto físico-espacial o morfológico del entorno. Y las intangibles, que vendrían determinadas por la jerarquía social. Véase, Roca, J. 1988.

directa con el producto inmobiliario edificado y con las externalidades urbanísticas.

Sin embargo, y tal como se ha puntualizado en **Capítulo 2**, la metodología de análisis geográfico-espacial requiere ajustarse a una determinación empírica de umbrales<sup>245</sup>. **Consiguientemente, al actuar empíricamente nos acogemos a un procedimiento esencialmente sistémico y apreciativo de delimitación espacial, relacionado con la identificación jerarquizada de las unidades estructurales que componen el segmento central de la ciudad. Desde este punto de vista, la determinación empírica e interpretativa de los umbrales, que definen la extensión espacial del centro urbano, estaría perfectamente justificada, si lo que se pretende es el análisis descriptivo de un ámbito geográfico, sometido a impulsos y funciones que lo diferencian sustancialmente de los territorios circundantes**<sup>246</sup>.

La elección del centro urbano de la ciudad, como ámbito territorial base para llevar a cabo un estudio empírico-contextual —a partir de la determinación de umbrales—, ofrece un contorno espacial y morfológico favorable. Permitiendo la identificación de las particularidades existentes entre las distintas zonas que componen el paisaje urbano central<sup>247</sup>. Por ello, la implementación de un análisis geográfico-espacial clarificará en que medida el uso terciario del suelo condiciona la revalorización de los activos inmobiliario residenciales, y como la utilización mixta del suelo puede repercutir sobre un medio ambiente físico concreto. Provocando, en ciertos casos, un plusvalor o

---

<sup>245</sup> Véase, **Capítulo 2**, Subapartado **2.4.2**.

<sup>246</sup> La diferenciación a la que nos referimos se basa en el concepto de centro-periferia, utilizado por algunos destacados economistas como Paul Krugman para explicar las razones endógenas que causan las desigualdades y los desequilibrios territoriales. Krugman aporta, además, argumentos adicionales para estudiar la urbanización dispersa desde un punto de vista intraurbano. Su aportación más destacada, consiste en aplicar el modelo económico de la teoría neoclásica en el estudio de los costes de transporte intraurbano, para explicar las localizaciones espaciales a escalas regionales.

Véase, Krugman, P. 1992. : *Geografía y Comercio*, ED. Antoni Bosch, Barcelona.

<sup>247</sup> Según Lynch, por paisaje urbano central se entiende todos aquellos elementos urbanos de carácter permanente que bajo diversas apariencias (espacios, edificios, mobiliario, condiciones ambientales, etc.) configuran la imagen interior de la ciudad y le dan un sello distintivo. Véase, Lynch, K. 1998.

una suboptimización de la función habitacional y, consecuentemente, del producto arquitectónico edificado.

Especial importancia adquiere, entonces, el estudio de los interusos verticales, o separación vertical de funciones dentro de una misma finca, y de los efectos físicos que esta interrelación tiene sobre los espacios reservados, tanto a la actividad residencial, normalmente localizada en las plantas altas, como a los usos terciarios, ubicados en las plantas bajas y entresuelos<sup>248</sup>. Operativamente, se intenta interpretar prospectivamente la incidencia real del terciario sobre la estructura residencial de la ciudad, y del papel que desempeña en la diferenciación cualitativa del stock edificado dentro de un entorno central. Así, locacionalmente, a partir de un contexto céntrico, se intentará establecer la verdadera extensión territorial de la problemática expresada en la hipótesis general de la tesis<sup>249</sup>. La cual postula que la localización espacial de núcleos terciarios no depende sólo del factor de rozamiento por distancia a los centros habitados, sino que también obedece a la densidad poblacional y al volumen y distribución material de la actividad residencial en el espacio urbano.

Paralelamente, y mediante la identificación de indicadores económicos se definirán el tipo de terciarización del entorno central y las formas de difusión del terciario en la ciudad. Considerando, al mismo tiempo, que el comercio no se distribuye de forma aleatoria dentro de la ciudad, sino que lo hace agrupándose en torno a lugares densamente poblados y de máxima accesibilidad, cerca de los denominados puntos de recorrido mínimo

---

<sup>248</sup> Véase, **Capítulo 2**, Subapartado **2.1.2**.

<sup>249</sup> La interpretación de la complementariedad en el comportamiento locacional de funciones urbanas, expuesto en este trabajo, queda expresado a partir de la hipótesis general. La cual formula que la mejora del ambiente físico-espacial de la actividad residencial ha de verse reflejada también en la terciarización controlada del espacio central. Es decir, plantea que la renovación cualitativa de la actividad residencial se relaciona precisamente con prever como los cambios aceptados para el subsistema terciario central afectan directamente el subsistema habitacional. Potenciando un comportamiento virtualmente escalonado en los valores urbano-residenciales, en el que la recualificación social, económica y demográfica de un territorio urbano —de vocación eminentemente residencial— puede ser condicionada en una gradiente positiva de valores, por la existencia locacional de actividad terciaria —interpretada como externalidad positiva— distribuida diferencialmente sobre un segmento puntual y uniforme de la ciudad.



global<sup>250</sup>, en el que el valor de localización espacial depende de la distribución de la población.

De lo anterior se deduce que el valor económico y urbanístico del suelo urbano y, por tanto, de una localización espacial es el exponente fundamental al momento de valorar la distribución geográfica-territorial del producto inmobiliario residencial en la ciudad.

Por otra parte, es necesario destacar que las actividades de servicio distribuidas en el territorio urbano, en general, se comportan como sistemas funcionalmente abiertos y disipativos. Es decir, son actividades que dependen económicamente de una alimentación material, energética y tecnológica muchas veces externa a la ciudad misma, que se abastecen de excedentes provenientes de los centros industriales localizados en los extrarradios urbanos para mantener su estructura y prevalencia.

En este sentido, Castells sostiene que: "Esencialmente, el sistema terciario de cualquier ciudad moderna se forma, se sustenta y extiende por la interacción que pone en relación a la actividad productiva e industrial, con los elementos y estructuras característicamente residenciales, demográficas y sociales de la ciudad"<sup>251</sup>. Efectivamente, los componentes comerciales y habitacionales del conglomerado urbano no son independientes el uno del otro, sino que convergen, en el sentido que cada elemento influye directamente sobre las posibles variaciones del otro y, como consecuencia, la adecuación del conjunto total de factores condicionará la localización terciaria. Este fenómeno, repercute directamente en el asentamiento del resto de las actividades y funciones urbanas, afectando sensiblemente al emplazamiento urbano residencial y a las condiciones de vida y habitabilidad de toda la ciudad.

En este contexto de complementariedad entre actividad residencial y terciaria, se ha venido observando, en prácticamente todas las áreas metropolitanas desarrolladas, una recuperación de la actividad comercial asociada a un proceso de recualificación residencial y de repoblamiento

---

<sup>250</sup> Véase, **Capítulo 2**, Subapartado **2.3.1**.

<sup>251</sup> Castells, M. 2000.

vinculado a las áreas más interiores de la ciudad. Este proceso de revalorización interna, en conjunto con el resurgimiento de los comercios de pequeñas dimensiones y de las nuevas operaciones inmobiliarias de carácter habitacional, a traído como resultante final la renovación funcional y tipológica del tejido urbano central. Al mismo tiempo, el fenómeno de renovación central se desenvuelve como mitigador selectivo en el proceso de pérdida de peso específico de la actividad residencial en los espacios tradicionales más profundos e interiores de la ciudad.

Por último, dado que el crecimiento espacial de las actividades residencial y terciaria no es un hecho estático sino, fundamentalmente un hecho dinámico, que provoca huellas especialmente visibles o extensas sobre el tejido urbano central; los márgenes propuestos para el espacio central variaran, seguramente, producto de las nuevas coyunturas económicas y de la naturaleza multidireccional del terciario. No obstante, el objeto de análisis y la definición conceptual del ámbito de estudio se mantienen estables, justificando una delimitación preliminar del espacio central, en orden a identificar racionalmente las fuerzas que confluyen en el interior de la ciudad.

## 3.1. Bases de Información y Técnicas de Análisis.

Como hemos comentado, la observación empírica tiene el propósito de analizar la relación espacial entre la actividad residencial y terciaria en el centro urbano de la ciudad de Barcelona. En este sentido, el análisis introspectivo de la ciudad contempla inicialmente la delimitación contextual de un ámbito concreto, y la contrastación de los modelos teóricos y analíticos<sup>252</sup> expuestos en el **Capítulo 1** y **Capítulo 2** con el objeto de estudio, en orden a comprobar la validez conceptual de la hipótesis general. Por ello, la caracterización interna del espacio central debe sustentarse esencialmente en la utilización sintética de datos existentes, mediante los cuales se formalizará una evaluación cuantitativa del espacio urbano central, a partir del reconocimiento de sus márgenes interiores y de la disposición de las características cualitativas que ofrece, en atención a diferenciar sus ámbitos espaciales.

Para llevar a cabo este análisis, preliminarmente se definirá y delimitará un ámbito de aplicación, en el que perfilará una panorámica valorativa de los factores urbanos relacionados con la localización espacial intraurbana, mediante el dimensionamiento de un perímetro de actuación que permita situar la actividad terciaria en un espacio urbano-residencial concreto.

Operativamente el análisis plantea que la delimitación del centro urbano, es susceptible de construirse a partir de la cuantificación espacial de las funciones económicas y comerciales. Este concepto de demarcación se

---

<sup>252</sup> Entenderemos como Modelo la representación formal de ciertos fenómenos según un lenguaje simbólico en relación con una hipótesis. Cuyo objeto es la reproducción de la realidad a fin de comprenderla y someterla a experimentación. Así, un modelo debe sostenerse sobre dos ideas básicas que son: la totalidad y la interdependencia.

sustenta en la polifuncionalidad de usos del suelo en el espacio central, y en las diferenciaciones de intensidad comercial. Las cuales, contrastadas sobre la base de la concentración o dispersión de la actividad terciaria —umbral de distribución económica—, permitirán elaborar un criterio de delimitación geográfico, vinculado funcional y espacialmente a la actividad residencial del espacio central.

Metodológicamente, se han implementado indicadores de densidad tendientes a describir la estructura y consistencia de las diferentes actividades económicas en el espacio central de Barcelona. Estos indicadores están contruidos sobre la base censal aportada por el Impuesto de Actividades Económicas —**IAE**—, articuladas en cuatro niveles de desagregación, destinados a implementar un análisis metódicamente segmentado pero interdependiente, destinado a intensificar el conocimiento del ámbito de estudio (**Fig. 3.1.1.**). Los niveles de desagregación son:

### Niveles de Desagregación

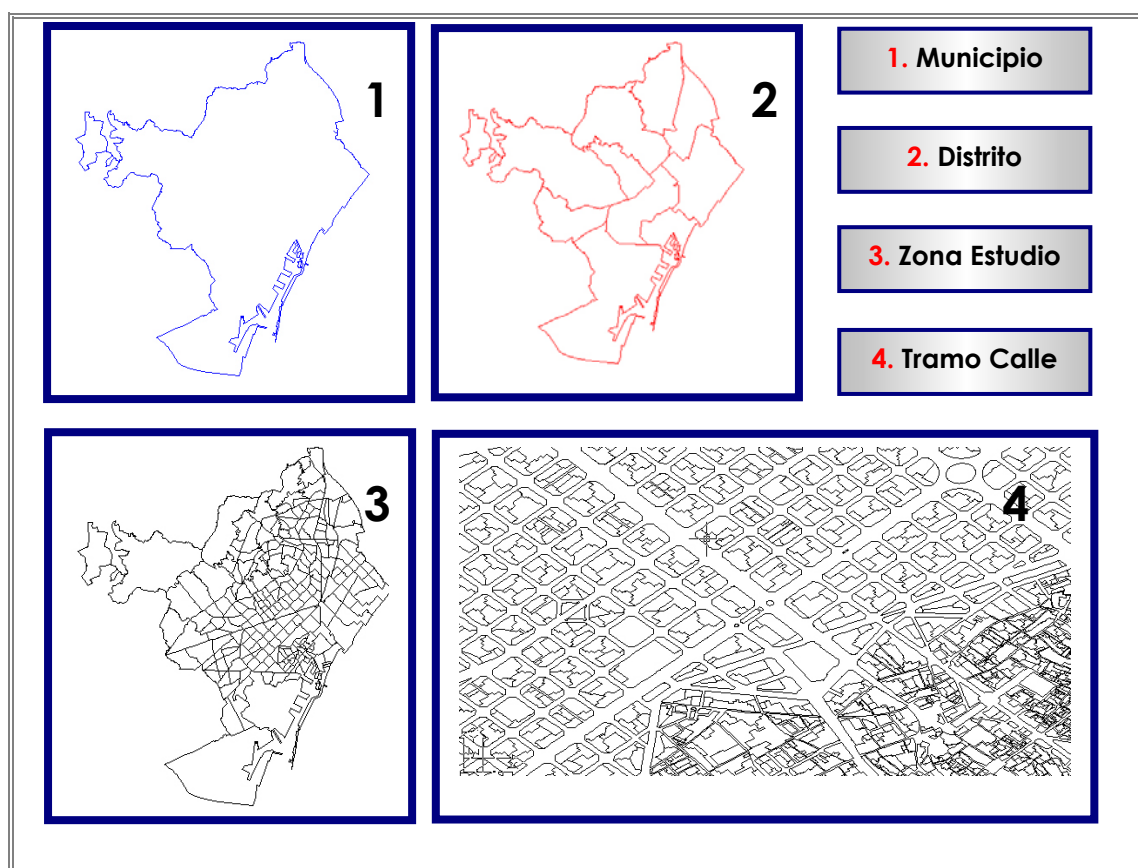
1. Nivel de Municipio.
2. Nivel de Distrito Municipal.
3. Zona de Estudio.
4. Tramo de Calle.

Esencialmente, el proceso de delimitación espacial tiene como finalidad descomponer la ciudad en sectores virtuales<sup>253</sup>, permitiendo así confinar empíricamente un área de análisis. En este sentido, somos conscientes que la solución metodológica propuesta para la delimitación del espacio central no es la única posible. Sin embargo, la desagregación espacial, esencialmente al

---

<sup>253</sup> La desagregación sectorial del espacio central de la ciudad responde a una convención intelectual de reducción de variables, tendiente a racionalizar un método de análisis científico y sistematizado, que permita aislar zonas cognitivas asequibles, en orden a interpretar una parte la realidad urbana.

nivel de **Zona de Estudio** y **Tramo de Calle**, facilita la explotación estadística de datos y la interpretación espacial, permitiendo establecer un fondo de clasificación cuantitativo para evaluar el peso específico de las funciones productivas, en correlación con la concentración residencial; permitiendo generar un criterio efectivo de delimitación territorial.



**Figura 3.1.1.** — Niveles de desagregación para la delimitación empírica del ámbito de estudio, en relación con el espacio central de la ciudad de Barcelona. (Fuente: Cartografía digital y base de datos aportadas por el Laboratorio de SIG del Centro de Política del Suelo y Valoraciones, CPSV, 2002)<sup>254</sup>.

<sup>254</sup> El Centro de Política del Suelo y Valoraciones, creado en 1986, agrupa investigadores provenientes de diversos departamentos de la UPC vinculados a la planificación, gestión y valoración urbanas y medio ambientales de la ciudad. Concretamente en el CPSV interviene personal con capacidad investigadora de los Departamentos de Construcción, Urbanismo, Expresión Gráfica (especialmente en lo que respecta a la utilización de instrumentos de representación gráfica del territorio), Estadística (análisis multidimensional y, en general, estadístico del espacio urbano), y de gestión y Administración de Empresas. Recientemente, y como resultado de la reorganización, en cuanto a al estructura investigadora de la UPC, el CPSV se ha

### 3.1.1. Fuentes de Información

La base cartográfica, los datos estadísticos y el soporte técnico e informático utilizado para la realización del análisis espacial han sido aportados por el Laboratorio de SIG<sup>255</sup> del Centro de Política del Suelo y Valoraciones. Los antecedentes específicos utilizados son:

#### Antecedentes Específicos

- 1. Censo de Impuesto de Actividades Económicas, IAE.
- 2. Base Cartográfica.
- 3. Fichero de Calificación Urbanística.

La información estadística, la construcción de la base datos y la graficación de tablas, están referidas al Censo de Impuesto de Actividades Económicas —IAE—, que ha permitido manejar indicadores de actividades económicas en distintos niveles de desagregación. Los parámetros a tener en cuenta han sido el número de registro y la superficie correspondiente a cada una de las diferentes actividades contempladas en el IAE, relacionadas con las Zonas de Estudio y los Tramos de Calle.

Siguiendo una metodología de explotación de la información, análoga a la implementada por el Laboratorio de SIG del CPSV, las distintas actividades económicas se han reclasificado en **8 Agrupaciones Aisladas** con

---

constituido en un Centro Específico de Investigación (CER), en el que se coordinan diversas investigaciones en campos temáticos pluridisciplinarios.

<sup>255</sup> El CPSV constituyó a principio de la década de los 90 un Laboratorio en Sistemas de Información Geográfica que ha tenido una amplia actividad tanto en docencia como en investigación aplicada. El Laboratorio de SIG, además de dar soporte técnico al conjunto de estudios desarrollados por el CPSV, ha desarrollado diversos proyectos, especialmente en el área del análisis y modelización territorial, así como en el campo de la gestión urbanística y control de la edificación.

características cualitativas similares<sup>256</sup>, que responden a perfiles de actividades comparables y susceptibles de ser tratadas conjuntamente.

A continuación se detallan las fuentes de información empleadas.

## 1. Agrupaciones Derivadas del Censo de Impuesto de Actividades Económicas

### ■ Actividades Terciarias.

En este grupo se han incluido todas aquellas actividades económicas definidas genéricamente por el IAE como actividades de servicios. Dentro de las actividades terciarias se distinguen tres categorías —Terciario **1**, Terciario **2** y Terciario **3**—, correspondientes a distintos niveles de especialización funcional.

### ■ Actividades Profesionales.

Contempla tres categorías —Profesionales **1**, Profesionales **2** y Profesionales **3**—, correspondientes a distintos grados de calificación profesional.

### ■ Comercio al Detalle.

Contiene actividades económicas de ventas al por menor, fraccionadas según su grado de especialización y de las superficies requeridas. El comercio al detalle se ha separado en tres categorías —Comercio al Detalle **A**, Comercio al Detalle **B** y Comercio al Detalle **C**—, conforme a su jerarquía.

---

<sup>256</sup> El **Anexo 1** despliega información referida a la División, Agrupación, Grupo y Epígrafe contenidas en el Censo de Actividad Económica.

■ **Actividades de Ocio.**

Esta sección agrupa actividades relacionadas con el entretenimiento y la hostelería.

■ **Comercio Mayorista.**

Concentra actividades destinadas a la comercialización de productos al por mayor.

■ **Almacenes y Talleres.**

En este apartado se incluyen actividades semi-industriales normalmente implantadas en el interior del casco urbano, en conjunto con actividades de almacenamiento.

■ **Industria.**

Corresponde a las actividades relacionadas en forma genérica con los procesos de fabricación, producción y transformación industrial.

■ **Otras Actividades.**

Esta sección agrupa todas aquellas actividades no especificadas anteriormente y que forman parte de una División homónima del IAE.

## 2. Base Cartográfica

- A partir de planimetrías digitales del municipio de Barcelona — en formato MapInfo—, se ha construido una base de representación gráfica idónea para exponer resultados según los dos niveles más específicos de desagregación espacial Zona de Estudio y Tramo de Calle.



Las entidades gráficas resultantes —Mapas Temáticos—, permiten la aplicación de un análisis en el que se enlazan mediante un Sistema de Información Geográfica, la base cartográfica digital con la información alfanumérica.

### 3. Fichero de Calificación Urbanística

- Mediante el fichero de calificación urbanística se han identificado todos aquellos solares clasificados como sistemas —equipamientos, parques, jardines, sistemas portuarios, etc.—, con la finalidad de excluir los metros lineales de calle, procedente de estos solares, en el cálculo correspondiente a la longitud de los Tramos de Calle.

Las exclusiones se efectúan cuando no puede localizarse ningún tipo de actividad económica en una Zona de estudio determinada. Sin embargo, los mercados, aún estando calificados como equipamientos, no se han eliminado, debido al gran volumen de actividad comercial que concentran y la representatividad que mantienen dentro de los barrios.

La aproximación a la distribución espacial de las actividades económicas es abordada, mediante dos escalas progresivas de detalle: La escala de Zona de Estudio y La escala de Eje o Tramo de Calle, dentro de cada segmento de estudio espacial.

A efectos anteriores se ha utilizado como primer criterio de delimitación general la división de la ciudad en 248 Zonas de Estudio, a partir de los 10 distritos municipales, permitiendo una interpretación preliminar de resultados que refleja el grado de cohesión física y urbanística del ámbito de estudio. En forma simultánea, se ha establecido un segundo criterio de delimitación posterior que divide el tejido urbano de la ciudad en 4161 Tramos de Calle, habilitando una lectura más fidedigna de las zonas que componen el espacio central de la ciudad.

### 3.1.2. Metodología y Técnicas de Análisis

La caracterización de las funciones productivas y la evaluación cuantitativa del espacio urbano central se contrastan mediante el análisis de la componente espacial de las actividades económicas, en atención a diferenciar un ámbito geográfico homogéneo. De este modo, los gráficos de la **Serie 1, 2 y 3** contienen esquemas visuales en los que se expresan las Densidades y los Registros<sup>257</sup> de las distintas categorías de actividades, agrupadas en el Impuesto de Actividades Económicas, IAE.

Los indicadores de Densidad de la **Serie 1** interpretan esencialmente la relación entre Superficie de Actividad Económica (**M<sup>2</sup> Sact**), y Tramo de calle (**MtL**), reflejados en metros lineales de fachada. Esta relación se traduce en una referencia que permite evaluar la consistencia de las distintas actividades económicas. Los indicadores de densidad han sido, los siguientes:

- **M<sup>2</sup> Sact** de Terciario / **MtL** fachada
- **M<sup>2</sup> Sact** de Profesionales / **MtL** fachada
- **M<sup>2</sup> Sact** de Comercio al Detalle / **MtL** fachada
- **M<sup>2</sup> Sact** Ocio / **MtL** fachada
- **M<sup>2</sup> Sact** de Comercio Mayorista / **MtL** fachada
- **M<sup>2</sup> Sact** de Almacenes y Talleres / **MtL** fachada
- **M<sup>2</sup> Sact** de Industria / **MtL** fachada
- **M<sup>2</sup> Sact** de Otras Actividades / **MtL** fachada
- **M<sup>2</sup> Sact** de Actividad Total / **MtL** fachada

En la **Serie 2** están graficados el número de registros de los distintos grupos de actividades (**Ract**), en relación con la longitud de fachada (**MtL**), expresada en metros lineales. Los registros señalan la concentración de

---

<sup>257</sup> Los indicadores de densidad de Superficie (**M<sup>2</sup> Sact**) están multiplicados por 100, mientras que los de Registros (**Ract**) se multiplican por 1000, para facilitar la explotación de datos alfanuméricos al momento de exportar los datos para su mapificación.

establecimientos comerciales por tramo de calle, indicando la densidad de actividades.

Estos indicadores permiten evaluar la densidad de actividad económicas en términos de ejes y extrapolarlos a las Zonas de estudio. Los indicadores son los siguientes:

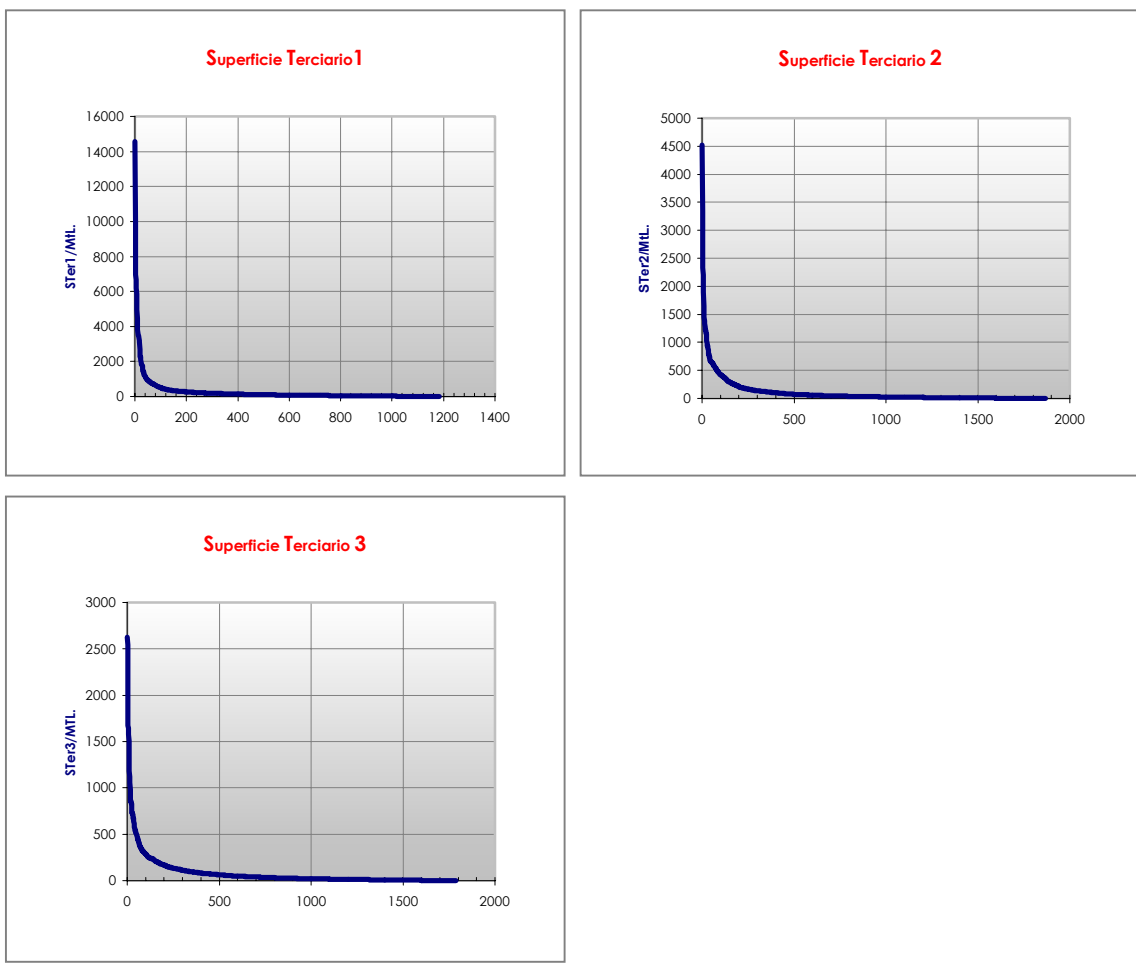
- Número de Registros de Terciario **Ract / Mtl** fachada
- Número de Registros de Profesionales **Ract / Mtl** fachada
- Número de Registros de Comercio al Detalle **Ract / Mtl** fachada
- Número de Registros Ocio **Ract / Mtl** fachada
- Número de Registros de Comercio Mayorista **Ract / Mtl** fachada
- Número de Registros de Almacenes y Talleres **Ract / Mtl** fachada
- Número de Registros de Industria **Ract / Mtl** fachada
- Número de Registros de Otras Actividades **Ract / Mtl** fachada
- Número de Registros de Actividad Total **Ract / Mtl** fachada

La **Serie 3** abarca gráficos de síntesis que expresan la relación entre agrupaciones de actividades acumuladas (**Act\_Acum**), y la acumulación total en metros lineales de fachada (**Mtl\_Acum**). Este es un indicador de volumen total que condensa la relación entre densidades y longitud. Los indicadores son los siguientes:

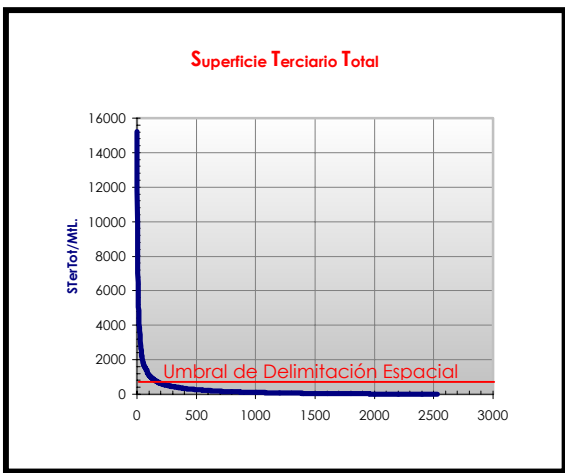
- **Mt<sup>2</sup> Sact** de Terciario Total / **Mtl** fachada Acumulados
- **Mt<sup>2</sup> Sact** de Terciario Total **Acumulado** / **Mtl** fachada Acumulados
- **Mt<sup>2</sup> Sact** de Comercio al Detalle Total / **Mtl** fachada Acumulados
- **Mt<sup>2</sup> Sact** de Comercio al Detalle Total **Acumulado** / **Mtl** fachada Acumulados
- Número de Registros de Profesionales Total **Ract / Mtl** fachada Acumulados
- Número de Registros de Profesionales Total **Ract Acumulados / Mtl** fachada Acumulados
- Número de Registros de Comercio al Detalle Total **Ract / Mtl** fachada Acumulados
- Número de Registros de Comercio al Detalle Total **Ract Acumulados / Mtl** fachada Acumulados

# Serie 1

**Gráficos 1 - 3.** — Rangos diferenciados de Actividades Terciarias.



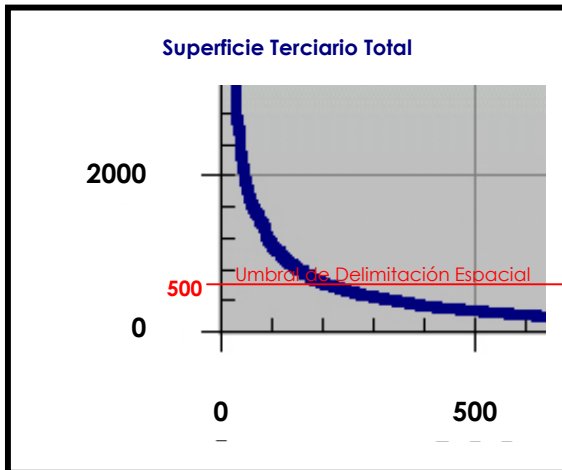
**Gráfico 4.** — Gráfico de síntesis con relación al contexto de superficies totales.



Fuente: Elaboración propia sobre la base de datos aportadas por el CPSV.



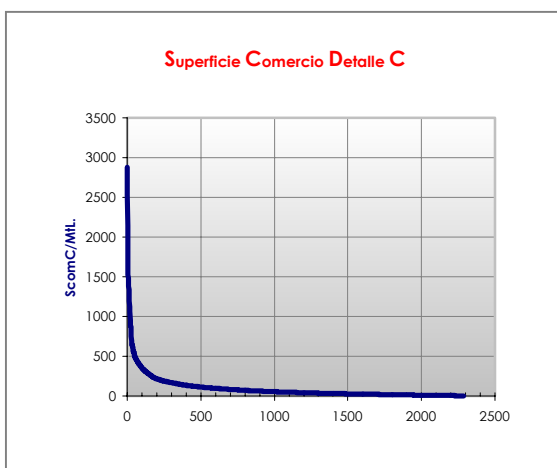
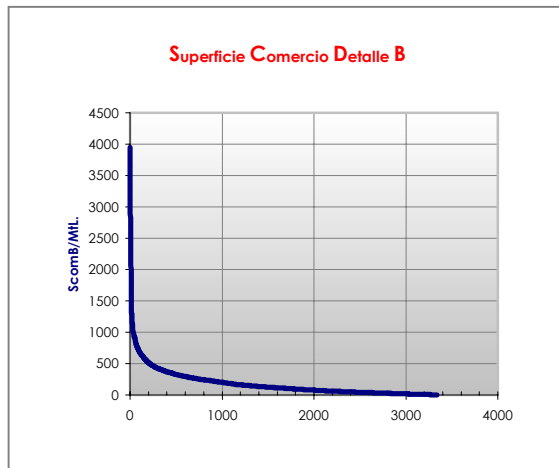
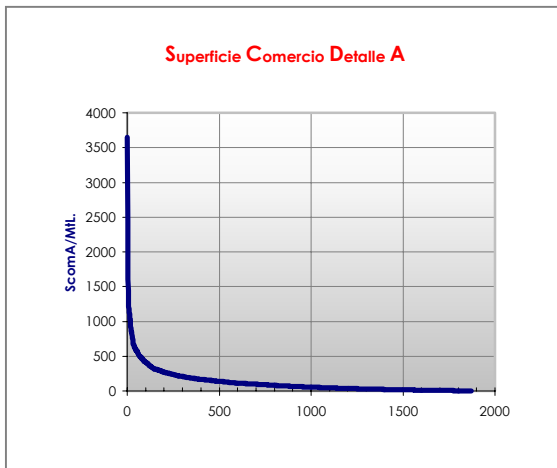
**Gráfico 4.1.** — Gráfico detalle Umbral de Delimitación Espacial Sup. Terciario.



El Umbral de Delimitación Espacial del **Gráfico 4** es un indicador de densidad basado en la relación entre la Superficie de Actividad Terciaria Total (**STerTot**), y Longitud de Calle (**Mtl**), expresados en metros lineales de fachada.

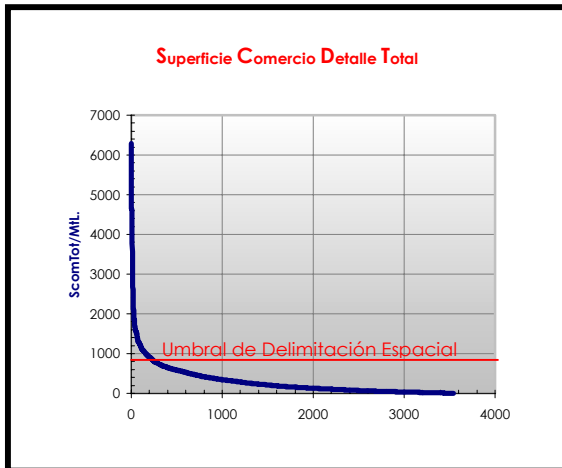
Véase **Mapa 1**.

**Gráficos 5 - 7.** — Rangos diferenciados en Actividades de Comercio al Detalle.

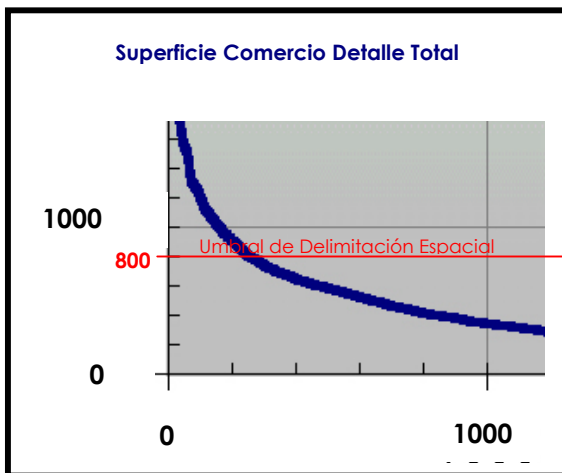


Fuente: Elaboración propia sobre la base de datos aportadas por el CPSV.

**Gráfico 8.** — Gráfico de síntesis con relación al contexto de superficies totales.



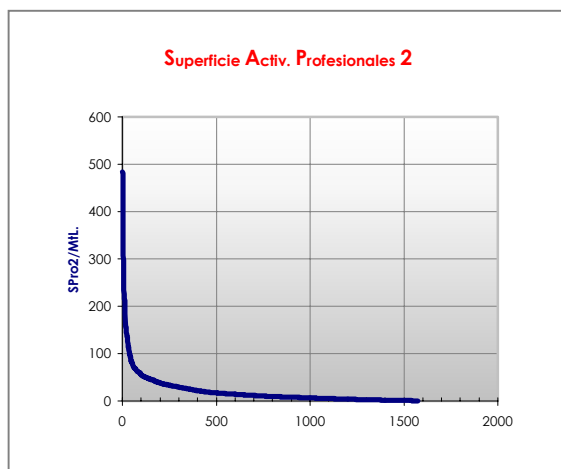
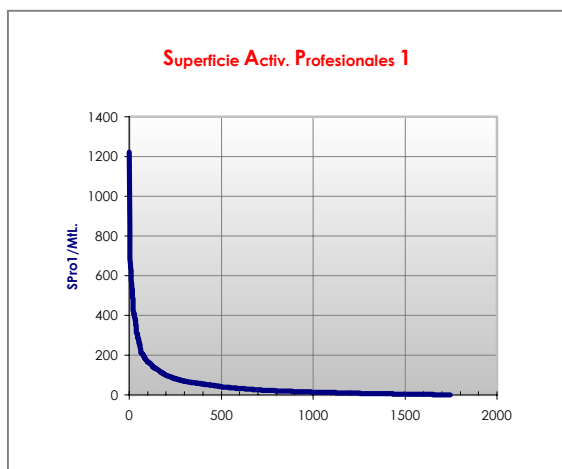
**Gráfico 8.1.** — Gráfico detalle Umbral de Delimitación Espacial Sup. Com. Det.



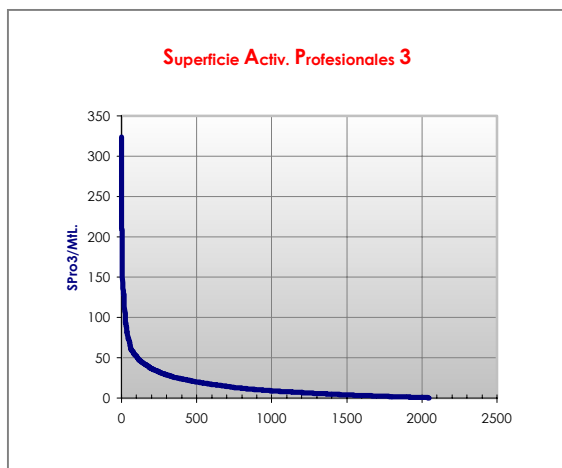
El Umbral de Delimitación Espacial del **Gráfico 8** es un indicador de densidad basado en la relación entre la Superficie de Comercio al Detalle Total (**ScomTot**), y Longitud de Calle (**M/L**), expresados en metros lineales de fachada.

Véase **Mapa 2**.

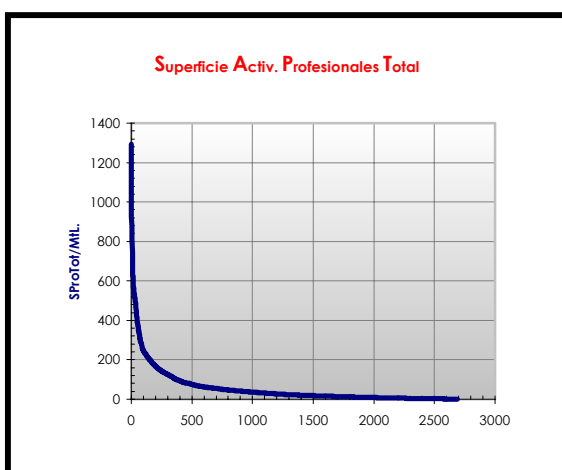
**Gráficos 9 - 11.** — Rangos diferenciados de Actividades Profesionales.



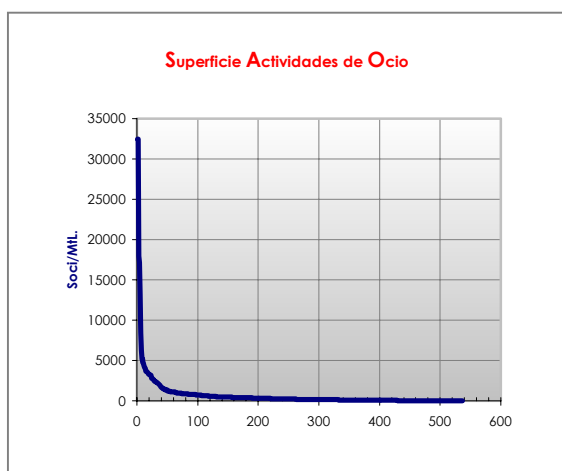
Fuente: Elaboración propia sobre la base de datos aportadas por el CPSV.



**Gráfico 12.** — Gráfico de síntesis con relación al contexto de superficies totales.

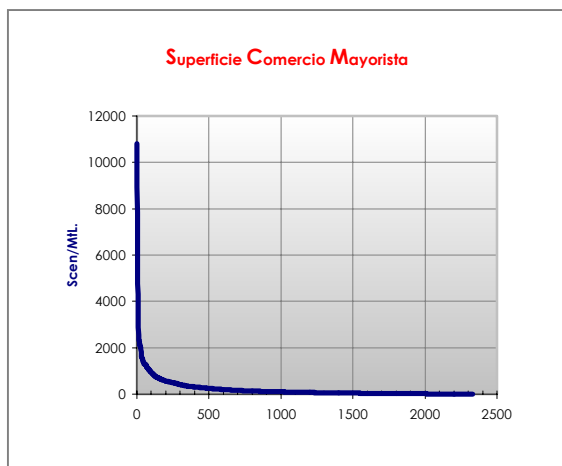


**Gráfico 13.** — Ranges de Actividades de Ocio.

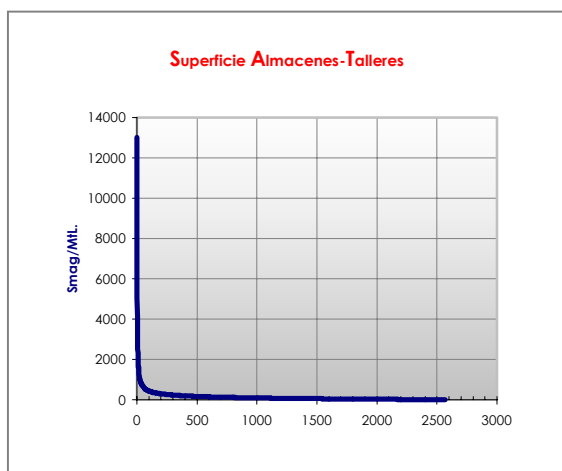


Fuente: Elaboración propia sobre la base de datos aportadas por el CPSV.

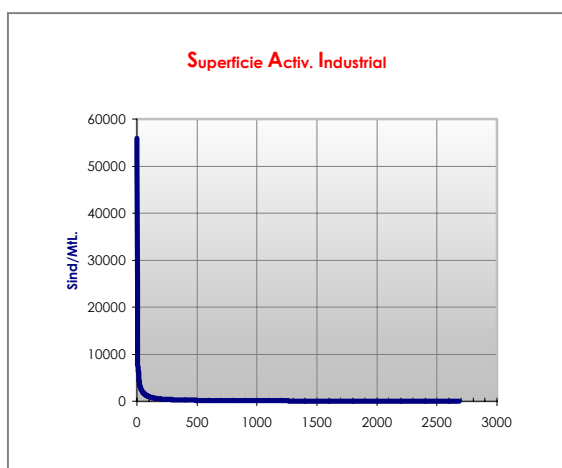
**Gráfico 14.** — Rangos de Actividades de Comercio Mayorista.



**Gráfico 15.** — Rangos de Actividades de Almacenamiento y Talleres.



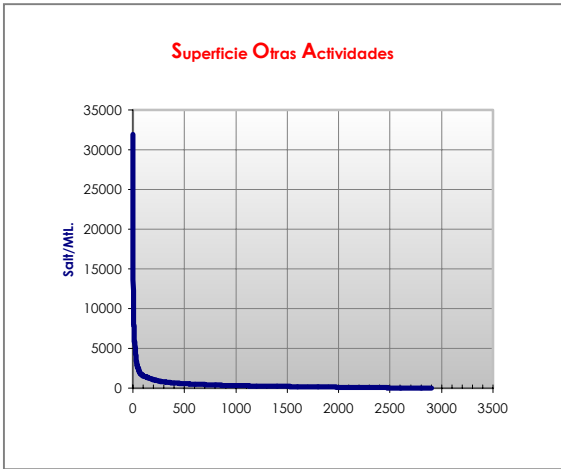
**Gráfico 16.** — Rangos de Actividades Industriales.



Fuente: Elaboración propia sobre la base de datos aportadas por el CPSV.



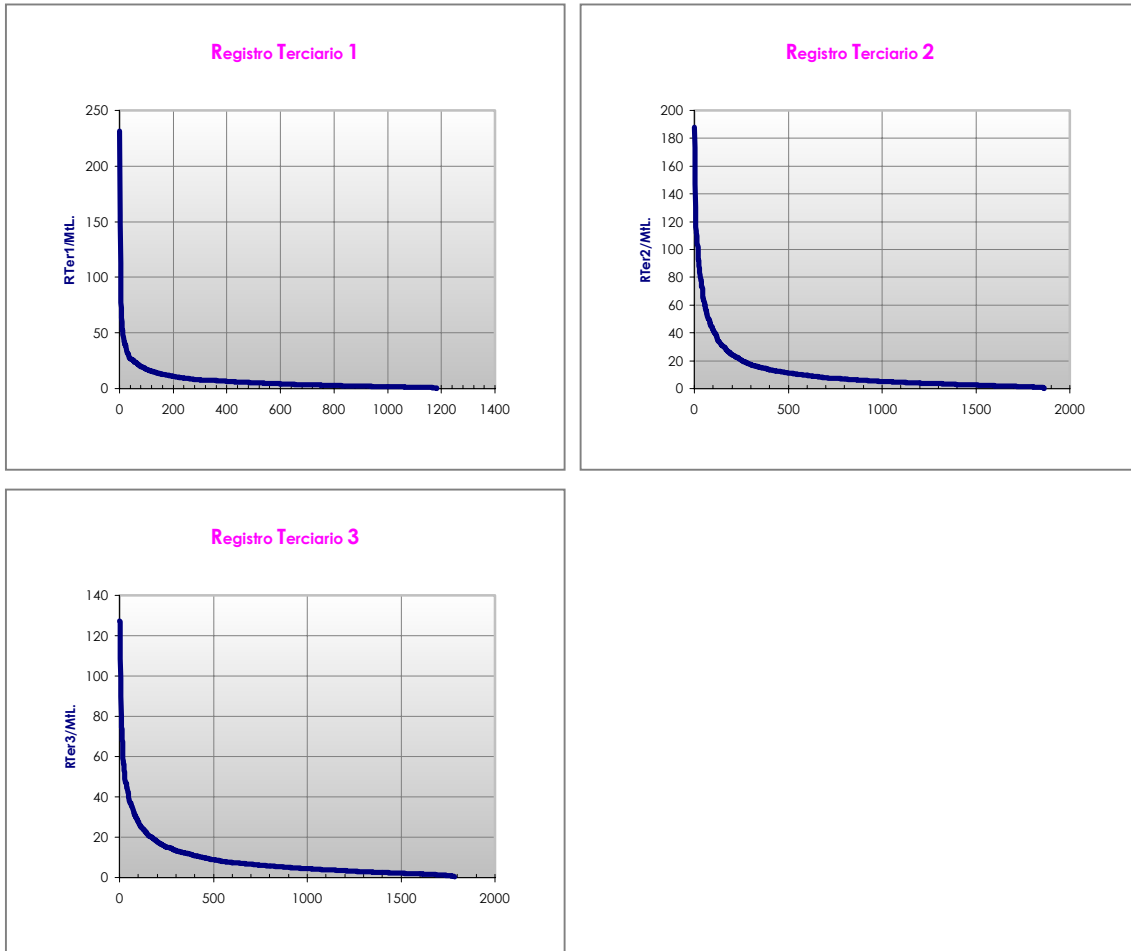
**Gráfico 17. — Rangos de Otras Actividades.**



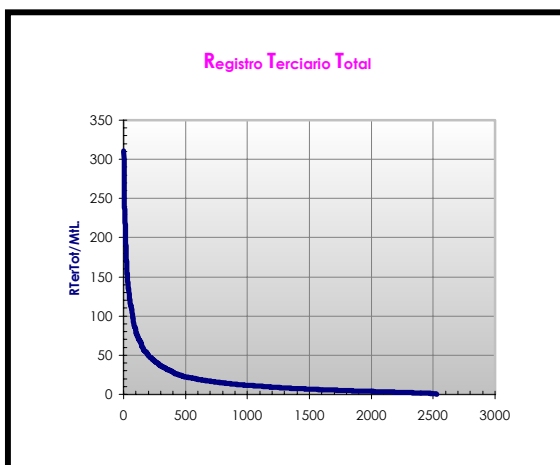
Fuente: Elaboración propia sobre la base de datos aportadas por el CPSV.

## Serie 2

**Gráficos 18 - 20.** — Registro en tres categorías de Actividades Terciarias.

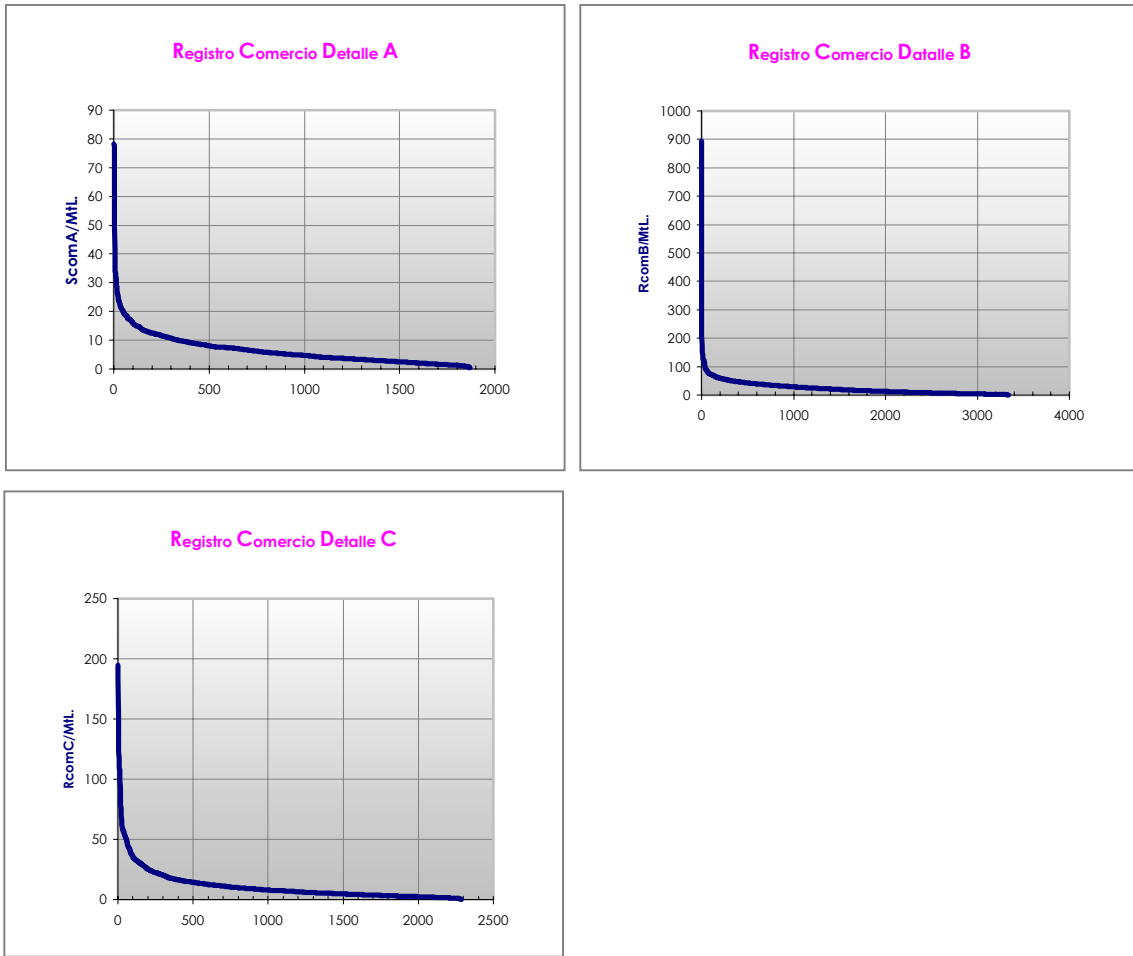


**Gráfico 21.** — Gráfico de síntesis con relación al contexto de superficies totales.

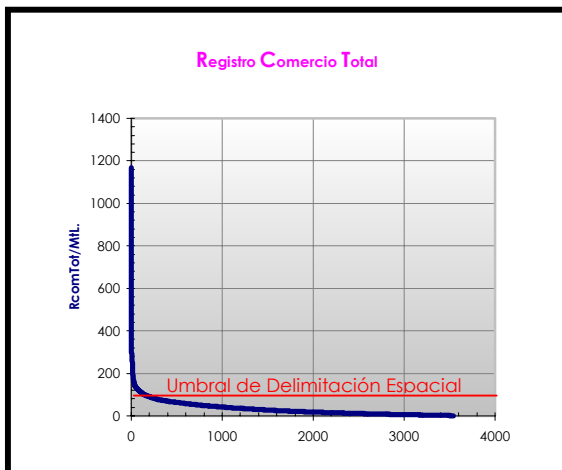


Fuente: Elaboración propia sobre la base de datos aportadas por el CPSV.

**Gráficos 22 - 24.** — Registro diferenciados en Actividades de Comercio al Detalle.

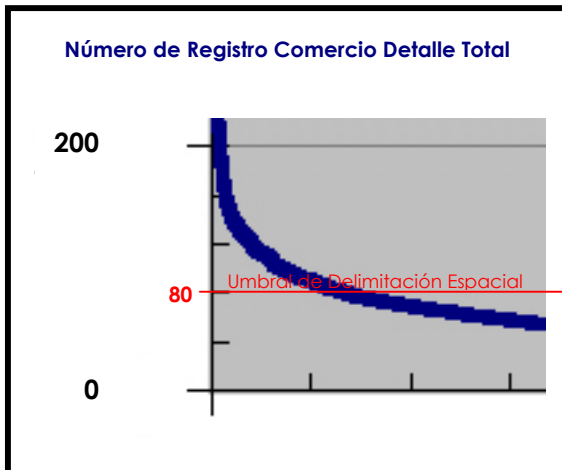


**Gráfico 25.** — Gráfico de síntesis con relación al contexto de superficies totales.



Fuente: Elaboración propia sobre la base de datos aportadas por el CPSV.

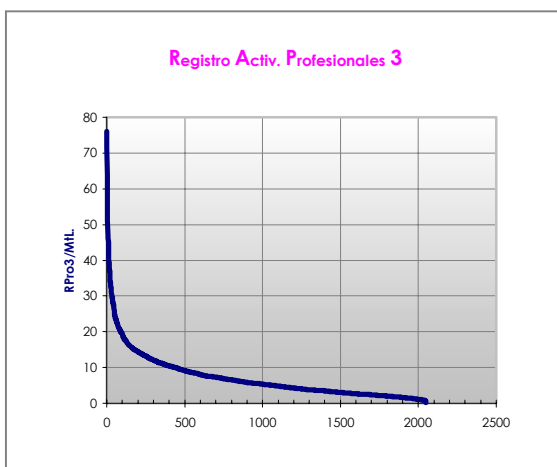
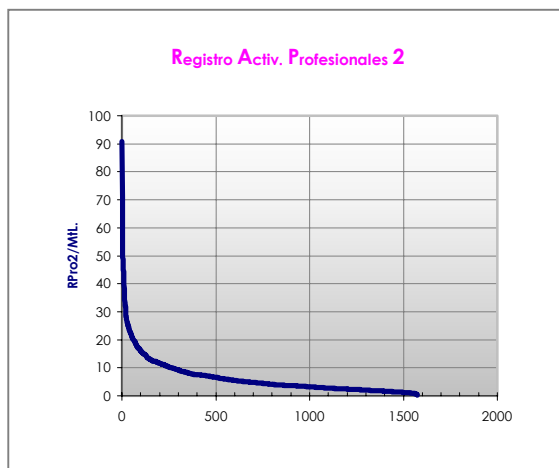
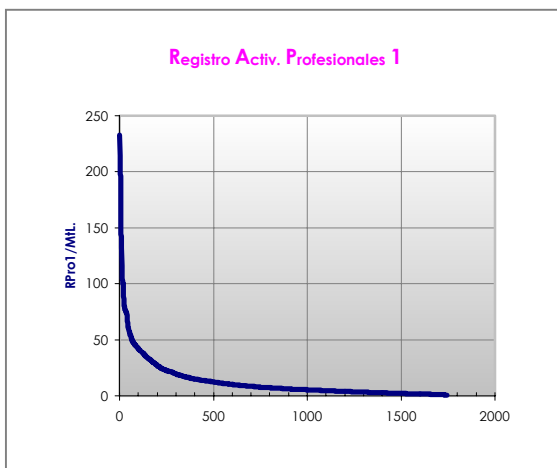
**Gráfico 25.1.** — Gráfico detalle Umbral de Delimitación Espacial Reg. Com. Det.



El Umbral de Delimitación Espacial del **Gráfico 25** es un indicador de densidad basado en la relación entre el Número de Registros del Comercio al Detalle Total (**RcomTot**), y Longitud de Calle (**MfL**), expresados en metros lineales de fachada.

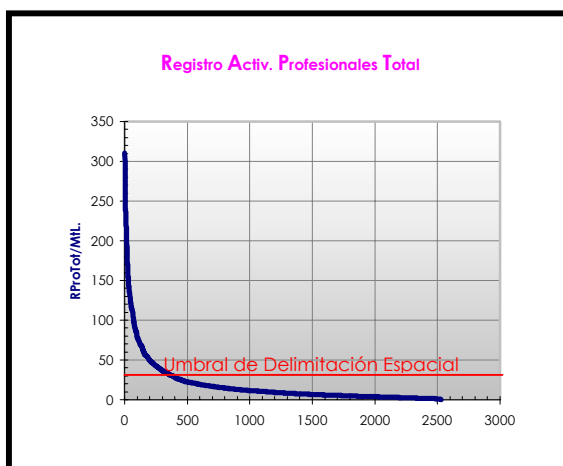
Véase **Mapa 3**.

**Gráficos 26 - 28.** — Registro diferenciados en tres categorías de Actividades Profesionales.

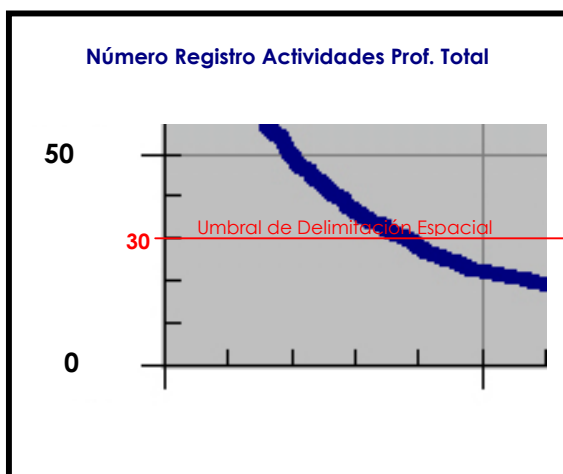


Fuente: Elaboración propia sobre la base de datos aportadas por el CPSV.

**Gráfico 29.** — Gráfico de síntesis con relación al contexto de superficies totales.



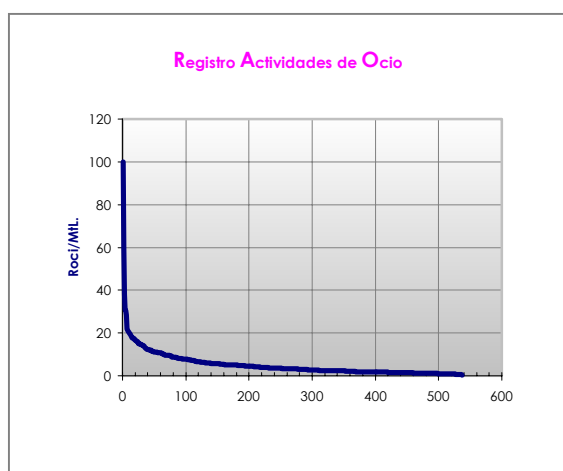
**Gráfico 29.1.** — Gráfico detalle Umbral de Delimitación Espacial Reg. Act. Prof.



El Umbral de Delimitación Espacial del **Gráfico 29** es un indicador de densidad basado en la relación entre el Número de Registros de Actividades Profesionales Totales (**RProTot**), y Longitud de Calle (**MIL**), expresados en metros lineales de fachada.

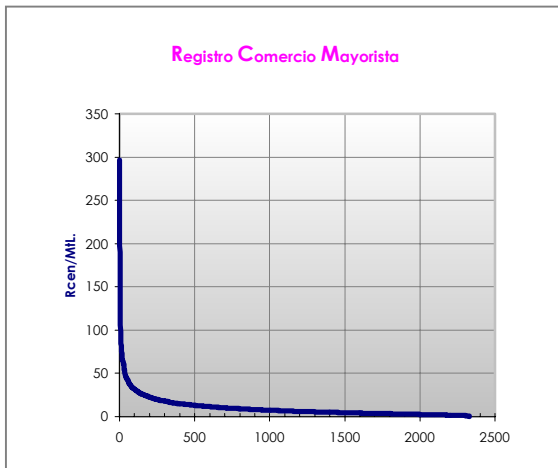
Véase **Mapa 4**.

**Gráfico 30.** — Registro de Actividades de Ocio.

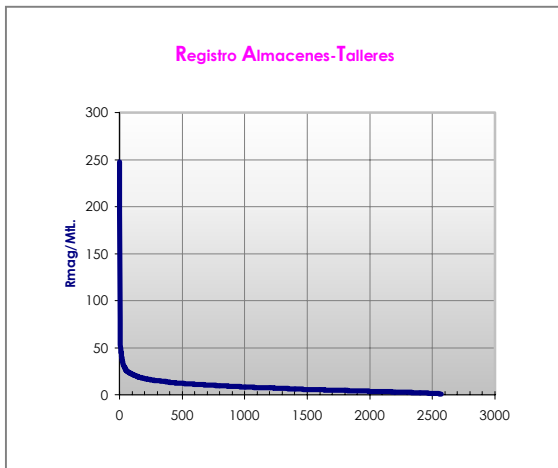


Fuente: Elaboración propia sobre la base de datos aportadas por el CPSV.

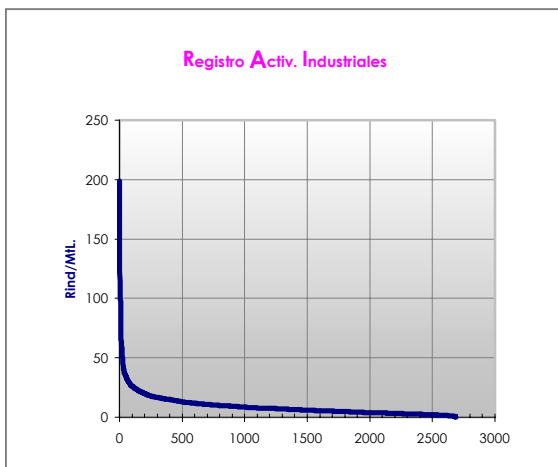
**Gráfico 31.** — Registro de Actividades de Comercio Mayorista.



**Gráfico 32.** — Registro de Actividades de Almacenamiento y Talleres.

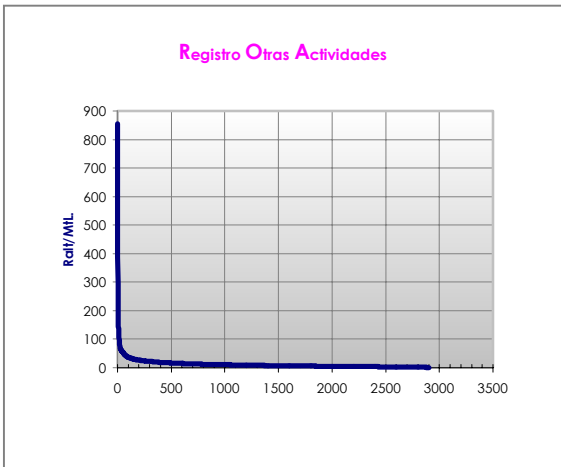


**Gráfico 33.** — Registro de Actividades Industriales.



Fuente: Elaboración propia sobre la base de datos aportadas por el CPSV.

**Gráfico 34.** — Registro de Otras Actividades.

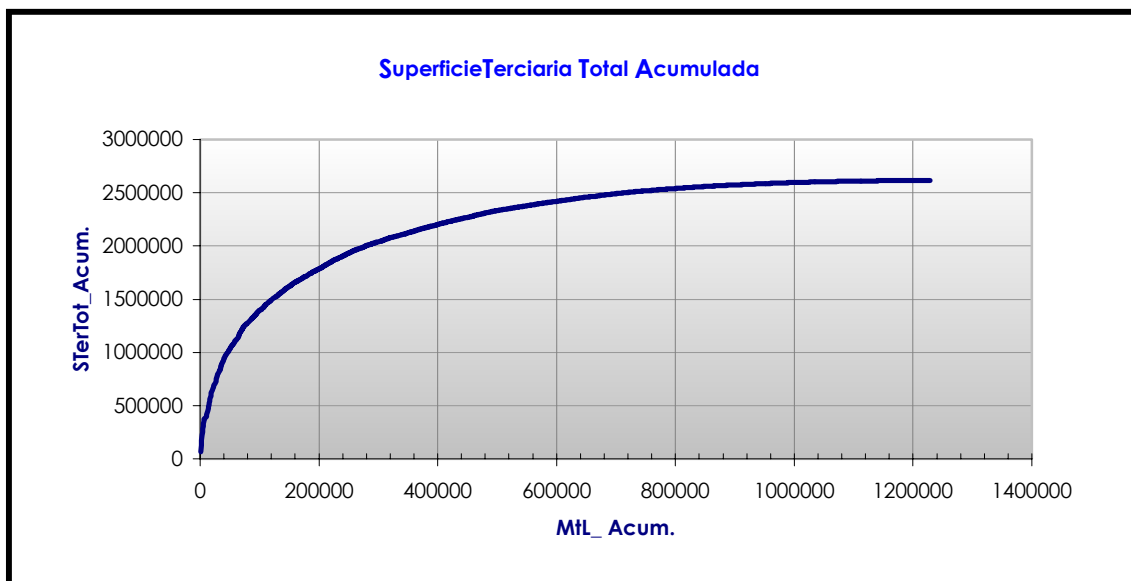


Fuente: Elaboración propia sobre la base de datos aportadas por el CPSV.

## Serie 3

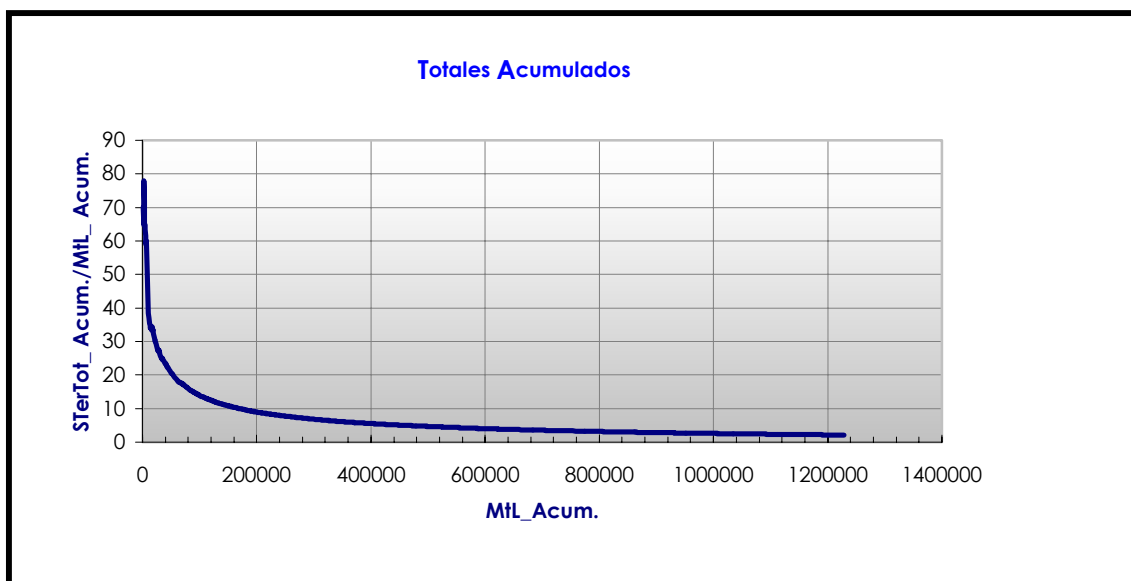
Gráficos de síntesis que expresan la relación entre agrupaciones de actividades (**Act\_Acum**), y la acumulación lineal de fachada (**MtL\_Acum**).

**Gráfico 35.** — Superficie total acumulada de actividades Terciarias en relación con los Metros totales Acumulados.



Fuente: Elaboración propia sobre la base de datos aportadas por el CPSV.

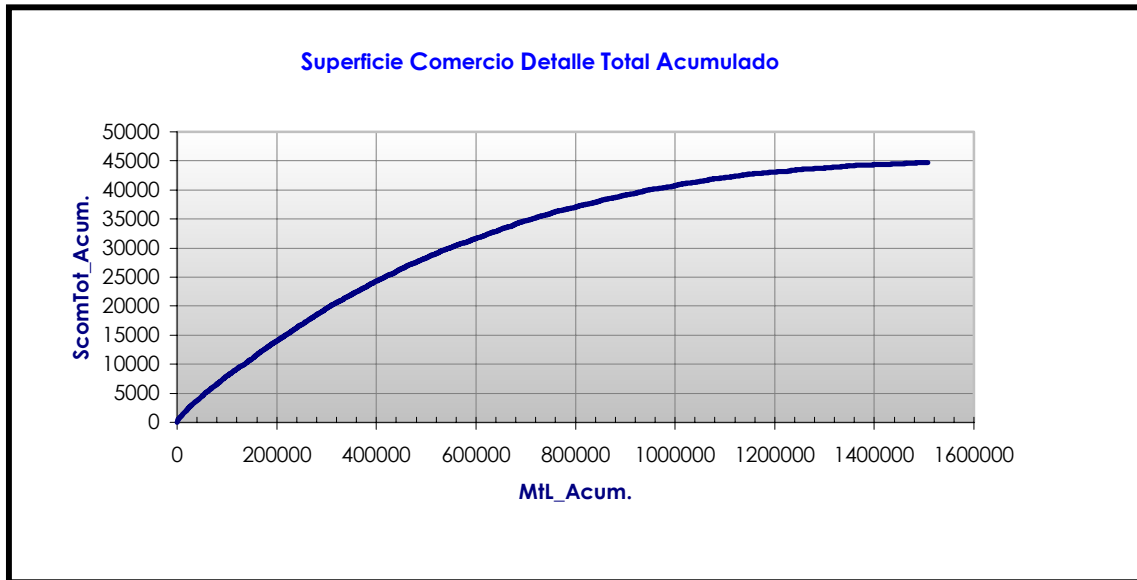
**Gráfico 36.** — Totales en relación con los Metros Acumulados.



Fuente: Elaboración propia sobre la base de datos aportadas por el CPSV.

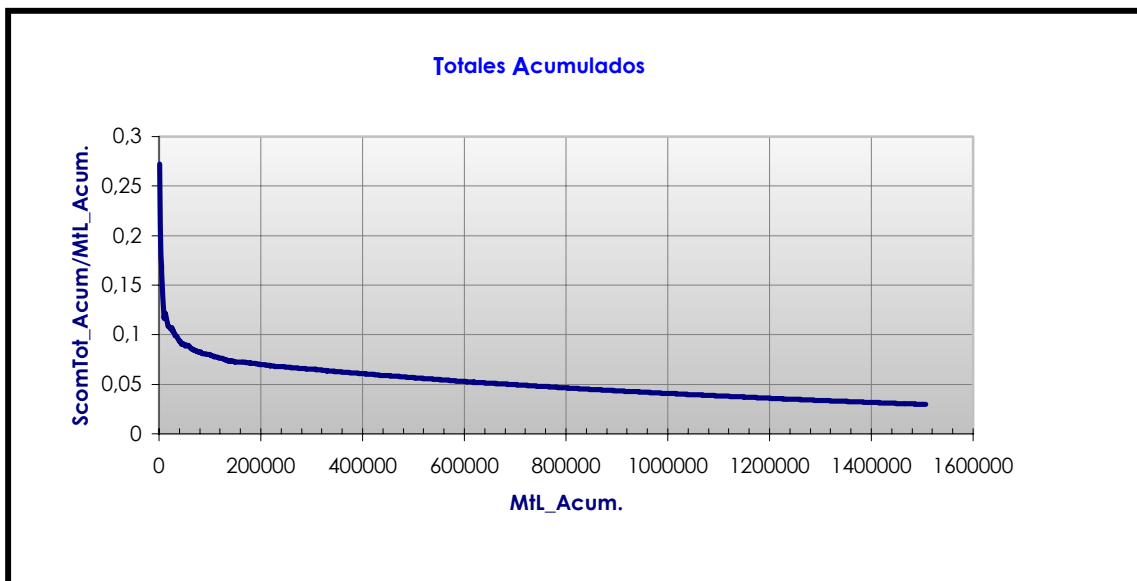


**Gráfico 37.** — Superficie total acumulada de Comercio al Detalle en relación con los Metros totales Acumulados.



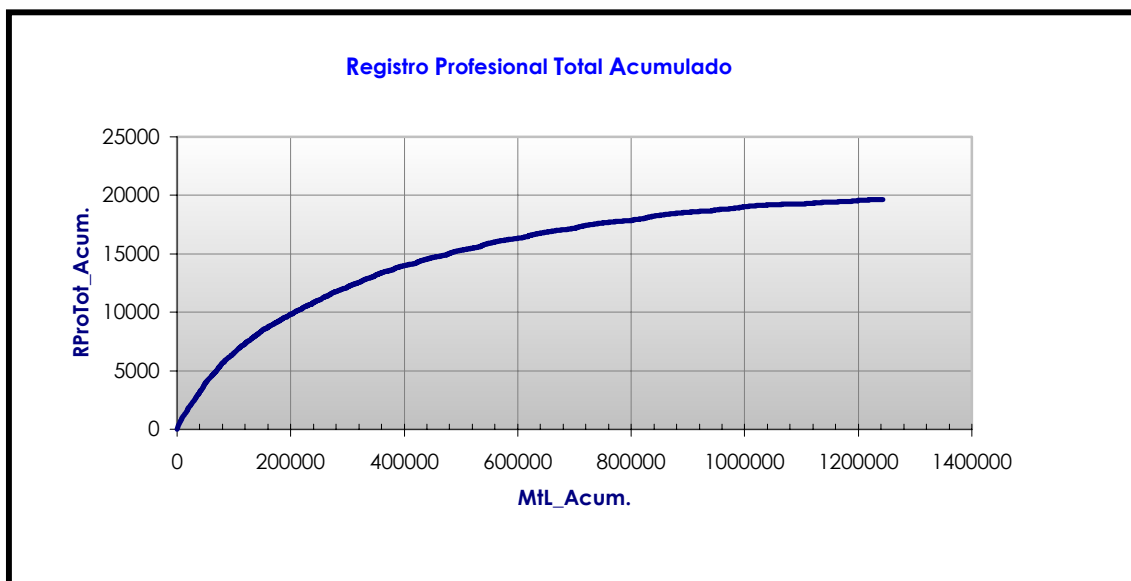
Fuente: Elaboración propia sobre la base de datos aportadas por el CPSV.

**Gráfico 38.** — Totales en relación con los Metros Acumulados.



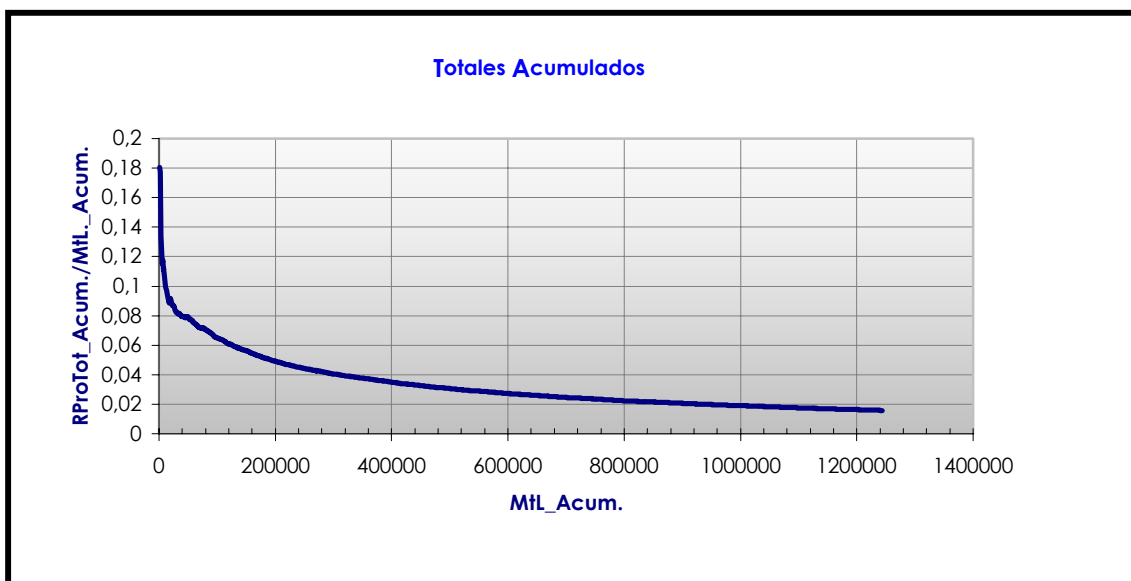
Fuente: Elaboración propia sobre la base de datos aportadas por el CPSV.

**Gráfico 39.** — Registro total acumulado de actividades Profesionales en relación con los Metros totales Acumulados.



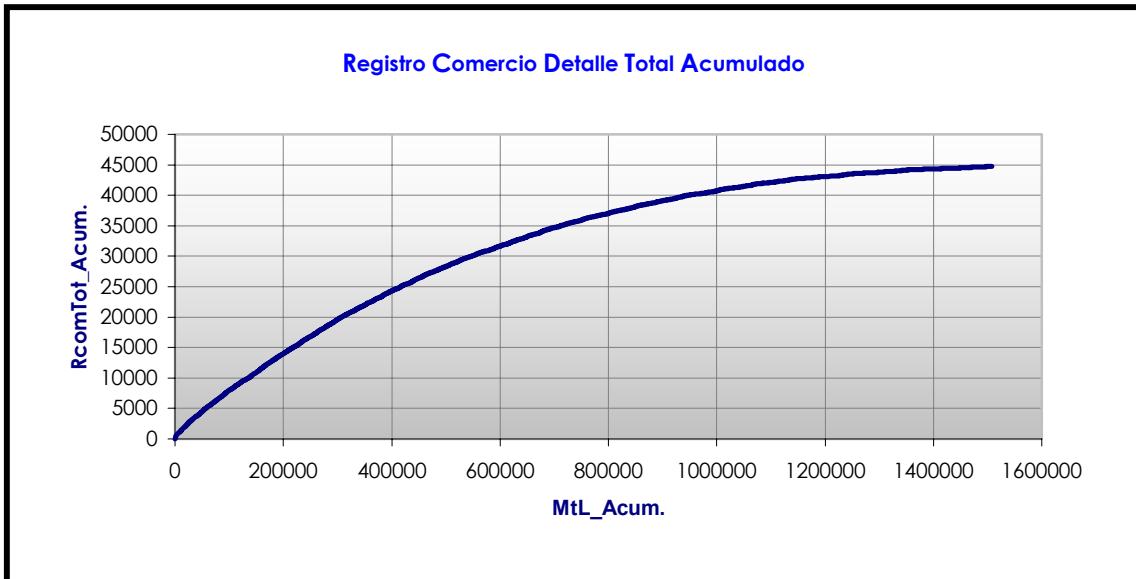
Fuente: Elaboración propia sobre la base de datos aportadas por el CPSV.

**Gráfico 40.** — Totales en relación con los Metros Acumulados.



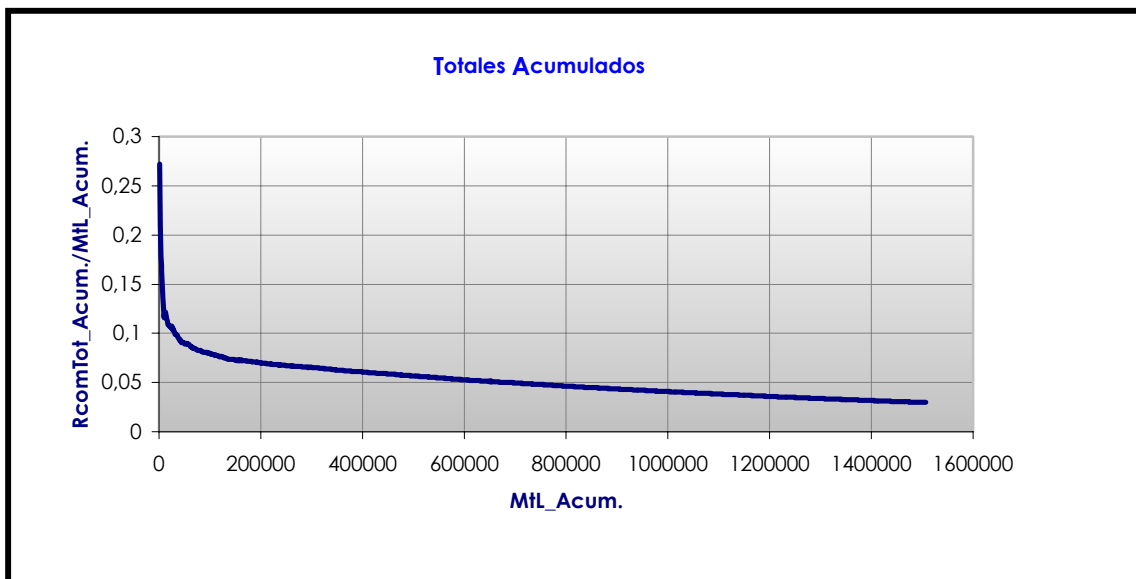
Fuente: Elaboración propia sobre la base de datos aportadas por el CPSV.

**Gráfico 41.** — Registro total acumulado de Comercio al Detalle en relación con los Metros totales Acumulados.



Fuente: Elaboración propia sobre la base de datos aportadas por el CPSV.

**Gráfico 42.** — Totales en relación con los Metros Acumulados.



Fuente: Elaboración propia sobre la base de datos aportadas por el CPSV.

## Análisis de las Gráficas

Del análisis global de los gráficos anteriores, especialmente los de las **Serie 1** y **Serie 2**, puede interpretarse sintéticamente la estructura total de la actividad económica de Barcelona, permitiendo llegar a las siguientes conclusiones:

- Las actividades terciarias, en sus tres categorías<sup>258</sup>, son bastante significativas, tanto en superficie —**Gráficos 1 al 3**—, como en número de registros, presentando una escasa desviación relativa —**Gráficos 18 al 20**—.

Destaca la superficie del Terciario 1 —**Gráfico 4**— superando, en una instancia determinada, los 145 Mts<sup>2</sup> por metro lineal de fachada.

- Examinando disgregadamente los registros de las actividades de Comercio al Detalle —**Gráficos 22 al 24**—, puede verse claramente como el Comercio al Detalle B —**Gráfico 23**—, es el que presenta la mayor cantidad de establecimientos por Tramo de Calle, y también, la mayor superficie de comercio —**Gráfico 6**—.

Por otra parte, el Comercio al Detalle A, de grandes superficies, y el Comercio al Detalle C, más cualificado, tienen menor presencia en comparación con el Comercio al Detalle B, tanto si se consideran en el número de registros o la superficie por Tramo de Calle.

- La Actividad Profesional 1 presenta una gran superficie de ocupación —**Gráfico 9**—, en correspondencia con su dispersión espacial y con la gran cantidad de establecimientos registrados por Tramo de Calle —**Gráfico 26**—.

---

<sup>258</sup> Las características específicas de las actividades extraídas del IAE, están detalladas en el **Anexo 1** de este estudio.

La superficie de Actividades Profesionales 2 y 3 —**Gráficos 10, 11**— y sus registros —**Gráficos 27, 28**— presentan comparativamente poca desviación entre ellos, aunque, sus densidades son sustancialmente menores que la de La Actividad Profesional 1.

- Las Actividades de Ocio tienen escasa incidencia dentro de la globalidad de usos económicos de Barcelona. De hecho, su número de registros totales —**Gráfico 30**— apenas supera los 0,1 por metro lineal de fachada. Sin embargo consigue con una superficie notablemente alta —**Gráfico 13**— superando puntualmente los 325 Mts<sup>2</sup> por metro lineal de fachada, sugiriendo agrupaciones espaciales.
  
- El Comercio Mayorista es también bastante significativo tanto en superficie por Tramo de Calle —**Gráfico 14**—, como en número de registros —**Gráfico 31**—. De la misma manera ocurre con los Almacenes y Talleres, que llegan a superficies de más de 120 Mts<sup>2</sup> por Tramo de Calle —**Gráfico 15**—.
  
- La Actividad Industrial, no es muy representativa en número de registros —**Gráfico 33**—, pero desde el punto de vista de las superficies —**Gráfico 16**— se observan densidades de más de 550 Mts<sup>2</sup> por metro lineal de fachada o Tramo de Calle, indicando concentración locacional.
  
- Las Otras Actividades tienen fuerte incidencia en el total de funciones económicas de la ciudad, sobre todo en las densidades vinculadas a las superficies —**Gráfico 17**—, llegando a alcanzar, en un punto, los 325 Mts<sup>2</sup> por metro lineal de fachada. En contraposición, el número de registros se mantiene bajo —**Gráfico 34**—.

La contrastación de gráficos lleva a deducir que el perfil económico de la ciudad es eminentemente comercial, y que esta función absorbe un porcentaje importante de la superficie edificada —**Gráfico 35** y **Gráfico 37**—, y

de establecimientos —**Gráfico 39** y **Gráfico 41**—. Asimismo, locacionalmente la densidad de actividades económicas tiende a sustentarse fundamentalmente en tres actividades principales como son las Actividades Terciarias, el Comercio al Detalle y las Actividades Profesionales.

En segundo plano de relevancia aparecen Las Otras Actividades, Las Actividades de Ocio, Almacenes-Talleres, el Comercio Mayorista y las Actividades Industriales.

Metodológicamente, la construcción de indicadores homogéneos de densidad destinados a evaluar la dilatación espacial de la actividad terciaria en el centro urbano, ha requerido de una base de información que cuenta con los metros lineales o longitud de tramos (**MtL**), que componen la malla urbana de Barcelona, en orden a identificar, basándose en un elemento común, el área de inflexión a partir de la cuál la agrupación de actividad terciaria tiende a disgregarse perdiendo centralismo. Y, donde tanto la progresiva tendencia a la desagregación periférica, como las diferenciaciones de intensidad, proporcionan los criterios espaciales y umbrales necesarios tendientes a la delimitación efectiva del centro urbano.

La delimitación espacial del centro establecida mediante umbrales de actividad no es espacialmente desequilibrante —ni tampoco conduce hacia un equilibrio total—, sino que permite en condiciones específicas, determinar la evolución del tejido urbano y de su producto edificado, en relación con los cambios originados por la polarización de las actividades productivas. En este sentido, la terciarización de zonas centrales, facilita la construcción de un medio ambiente residencial renovado, debido a que un ritmo constante de desarrollo terciario requerirá de un aumento en el grado relativo de densidad poblacional. Estableciéndose así, un volumen demográfico basado en índices de actividad económica conducentes hacia vías de predicción para la implementación de políticas de planificación territorial, destinadas a promover posibles redistribuciones de población y de actividades terciarias dentro de las áreas centrales.

Por otra parte, los umbrales de delimitación casi nunca alcanzan, en la práctica, el alto grado de racionalidad que se propone en los planeamientos

urbanísticos, debido a la actuación de diversos factores externos<sup>259</sup>. No obstante, en la medida que exista un umbral de aprovechamiento de actividades urbanas, en el que se manifiesten interrelaciones de usos, pueden aplicarse mecanismos racionales —en la adopción de decisiones— tendientes a codificar la dependencia entre los diferentes usos del suelo desarrollados sobre el espacio central.

Así, amparándose en el concepto de umbrales se consiguen las primeras respuestas al problema de la definición y delimitación empírica de los espacios centrales y consecuentemente, a la extensión de las funciones urbanas, permitiendo identificar, en forma interpretativa, horquillas de referencia, a modo de límites zonales facilitando con ello la tipificación de las fuerzas que actúan sobre la escena central.

Igualmente, en el análisis empírico destinado a delimitar el contorno céntrico de la ciudad, se tienden a aislar cuatro criterios o principios básicos de delimitación espacial, estos son:

- Los criterios morfológicos, basados en la realidad física de la ciudad.
- Los criterios demográficos, que asimilan variables anatómicas pero con una clara componente poblacional.
- Los criterios socioeconómicos o productivos.
- Los criterios funcionales o espaciales.

Sin embargo, para que la estructura urbana puesta de manifiesto mediante estos criterios se plasme en una división espacial concreta es necesario un procedimiento formal, que a partir de los discernimientos anteriores, dé como resultado la agregación coherente de unidades urbanas articuladas, pero al mismo tiempo diferenciadas.

Pero, no existe un método único que dé lugar a un mapa temático definitivo e indiscutible del Centro Urbano de Barcelona, dado que los flujos espaciales son continuos y, por tanto, toda división espacial será invariablemente arbitraria en alguna medida, debido a que cada

---

<sup>259</sup> Véase, **Capítulo 2**, Subapartado **2.2.** y Subapartado **2.3.**

procedimiento de delimitación tiene características específicas a pesar de estar basados en principios similares. A pesar de esto, el objetivo final es llegar a determinar una "**Delimitación de Interés**"; es decir, un área diferenciable con las propiedades funcionales específicas.

En este sentido, el presente trabajo se sustenta, como se ha explicado, en la determinación empírica o contextual, a partir del reconocimiento espacial de una estructura urbana conocida. Así, la clasificación de umbrales, expresada en las graficaciones anteriores, se basa en la identificación de las actividades de mayor importancia en cada área interior de la ciudad —sin dejar por ello de reconocer, que la determinación se realiza en forma simplificada; ya que la mayoría de las áreas céntricas tienen un carácter multifuncional—, considerando, al mismo tiempo, que unas actividades aparecen trazadas con más fuerza que otras. En resumen, el interés por una delimitación espacial concreta y por la identificación de ámbitos y zonas urbanas pormenorizadas, es el aspecto esencial del presente análisis urbano.

En relación con lo anterior, puede sostenerse que operacionalmente el centro de la ciudad de Barcelona tiende a ser el lugar en el que se cruzan y equilibran las ofertas y demandas asociadas con un determinado grupo de actividades urbanas. Aunque desde el punto de vista funcional, no podría hablarse de un espacio totalmente independiente en términos espaciales, económicos y de flujos de actividades, por lo que debe concluirse que la extensión geográfica del centro no proviene de procesos exclusivamente internos.

Finalmente, cabe destacar que los indicadores y umbrales reflejados por los gráficos obtenidos de la base de datos, muestran resultados que cuantifican las superficies y número de registros por metro lineal de fachada para cada uso económico, por lo que la representación cartográfica del espacio central y de los datos estadísticos, quedarán expresados en forma de Mapas Temáticos.



## 3.2. Estimaciones Conceptuales;

# Diagnósticos y Resultados

En un marco empírico de alcance preliminar, considerando los resultados del análisis de las Zonas de Estudio —**Mapas 1 al 4**, Superficie de Actividad y Número de Registros—, se desprende que las actividades económicas dentro de Barcelona tienden a concentrarse geográficamente en los distritos de Ciutat Vella, Ensanche, Sarrà-Sant Gervasi, y el distrito de Gràcia —**Mapa 5 y Mapa 11**—, constituyendo un área mononuclear homogénea, en el que el peso específico del comercio, con respecto al resto de las actividades económicas, es considerablemente alto. Asimismo, se distingue una tipología económica centralizada y locativamente jerarquizada sobre ejes estructurales.

Una segunda aproximación pormenorizada, sobre la base de los Tramos de Calle —**Mapas 7 al 10**—, permite identificar segregadamente, dentro de cada sector de actividad económica, ejes y calles que limitan descriptivamente el espacio central.

Así, con la utilización de dos grupos de elementos fundamentales de análisis —Las Zonas de Estudio y los Tramos de Calle—, es posible caracterizar diferencialmente y de forma concreta, la trama interior del entorno central de Barcelona, pudiéndose especificar la distribución y concurrencia intraurbana de las actividades comerciales, profundizando al mismo tiempo, en los aspectos relativos a la densidad habitacional<sup>260</sup> y estructura espacial del centro urbano.

---

<sup>260</sup> Según los datos extraídos del *Estudio Prospectivo del Sistema Urbano del Sudoeste Europeo (INTERREG-IIC)*, el municipio de Barcelona contiene 1.505.581 habitantes, concentrados en una extensión de solamente 98 Km<sup>2</sup>, con una densidad poblacional de 15.339 hab./km<sup>2</sup>. Y en el que su densidad poblacional corresponde a un 35% del total de población de su área metropolitana, censada en 4.390.025 habitantes. Véase CPSV en coordinación con el Ministerio de Medio Ambiente. 2001: *Estudio Prospectivo del Sistema*

## 3.2.1. Límites Intrazonal y Caracterización Funcional del Centro Urbano de Barcelona

Sobre la base de lo anterior, y desde un punto de vista contextual, es posible proyectar una Figura General de Delimitación Espacial basándose en la representación de resultados expuestos en las Zonas de Estudio —**Mapa 6**—. Sin embargo, el polígono concluyente de delimitación quedará precisado mediante el análisis ejes, determinados por los Tramos de Calle, que presentan mayor densidad de actividad económica —**Mapa 12**—.

### Delimitación del Polígono de Estudio

- El extremo norte del Polígono queda determinado por dos tramos. El primero describe un eje continuo que tiene su origen en el vértice formado por la Vía Laietana y la Calle de Jaume I, siguiendo dirección poniente por la propia Vía Laietana y Pau Claris, hasta tocar la Avenida Diagonal; punto en el que comienza el segundo tramo. El cual, configura una poli-línea escalonada, de cuatro segmentos siguiendo las calles: Córcega, Milà i Fontanals, Travessera de Gràcia, Calle Torrijos y Santa Creu hasta tocar la Calle del Robí.
- El contorno poniente se forma por una línea irregular que tiene su origen en el vértice formado por las Calles Santa Creu y del Robí, siguiendo un trazado sinuoso en dirección sur por las Calles: del Robí, Calle de la Olla, Calle de Santa Ágata, Calle de las Carolinas, Avenida Príncipe de Asturias, Vía Augusta, Calle Calvet, Calle Johann Sebastián Bach, Calle Francesc Pérez i Cabrero, Avenida de Pau Casals, Plaza de Francesc Macià, Avenida Diagonal, Avenida

---

*Urbano del Sudoeste Europeo (INTERREG-IIC). La caracterización territorial y funcional de las áreas metropolitanas españolas. Informe Final. Noviembre 2001.*

Josep Tarradellas y Calle de Berlín hasta interceptar la Calle de Numáncia.

- El extremo sur se inicia en el vértice que forman las Calles de Berlín y de Numáncia, extendiéndose axialmente en dirección oriente por las Calles: de Numáncia, Calle de Tarragona, Plaza España y Avenida del Paralelo, hasta encontrarse con la Calle Nou de la Rambla.
- El borde sur cierra el polígono de delimitación mediante un eje continuo compuesto por dos trayectos alineados en dirección norte. El primero sigue linealmente la Calle Nou de la Rambla hasta La Rambla. Y el segundo trayecto se extiende directamente desde el vértice formado por La Rambla, Calle de Ferran y Calle Jaume I, concluyendo el polígono en el ángulo constituido por la Vía Laietana y la Calle de Jaume I.

Dentro de este contexto —Zona de Estudio y Tramos de Calle—, es posible contrastar sintetizadamente los perímetros de delimitación espacial propuestos para el Espacio Central de Barcelona —**Mapa 6** y **Mapa 12**—, presentando intercaladamente dos contornos similares que delimitan un entorno espacial análogo en relación con su cohesión funcional y su densidad comercial —**Mapa 13**—. En este sentido, y desde una perspectiva analítica se presenta un marco bastante adecuado para definir la organización espacial<sup>261</sup> de las principales actividades económicas, y por tanto, del centro urbano de la ciudad.

---

<sup>261</sup> Para Roca, la estructura espacial de la actividad económica de una zona o sector refleja, mas allá de la capacidad de estas actividades para desplazar el uso básico urbano, el residencial, la competencia entre los distintos usos económicos entre sí. O dicho de otra manera, mientras la densidad cuantifica la competencia por el espacio de las diferentes actividades económicas con relación al uso residencial y al conjunto de las actividades urbanas, la estructura representa la jerarquía de estas actividades entre sí, en una determinada zona. Véase, Roca, J.: 1998. *Estudio sobre la Distribución Espacial de la Actividad Económica en Barcelona*. CPSV, UPC.

A continuación se detalla la estructura de los Mapas Temáticos, tanto para las Zonas de Estudio como para los Tramos de Calle.

## Mapas Zonas de Estudio

- **Mapa 1 — Densidad de Terciario.**  
Superficie de Terciario Total / MI \* 100. —Véase **Gráfico 4**—.
- **Mapa 2 — Densidad de Comercio al Detalle.**  
Superficie Comercio al Detalle Total / MI \* 100. —Véase **Gráfico 8**—.
- **Mapa 3 — Densidad de Comercio al Detalle.**  
Número de Registros de Comercio al Detalle Totales / MI \* 1000. —  
Véase **Gráfico 25**—.
- **Mapa 4 — Densidad de Actividades Profesionales.**  
Número de Registro de Actividades Profesionales Totales / MI \* 1000.  
—Véase **Gráfico 29**—.
- **Mapa 5 — Demarcación de Distritos Municipales.**  
Densidad de Comercio al Detalle en relación con los Distritos Municipales.
- **Mapa 6 — Polígono de Delimitación Espacial.**  
Figura General de Delimitación propuesta para el Espacio Central de Barcelona.

## Mapas Tramos de Calle

- **Mapa 7 — Densidad de Terciario.**  
Superficie de Terciario Total / MI \* 100. Véase Gráfico 4.
- **Mapa 8 — Densidad de Comercio al Detalle.**  
Superficie Comercio al Detalle Total / MI \* 100. Véase Gráfico 8.

■ **Mapa 9 — Densidad de Comercio al Detalle.**

Número de Registros de Comercio al Detalle Totales / MI \* 1000.  
Véase Gráfico 25.

■ **Mapa 10 — Densidad de Actividades Profesionales.**

Número de Registro de Actividades Profesionales Totales / MI \*1000.  
Véase Gráfico 29.

■ **Mapa 11 — Demarcación de Distritos Municipales.**

Densidad de Comercio al Detalle en relación con los Distritos Municipales.

■ **Mapa 12 — Polígono de Delimitación Espacial.**

Delimitación Espacial propuesta para el Espacio Central.

## Mapa de Síntesis de Delimitación Espacial

■ **Mapa 13 — Contrastación Polígonos de Delimitación Espacial.**

Delimitación Espacial preliminar —Zonas de Estudio— y definitiva — Tramo de Calle— del Espacio Central

El polígono de delimitación propuesto en el **Mapa 12** responde claramente a la existencia de unos ejes urbanos significativos, con un considerable volumen de terciario, todos insertos dentro de un sistema viario formado mayoritariamente por el conjunto de viales del Ensanche central. En el que se destacan además, situaciones nodales —Plaza de Cataluña, Plaza de Francesc Macià, La Plaza España—, y determinados cruces singulares entre calles principales que configuran puntos de referencia urbana, incorporando atributos tipológicos propios de las áreas centrales<sup>262</sup>.

---

<sup>262</sup> La problemática de delimitación urbana se basa normalmente en la identificación de Centros Focales como espacios referenciadores y potenciadores de la actividad urbana. En relación con el atractivo del tejido urbano en cuanto a capacidad espacial, comercial y residencial.

El espacio central de Barcelona, entendido dentro de este contexto, se ha consolidado en forma progresiva, aunque no uniforme, debido a la existencia de operaciones inmobiliarias puntuales que incentivan el desarrollo y la implantación de actividades terciarias localizadas en ciertos puntos específicos —centros comerciales como la Illa, El Corte Ingles, El Triangle, etc.<sup>263</sup>—, dibujando una ocupación del suelo irregular, que pone de manifiesto la existencia de un área central en expansión, pero materialmente localizada. Presentando líneas de potencialidad comercial que se amplían de forma fluida en determinados ejes del tejido central.

De hecho, al recibir ciertos impulsos puntuales, las actividades terciarias se direccionan en un determinado sentido, creando efectos de propagación sobre ciertas áreas que por sus condiciones de centralidad ofrecen un potencial a desarrollar, dificultando, todavía más, una demarcación ajustada del centro urbano. Por ello, una delimitación integral del espacio central acepta que no es posible definir funciones interiores independientes —vinculadas a un único indicador de actividad—, sino que reconoce que en el centro urbano se producen fenómenos espaciales y económicos significativamente distintos, pero relacionados entre sí; caracterizables mediante instancias intermedias, que excluyen por una parte las delimitaciones generalizantes exentas de particularidades. Y por otra parte, desestiman aquellas definiciones excesivamente centradas en lo específico, que no extraen los rasgos extensivos del centro urbano<sup>264</sup>.

---

**263** Estos enclaves suponen una oferta de suelo central cuantitativamente importante, y un potencial significativo de actividad comercial debido a su buena posición con relación al sistema de accesos de la ciudad, su vinculación a importantes ejes viarios y su proximidad a puntos de intercambio entre sistemas de transportes urbanos y metropolitanos.

**264** La mayor parte de los estudios urbanos de delimitación espacial, al que se adhiere también esta tesis, parten de la presunción, explícita o tácita, de que no es posible aislar el espacio urbano central en forma única e independiente, y por tanto, se adopta una metodología analítica de límites parciales en el que se aceptan inicialmente interpretaciones generalizadas en cuanto a los perímetros urbanos. En este sentido, las aportaciones, más enfatizadas tendientes a explicar el comportamiento interrelacionado y extensivo de los espacios centrales con el continuo urbano, tienen, como se ha visto en el **Capítulo 2**, una procedencia sobre todo geográfica, económica y sociológica. Asimismo, muchos de los modelos sobre aspectos como la distribución equilibrada de las actividades económicas y urbanas han sido desarrollados mediante procedimientos geográfico-económicos. Véase, D'Entremont, A.: 1997.

Por lo anterior, las graficaciones y resultados desplegados en los Mapas Temáticos deslindan el centro atendiendo a sus características vigentes, que son el reflejo de una aglomeración espacial, de una afluencia demográfica, de unas actividades económicas y de una tipología edificatoria, definidas en relación con:

1. Unas estructuras y elementos morfológicos que ponen de relieve la elevada densidad de la edificación central, organizada en una condición de continuidad respecto a otras áreas de la ciudad, mediante el encadenamiento de extensas zonas ininterrumpidas de tejido urbano.
2. Elementos ocupacionales o laborales que reconocen la existencia de una concentración de empleo en el sector terciario. Estas definiciones descubren la relevancia que tiene el contexto espacial que envuelve a la zona céntrica, caracterizando la identidad socioeconómica del espacio urbano central.

De acuerdo con lo expuesto, el Polígono de delimitación propuesto en el **Mapa 6** y **Mapa 12**, circunscribe un ámbito céntrico caracterizado por:

- Una fuerte accesibilidad en relación con el conjunto de la ciudad.
- Un perfil fuertemente tridimensional, debido a un aprovechamiento en altura del suelo, en el que predominan sus funciones centrales, de gestión, dirección administrativa, residencia y comercio.
- La concurrencia locacional de vínculos sociales que se materializan en formas económicas, dando origen a coyunturas espaciales complejas, que por su propensión a evolucionar entre lo especulativo y lo existente repercuten fundamentalmente sobre el valor del producto edificado vinculado a la función residencial.

Frente a esto, las actividades terciarias y residenciales actúan complementariamente en dos sentidos distintos. En primer término, se condicionan mutuamente para mantener incrementos económicos progresivos relacionados con las externalidades urbanísticas propias de la concentración de capitales originadas por las localizaciones centrales. Y en segundo lugar, la concurrencia locativa proporciona una gama notablemente más completa de bienes y servicios basados en la complementariedad de los usos de suelo<sup>265</sup>, y en la densidad de población, formando un ambiente que ofrece ventajas comparativas a los productores de servicios y a los mismos residentes.

Asimismo, en un sistema de urbano de reproducción neocapitalista las funciones terciarias evolucionan violentamente y de forma concurrencial, de manera que unas actividades entraran en decadencia mientras otras experimentan expansiones. De hecho, es precisamente este fenómeno económico —de contracción y dilatación espacial—, el que contiene la expansión ilimitada del entorno central de la ciudad —por sobre sus límites naturales—, debido a que cuando las zonas centrales se dilatan, fruto del crecimiento explosivo del terciario, pierden la capacidad de especialización y accesibilidad, sobrepasando su umbral de equilibrio e invalidando su ventaja inicial de localización, dejando de ser un espacio cualitativamente y económicamente aventajado, para convertirse en un continuo urbano decadente, improductivo e indiferenciado, expuesto a un proceso de contracción espacial y económica.

En cualquier caso, el crecimiento equilibrado del centro urbano de Barcelona depende mayoritariamente de la frecuencia de innovación<sup>266</sup>, es decir, de su capacidad para sustituir las actividades económicas en decadencia por otras nuevas, sin que ello signifique un aumento desproporcionado en su extensión y pérdida de diversidad. Por ello, el éxito de la sustitución de actividades económicas tiende a obedecer a fenómenos

---

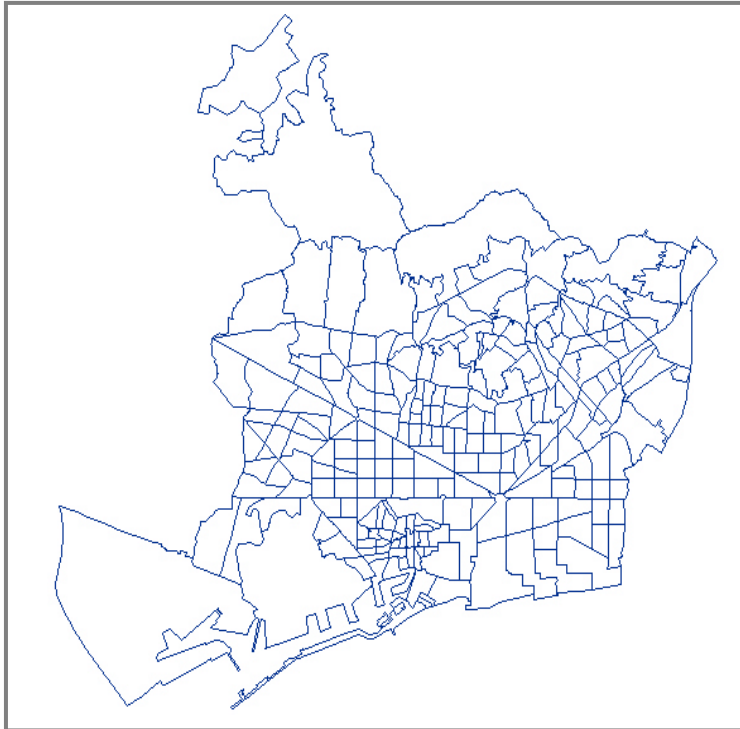
<sup>265</sup> Goodall, B.: 1972.

<sup>266</sup> D'Entremont, A.: 1997.



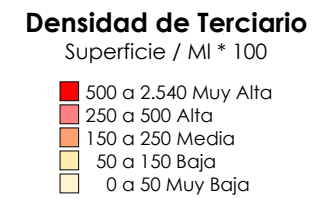
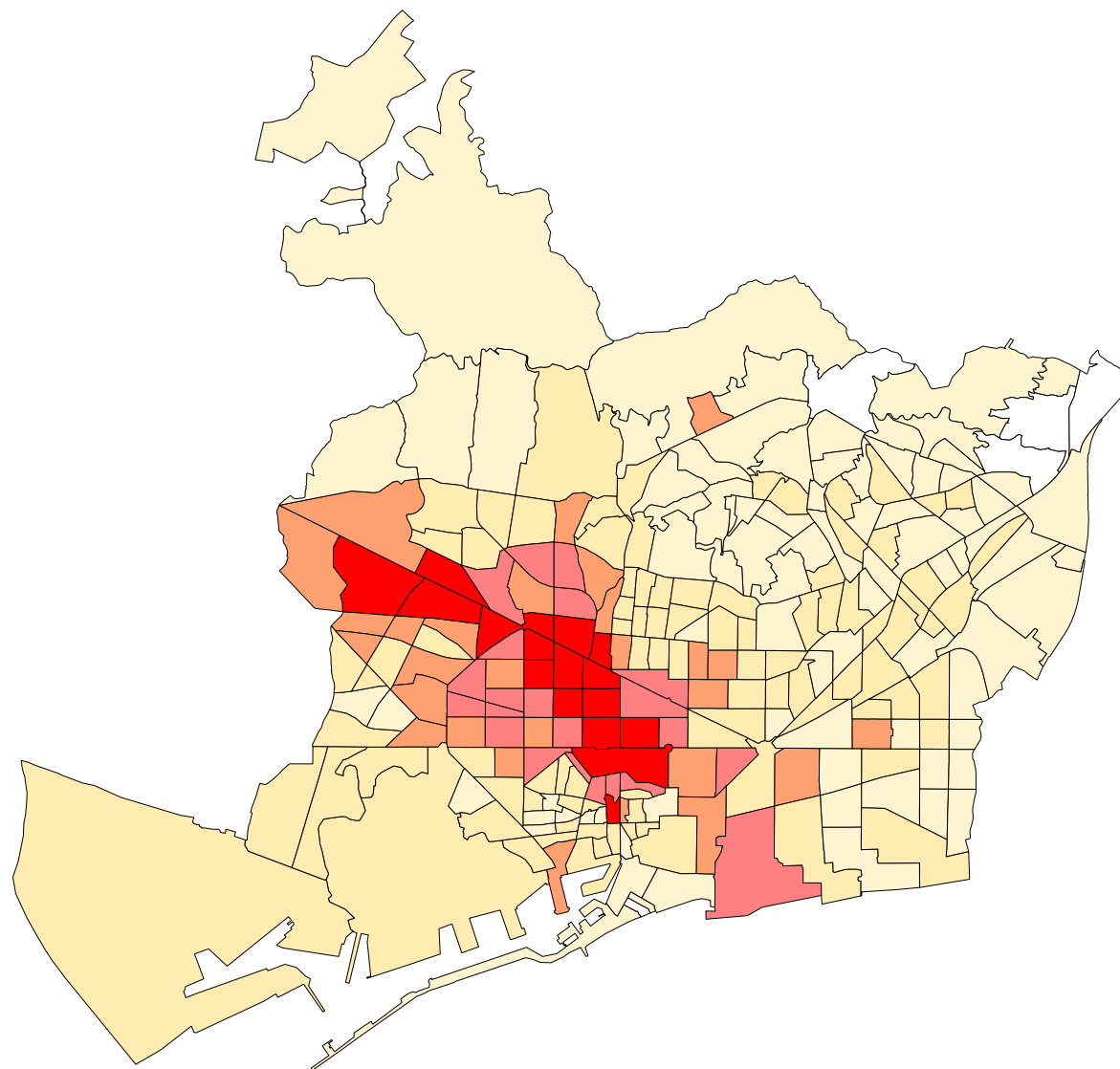
relacionados con la satisfacción de las demandas terciarias en relación directa con la masa crítica residencial de la ciudad.

# Mapas Zonas de Estudio

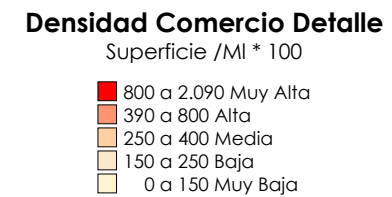
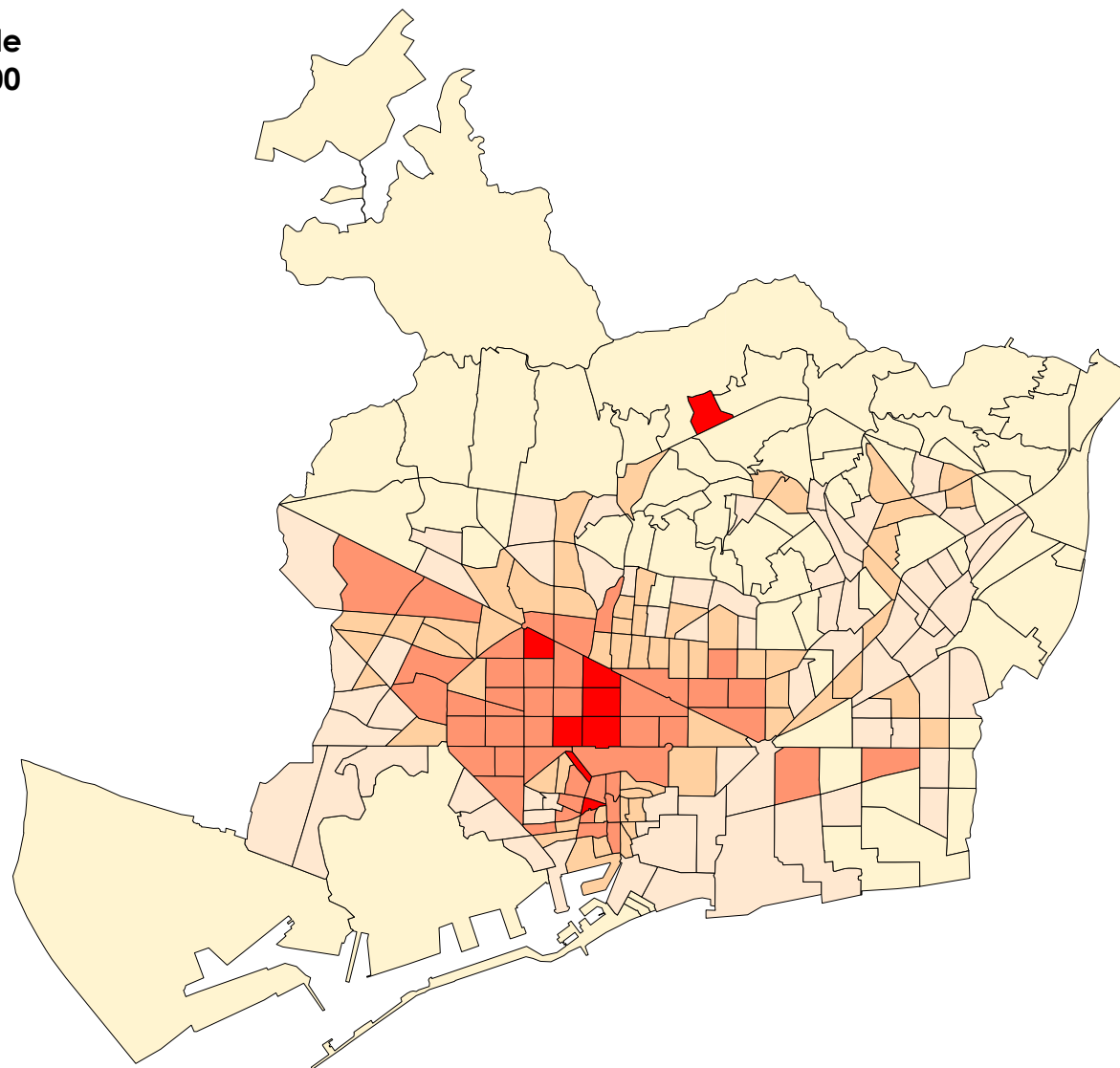


- **Mapa 1** — Densidad de Terciario.
- **Mapa 2** — Densidad Superficie de Comercio al Detalle.
- **Mapa 3** — Densidad Registro de Comercio al Detalle.
- **Mapa 4** — Densidad de Actividades Profesionales.
- **Mapa 5** — Demarcación de Distritos Municipales.
- **Mapa 6** — Polígono de Delimitación Espacial.
- **Mapa 13** — Contrastación Polígonos de Delimitación.

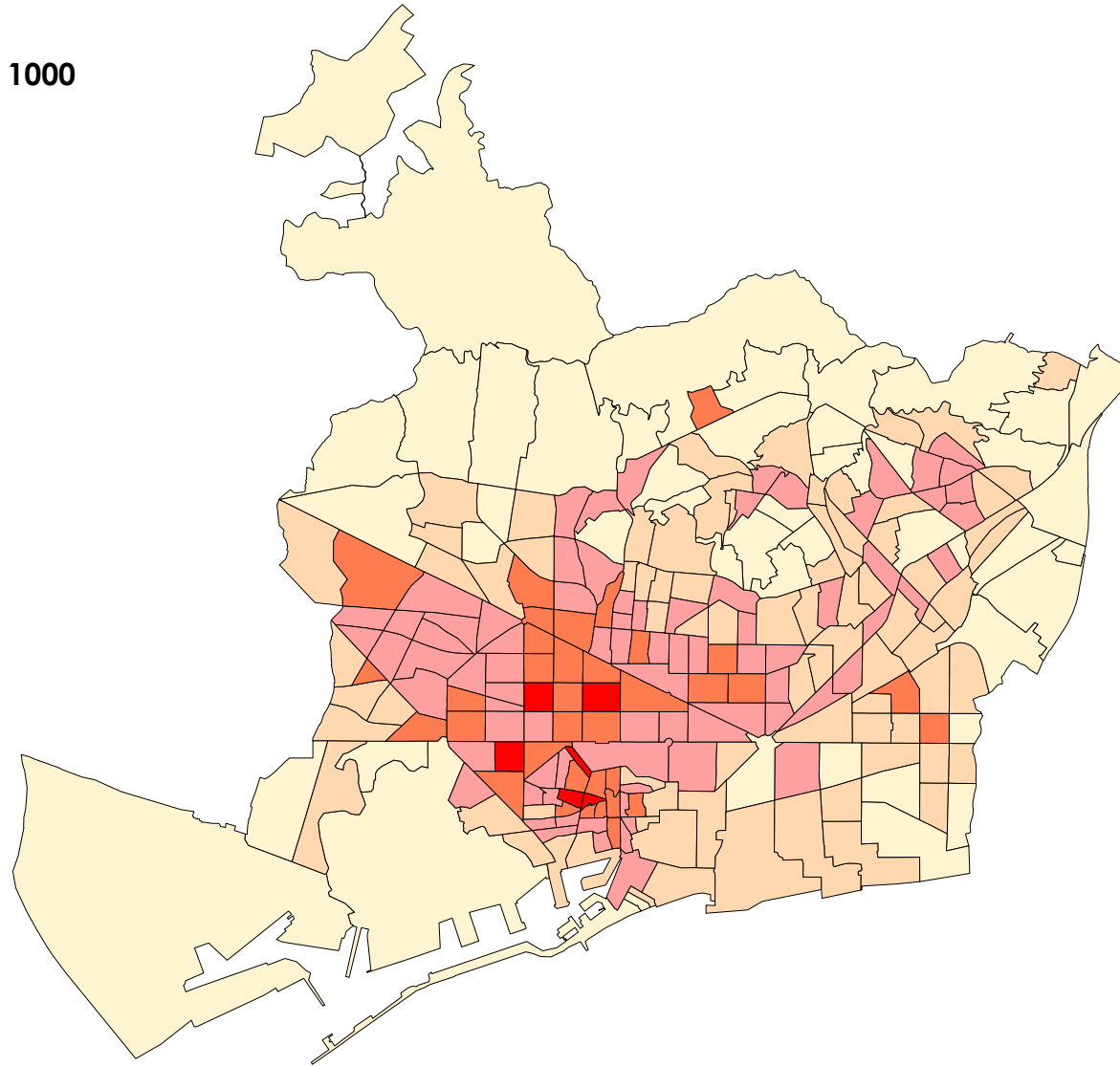
**Mapa 1**  
**Zonas de Estudio**  
**Densidad de Terciario**  
**Sup. Terciario Total / MI \* 100**



**Mapa 2**  
**Zonas de Estudio**  
**Densidad Comercio al Detalle**  
**Sup. Comercio Total / MI \* 100**



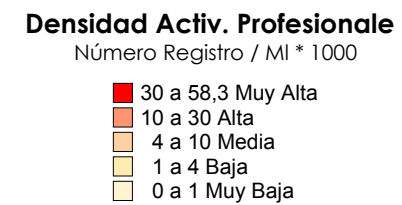
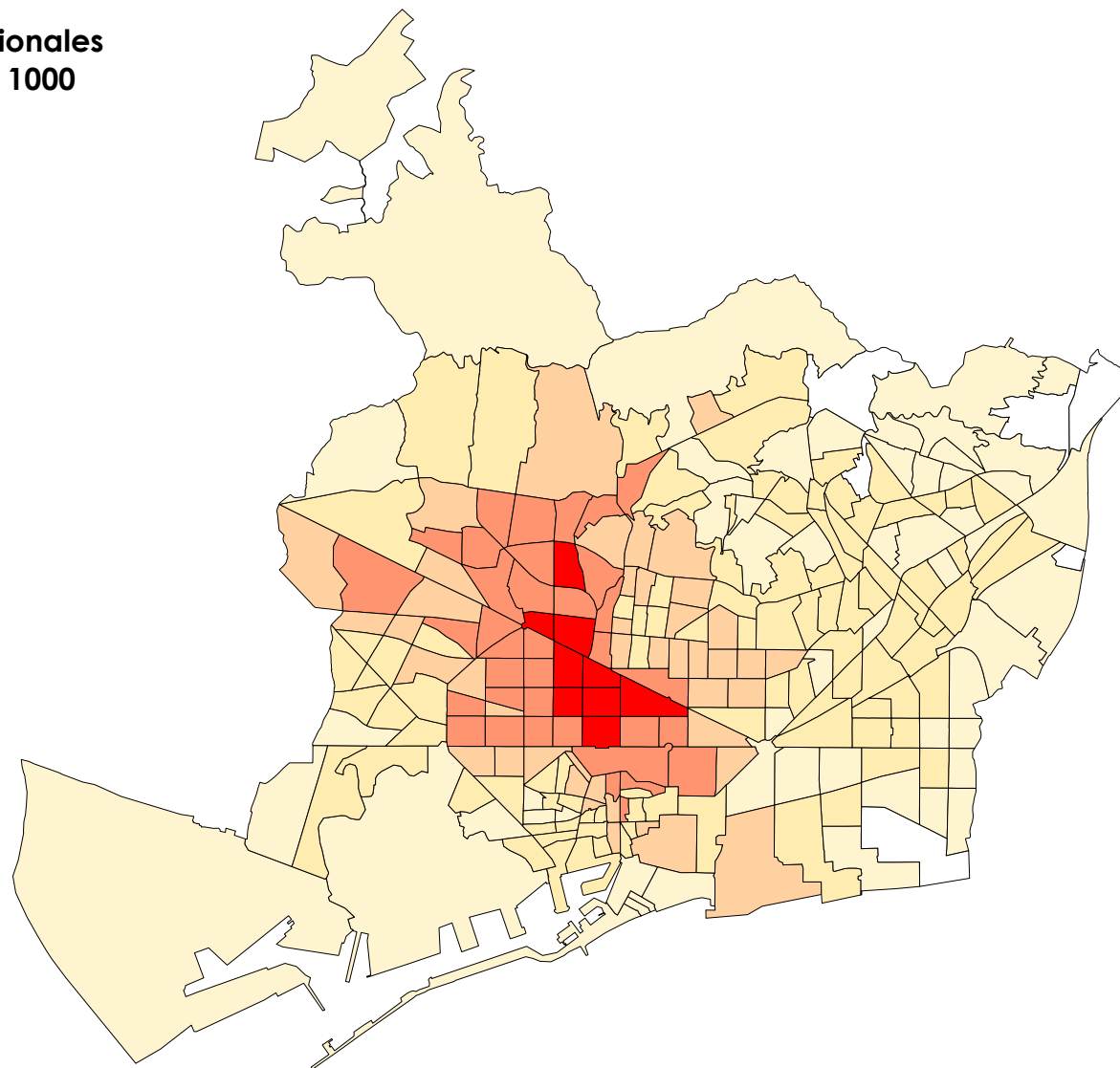
**Mapa 3**  
**Zonas de Estudio**  
**Densidad Comercio Detalle**  
**Número Registros Total / MI \* 1000**



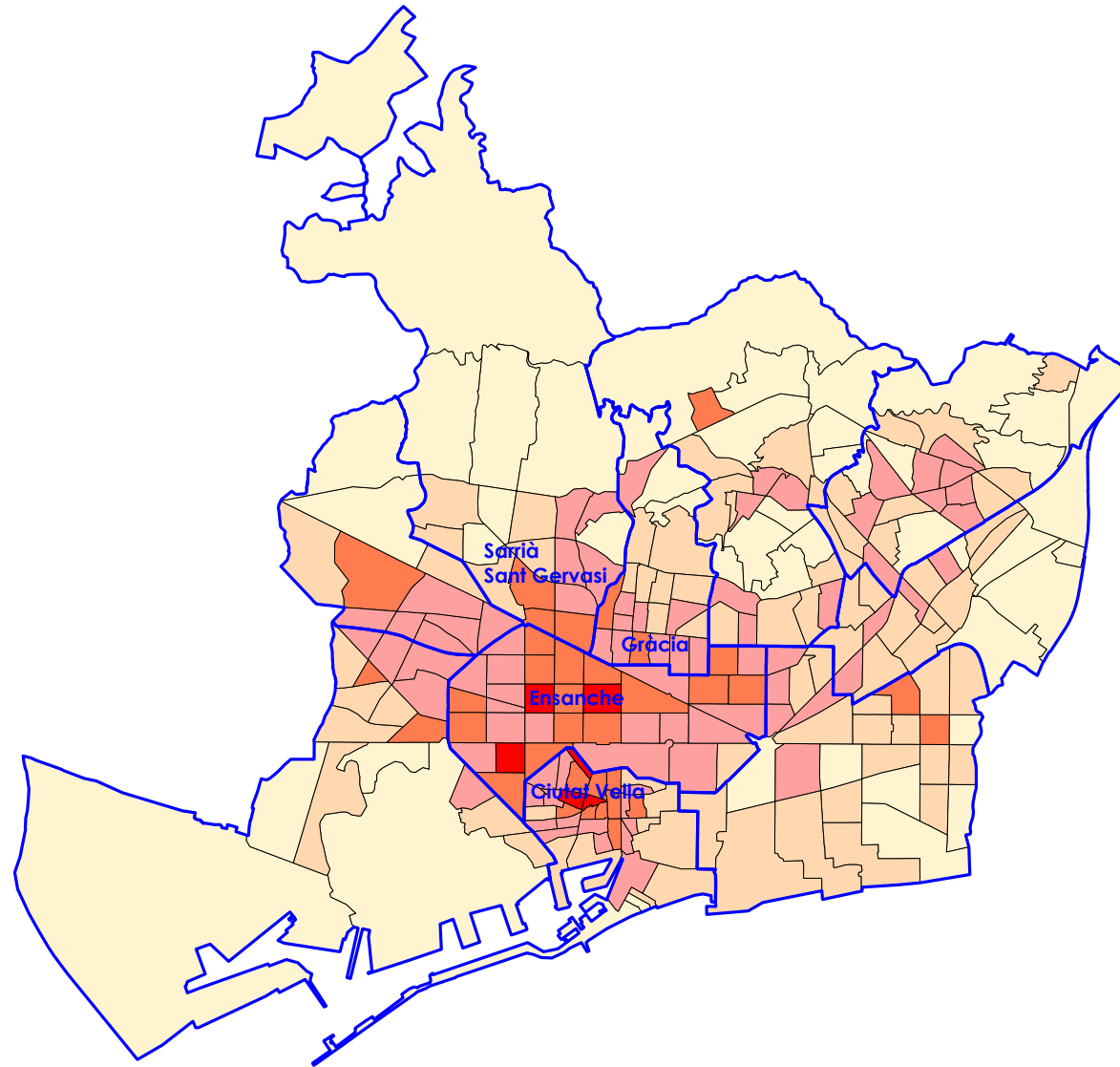
**Densidad Comercio Detalle**  
Número Registro / MI \* 1000

- 80 a 158 Muy Alta
- 50 a 80 Alta
- 30 a 50 Media
- 15 a 30 Baja
- 0 a 15 Muy Baja

**Mapa 4**  
**Zonas de Estudio**  
**Densidad Actividades Profesionales**  
**Número Registros Total / MI \* 1000**



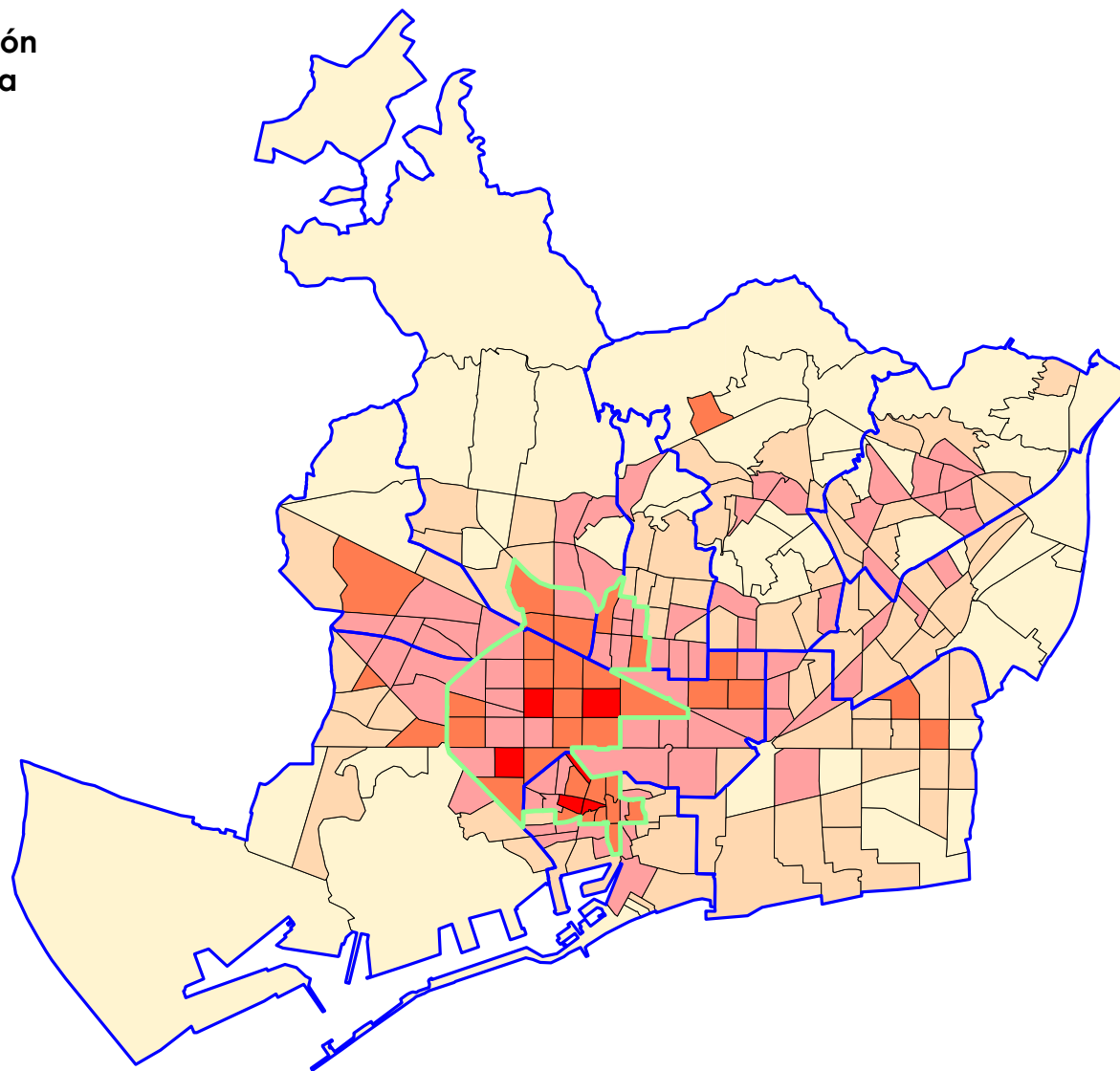
**Mapa 5**  
**Zonas de Estudio**  
**Delimitación Distritos**  
**Densidad Comercio Detalle**



**Densidad Comercio Detalle**

- 80 a 158 Muy Alta
- 50 a 80 Alta
- 30 a 50 Media
- 15 a 30 Baja
- 0 a 15 Muy Baja

**Mapa 6**  
**Zonas de Estudio**  
**Figura General de Delimitación**  
**Espacio Central de Barcelona**

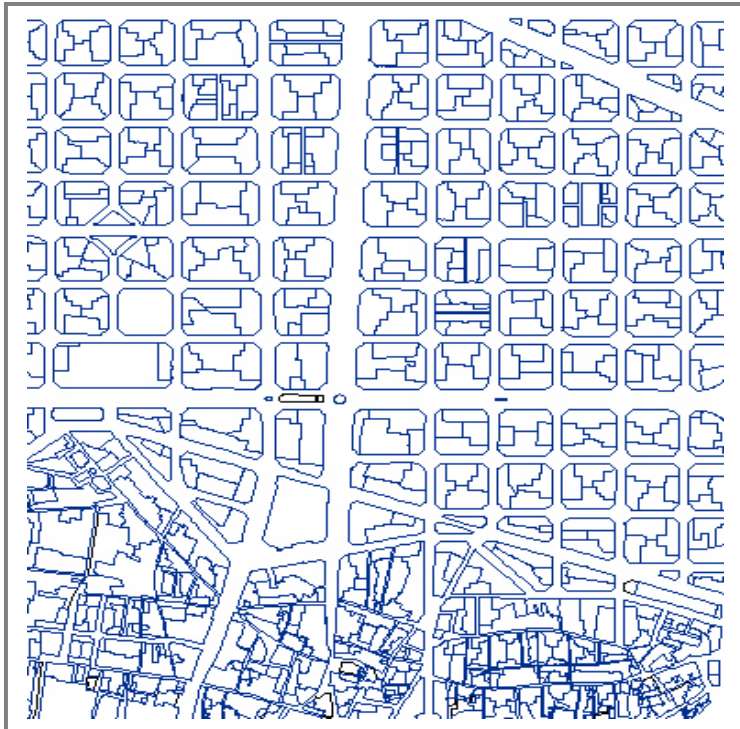


**Densidad Comercio Detalle**

- 80 a 158 Muy Alta
- 50 a 80 Alta
- 30 a 50 Media
- 15 a 30 Baja
- 0 a 15 Muy Baja

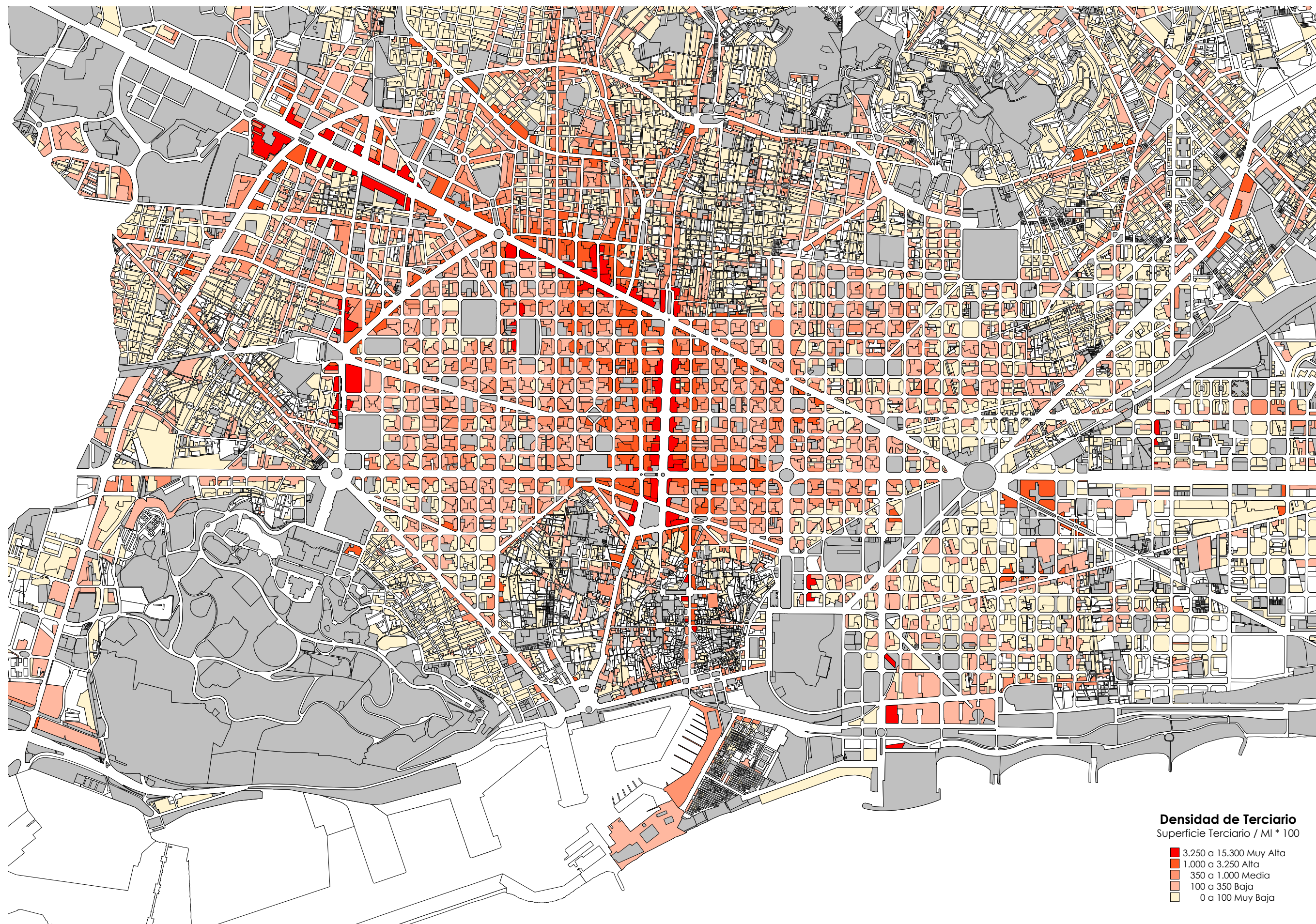


# Mapas Tramos de Calle

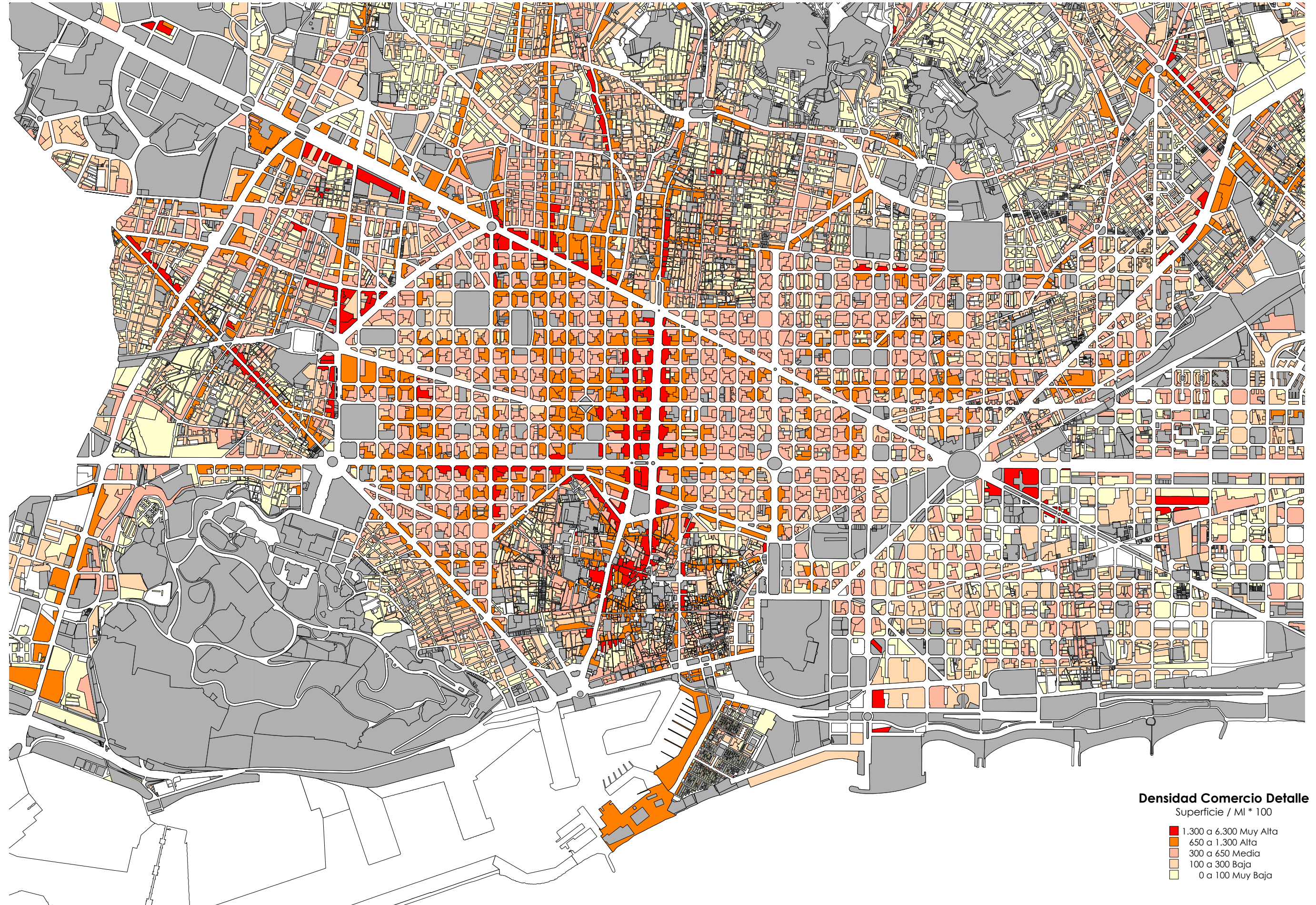


- **Mapa 7** — Densidad de Terciario.
- **Mapa 8** — Densidad Superficie de Comercio al Detalle.
- **Mapa 9** — Densidad Registro de Comercio al Detalle.
- **Mapa 10** — Densidad de Actividades Profesionales.
- **Mapa 11** — Demarcación de Distritos Municipales.
- **Mapa 12** — Polígono de Delimitación Espacial.

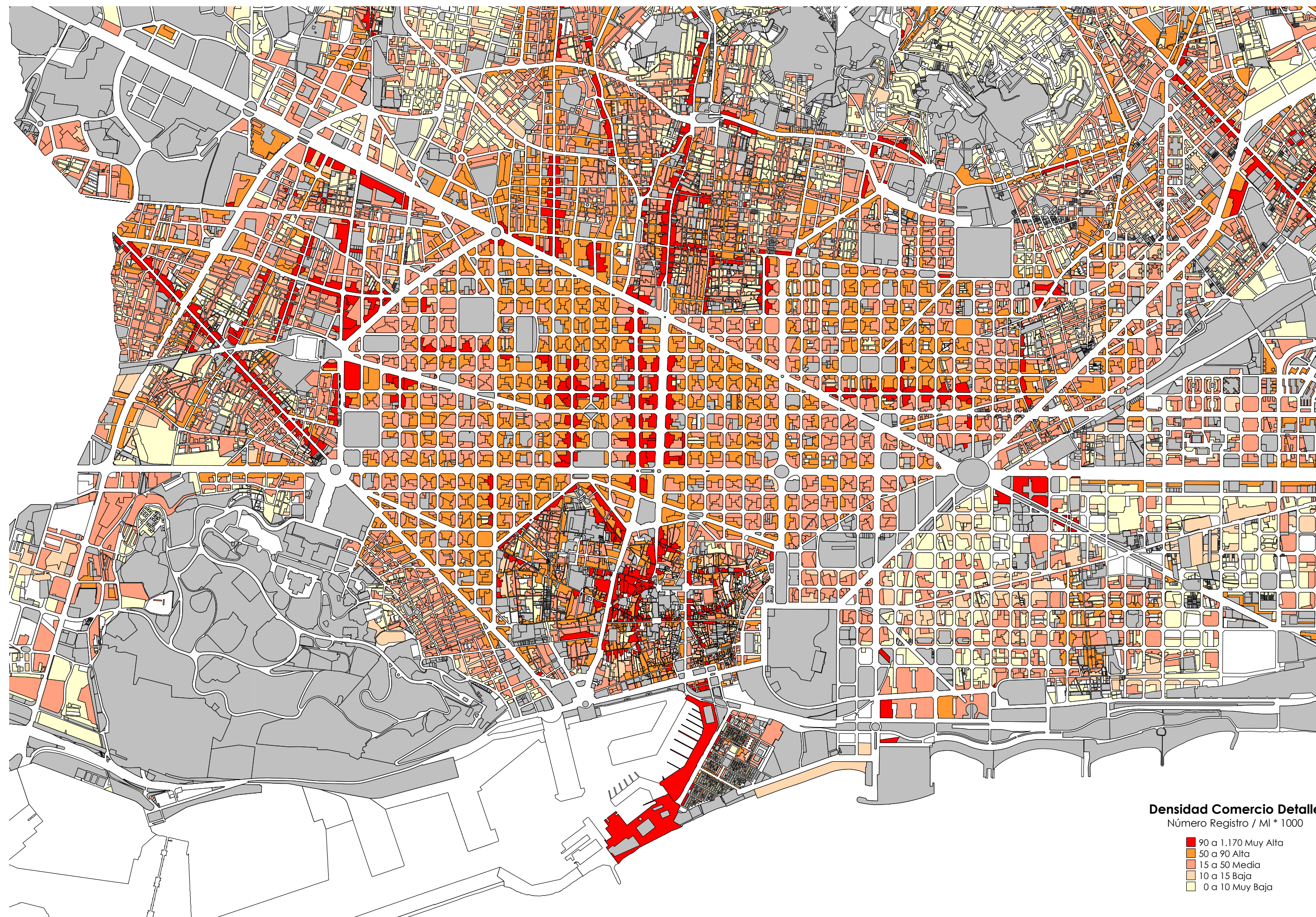
Mapa 7  
Tramo de Calle  
Densidad de Terciario  
Sup. Terciario Total / MI \* 100



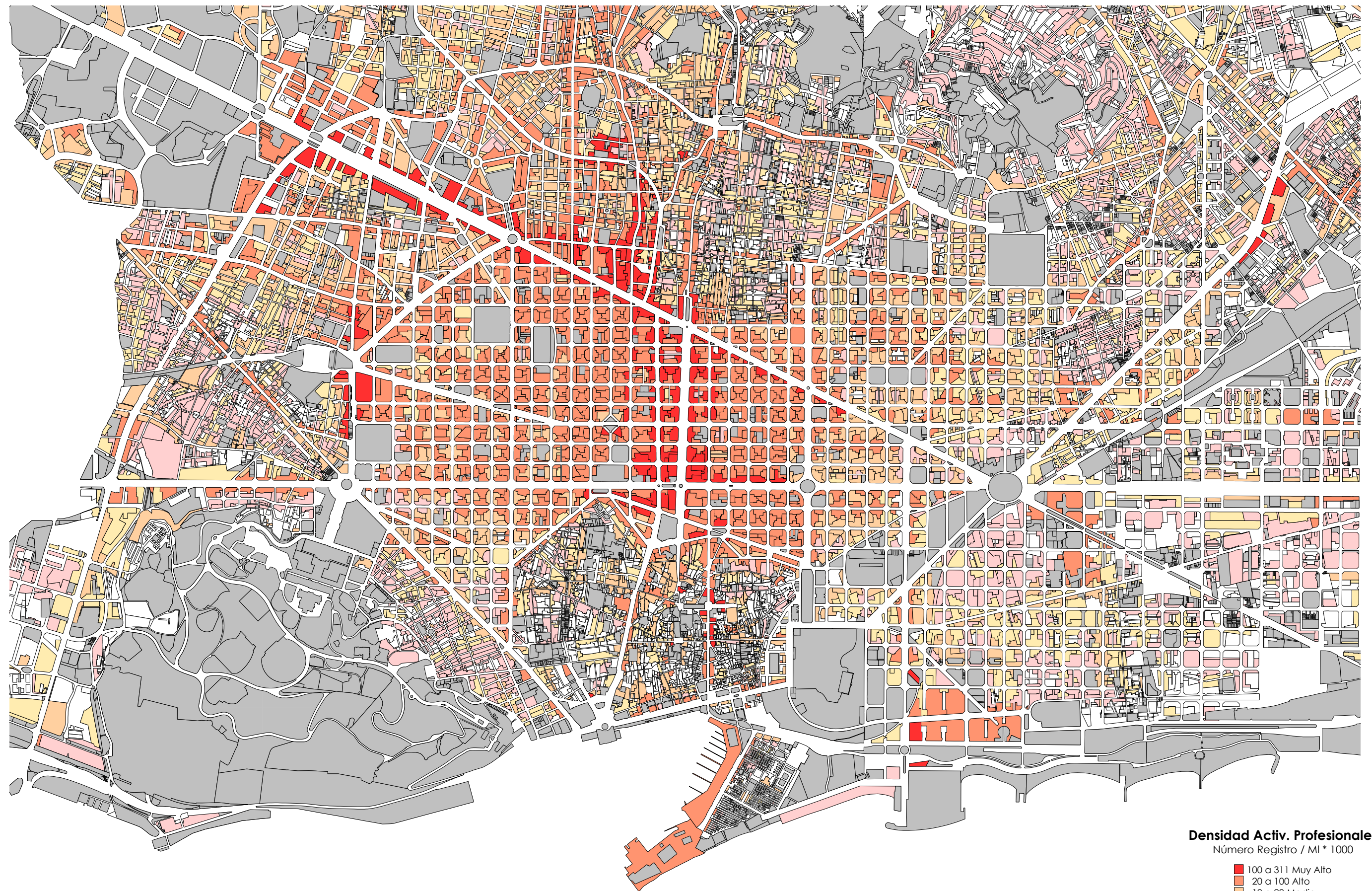
Mapa 8  
Tramos de Calle  
Densidad Comercio al Detalle  
Sup. Comercio Total / MI \* 100



Mapa 9  
Tramos de Calle  
Densidad Comercio al Detalle  
Número Registros Comercio Detalle / MI \* 1000



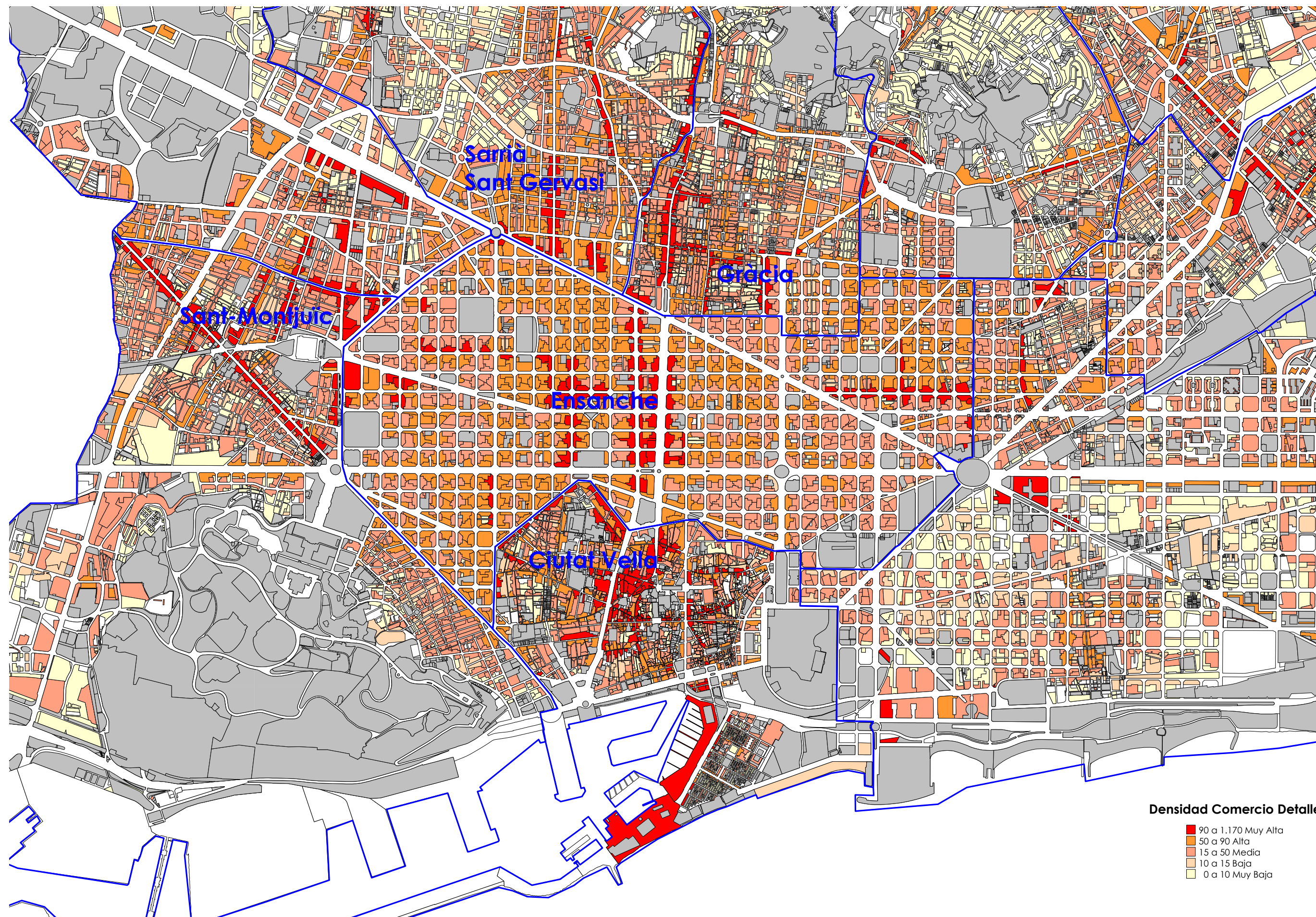
Mapa 10  
Tramos de Calle  
Densidad Actividades Profesionales  
Número Registros / MI \* 1000



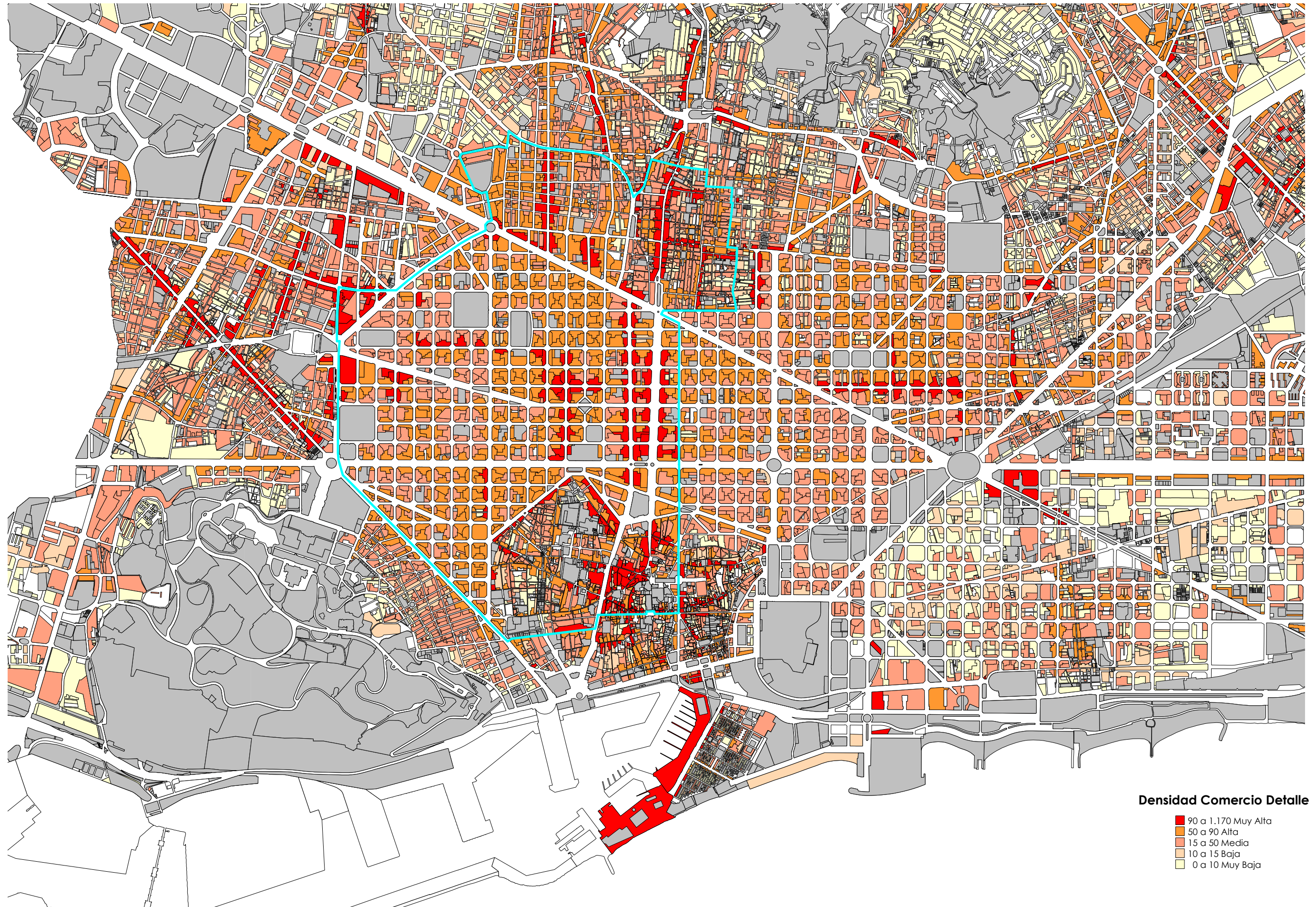
Densidad Activ. Profesionales  
Número Registro / MI \* 1000

- 100 a 311 Muy Alto
- 20 a 100 Alto
- 10 a 20 Medio
- 5 a 10 Bajo
- 0 a 5 Muy Bajo

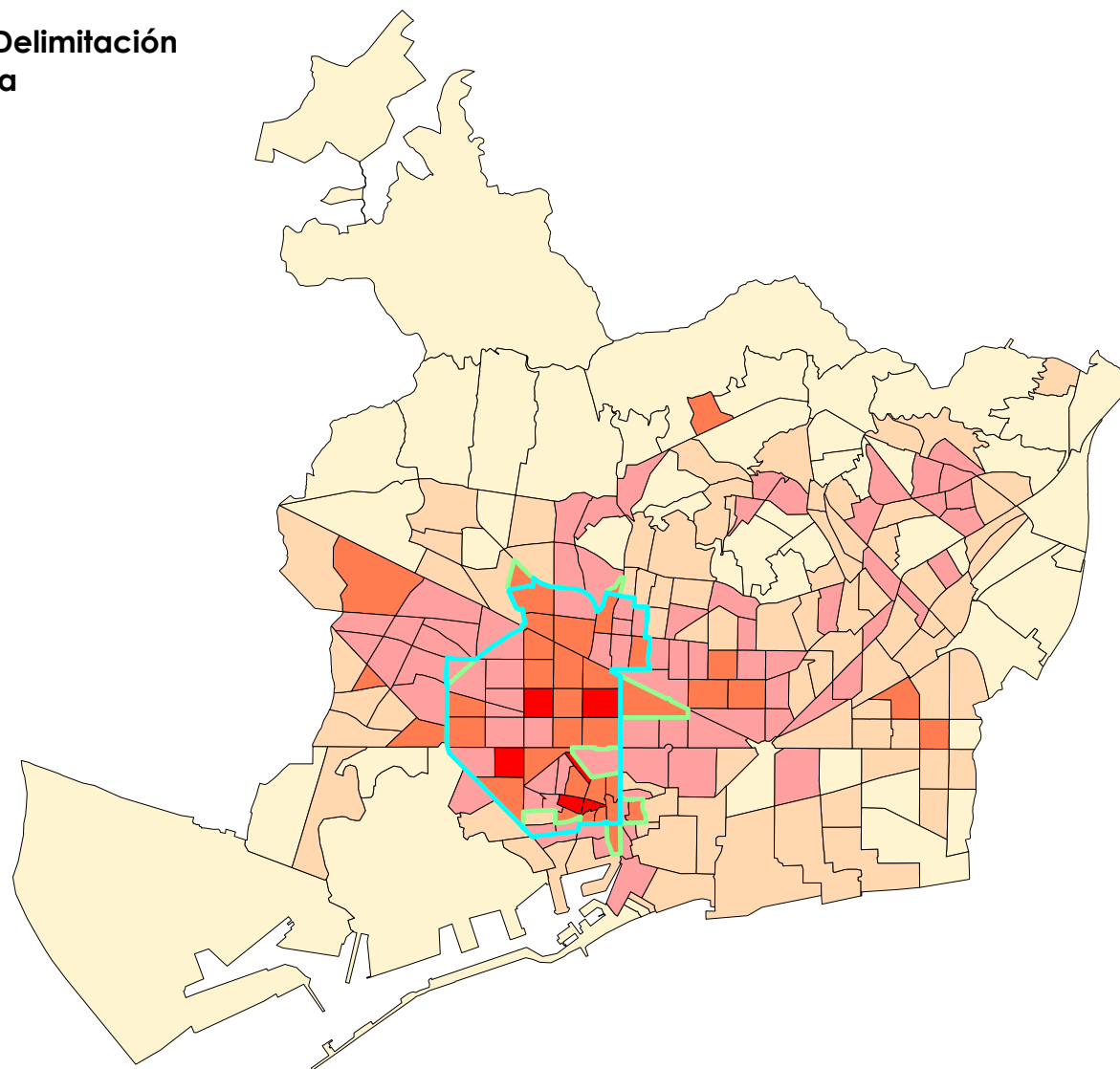
Mapa 11  
Tramos de Calle  
Delimitación Distritos  
Densidad Comercio Detalle



Mapa 12  
Tramos de Calle  
Polígono de Delimitación  
Espacio Central de Barcelona



**Mapa 13**  
**Zonas de Estudio**  
**Contrastación Polígonos de Delimitación**  
**Espacio Central de Barcelona**



**Densidad Comercio Detalle**

- 80 a 158 Muy Alta
- 50 a 80 Alta
- 30 a 50 Media
- 15 a 30 Baja
- 0 a 15 Muy Baja



## 3.2.2. Influencia del Terciario y Comportamiento Residencial en el Centro Urbano de Barcelona: La Problemática Urbanística

Barcelona es concretamente una ciudad comercial, es decir, una ciudad en la que el peso específico del terciario con respecto al resto de las actividades económicas es muy significativo. Asimismo, el centro tradicional de la ciudad presenta una estructura de oferta residencial, de comercio al detalle y de actividades profesionales inmensamente diversa, en la que los pequeños y medianos inmuebles tienen un peso significativo sobre el tejido urbano central, interviniendo dentro de una amplia densidad habitacional, y con un número importante de operadores terciarios por superficie —**Gráfico 4, Gráfico 8, Gráfico 12, Gráfico 21, Gráfico 25, Gráfico 29**—<sup>267</sup>.

Desde esta perspectiva, es posible sostener que la concentración locacional de actividad terciaria en el centro urbano de Barcelona, comporta una estructura bipolar, que admite dos puntos de observación diferentes — asociados a tramas urbanas morfológicamente disímiles—, pero interrelacionadas mutuamente por una fuerte condición de centralidad espacial<sup>268</sup>. Se trata de la trama del Casco Antiguo, y la trama del Ensanche, que pueden ser explicadas del siguiente modo:

---

<sup>267</sup> Véase, **Mapa 1** —Zonas de Estudio: Superficie de Terciario—, **Mapa 2** —Zonas de Estudio: Superficie de Comercio al Detalle—, **Mapa 3** —Zonas de Estudio: Número de Registros Comercio al Detalle—.

<sup>268</sup> La definición de centralidad espacial queda claramente precisada en el estudio sobre las Áreas de Nueva Centralidad de Barcelona. En esta obra de análisis urbano se indica que: "Los lugares centrales de una ciudad se reconocen fácilmente destacándose del resto por una serie de signos y formas que denotan un tipo de actividad y relaciones distintas de otras áreas más convencionales.

Puede afirmarse que los lugares de las ciudades aportan a éstas unos signos de identidad específicos que las hacen reconocibles e individualizadas. Esta realidad suele ser consecuencia de un proceso de decantación histórica de ritmo variable, producido por agentes muy diversos que explican la diversidad formal de los resultados. Marcos urbanos muy heterogéneos, tanto por su estructura física como por la

## El Casco Antiguo

- El Casco Antiguo contiene, en general, el comercio más tradicional, de menor superficie y de baja especialización, que podría definirse como un ámbito comercial y terciario menos desarrollado, con un trazado irregular, de viales estrechos y un sistema parcelario de pequeña superficie, con frentes de fachadas reducidos y edificaciones cerradas en las que las alturas suelen estar normalmente por debajo de las cinco plantas.

Desde un punto de vista direccional, a partir del espacio institucional de la Plaza de Sant Jaume, en Ciutat Vella, el centro comercial se orienta en dirección al Ensanche, siguiendo La Rambla y la Vía Laietana, que se constituyen en dos vías de especial significación terciaria, pues ponen en relación funcional el Casco Antiguo, con el sector central del Ensanche, punto en se que concentra la máxima intensidad comercial —**Mapa 7, Mapa 8 y Mapa 9**—.

## El Ensanche

- El Ensanche contiene establecimientos de mayores dimensiones, más recientes e innovativos, presentándose como el ámbito comercial y terciario más desarrollado y característico de la ciudad, tanto por la rotundidad de su red viaria como por su estructura

---

morfología de su tejido, son en realidad contenedores de estos valores de centralidad. Un alto nivel de actividad, preferentemente diversificada, la presencia de edificios públicos de carácter institucional, unos espacios libres de especial significación etc., son los elementos que aparecen casi siempre de una forma inequívoca en los espacios centrales de una ciudad.

La particular forma de crecimiento de la ciudad tradicional ha condicionado la formación de su espacio central siguiendo una estructura ramificada, con una dimensión que está en función de la importancia y complejidad de aquella. Sus áreas centrales han crecido de forma progresiva, hasta adquirir una forma que agrupa y relaciona a los núcleos de mayor actividad". Véase, Ayuntamiento de Barcelona, 1987: *Áreas de Nueva Centralidad*, Pp. 10-11.

parcelaria y tipología edificatoria<sup>269</sup>. Asimismo, el Ensanche destaca, en contrastación con el Casco Antiguo, por un trazado de viales más regularizado y de mayores dimensiones que el Casco Antiguo, con un sistema parcelario basado en parcelas de tamaño medio y grande con frentes de fachada normalmente por encima de los diez metros de alturas y por sobre las cinco plantas.

Si bien, existen manifiestas diferencias edificatorias, espaciales y morfológicas entre el Casco Antiguo y el Ensanche, también consta una importante correlación funcional basada en la continuidad de sus estructuras terciarias, en el grado de transformación y rehabilitación urbana, en su posicionamiento espacial dentro del conjunto de la ciudad, en el nivel de desarrollo de las actividades de servicio y en el peso de la actividad residencial dentro de este continuo urbano.

Así, la problemática urbanística del centro tradicional de Barcelona se articula, en cualquier caso, dentro un proceso que requiere por una parte, la mantención de la actividad terciaria como mecanismo de impulso económico, y por otra parte, exige la conservación y aumento del carácter residencial del centro tradicional alrededor de los distintos centros focales y ejes de actividad terciaria, en orden a potenciar, la hasta ahora, constante regeneración y equilibrio del centro urbano.

La prosperidad de un ámbito central, en el que coexisten actividad residencial y terciaria, es viable de producirse, según ha explicado el economista J. P. Courthéoux<sup>270</sup>, utilizando cuatro preceptos básicos de referencia:

---

<sup>269</sup> En el estudio sobre las Áreas de Nueva de Barcelona, se indica que: "El centro comercial, financiero y de servicios de la Barcelona moderna ha ido desplazándose del centro histórico romano y medieval hacia poniente, siguiendo el eje de Paseo de Gràcia. Sin embargo, la más importante concentración de actividad terciaria radicada en el Ensanche proyectado por Ildelfons Cerdà en el siglo XIX". Véase, Ayuntamiento de Barcelona, 1987: *Áreas de Nueva Centralidad*.

<sup>270</sup> Courthéoux extrapola al estudio urbano de las actividades comerciales, el concepto económico de *Tasa de Absorción Terciaria*, que indica la capacidad del sector residencial, de una determinada ciudad, para absorber actividades de servicio. Esta tasa de absorción se define como: la relación entre el crecimiento de la población y el crecimiento del terciario en un mismo periodo de tiempo. Véase,

- Gradualidad de Integración del terciario en la trama urbana residencial.
- Renovación y conservación del producto habitacional, mejora de mobiliario urbano y compromiso ambiental.
- Facilidad Peatonal.
- Adecuación en los Niveles de Accesibilidad.

Estos preceptos tienen por objeto adecuar la oferta comercial existente al entramado urbano residencial que lo contiene, pues la convergencia espacial entre actividad terciaria y habitacional, como estrategia de actuación, aumenta la capacidad del espacio central, facilitando el aprovechamiento económico de los activos urbanísticos e inmobiliarios. De hecho, economistas de la talla de Prost, Courthéoux, Richardson o Goodall, sostienen que estas actividades no son contrapuestas sino complementarias, a modo potenciadoras en el desarrollo de funciones económicas y sociales asociadas a entornos urbanos complejos<sup>271</sup>.

Por otra parte, la complejidad de los centros repercute en las áreas residenciales, que se hallan sometidas a continuos y sofisticados procesos de cambios que afectan tanto a su morfología, como a la composición social y demográfica de sus habitantes<sup>272</sup>. A lo anterior, debe sumarse, además, la existencia de un complicado orden económico, que da origen a los distintos mercados urbanos, como el mercado de suelo y el mercado inmobiliario. Este último, es la expresión económica del comportamiento locacional de bienes —distribuidos zonalmente—, sujetos a las implacables tensiones de la oferta y la demanda<sup>273</sup>, manifestadas mayoritariamente en el centro urbano.

---

Courthéoux, M J. P. 1966.: " La Répartition des activités économiques". Centre de Recherches sur l'Urbanisme. ED. Editions du Seuil.

<sup>271</sup> Véase, Praderie, M.: 1968.

<sup>272</sup> Véase, **Capítulo 1**, Subapartado 1.7.

<sup>273</sup> La medición del rendimiento del mercado urbano resulta difícil de valorar en zonas centrales de alta movilidad económica, como es el caso de Barcelona. De hecho, la herramienta esencial de valoración urbana se aproxima mucho a la del mercado inmobiliario, que actúa en función del balance entre ventajas

Frente a estas condiciones, los usos y aprovechamientos del suelo, y el producto inmobiliario son sensibles a los cambios de pautas terciarias generadas en las estructuras interiores de la ciudad. Por lo anterior, el estudio de la actividad residencial y terciaria —relacionada con la distribución espacial de actividades—, en el centro urbano se presenta más compleja que el expuesto para situaciones modélicas, debido a que las teorías no consideran que el producto edificado está fuertemente influido por acciones circunstanciales y restricciones de carácter legislativo, vinculadas con el planeamiento urbano, que dificultan y ralentizan el proceso de evaluación y diagnóstico espacial.

## El uso Terciario de las Plantas Bajas en los Edificios Residenciales del Centro Urbano.

Es razonable pensar que uno de los efectos urbanísticos más notables derivado del proceso de posicionamiento espacial —céntrico— de la oferta comercial, se refiere a los usos de las plantas bajas de los edificios residenciales. En efecto, en el centro de Barcelona como en el de otras tantas ciudades, los usos que habitualmente han ocupado las plantas bajas de los edificios residenciales, especialmente en el Ensanche y Ciutat Vella, han sido de carácter terciario.

La cuestión que ahora se plantea es sí, como consecuencia del interuso vertical y del incremento sostenido de pequeños establecimientos terciarios, distribuidos agrupadamente en las primeras plantas de los edificios residenciales, se produce un aumento en el valor total del edificio, y por tanto en el producto inmobiliario residencial en su conjunto, repercutiendo finalmente en todo un barrio.

La respuesta a esta pregunta es afirmativa, pues un fenómeno de terciarización puntual provoca cambios inducidos —como la revalorización del producto edificado—, alterando la evolución espontánea de los valores y

---

comparativas relacionadas con situaciones de emplazamientos, accesibilidad —tanto interna como global—, actividades complementarias, externalidades urbanísticas, calidad ambiental y tipología

precios urbanos. En este sentido, no hay dudas que la reanimación de inmuebles en declive, o la equilibración de un espacio económico central deprimido requiere de un fortalecimiento de actividades terciarias<sup>274</sup>. No obstante, espacialmente se advierte, en general, que la disposición de los locales comerciales, en planta baja, no se produce de forma homogénea, sino que sigue pautas de localización determinadas por los principales ejes terciarios de la ciudad —**Mapa 12**—.

En la Barcelona central existen áreas de gran intensidad comercial, que coinciden básicamente con los principales ejes económicos que conectan Ciutat Vella con el Ensanche. Estas áreas —analizadas en distintos estudios urbanos—, sostienen gran parte de su vitalidad en la existencia de las actividades comerciales —y en actividades de servicios complementarias— emplazadas en las plantas bajas de los inmuebles, con acceso directo desde la calle.

En este orden, la constante adecuación de los inmuebles tradicionalmente residenciales, la peatonalización de algunos ejes del casco antiguo de la ciudad, y el renovado interés por admitir nuevos usos terciarios —incluso de oficinas—, son síntomas de la presión del comercio detallista por mantener una presencia estable en el núcleo comercial de la ciudad. Pero también, de la voluntad por continuar la significación habitacional de estos espacios dentro del conglomerado urbano.

Este fenómeno resulta significativo ya que en ciertos casos la disminución de la actividad comercial, a pie de calle, puede traspasar un determinado umbral de intensidad, provocando efectos negativos sobre el valor económico de los bienes inmuebles y, por tanto, sobre el conjunto de los espacios públicos contiguos a las áreas desprovistas de actividades

---

constructiva. Véase, Roca, J.: 1988.

<sup>274</sup> Esta tesis ha sido defendida no sólo por economistas urbanos como Richardson, Goodall, Campos Venuti o Courthéoux, sino que también es aceptada e implementada por las administraciones públicas como parte de sus políticas de desarrollo y renovación urbana. De hecho, existen numerosos ejemplos, algunos tan paradigmáticos, como la zona de La Défense en París, Los Docklands en Londres, El Frente Marítimo de Boston y el Puerto de Baltimore en Estados Unidos, La Villa Olímpica y más recientemente el proyecto 22@ en el sector del Poble Nou de Barcelona. En relación con esto, Peter Hall analiza detalladamente algunos ejemplos de intervención terciaria en el capítulo 11 de su libro *Ciudades del Mañana*. Véase Hall, P.: 1996.

económicas. Los síntomas de insuficiencias comerciales indicarían externalidades negativas sobre un segmento urbano determinado, relacionado a la falta de actividad terciaria en plantas bajas.

Las externalidades negativas afectan, en especial, a edificios no situados exactamente en los ejes terciarios tradicionales, pero que tienen un singular potencial de aprovechamiento, un notable valor de posición y una oferta inmobiliaria cuantitativamente importante, con un alto nivel de actividad residencial. Frente a esto, la introducción de usos terciarios que promocionan la ocupación comercial de las plantas bajas parece ineludible en vista a evitar, por una lado la polarización y el aislamiento urbano de espacios y edificios adyacentes a los principales ejes comerciales, y por otro lado para recapitalizar estratégicamente áreas deprimidas y de difícil control social<sup>275</sup>.

De este modo, los procesos de recapitalización se vinculan a los centros urbanos tradicionales, logrando repercusiones socioeconómicas favorables sobre los aprovechamientos del suelo central.

En relación con lo anterior, el economista británico Harry W. Richardson sugiere que una estrategia de recapitalización concertada entre agentes privados y públicos permite, dentro de las propias leyes del mercado, corregir el estado de deterioro de un área de la ciudad, revitalizando selectivamente sus externalidades positivas. Asimismo, determina que una forma económicamente viable y rápida de recapitalización inmobiliaria es mediante la terciarización controlada —por planeamiento—, de las primeras plantas de los edificios habitacionales deteriorados. Richardson sostiene, además, que un proceso de estas características, debe entenderse como una acción de urbanización horizontal, que puede resultar provechosa si se realiza controladamente<sup>276</sup>.

Económicamente, Richardson propone que el capital privado, interesado en las ventajas del cambio de uso que ofrecen las localizaciones céntricas,

---

<sup>275</sup> El producto edificado y los barrios reaccionan entre sí continuamente de modo recíproco, de forma tal que los cambios introducidos en el uso particular de los edificios tiene repercusiones al nivel general en todo el barrio. En este sentido, la trama urbana en su conjunto, al igual que los edificios, ofrecen un patrón de cambio de carácter cíclico vinculado a los procesos económicos de reproducción urbana.

<sup>276</sup> Véase, **Capítulo 2**, Subapartado 2.1.

invierta en la mejora o remodelación de las primeras plantas de un edificio residencial, de forma que toda la finca se beneficie de esta inversión. En tales circunstancias los propietarios de las plantas superiores —destinadas a viviendas— verán aumentar el valor y calidad de sus propiedades sin que realmente hayan invertido en ellas. Consecuentemente, un proceso horizontal de reurbanización terciaria mejorara la eficiencia de un área en cuanto impulsa y mantiene la diversidad de funciones del centro urbano.

Por otra parte, la urbanización terciaria —de las plantas bajas— hace viable mediante un proceso de planificación y control por parte de la administración pública, la recapitalización de un patrimonio social y urbano envejecido por otro más actualizado y competitivo. Permitiendo, al mismo tiempo, la aparición de un gran número de actividades que traen asociadas un aumento en la interacción de los flujos económicos y de relaciones funcionales de toda la ciudad, originando cambios positivos en la anatomía interior de los espacios centrales y consecuentemente en toda la ciudad.

En definitiva, los valores de los inmuebles y, por tanto, del suelo, dependen del valor en el aprovechamiento y de las expectativas funcionales de rentabilidad asociadas a una zona urbana. Tales expectativas son posibles en razón de que la mayoría de las edificaciones son susceptibles de recapitalizarse mediante muy diversas utilidades funcionales y económicas. Asimismo, puesto que los procesos de terciarización comportan en gran medida consecuencias económicas, la organización interna de las zonas centrales es el reflejo también de las fuerzas que actúan sobre la ciudad. De hecho, la especialización terciaria es una de las características de recapitalización vinculada a las pautas de reutilización, tanto del suelo urbano central como de su producto edificado.

En los conceptos expuestos hasta ahora, se encuentra la explicación de porqué en el centro de Barcelona los edificios antiguos pero bien localizados, pueden mantener unas rentas altas, especialmente cuando han sido modernizados interior y exteriormente. El proceso contrario, como es la desinversión e inadaptación funcional, o la obsolescencia de los inmuebles lleva a la degradación material de los barrios centrales, a la decadencia social y el envejecimiento por depreciación de toda una zona de la ciudad.



Por último, cabe destacar que las condiciones de accesibilidad del centro influyen para que el uso exclusivamente residencial de un inmueble cambie parcialmente de aprovechamiento, aceptando actividades comerciales y permitiendo la concurrencia de funciones en un mismo edificio. De este modo, la introducción de una nueva actividad económica prolonga la vida útil del edificio, incrementa el valor capital del inmueble y diversifica las funciones de la zona central aumentando la amenidad natural del entorno edificado.

Hasta ahora se ha visto que con la aplicación de dos grupos de elementos fundamentales de análisis —los aspectos económicos y los aspectos espaciales— puede denotarse de forma genérica la trama interior del espacio central, permitiendo caracterizar las distintas instancias derivadas de la distribución espacial de la actividad terciaria sobre un medio urbano históricamente residencial, teniendo siempre en cuenta la complejidad de los espacios centrales, al tiempo que se profundiza en los aspectos relativos a la densidad y estructura de actividades urbanas.

De todo lo dicho puede extraerse como conclusión, que la terciarización específica de los entornos centrales se caracteriza por promover la recuperación residencial, sobre la base de la revaloración de los espacios e inmuebles infrautilizados, y por la mejoría de las externalidades dentro del itinerario central. Incorporando, además, reivindicaciones sociales en orden a establecer una concepción integrada de la rehabilitación inmobiliaria, mediante un modelo funcional de usos económica y urbanísticamente compensados.

De este modo, se establece una herramienta de gestión que contempla intervenciones de escala concordadas —entre agentes públicos y privados—, con el objetivo de integrarse mejor en el tejido en el que operan.

Estas acciones tienen el impulso necesario para reacondicionar el espacio público resultante, haciendo atractivo el interior de los barrios céntricos, implantando nuevas actividades urbanas más ligadas a los peatones y a los residentes. En resumen, la acción terciaria dirigida a las primeras plantas del centro urbano de Barcelona ha permitido canalizar una respuesta a las nuevas demandas de arquitectura habitacional, planteando

una correspondencia equilibrada entre espacio habitacional y actividades productivas.

### 3.3. Conclusiones Capítulo 3

Tal como se ha expuesto, la actividad terciaria comprende una amplia variedad de subsectores para los que pueden definirse, sin embargo, unos denominadores comunes, como son; la prestación de servicios y la distribución comercial de bienes económicos. Estas actividades pueden, en ciertos casos puntuales, no estar directamente conexas con la actividad residencial, sin embargo, dentro del ámbito central de Barcelona, se advierte en general un elevado grado de correlación locacional entre residencia y terciario, lo que constata la existencia de una sensible relación espacial entre estas actividades **(Cuadro 3.2.1. - Cuadro 3.2.2. y Cuadro 3.2.3.)**.

En este sentido, el **Capítulo 3** enlaza la interacción entre las actividades habitacional y terciaria dentro de un espacio urbano definido a partir de un contexto locacional existente. De hecho, para el ámbito espacial propuesto en este estudio —**Mapa 6** y **Mapa 12**—, se considera demostrado que el proceso de terciarización y el crecimiento habitacional son dos movimientos íntimamente ligados, ya que una parte mayoritaria del comercio más prolífero de la ciudad, permanece directamente subordinado a las necesidades propias del conglomerado habitacional del centro urbano.

Consecuentemente, se defiende la capacidad de las actividades residencial y terciaria; en cuanto a su positiva influencia en la renovación potencial de la estructura urbana existente en el centro urbano tradicional de Barcelona. Asimismo, somos conscientes que el estudio de un entorno urbanístico y formalmente concluido exigirá mantener una postura frente a un contexto que marcha impulsado por un flujo equilibrado de inercia económica y funcional.

En este sentido, se sostiene que la revalorización de los espacios centrales, sobre la base de la terciarización, es en realidad el agente principal de conservación y reproducción urbana del espacio central. Y que el excedente económico generado por una acción terciaria dirigida al interior de la ciudad permite, por una parte, potenciar y mejorar el producto

residencial edificado y, por otra parte, contribuye a reforzar la centralidad de la ciudad.

<b>Distritos</b>	<b>Densidad de habitantes por Distritos</b>	<b>Media de viviendas por Edificio</b>
<b>Ciutat Vella</b>	88.793	22,84
<b>Ensanche</b>	248.383	23,71
<b>Sarrià-Sant Gervasi</b>	132.864	18,18
<b>Gràcia</b>	114.018	16,13
<b>Totales</b>	<b>584.058</b>	

**Cuadro 3.2.1. — Número de viviendas y densidad poblacional en los Distritos contenidos dentro de la Delimitación Espacial propuesta para el centro urbano de Barcelona.** (Fuentes: *Estudio del Mercado Inmobiliario de Nueva Planta Barcelona 2.000*, CPSV, Instituto Nacional de Estadísticas, INE. 2001).

<b>Distritos</b>	<b>Número de Edificios Destinados a Viviendas con:</b>						
	<b>1 viv.</b>	<b>2 viv.</b>	<b>3 viv.</b>	<b>4 viv.</b>	<b>5-9 viv.</b>	<b>10-19 Viv.</b>	<b>20 Viv. Y más.</b>
<b>Ciutat Vella</b>	114	130	245	601	2.566	1.731	298
<b>Ensanche</b>	282	143	147	194	1.495	3.166	2.344
<b>Sarrià-Sant Gervasi</b>	2.392	380	259	275	1.029	2.201	752
<b>Gràcia</b>	1.479	521	483	114.018	424	1.563	1.471
<b>Totales</b>	<b>4.267</b>	<b>1.174</b>	<b>1.134</b>	<b>1.134</b>	<b>5.514</b>	<b>8.661</b>	<b>4.865</b>

**Cuadro 3.2.2. — Número de edificios destinados a vivienda familiar según el número de viviendas por Distritos contenidos dentro de la Delimitación Espacial propuesta para el centro urbano de Barcelona.** (Fuentes: Censo de Edificios, 1990, Instituto de Estadísticas de Cataluña, Instituto Nacional de Estadísticas, INE.).

Distritos	Número de Edificios y Complejo de Edificios Destinados a Viviendas		
	Viv. Exclusivamente Familiar		Uso Mixto
	1 Viv.	2 Viv. Y más.	Viv. Principalmente Familiar
<b>Ciutat Vella</b>	39	638	5.012
<b>Ensanche</b>	205	295	7.296
<b>Sarrià-Sant Gervasi</b>	2.214	1.339	3.759
<b>Gràcia</b>	1.166	1.156	4.386
<b>Totales</b>	<b>3.624</b>	<b>3.428</b>	<b>20.453</b>

**Cuadro 3.2.3.** — Número de edificios destinados y complejo de Edificios según destinación por Distritos contenidos dentro de la Delimitación Espacial propuesta para el centro urbano de Barcelona. (Fuentes: Censo de Edificios, 1990, Instituto de Estadísticas de Cataluña, Instituto Nacional de Estadísticas, INE.).

Como se ha visto, la evolución urbanística y económica al interior de la ciudad se manifiesta como un fenómeno complejo que envuelve y provoca cambios espaciales inducidos y direccionales, tanto para las actividades productivas como para las habitacionales. Desde esta perspectiva, cabe resaltar la contigüidad locativa de los establecimientos terciarios respecto a las zonas tradicionalmente residenciales, —Ensanche y Ciutat Vella—. Concretamente destaca el hecho de que las necesidades en el uso del suelo derivado del terciario central, tiendan a concentrar una mayor gravitación dentro del segmento más densamente habitado de la ciudad, colmatando en algunos casos, ciertos ejes relevantes —**Mapas 7, Mapa 8, Mapa9 y Mapa10**—.

Como consecuencias de esta colmatación se generan repercusiones económicas y urbanísticas —externalidades—, provocando una revalorización espacial en la totalidad del producto edificado. Esto conlleva a que los barrios tradicionales se perfilen como protagonistas de los cambios en la configuración socioeconómica de la ciudad, donde la revalorización espacial

opera como un elemento de cohesión, frente a dinámicas de segregación y dispersión territorial. De hecho, los procesos de reurbanización terciaria han sido en muchos casos, el instrumento de consolidación definitiva de grandes espacios urbanos Barceloneses y de zonas económicas y residenciales de gran dinamismo.

Por otra parte, desde una perspectiva global, se aprecia la segmentación espacial que produce la discontinuidad y anisotropía de la actividad terciaria dentro de la ciudad, sobre todo, en cuanto a las repercusiones físicas y urbanísticas de los espacios residenciales afectados. Por ello, puede afirmarse que la actividad terciaria es un instrumento de polarización cualitativa, que ejerce una influencia primordialmente morfológica sobre los espacios residenciales. Provocando la plusvalía espacial del producto inmobiliario en beneficio de todo el conjunto central<sup>277</sup>.

Siguiendo los discernimientos de Courthéoux, las actividades terciarias se agrupan por las funciones económicas que desempeñan, y por el segmento poblacional al que se dirigen. Según esto, puede hacerse un escalonamiento de actividades, por dimensiones urbanas —Zonas de Estudio o Tramos de Calle—, relacionando funciones con un ámbito espacial, definiendo al mismo tiempo, conjuntos de actividades cuyo comportamiento se manifieste homogéneo. De este modo, resulta posible identificar repercusiones dentro de la trama urbana central, asociada a un espacio residencial diferenciado — **Mapa 6** y **Mapa 12**—. Estas repercusiones, por su alcance o singularidad modifican sustancialmente al producto inmobiliario, ofreciendo un nuevo escenario urbano, que se prologa sobre el espacio público<sup>278</sup>.

En este sentido, la superposición de funciones residencial y productiva actúa en beneficio de la renovación edificatoria, revitalizando social, económica y culturalmente áreas situadas estratégicamente, fomentando un uso intensivo del parque inmobiliario existente, favoreciendo así la rehabilitación a partir de operaciones de transformación urbana; y potenciando la formación de áreas mixtas de actividad económica,

---

<sup>277</sup> Véase, **Cuadro 3.2.4.** - **Cuadro 3.2.5.** - **Cuadro 3.2.6.** - **Cuadro 3.2.7.** y **Cuadro 3.2.8.**

<sup>278</sup> Véase, **Cuadro 3.2.9.** - **Cuadro 3.2.10.**

mejorando las condiciones de habitabilidad de las viviendas existentes y contribuyendo a mantener el carácter del entorno. Asimismo, tanto el desarrollo cualitativo del centro urbano como el crecimiento económico actúan conjuntamente exigiendo que ciertas actividades interdependientes constituyan secuencias céntricas integradas. Tales actividades son recíprocamente complementarias por lo que les resulta ventajoso situarse materialmente próximas, facilitando así su coexistencia en una misma zona urbana, reduciendo las imperfecciones operativas originadas por la fricción del espacio.

En relación con lo anterior, los sucesivos cuadros —puntos **1**, **2**, **3**— presentan una explotación de la Base de Datos Inmobiliaria de Barcelona con el objetivo de puntualizar, mediante el seguimiento temporal de indicadores económicos, la evolución y revalorización —en cuanto a la dinámica del cambio urbano— de la estructura de precios del producto edificado vinculado al espacio central de Barcelona.

## 1. Dinámica del Mercado de Viviendas de Nueva Planta:

### Evolución 1993 - 2001

#### Evolución del Valor de Venta de Viviendas de Nueva Planta entre 1993-2001

Districtos	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
<b>Ciutat Vella</b>	77.710	147.848	115.754	108.122	119.601	118.940	119.541	139.555	187.335
<b>Ensanche</b>	139.074	146.045	178.560	176.156	173.872	221.953	222.674	253.687	282.235
<b>Sarrià-Sant Gervasi</b>	314.569	393.061	303.991	334.643	350.570	300.025	420.287	574.868	501.244
<b>Gràcia</b>	164.737	149.051	128.616	151.815	166.540	209.993	230.127	206.327	212.577
<b>Media Total Districtos</b>	174.023	209.001	181.731	192.684	202.646	212.728	248.157	293.609	295.848

Valor de venta en Euros

**Cuadro 3.2.4. — Evolución del valor de venta de viviendas de nueva planta entre 1993 y 2001.** Districtos contenidos dentro de la Delimitación Espacial propuesta para el centro urbano de Barcelona. (Fuentes: Mercado Inmobiliario de Barcelona 2001. Departamento de Estudios Fiscales e Instituto Municipal de Hacienda del Ayuntamiento de Barcelona, en colaboración con CPSV de la UPC).

### Evolución del Incremento del Valor de Viviendas de Nueva Planta entre 1993-2001

Districtos	1993	2001	Incremento en %
<b>Ciutat Vella</b>	77.710	187.335	<b>141,07 %</b>
<b>Ensanche</b>	139.074	282.235	<b>102,94 %</b>
<b>Sarrià-Sant Gervasi</b>	314.569	501.244	<b>59,34 %</b>
<b>Gràcia</b>	164.737	212.577	<b>29,04 %</b>
<b>Media Total Districtos</b>	<b>174.023</b>	<b>295.848</b>	<b>70,01 %</b>

Valor de venta en Euros

**Cuadro 3.2.5. — Evolución del incremento del valor de viviendas de nueva planta entre 1993 y 2001.** Districtos contenidos dentro de la Delimitación Espacial propuesta para el centro urbano de Barcelona. (Fuentes: Elaboración Propia sobre la base de: Mercado Inmobiliario de Barcelona 2001. Departamento de Estudios Fiscales e Instituto Municipal de Hacienda del Ayuntamiento de Barcelona, en colaboración con CPSV de la UPC).

### Evolución de los Valores Unitarios de Venta de Viviendas de Nueva Planta entre 1993-2001 por M<sup>2</sup>

Valor unitario de venta en Euros por M<sup>2</sup>

Districtos	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
<b>Ciutat Vella</b>	1.460,6	1.763,6	1.560,7	1.921,4	2.010,2	2.007,4	1.778,6	2.174,7	2.996,3
<b>Ensanche</b>	1.847,1	1.865,6	1.918,6	2.020,8	2.213,6	2.584,6	2.775,5	3.006,8	3.422,5
<b>Sarrià-Sant Gervasi</b>	2.900,3	3.108,9	2.561,6	2.819,8	2.948,8	2.824,6	3.299,2	3.682,3	4.264,1
<b>Gràcia</b>	1.883,1	1.895,0	1.746,5	2.037,0	2.044,1	2.579,3	2.711,3	2.686,4	3.055,4
<b>Media Total Districtos</b>	<b>2.022,8</b>	<b>2.158,3</b>	<b>1.946,8</b>	<b>2.199,7</b>	<b>2.304,1</b>	<b>2.499,0</b>	<b>2.641,2</b>	<b>2.887,6</b>	<b>3.434,6</b>

**Cuadro 3.2.6. — Evolución de los valores unitarios de venta de viviendas de nueva planta entre 1993 y 2001 por M<sup>2</sup>.** Districtos contenidos dentro de la Delimitación Espacial propuesta para el centro urbano de Barcelona. (Fuentes: Mercado Inmobiliario de Barcelona 2001. Departamento de Estudios Fiscales e Instituto Municipal de Hacienda del Ayuntamiento de Barcelona, en colaboración con CPSV de la UPC).



**Evolución del Incremento del Valor Unitario de Viviendas de Nueva Planta entre  
1993-2001 por M<sup>2</sup>**

Valor unitario de venta en Euros por M<sup>2</sup>

Districtos	1993	2001	Incremento en %
<b>Ciutat Vella</b>	1.460,6	2.996,3	<b>105,14 %</b>
<b>Ensanche</b>	1.847,1	3.422,5	<b>85,29 %</b>
<b>Sarrià-Sant Gervasi</b>	2.900,3	4.264,1	<b>47,02 %</b>
<b>Gràcia</b>	1.883,1	3.055,4	<b>62,25 %</b>
<b>Media Total Districtos</b>	<b>2.022,8</b>	<b>3.434,6</b>	<b>69,79 %</b>

**Cuadro 3.2.7. — Evolución del incremento del valor de venta de viviendas de** entre los años 1993 y 2001 por M<sup>2</sup>. Districtos contenidos dentro de la Delimitación Espacial propuesta para el centro urbano de Barcelona. (Fuentes: Elaboración Propia sobre la base de: Mercado Inmobiliario de Barcelona 2001. Departamento de Estudios Fiscales e Instituto Municipal de Hacienda del Ayuntamiento de Barcelona, en colaboración con CPSV de la UPC).

**Evolución de los Valores y Características Constructivas de las Viviendas de Nueva  
Planta entre 1993-2001**

	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
<b>Valor M<sup>2</sup> Útil</b>	1.743	1.823	1.886	788	1.929	2.135	2.424	2.679	2.877
<b>Valor de Venta</b>	155.421	166.961	178.260	156.864	155.782	187.696	214.020	235.596	234.935
<b>Superficie Útil M<sup>2</sup></b>	88	86,5	91,42	83,33	80,11	87,48	85,9	85,35	81,27
<b>Superficie Estar M<sup>2</sup></b>	25	24,93	*	22,47	22,4	23,99	24,21	24,28	23,41
<b>Número Dormitorios</b>	3,38	3,22	3,23	3,2	3,09	3,14	3,24	3,06	2,99
<b>Número Baños</b>	1,85	1,8	1,9	1,84	1,75	1,82	1,87	1,8	1,7

\* Sin Datos

**Cuadro 3.2.8. — Evolución de los valores y características Constructivas de** viviendas de nueva planta entre 1993 y 2001. (Fuentes: Mercado Inmobiliario de Barcelona 2001. Departamento de Estudios Fiscales e Instituto Municipal de Hacienda del Ayuntamiento de Barcelona, en colaboración con CPSV de la UPC).

## 2. Valores de Repercusión del Suelo para el Centro Urbano de Barcelona: Evolución 1997 - 2001

Valor de Repercusión del Suelo entre 1997-2001						
Media de Valores por Año						
Distritos	1997	1998	1999	2000	2001	Incremento en %
Ciutat Vella	443,60	507,06	675,93	772,14	965,03	117,55 %
Ensanche	646,82	744,26	956,51	1.070,73	1.318,88	103,90 %
Sarrià-Sant Gervasi	836,64	966,92	1.193,66	1.324,09	1.556,39	86,03 %
Gràcia	585,24	686,74	897,27	982,62	1.161,24	98,42 %
<b>Media Total Distritos</b>	<b>628,08</b>	<b>726,25</b>	<b>930,84</b>	<b>1.030,39</b>	<b>1.250,39</b>	<b>99,08 %</b>

Valores en Euros

**Cuadro 3.2.9.** — Evolución de los valores de repercusión del suelo entre 1997 y 2001. (Fuentes: Mercado Inmobiliario de Barcelona 2001. Departamento de Estudios Fiscales e Instituto Municipal de Hacienda del Ayuntamiento de Barcelona, en colaboración con CPSV de la UPC).

Índice de Evolución del Valor de Repercusión del Suelo entre 1997-2001						
Media de Valores por Año						
Distritos	1997	1998	1999	2000	2001	Incremento en %
Ciutat Vella	601,01	685,15	913,54	1.045,76	1.310,21	118,00 %
Ensanche	601,01	691,16	889,50	997,68	1.226,06	104,00 %
Sarrià-Sant Gervasi	601,01	697,17	859,45	949,60	1.117,88	86,00 %
Gràcia	601,01	703,18	919,55	1.009,70	1.190,00	98,00 %
<b>Media Total Distritos</b>	<b>601,01</b>	<b>694,17</b>	<b>898,51</b>	<b>1.000,69</b>	<b>1.211,04</b>	<b>101,50 %</b>

Valor en Euros

**Cuadro 3.2.10.** — Índice de evolución del valor de repercusión del suelo entre 1997 y 2001. (Fuentes: Mercado Inmobiliario de Barcelona 2001. Departamento de Estudios Fiscales e Instituto Municipal de Hacienda del Ayuntamiento de Barcelona, en colaboración con CPSV de la UPC).

### 3. Dinámica del Mercado de Oficinas: Evolución 1993 - 2001

#### Evolución Valor Unitario de Venta de Oficinas entre 1997-2001

##### Media de Valores por Año

Distritos	1997	1998	1999	2000	2001	Incremento en %
<b>Ciutat Vella</b>	1.380,8	1.328,3	1.671,02	1.592,93	1.804,5	<b>30,68 %</b>
<b>Ensanche</b>	1.063,67	1.151,97	1.247,74	1.520,0	1.857,84	<b>74,66 %</b>
<b>Sarrià-Sant Gervasi</b>	1.181,7	1.317,1	1.483,1	1.853,4	2.053,1	<b>73,7 %</b>
<b>Gràcia</b>	929,8	1.294,7	1.139,2	1.243,07	1.398,06	<b>50,36 %</b>
<b>Media Total Distritos</b>	<b>1.139,01</b>	<b>1.273,04</b>	<b>1.385,29</b>	<b>1.552,37</b>	<b>1.778,39</b>	<b>56,13 %</b>

Valores en Euros

**Cuadro 3.2.11.** — Evolución del valor unitario de venta de oficinas entre 1997 y 2001. (Fuentes: Mercado Inmobiliario de Barcelona 2001. Departamento de Estudios Fiscales e Instituto Municipal de Hacienda del Ayuntamiento de Barcelona, en colaboración con CPSV de la UPC).

#### Índice Evolución Valor Unitario de Venta de Oficinas 1997-2001

##### Media de Valores por Año

Distritos	Media de Valores por Año					Incremento en %
	1997	1998	1999	2000	2001	
<b>Ciutat Vella</b>	601,01	576,97	727,22	691,16	787,33	<b>31 %</b>
<b>Ensanche</b>	601,01	649,09	703,18	859,45	1.051,77	<b>75 %</b>
<b>Sarrià-Sant Gervasi</b>	601,01	667,12	757,28	943,59	1.045,76	<b>74 %</b>
<b>Gràcia</b>	601,01	835,41	739,24	805,36	901,52	<b>50 %</b>
<b>Media Total Distritos</b>	<b>601,01</b>	<b>682,15</b>	<b>731,73</b>	<b>824,89</b>	<b>946,59</b>	<b>57,50 %</b>

Valores en Euros

**Cuadro 3.2.12.** — Índice de evolución del valor unitario de venta de oficinas entre 1997 y 2001. (Fuentes: Mercado Inmobiliario de Barcelona 2001. Departamento de Estudios Fiscales e Instituto Municipal de Hacienda del Ayuntamiento de Barcelona, en colaboración con CPSV de la UPC).

#### 4. Dinámica Mercado Locales Comerciales: Evolución 1993 - 2001

##### Evolución Valor Unitario de Venta de Locales Comerciales entre 1997-2001

###### Media de Valores por Año

Districtos	1997	1998	1999	2000	2001	Incremento en %
<b>Ciutat Vella</b>	659,09	827,09	823,33	994,35	1.241,31	<b>88,34 %</b>
<b>Ensanche</b>	956,06	1.039,62	1.100,53	1.213,82	1.408,63	<b>47,34 %</b>
<b>Sarrià-Sant Gervasi</b>	1.045,14	1.111,84	1.096,28	1.293,51	1.687,17	<b>61,43 %</b>
<b>Gràcia</b>	741,42	845,57	932,38	1.128,24	1.257,38	<b>69,59 %</b>
<b>Media Total Districtos</b>	<b>850,43</b>	<b>956,03</b>	<b>988,13</b>	<b>1.157,48</b>	<b>1.398,62</b>	<b>64,46 %</b>

Valores en Euros

**Cuadro 3.2.13.** — Evolución del valor unitario de venta de locales comerciales entre 1997 y 2001. (Fuentes: Mercado Inmobiliario de Barcelona 2001. Departamento de Estudios Fiscales e Instituto Municipal de Hacienda del Ayuntamiento de Barcelona, en colaboración con CPSV de la UPC).

##### Índice Evolución Valor Unitario de Venta de Locales Comerciales 1997-2001

###### Media de Valores por Año

Districtos	1997	1998	1999	2000	2001	Incremento en %
<b>Ciutat Vella</b>	601,01	751,27	751,27	907,53	1.129,90	<b>88 %</b>
<b>Ensanche</b>	601,01	655,10	691,16	763,29	883,49	<b>47 %</b>
<b>Sarrià-Sant Gervasi</b>	601,01	637,07	631,06	745,26	967,33	<b>61 %</b>
<b>Gràcia</b>	601,01	685,15	757,28	913,54	1.021,72	<b>70 %</b>
<b>Media Total Districtos</b>	<b>601,01</b>	<b>682,15</b>	<b>707,69</b>	<b>832,40</b>	<b>1.000,69</b>	<b>66,5 %</b>

Valores en Euros

**Cuadro 3.2.14.** — Índice de evolución del valor unitario de locales comerciales entre 1997 y 2001. (Fuentes: Mercado Inmobiliario de Barcelona 2001. Departamento de Estudios Fiscales e Instituto Municipal de Hacienda del Ayuntamiento de Barcelona, en colaboración con CPSV de la UPC).

La información expuesta en los cuadros precedentes, nos enseña que la revalorización de viviendas y la concurrencia de actividades, sobre la base de la especialización de los centros urbanos, proporciona ventajas productivas, como resultante de la convergencia económica y de la progresión poblacional, pues conforme el centro crece en población, va adquiriendo también nuevas funciones, ampliando las actividades existentes y modificando sus relaciones internas al experimentar transformaciones y adaptaciones espaciales, (**Cuadro 3.2.11. - Cuadro 3.2.12. - Cuadro 3.2.13. y 3.2.14.**).

A lo anterior, debe sumarse que el incremento residencial genera plusvalías urbanas desde el momento en que encarna un proceso acumulativo y circular de crecimiento, permitiendo a las zonas centrales conseguir una mayor especialización, cuyo resultado final, es el aumento de la oferta de servicios y la mejora cualitativa y cuantitativa en las amenidades del entorno.

El Ensanche de Barcelona, es una buena prueba de lo expuesto, pues en él se evidencian las bondades de un proceso proporcionado de complementariedad y desarrollo entre la actividad residencial y terciaria.

Tal como se ha expuesto, a lo largo del **Capítulo 3**, la localización terciaria y su efecto sobre la ciudad central indica que el posicionamiento espacial de las actividades productivas, especialmente en las grandes ciudades, esta convirtiéndose en un elemento tangible de transformación e innovación. En este orden, los criterios de localización de servicios urbanos se soportan básicamente en dos conceptos teóricos fundamentales, que son: el Modelo de la Difusión Terciaria de Courthéoux<sup>279</sup>, y las hipótesis que se inspiran en la Teoría del Lugar Central.

Esta tendencia considera que la principal variable de localización comercial está directamente relacionada con la fricción por distancia a los centros residenciales y de consumo. Es decir, la facilidad de acceso a los consumidores es el factor determinante en la localización de los servicios, por ello el terciario tiende a reunirse en los grandes centros.

---

<sup>279</sup> Esta formulación teórica coincide fundamentalmente con las ideas de Richardson y Goodall.

Conjuntamente, estas actividades tenderán a concentrarse donde exista masa crítica, es decir, la segunda tendencia está fundamentada en la teoría del "Lugar Central", aplicada especialmente a los servicios especializados, y se sustenta sobre la hipótesis, de que la actividad terciaria tiene asociada una dimensión mínima de mercado relacionada con la jerarquía poblacional.

Estas dos teorías desembocan en la tesis, de que la proporción de actividades de servicios en las zonas centrales, está en función directa a: el número de habitantes, el volumen de actividad económica y a la cantidad específica de empleos necesarios para atender los servicios demandados por la población residente.

Por último, es indudable que ciertos cambios en los patrones espaciales de los ámbitos centrales, como el incremento residencial en áreas interiores; tiene su origen en expansiones segmentadas o puntuales de las actividades terciarias. Sin embargo, los procesos de reequilibrio terciario reducen la fricción interna producida por las discontinuidades económicas o funcionales, ampliando el margen de elección locacional de las actividades terciarias y provocando que el suelo céntrico sea cada vez más adecuado para el aprovechamiento residencial.