



# Tesis Doctoral

## V aloración de la C ongruencia E spacial entre la A ctividad R esidencial y T erciaria en el C entro U rbano de B arcelona

**Director:**

Dr. Josep Roca i Cladera

**Doctorando:**

Francisco Ramírez Carrasco

**Programa:**

Gestión y Valoración Urbana

**Examen para la obtención del**

**Título de:**

Doctor en Gestión y Valoración Urbana

**Departamento:**

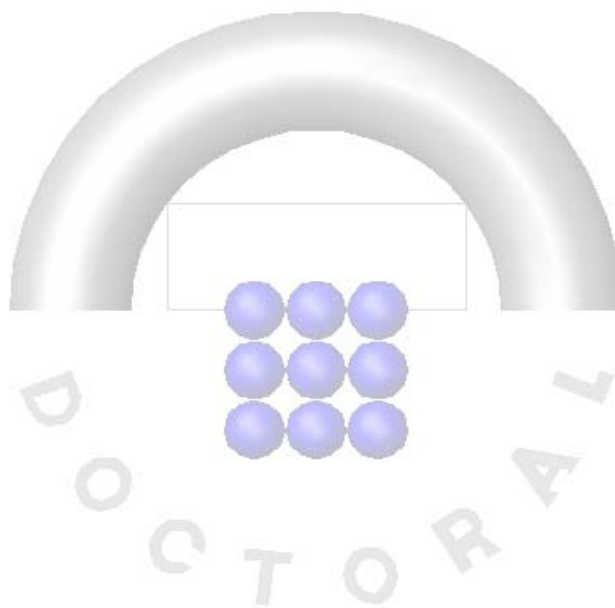
Construcciones Arquitectónicas I

**Universidad:**

Universidad Politécnica de Cataluña

**Fecha:**

Barcelona, Invierno del 2003





# Tesis Doctoral

**Director:**

Dr. Arquitecto  
Josep Roca i Cladera

**Doctorando:**

Arquitecto  
Francisco Ramírez Carrasco

**Programa:**

Gestión y Valoración Urbana

**Título de la Tesis:**

Valoración de la Congruencia  
Espacial entre la Actividad  
Residencial y Terciaria en el  
Centro Urbano de Barcelona

**Examen para la obtención del  
Título de:**

Doctor en Gestión y Valoración  
Urbana

**Departamento:**

Construcciones Arquitectónicas I

**ETSAB:**

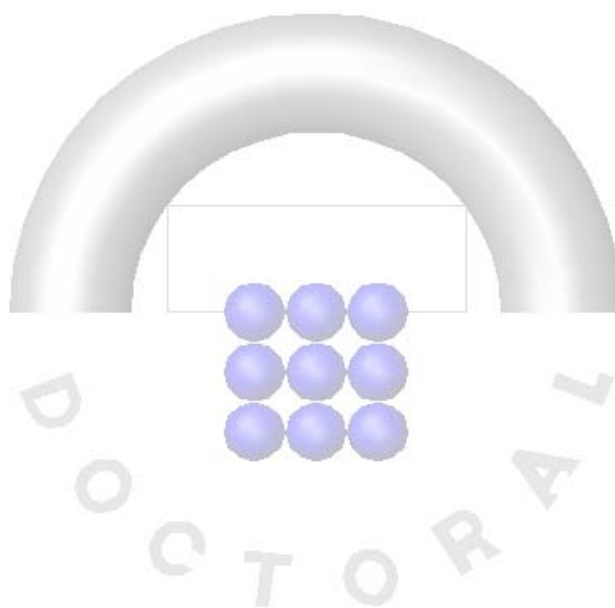
Escuela Técnica Superior de  
Arquitectura de Barcelona

**Universidad:**

Universidad Politécnica de  
Cataluña

**Fecha:**

Barcelona, Invierno del 2003



**T**oda conquista, todo paso hacia delante en el dominio del "conocimiento", tuvo por origen el valor, la autocrueldad implacable, la limpieza de sí mismo.

Por lo tanto, yo no refuto ningún ideal.

**Friedrich Nietzsche: *Ecce Homo*,  
escrito entre el 15 de  
Octubre y el 4 Noviembre de  
1888. Publicación Póstuma.**

**A** mis compañeras de travesía, mi esposa Felicia, sin cuyo inmenso amor, trabajo y extraordinaria fortaleza no existiría este trabajo, y nuestra hija Isidora, por entregarnos, cada día, su maravillosa esperanza.

**B**arcelona, **I**nterim del 2003

## Agradecimientos.

Cualquier esfuerzo de aprendizaje, por duro que pueda ser, se torna menos incierto si es compartido. Por ello, mi primera y más profunda expresión de agradecimiento es para mi mujer, la Arquitecta Felicia Ewert Novoa, cuya colaboración, consejos y comentarios fueron esenciales para la elaboración de este trabajo.

Asimismo tengo una deuda de reconocimiento con el Gobierno de Chile, que facilitó, en el periodo 1998-2003, los medios y soportes materiales necesarios para desarrollar esta investigación.

Estoy particularmente agradecido por la generosa asistencia profesional de Luz Margarita Lewald, coordinadora de becas del Ministerio de Planificación y Cooperación de Chile, Mideplan.

Igualmente, deseo agradecer públicamente el abierto y constante apoyo técnico del Centro de Política del Suelo y Valoraciones —CPSV— de la UPC.

En este sentido, quiero testimoniar mi gratitud al director del CPSV, Dr. Josep Roca i Cladera, por sus valiosas reflexiones académicas, por entregar su tiempo y experiencia al perfeccionamiento de esta tesis. Y por impulsarme a participar activamente en investigaciones conceptualmente afines con la temática de este trabajo.

También, creo oportuno destacar la amplia e inestimable aportación, en el campo de la informática, de Montserrat Miox Bergadà.

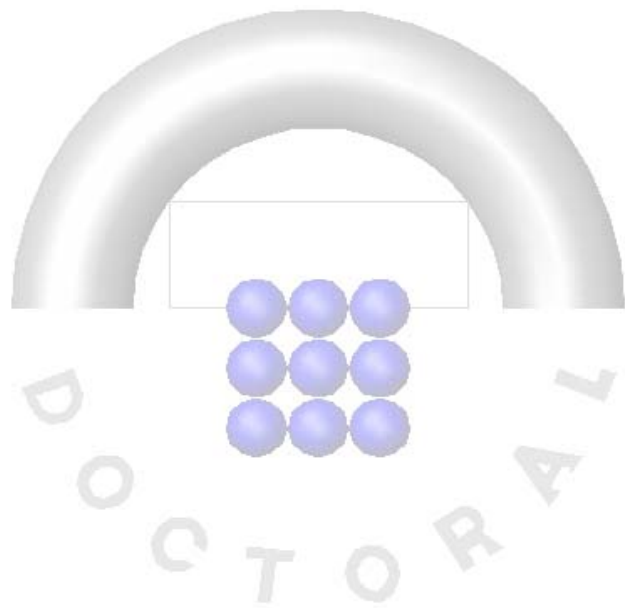
**D**e igual forma, quiero agradecer la amistad, el cariño y apoyo sin reservas de: Genoveva Cid Vidal, Israelita Novoa Cid, Federico Ewert Petit-Laurent, Agnes Ewert Novoa, Luis Ewert Novoa y Genoveva Novoa Cid.

**F**inalmente, deseo expresar nuestra profunda y más sincera gratitud a **T**eresita y **A**ntoni, por su infinita bondad.

Barcelona, Invierno del 2003.



# Índice



	Páginas
I. <b>I</b> ntroucción <b>G</b> eneral.....	12
II. <b>C</b> ontenido del <b>T</b> rabajo.....	24

# Primera Parte

## P

## l

## a

## n

## t

## e

## a

## m

## i

## e

## n

## t

## e

## o

## r

## e

## s

## o

## b

## r

## e

## L

## o

## c

## a

## l

## i

## z

## a

## c

## i

## o

## n

## y

## O

## r

## g

## a

## n

## i

## z

## a

## c

## i

## o

## n

## d

## e

## l

## a

## C

## i

## u

## d

<b>Prólogo Primera Parte</b> .....	32
------------------------------------	----

## Capítulo 1

<b>Teorías de la Localización Espacial y Estructura Interna de la Ciudad: Una Construcción Geométrica</b> .....	34
---	----

<b>1.0. Introducción</b> .....	36
--------------------------------	----

<b>1.1. Los Orígenes de la Localización Espacial</b> .....	44
--	----

<b>1.2. Teoría General de la Localización Espacial</b> .....	58
--	----

1.2.1. La Teoría del Espacio Agrario de von Thünen.....	60
---	----

1.2.2. La Teoría de las Áreas de Mercado de Palander.....	70
---	----

1.2.3. Teoría del Lugar Central de Christaller.....	75
---	----

<b>1.3. Localización: los Factores Distancia y Transporte</b> .....	86
---	----

1.3.1. La Teoría General de la Localización de Lösch.....	89
---	----



1.3.2.	El Modelo Triangular de la Localización Industrial de Alfred Weber.....	102
1.3.3.	El Modelo de Transporte de Walter Isard en la Localización Industrial.....	108
<b>1.4.</b>	<b>Teorías sobre Estructura Interna de la Ciudad.....</b>	<b>114</b>
1.4.1.	La Teoría Concéntrica o Modelo de Burgess.....	119
1.4.2.	La Teoría de los Sectores Radiales o Modelo de Hoyt.....	126
1.4.3.	Teoría de los Núcleos Múltiples de Harris & Ullman.....	131
<b>1.5.</b>	<b>Modelos de Crecimiento Urbano.....</b>	<b>138</b>
1.5.1.	Modelo Ecológico y Humano del Crecimiento Urbano.....	141
1.5.2.	Ley de Gravitación del Comercio William Reilly.....	150
1.5.3.	Los Modelos de Gravedad Potencial en el Comportamiento Espacial y Locativo del Terciario.....	154
<b>1.6.</b>	<b>Modelos de Equilibrio Urbano Residencial.....</b>	<b>160</b>
1.6.1.	El Modelo de los Costes de Fricción de Robert Haig.....	164
1.6.2.	El Modelo de Equilibrio Residencial de Lowdon Wingo.....	170
1.6.3.	El Modelo de William Alonso.....	176
<b>1.7.</b>	<b>Derivaciones a Otros Planteamientos Teóricos Generales.....</b>	<b>186</b>
1.7.1.	Consideraciones Relativas a otros Modelos Espaciales de Distribución Urbana.....	189
1.7.2.	Las Zonas Urbanas como Centros Especializados.....	206
1.7.3.	El Fenómeno de la Renovación Urbana.....	211
1.7.4.	Términos Contenidos en la Localización.....	215
<b>1.8.</b>	<b>Conclusiones Capítulo 1.....</b>	<b>224</b>

## Capítulo 2

<b>Técnicas y Métodos para la Caracterización Intraurbana del Fenómeno Residencial y Terciario.....</b>	<b>232</b>
<b>2.0. Introducción.....</b>	<b>234</b>
<b>2.1. La Determinación Interior del Espacio Central.....</b>	<b>240</b>
2.1.1. Hacia una Definición de Centro Urbano.....	246
2.1.2. El Centro Urbano: Un Enfoque Teórico-Interpretativo Respecto de su Delimitación Espacial.....	251
2.1.3. La Dimensión Funcional de la actividad Residencial en el Centro Urbano.....	259
<b>2.2. Decisiones de Localización Residencial en el Centro Urbano.....</b>	<b>266</b>
2.2.1. Modelos Explicativos sobre la Diferenciación Residencial en el Centro Urbano.....	274
2.2.2. Entorno Central, Producto Inmobiliario y Utilización del Suelo.....	280
2.2.3. El Centro Urbano Residencial: un Espacio en Equilibrio.....	289
<b>2.3. Decisiones de Localización Terciaria en el Centro Urbano.....</b>	<b>294</b>
2.3.1. Las Incidencias Espaciales del Terciario.....	298
2.3.2. La Jerarquía Funcional e Histórica del Terciario.....	306
<b>2.4. Los Métodos de Diagnóstico.....</b>	<b>314</b>
2.4.1. Observaciones a los Modelos de Acceso-Espacio.....	320
2.4.2. Determinación de Umbrales y Análisis Cuantitativos.....	324
<b>2.5. Conclusiones Capítulo 2.....</b>	<b>332</b>

# Segunda Parte

## Análisis Empírico Aplicado al Centro Urbano de la Ciudad de Barcelona

Prólogo Segunda Parte.....	342
----------------------------	-----

### Capítulo 3

Delimitación del Contorno Central de Barcelona como Ámbito de Aplicación: una Estimación Interpretativa Respecto de la Actividad Residencial y Terciaria.....	344
---	-----

3.0. Introducción.....	346
------------------------	-----

3.1. Bases de Información y Técnicas de Análisis.....	352
---	-----

3.1.1. Fuentes de Información.....	355
------------------------------------	-----

3.1.2. Metodología y Técnicas de Análisis.....	359
--	-----

3.2. Estimaciones Conceptuales; Diagnósticos y Resultados.....	382
---	-----

3.2.1. Límite Intrazonal y Caracterización Funcional del Centro Urbano de Barcelona.....	383
---	-----

3.2.2. Influencia del Terciario y Comportamiento Residencial en el Centro de Barcelona: La Problemática Urbanística.....	422
--	-----

3.3. Conclusiones Capítulo 3.....	432
-----------------------------------	-----

<b>C</b> onclusiones <b>F</b> inales.....	446
Líneas de Investigación Futuras.....	454
<b>R</b> eferencias <b>B</b> ibliográficas.....	458
Referencias Artículos.....	474
<b>A</b> nexo.....	476
Anexo 1, Agrupación de Actividades del <b>IAE</b> . ....	478
<b>N</b> ota.....	492
<b>S</b> oporte <b>D</b> igital en <b>P</b> df.....	494
CD con los contenidos de la Tesis Doctoral en Formato <b>Pdf</b> .	

---

# Índice

## Figuras, Cuadros, Gráficos y Mapas

---

# Primera Parte

## Capítulo 1

### 1.1. Los Orígenes de la Localización Espacial

Cuadro. 1.1.1. Resumen punto 1.1. .... 57

### 1.2. Teoría General de la Localización Espacial

Fig. 1.2.1. Localización óptima de cultivo, von Thünen.....62

Fig. 1.2.2. Gráfico de rentas del suelo según von Thünen..... 63

Fig. 1.2.3. Gráfico de rentas del suelo según von Thünen..... 63

Fig. 1.2.4. Gráfico de rentas unitarias de cultivo según von Thünen..... 65

Fig. 1.2.5. Variantes geométricas de la estructura anular de von Thünen..... 66

Fig. 1.2.6. Distribución espacial de la producción de von Thünen..... 67

Fig. 1.2.7. Distribución espacial tridimensional de la producción, von Thünen..... 68

Fig. 1.2.8. Graficación Isovectores, de Palander..... 73

<b>Fig. 1.2.9.</b>	<b>Distribución por etapas de los lugares centrales.....</b>	<b>79</b>
<b>Fig. 1.2.10.</b>	<b>Tamaño y separación de los lugares centrales.....</b>	<b>80</b>
<b>Fig. 1.2.11.</b>	<b>Sistema de lugares centrales.....</b>	<b>81</b>
<b>Cuadro. 1.2.12.</b>	<b>Jerarquía de los lugares centrales.....</b>	<b>82</b>
<b>Cuadro. 1.2.13.</b>	<b>Resumen punto 1.2. ....</b>	<b>85</b>

### **1.3. Localización: los Factores Distancia y Transporte**

<b>Fig. 1.3.1.</b>	<b>Organización hexagonal según Lösch.....</b>	<b>91</b>
<b>Fig. 1.3.2.</b>	<b>Sector del paisaje económico de Lösch.....</b>	<b>92</b>
<b>Fig. 1.3.3.</b>	<b>Formación de territorios hexagonales.....</b>	<b>93</b>
<b>Fig. 1.3.4.</b>	<b>Sistema espacial de hexágonos de Lösch.....</b>	<b>95</b>
<b>Fig. 1.3.5.</b>	<b>Posible localización espacial de empresas de Lösch.....</b>	<b>95</b>
<b>Fig. 1.3.6.</b>	<b>Localización de zonas urbanas, Lösch.....</b>	<b>96</b>
<b>Fig. 1.3.7.</b>	<b>Localización de vías de tráfico, Lösch.....</b>	<b>96</b>
<b>Fig. 1.3.8.</b>	<b>Desarrollo de una red, Lösch.....</b>	<b>97</b>
<b>Fig. 1.3.9.</b>	<b>Sistema espacial en red, Lösch.....</b>	<b>98</b>
<b>Cuadro. 1.3.10.</b>	<b>Comparación pensamiento clásico y pensamiento de Lösch.....</b>	<b>99</b>
<b>Cuadro. 1.3.11.</b>	<b>Progresión territorios, paisaje Löschiano.....</b>	<b>100</b>
<b>Fig. 1.3.12.</b>	<b>Localización de actividades económicas de Weber.....</b>	<b>104</b>
<b>Fig. 1.3.13.</b>	<b>Márgenes espaciales de la localización industrial.....</b>	<b>105</b>
<b>Fig. 1.3.14.</b>	<b>Localización óptima de una empresa.....</b>	<b>106</b>
<b>Fig. 1.3.15.</b>	<b>Sistema espacial concéntrico, Isard.....</b>	<b>109</b>
<b>Fig. 1.3.16.</b>	<b>Sistema espacial bipolar, según Isard.....</b>	<b>110</b>
<b>Fig. 1.3.17.</b>	<b>Sistema hexagonal de redes económicas de Isard.....</b>	<b>111</b>
<b>Fig. 1.3.18.</b>	<b>Jerarquías zonales conexas, según Isard.....</b>	<b>112</b>
<b>Cuadro. 1.3.19.</b>	<b>Resumen punto 1.3. ....</b>	<b>113</b>

<b>1.4.</b>	<b>Teorías sobre Estructura Interna de la Ciudad</b>	
Fig. 1.4.1.	Modelos clásicos de la escuela de Chicago....	118
Fig. 1.4.2.	Teoría concéntrica de Burgess.....	121
Fig. 1.4.3.	Teoría concéntrica de Burgess.....	122
Fig. 1.4.4.	Modelos de Hoyt.....	127
Fig. 1.4.5.	Modelos de Harris y Ullman.....	133
Fig. 1.4.6.	Modelos de los núcleos múltiples.....	134
Cuadro. 1.4.7.	Resumen punto 1.4. ....	136
<b>1.5.</b>	<b>Modelos de Crecimiento Urbano</b>	
Cuadro. 1.5.1.	Resumen punto 1.5. ....	159
<b>1.6.</b>	<b>Modelos de Equilibrio Urbano Residencial</b>	
Fig. 1.6.1.	Perfil de la renta del suelo y la ubicación urbanas en relación con el precio.....	166
Fig. 1.6.2.	Renta y ubicación en relación con la distancia al centro urbano.....	167
Fig. 1.6.3.	Estructura zonal de Alonso.....	178
Fig. 1.6.4.	Zonas concéntricas de usos del suelo.....	179
Fig. 1.6.5.	Lugar geométrico de oportunidades.....	180
Cuadro. 1.6.1.	Resumen punto 1.6. ....	184
<b>1.7.</b>	<b>Derivaciones a Otros Planteamientos Teóricos Generales</b>	
Cuadro. 1.7.1.	Resumen punto 1.7. ....	222

## Capítulo 2

<b>2.1.</b>	<b>La Determinación Interior del Espacio Central</b>	
Fig. 2.1.1.	Delimitación del Espacio Central.....	256
Fig. 2.1.2.	Método Índice Espacio Central.....	257

	Cuadro. 2.1.1. Resumen punto 2.1. ....	265
<b>2.2.</b>	<b>Decisiones de Localización Residencial en el Centro Urbano</b>	
	Cuadro. 2.2.1. Resumen punto 2.2. ....	293
<b>2.3.</b>	<b>Decisiones de Localización Terciaria en el Centro Urbano</b>	
	Fig. 2.3.1. Puntos de Recorrido Mínimo Global.....	303
	Cuadro. 2.3.1. Resumen punto 2.3. ....	312
<b>2.4.</b>	<b>Los Métodos de Diagnóstico</b>	
	Cuadro. 2.4.1. Resumen punto 2.4. ....	331

## Segunda Parte

### Capítulo 3

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

Fig. 3.1.1.	Niveles de Desagregación para la Delimitación Empírica del Estudio.....	354
Gráficos 1 – 3.	Rangos de Actividades Terciarias.....	361
Gráfico 4.	Superficies Totales.....	361
Gráfico 4.1.	Detalle Umbral de Delimitación.....	362
Gráficos 5 – 7.	Rangos de Actividades de Comercio al Detalle.....	362
Gráfico 8.	Superficies Totales.....	363
Gráfico 8.1.	Detalle Umbral de Delimitación.....	363
Gráficos 9 – 10.	Rangos de Actividades Profesionales.....	363



<b>Gráficos 11.</b>	<b>Rangos de Actividades Profesionales.....</b>	<b>364</b>
<b>Gráfico 12.</b>	<b>Superficies Totales.....</b>	<b>364</b>
<b>Gráfico 13.</b>	<b>Rango Actividades de Ocio.....</b>	<b>364</b>
<b>Gráfico 14.</b>	<b>Rango Actividades Comercio Mayorista.....</b>	<b>365</b>
<b>Gráfico 15.</b>	<b>Rango Actividades Almacenes-Talleres.....</b>	<b>365</b>
<b>Gráfico 16.</b>	<b>Rango Actividades Industriales.....</b>	<b>365</b>
<b>Gráfico 17.</b>	<b>Rango de Otras Actividades.....</b>	<b>366</b>
<b>Gráficos 18 – 20.</b>	<b>Registro de Actividades Terciarias.....</b>	<b>367</b>
<b>Gráfico 21.</b>	<b>Superficies Totales.....</b>	<b>367</b>
<b>Gráficos 22 – 24.</b>	<b>Registro de Actividades Comercio al Detalle.....</b>	<b>368</b>
<b>Gráfico 25.</b>	<b>Superficies Totales.....</b>	<b>368</b>
<b>Gráfico 25.1.</b>	<b>Detalle Umbral de Delimitación.....</b>	<b>369</b>
<b>Gráficos 26 – 28.</b>	<b>Registro de Actividades Profesionales.....</b>	<b>369</b>
<b>Gráfico 29.</b>	<b>Superficies Totales.....</b>	<b>370</b>
<b>Gráfico 29.1.</b>	<b>Detalle Umbral de Delimitación.....</b>	<b>370</b>
<b>Gráfico 30.</b>	<b>Registro Actividades de Ocio.....</b>	<b>370</b>
<b>Gráfico 31.</b>	<b>Registro Actividades Comercio Mayorista.....</b>	<b>371</b>
<b>Gráfico 32.</b>	<b>Registro Actividades Almacenes-Talleres.....</b>	<b>371</b>
<b>Gráfico 33.</b>	<b>Registro Actividades Industriales.....</b>	<b>371</b>
<b>Gráfico 34.</b>	<b>Registro de Otras Actividades.....</b>	<b>372</b>
<b>Gráfico 35.</b>	<b>Superficie Acumulada Actividades Terciarias...373</b>	
<b>Gráfico 36.</b>	<b>Totales Acumulados Actividades Terciarias.....</b>	<b>373</b>
<b>Gráfico 37.</b>	<b>Superficie Acumulada Comercio al Detalle.....</b>	<b>374</b>
<b>Gráfico 38.</b>	<b>Totales Acumulados Comercio al Detalle.....</b>	<b>374</b>
<b>Gráfico 39.</b>	<b>Registro Acumulados Actividades Profesionales.....</b>	<b>375</b>
<b>Gráfico 40.</b>	<b>Totales Acumulados Actividades Profesionales.....</b>	<b>375</b>
<b>Gráfico 41.</b>	<b>Registro Acumulados Comercio al Detalle.....</b>	<b>376</b>
<b>Gráfico 42.</b>	<b>Totales Acumulados Comercio al Detalle.....</b>	<b>376</b>

## 3.2. Estimaciones Conceptuales y Diagnósticos de Resultados

Mapa 1.	Zonas de Estudio, Superficie Terciario.....	393
Mapa 2.	Zonas de Estudio, Superficie Comercio al Detalle.....	395
Mapa 3.	Zonas de Estudio, Número Registro Comercio al Detalle.....	397
Mapa 4.	Zonas de Estudio, Número Registro Actividades Profesionales.....	399
Mapa 5.	Zonas de Estudio, Delimitación Distritos y Densidad Comercio al Detalle.....	401
Mapa 6.	Zonas de Estudio, Figura General de Delimitación Espacio Central.....	403
Mapa 7.	Tramo de Calle, Superficie Terciario.....	407
Mapa 8.	Tramo de Calle, Superficie Comercio al Detalle.....	409
Mapa 9.	Tramo de Calle, Número Registro Comercio al Detalle.....	411
Mapa 10.	Tramo de Calle, Número Registro Actividades Profesionales.....	413
Mapa 11.	Tramo de Calle, Delimitación Distritos y Densidad Comercio al Detalle.....	415
Mapa 12.	Tramo de Calle, Polígono de Delimitación Espacial.....	417
Mapa 13.	Zonas de Estudio, Contrastación de Polígonos de Delimitación.....	419

## 3.3. Conclusiones Capítulo 3..... 432

Cuadro. 3.2.1.	Número Viviendas y Densidad Poblacional por Distritos.....	433
Cuadro. 3.2.2.	Número Edificios de Viviendas por Distritos.....	433
Cuadro. 3.2.3.	Número Edificios Mixtos por Distritos.....	434

<b>Cuadro. 3.2.4.</b>	<b>Evolución valor venta viviendas.....</b>	<b>436</b>
<b>Cuadro. 3.2.5.</b>	<b>Evolución incremento valor venta viviendas....</b>	<b>437</b>
<b>Cuadro. 3.2.6.</b>	<b>Evolución valores unitarios.....</b>	<b>437</b>
<b>Cuadro. 3.2.7.</b>	<b>Evolución incremento valor venta.....</b>	<b>438</b>
<b>Cuadro. 3.2.8.</b>	<b>Evolución valores y características.....</b>	<b>438</b>
<b>Cuadro. 3.2.9.</b>	<b>Evolución valor de repercusión.....</b>	<b>439</b>
<b>Cuadro. 3.2.10.</b>	<b>Índice de evolución.....</b>	<b>439</b>
<b>Cuadro. 3.2.11.</b>	<b>Evolución valor unitario.....</b>	<b>440</b>
<b>Cuadro. 3.2.12.</b>	<b>Índice de evolución valor unitario.....</b>	<b>440</b>
<b>Cuadro. 3.2.13.</b>	<b>Evolución valor unitario.....</b>	<b>441</b>
<b>Cuadro. 3.2.14.</b>	<b>Índice de evolución valor unitario.....</b>	<b>441</b>

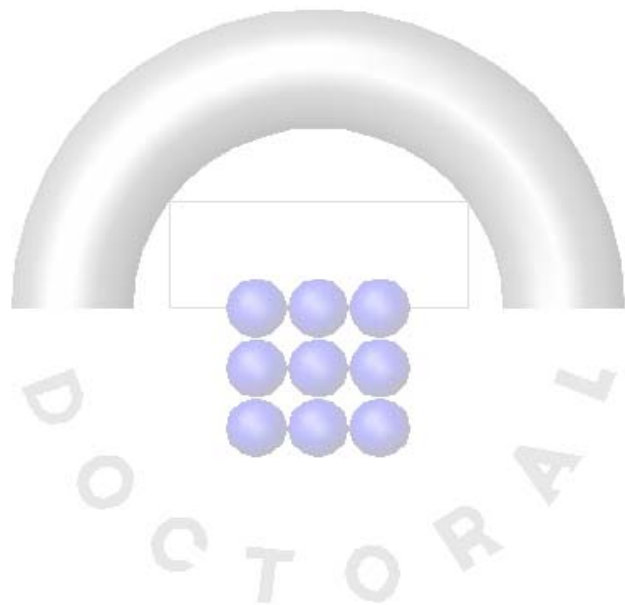


# I. Introducción

## General

“El hombre ha sabido siempre que vivía en el espacio. El arquitecto ha parecido ignorarlo algunas veces” \*

Pierre Dockès: *L'espace dans la pensée économique du XVI au XVIII siècles*, Paris, 1969.



# I. Introducción General

El estudio a continuación propuesto se enmarca dentro del campo de investigación relacionado con las fuerzas que delimitan la asignación locativa de las actividades residencial y terciaria en el interior de la ciudad tradicional. Estas actividades normalmente se implantan en el límite de las libertades que el planeamiento urbanístico establece para cada una de ellas. No obstante, su relación e interacción espacial<sup>1</sup> mantienen en gran medida la estabilidad productiva y el equilibrio del sistema interno de la ciudad<sup>2</sup>. En este sentido, el propósito general de la presente tesis es dimensionar y enlazar las causas y resultados de la congruencia —o interacción— entre las actividades residencial y terciaria dentro de un espacio urbano definido a partir de un contexto locacional existente.

De lo anterior se desprende que el estudio de un entorno urbanístico y formalmente concluido, invariablemente, exigirá tomar posición frente a una situación que marcha impulsada por un flujo equilibrado de inercia económica y funcional. De hecho: **la hipótesis general de este trabajo se**

---

<sup>1</sup> Esta noción se apoya en el término acuñado por E. L. Ullman refiriéndose a la interdependencia entre áreas geográficas. Ullman considera que esta interdependencia complementa la que se establece inicialmente entre el hombre y el medio ambiente en un área determinada. La fuerza original del concepto de Ullman radica en que muchas formas diferentes de interacción espacial son, a su vez, interdependientes entre sí: por ejemplo, un emplazamiento residencial estimulará claramente la concentración de actividad comercial. Las ideas de Ullman se han restringido últimamente a dos tipos de estudios. El primero limitado al análisis descriptivo de fenómenos de flujos espaciales dirigidos al diseño de modelos de gravedad. Y el segundo asociado al concepto sociológico de interacción social, entiendo el espacio urbano como ámbito de contactos sociales.

<sup>2</sup> A pesar de lo anterior, y bajo determinadas circunstancias de mercado, la rentabilidad que conlleva el factor locacional de determinadas zonas interiores de la ciudad, asociado a ciertos agentes coyunturales y financieros, se manifiesta frecuentemente en circunstancias nocivas —de presión inmobiliaria— sobre los espacios centrales. Introduciendo, así, coacciones especulativas —basadas en la viabilidad económica—, que desborda la estabilidad del espacio central. Tal caso no es ajeno al centro urbano tradicional de Barcelona cuyas particularidades arquitectónicas se cargan, a veces, de valores espaciales superfluos, que incorrectamente explotados y comercializados suscitan graves desequilibrios espaciales.

**empeña en demostrar la capacidad de las actividades residencial y terciaria en cuanto a su positiva influencia en la renovación potencial de la estructura urbana existente en el espacio central de la ciudad de Barcelona.**

En este sentido, la investigación establece un marco teórico relacionado con la valoración apreciativa<sup>3</sup> de la extensión o —concentración—, de la actividad terciaria en un contexto físico–espacial. En orden a demostrar su favorable repercusión sobre el producto inmobiliario residencial.

Mediante un estudio teórico y empírico, se clarificará en que medida el uso terciario del suelo urbano condiciona el valor del producto inmobiliario residencial, y como la utilización mixta del suelo puede repercutir sobre un medio ambiente físico concreto. Provocando, en ciertos casos, un plusvalor o una suboptimización de la función residencial y consiguientemente del producto arquitectónico edificado. Asimismo, asumimos como necesario considerar las funciones anteriores no sólo individualmente sino como parte de un sistema mayor de actividades relacionadas e integradas en un conjunto urbano—ambiental cuantificable. Tanto desde el punto de vista espacial como desde la realidad física. Por ello, la tesis valorará en forma endógena la correspondencia o disfuncionalidad entre estos dos tipos de uso del suelo y su repercusión en la formación de valores urbanos e inmobiliarios.

Metodológicamente, se plantea el análisis e identificación de las singularidades contextuales —externalidades—<sup>4</sup> de los valores inmobiliarios

---

<sup>3</sup> Es necesario aclarar, de entrada, el concepto de valor implementado en esta tesis, dado que existen diferentes clases de valores según las distintas finalidades de estudio perseguidas. En este sentido, la presente tesis establece como marco conceptual de análisis urbano el "Valor de Uso" entendido como: el valor que para una colectividad tiene un inmueble o localización específica. Consiguientemente, este valor determinará, a efectos teóricos, la utilidad socioeconómica de un determinado bien o emplazamiento urbano. Así, el presente trabajo prioriza la valoración socioeconómica del entorno urbano por encima del valor de cambio o precio vinculado al mercado inmobiliario, estableciendo de esta manera una matización conceptual entre la utilidad económica y mercancía inmobiliaria.

Para una información pormenorizada de los distintos conceptos de valor relativos a la evaluación urbana véase: Roca, J.: *Manual de Valoraciones Inmobiliarias*. Ed. Ariel S.A., Barcelona, 1986.

<sup>4</sup> Se entiende por externalidad los efectos espaciales que algunas acciones urbanísticas tienen sobre el entramado urbano. Las externalidades pueden ser positivas aportando beneficios a los receptores o bien, negativas creando costes. De ahí que los individuos compitan por las externalidades, para estar cerca de las que se consideran positivas. El conflicto sobre las externalidades es esencial en el estudio de segregación de

residenciales expuestos a procesos de terciarización. Y como estas externalidades pueden actuar económicamente sobre el segmento central de la ciudad de Barcelona. Especial importancia adquiere, entonces, el estudio referido a 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. Operativamente, se intenta interpretar la incidencia real del terciario sobre la estructura física—residencial de la ciudad, y el papel que desempeña en la diferenciación cualitativa del stock edificado dentro de un entorno central.

Las funciones antes descritas (residencial y terciaria), 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<sup>5</sup> del entorno edificado como externalidad negativa. En consecuencia el análisis espacial de funciones se plantea en orden a minimizar posibles pérdidas en cada uno de estos dos particulares usos de suelo, maximizando así sus potencialidades como factores de renovación físico—espacial dentro de una estructura urbana bien determinada.

A partir de este horizonte conceptual y metodológico direccionado hacia el interior de la ciudad, se pueden tratar algunas cuestiones de gran interés y actualidad urbanística—arquitectónica como es: el incremento de

---

los mercados de vivienda y en las competencias interurbanas con respecto a las economías externas asociadas a los usos de suelo para usos industriales y comerciales.

<sup>5</sup> Se entiende por suboptimización la carencia de fuerza socioeconómica o la condición de marginalidad tanto de un bien inmueble como de un espacio urbano. En este sentido, el uso de indicadores para describir un estado de suboptimización concreto esta sujeto a los mismos factores que se aplican para medir los índices de optimización de espacios bien constituidos. Por otra parte, cabe distinguir entre suboptimización general y suboptimización desigual. La primera constituye una ruptura real o potencial de en el proceso de apropiación de recursos económicos—sociales y su uso posterior de plusvalías. Este colapso puede derivar en contradicciones internas dentro de la ciudad. La segunda, se entiende por un proceso o estado de optimización limitado social o espacialmente. La suboptimización desigual puede ser un signo de transición entre un estado de suboptimización general y la optimización material de un bien.

plusvalía que experimenta el producto inmobiliario central —aplicado al caso de la vivienda— al verse influido tanto por un efecto coyuntural —que incrementa el precio del producto edificado—, como también por una acción terciarizadora —aleatoria o específica— que aumenta el valor y calidad del entorno construido.

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

De lo anterior se infiere que un primer paso para introducirse en la tesis reside, pues, en estudiar en que medida los cambios habitacionales acaecidos en los espacios centrales de las ciudades se deben directamente a un efecto terciarizador dirigido<sup>6</sup>, o, a coyunturas económicas ajenas a este proceso. Por ello, como se ha dicho antes la metodología de acercamiento al objeto de estudio arranca desde una visualización urbanística—económica del fenómeno de transformación de la ciudad central. Establecida sobre la base de jerarquización espacial de la actividad residencial vinculada a repercusiones económicas generadas por las actividades terciarias.

---

<sup>6</sup> Lo que hasta ahora se ha venido conociendo como proceso de "Reurbanización Terciaria".



La teorización urbanístico—económica del fenómeno de transformación interior de la ciudad no se contradice ni esta reñido con conceptos vertidos por los teóricos de la ciencia urbana, quienes ven la ciudad más como un lugar de creación proyectual y de conservación histórica que como un espacio social vinculado a la reproducción de las fuerzas económicas y sociales. Por lo anterior y en virtud de un nivel parcial de congruencia disciplinaria entre la gestión económica del urbanismo y el urbanismo tradicional, la investigación aquí presentada debiera asimilarse como una aportación racional y consecuente con la lógica del desarrollo y evolución de unos agentes urbanísticos concretos. Y de unas coyunturas económicas que inevitablemente han intervenido desde hace mucho tiempo en el medio urbano<sup>7</sup>.

Así, en términos académicos, la investigación sostiene que: **la plusvalía<sup>8</sup> inmobiliaria de los espacios centrales es en realidad el agente principal de conservación y reproducción urbana**. Y que el excedente<sup>9</sup> económico generado en el interior de la ciudad permite, por una parte, potenciar y mejorar el espacio construido y, por otra parte, contribuye a producir nuevas centralidades en la ciudad.

Para ampliar la comprensión de los criterios relacionados con la formación de las plusvalías inmobiliarias es necesario analizar, desde el punto de vista urbano, el uso que se hace del suelo y de las rentas diferenciales que se generan en forma permanente como consecuencia de la situación

---

<sup>7</sup> Actualmente la ciudad y especialmente el centro urbano han dejado de ser visualizado por los técnicos y teóricos como una forma conclusa y estructurada. Para pasar a entenderse como un sistema múltiple, abierto e integrado, cuyas características esenciales —límites interiores, estructura geométrica, componentes edificatorios, relaciones espaciales, dinámica económica y urbanística— sólo pueden percibirse cabalmente si son representadas y asimiladas pluridisciplinalmente. Abordando su contenido desde diferentes formas de análisis e interpretación que van desde enfoques ecológicos sociales y humanistas hasta las actuales aproximaciones basadas en redes informacionales.

<sup>8</sup> El concepto de plusvalía no debe confundirse con la revalorización especulativa o gentrificación normalmente asociadas a las zonas céntricas.

<sup>9</sup> Los excedentes de capital han existido durante siglos, y por ello gran parte de la evolución y transformación material de las ciudades tiene como base el aumento continuo de las rentas excedentarias que se materializa en forma de producto edificado. Y que junto con el progreso y las nuevas técnicas de construcción van dando forma al medio urbano.

locacional de determinados bienes inmuebles. Junto con las externalidades urbanísticas surgidas entre las diferentes áreas interiores de la ciudad.

En relación con el aspecto anterior puede sostenerse que el producto urbano residencial se caracteriza: en primer lugar, por la influencia predominante que ejerce el factor de situación posicional en relación con los espacios centrales. Y, en segundo lugar, por que el suelo urbano es escaso y al igual que cualquier otro bien económico es deseado por los consumidores debido a que tiene una utilidad. En otras palabras, por que tiene “un valor de uso representado por procesos edificatorios no repetibles y por las funciones utilitarias albergadas por los bienes inmuebles”<sup>10</sup>.

En este último sentido, y apoyándose en estudios teórico—empírico anteriores<sup>11</sup>, es razonable sostener que el uso del suelo urbano central tiene su máxima representatividad en dos funciones básicas e históricamente mayoritarias en la ciudad, como son; la vivienda y el terciario.

Inicialmente la función residencial es la que más caracteriza y distingue la ciudad dado que el espacio dedicado a este uso es el que ocupa mayor superficie. Y seguidamente, por que la función de intercambio comercial fue —en considerables casos—, la que dio origen a la formación de muchas ciudades. Ciertamente, **es en el análisis de los umbrales de equilibrio entre estas dos funciones, que no son contrapuestas sino complementarias, donde se establece la aportación original de este estudio**. Así, la utilidad investigativa reside por tanto en identificar instrumentos de análisis que sirvan para complementar las aportaciones teóricas y empíricas vertidas en el marco de la planificación urbanística y locacional de actividades centrales.

La interpretación del comportamiento locacional de funciones expuesto en este estudio es sustentada sobre una amplia base teórica y una presentación de evidencia empírica a partir de la cual se puede establecer la veracidad de la hipótesis. Que, tal como se ha enunciado, 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,

---

<sup>10</sup> Roca, J.: *La Estructura de Valores Urbanos: Un Análisis Teórico – Empírico*. Ed. IEAL, Madrid, 1988.

<sup>11</sup> Roca, J.: 1988.

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.

Sintetizando, sustentamos que la ciudad no solamente puede ser analizada, desde una perspectiva urbana, como un conjunto histórico de asentamientos humanos. O como un amplio conglomerado de funciones programadas que agrupan actividades productivas, terciarias y residenciales dentro de un ámbito territorial. Si no que debe, sobretodo, caracterizarse el escenario y los procesos temporales de reproducción económica y residencial contenidos en el centro urbano tradicional. Que, concluyente, es el punto más característico, convivencial y espacialmente asimilable de las ciudades. Desde el punto de vista histórico—cultural, funcional, anatómico, financiero y tipológico.

Locacionalmente, a partir de un contexto céntrico, se intentará establecer la verdadera extensión territorial de la problemática descrita en la hipótesis. Mediante la identificación de indicadores que definirán el tipo de terciarización del entorno central y las formas de difusión del terciario en la ciudad. Precisamente, podría llegar a determinarse, cuantitativamente, el patrón de localización espacial y el volumen de la actividad terciaria sobre un área residencial predeterminada. Por otra parte, se evalúa la intensidad, el tipo de uso del suelo, la tipología en la oferta residencial existente y el ámbito geográfico que servirá como asentamiento físico de estas actividades urbanas. Circunscribiendo su influencia en cuanto a la jerarquización espacial del contexto urbano residencial.

Espacialmente, la zona propuesta para este estudio, implica necesariamente un ámbito geográfico y urbano bien definido, consolidado, potencialmente rentable y fuertemente arraigado en la memoria histórica de la ciudad. Así, el desarrollo de la problematización teórica se habrá de situar,

como se ha dicho, en el centro tradicional<sup>12</sup> de la ciudad de Barcelona. Zona que genéricamente podría definirse, para este caso, como el área comprendida por el casco antiguo y gran parte del Ensanche central de la ciudad<sup>13</sup>. Donde el fenómeno de difusión de la actividad terciaria, sobre la función residencial, puede llegar a comportar diferentes estructuras a partir de un foco central de irradiación, por ejemplo; concéntrica, lineal, irregular o discontinua, según sean los factores que operen en cada caso. Incluso podría explicarse si se está produciendo en la ciudad, lo que en los últimos años se ha venido a llamar, "fenómeno de difusión por relocalización"<sup>14</sup>, que ocurre cuando, una o varias actividades de servicio, se trasladan íntegramente a otro sitio en busca de una localización económica más satisfactoria.

Dado que el crecimiento espacial de las actividades residencial y terciaria no es un hecho estático, sino, fundamentalmente un hecho dinámico, y como dice Roca, "el mercado inmobiliario se caracteriza en buena medida por la inercia de su funcionamiento"<sup>15</sup>, los límites y márgenes teóricos y empíricos propuestos en esta investigación, no son rígidos ni absolutos, pues las fronteras hoy propuestas, variarían, seguramente, producto de la inercia y de nuevas coyunturas económicas.

Por lo anterior, debe aclararse que: **el presente trabajo, plantea una afinidad relativa y no absoluta entre la terciarización del suelo y las plusvalías residenciales, por lo que, su validez específica está limitada por un contexto histórico, un contexto urbano—locacional, un contexto económico, y por un**

---

<sup>12</sup> El término centro tradicional es entendido como el ámbito espacial donde históricamente se han concentrado las actividades residencial y económica de la ciudad. El foco céntrico tradicional de la ciudad concentra, por tanto, factores relacionados con la aglomeración espacial y con las economías externas. El espacio central se caracteriza en gran parte por la tendencia que tienen las actividades urbanas a organizarse dentro de una estructura jerárquica.

<sup>13</sup> Innegablemente el espacio céntrico tradicional conlleva el distintivo del ayer que se resiste a desaparecer bajo la lógica aplastante de las fuerzas del mercado. Pero su singularidad, y por tanto su legado, debe ser entendido y analizado desde la perspectiva de la mejora funcional, formal y urbanística de sus intersticios interiores caracterizados mayoritariamente por su cohesión y consolidación espacial.

<sup>14</sup> D'Entremont, Alban: "Empresa, Espacio y Medio Ambiente". Revista Empresa y Humanismo, Vol. I, Nº 2/99, pp. 177 – 221, 1999.

<sup>15</sup> Roca, J.: 1988.

**contexto coyuntural. En consecuencia, la completa congruencia de estas actividades no es generalizable, pues, centro y periferia urbana comportan distintas características formales y distintos factores de diferenciación social.**

Por ello, la hipótesis únicamente considerará la medición específica de relaciones, dentro de un ámbito de centralidad geográficamente definido. Es decir, se intentará establecer las repercusiones entre la actividad residencial, localizada en un lugar tradicionalmente céntrico, y la concentración espacial de la función terciaria en cuanto a la formación de los valores urbanos e inmobiliarios.

Por último, debe considerarse que el objeto de la propuesta de estudios estará, y cito nuevamente a Roca, "referida a la construcción de modelos predictivos, frente a los interpretativos"<sup>16</sup>, lo que permitirá elaborar una modelización teórica-locacional fundamentalmente prospectiva en el comportamiento del espacio central. El cual viene despertando el interés de un segmento nuevo de población que ve en la ocupación de los espacios centrales un símbolo de prestigio, una inversión a largo plazo y una garantía frente al alza de los transportes.

---

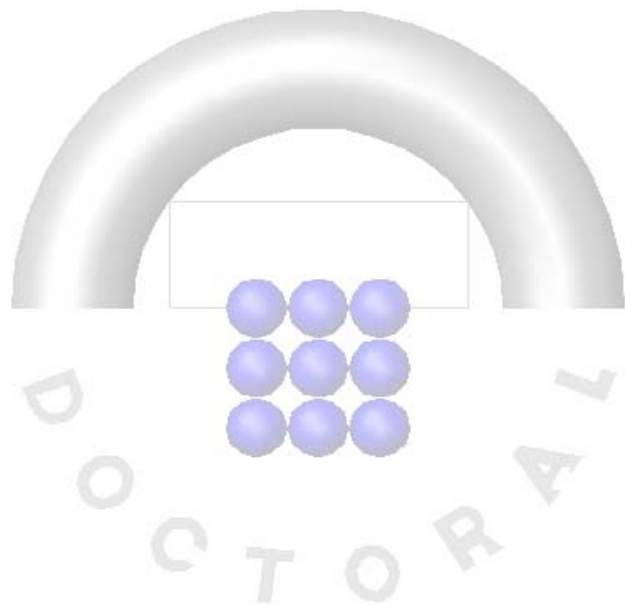
<sup>16</sup> Roca, J.: 1988.



## II. Contenidos del Trabajo

“El peligro del urbanismo está en moverse con técnicas nuevas dentro de estructuras viejas”

José Luis Escario Núñez del Pino:  
*Comunicación y  
Civilización*, Madrid, 1970.



## II. Contenidos del Trabajo

El presente estudio se organiza estructuralmente en dos partes, una **Primera Parte** teórica, donde se desarrollan las aportaciones intelectuales que han dado lugar a distintas corrientes interpretativas respecto de la localización espacial de las actividades habitacional y terciaria. Enfocada desde una perspectiva técnica y analítica tendiente a identificar las fuerzas aglomerantes que actúan sobre el sistema interior de la ciudad. Y una **Segunda Parte** empírica—contextual que pretende, en primera instancia: contrastar el modelo teórico con el objeto de estudio mediante la comprobación fáctica de la hipótesis general de la tesis. Y, en segunda instancia, caracterizar desde una perspectiva predictiva y valorativa los recursos residenciales y terciarios asociados geográficamente sobre el ámbito espacial que da cabida al centro tradicional de la ciudad de Barcelona.

En la **Primera Parte** “**Planteamientos Teóricos sobre Localización y Organización de la Ciudad**” se intentará, a partir de la base teórica enmarcada dentro de la geografía espacial, analizar las distintas construcciones explicativas que dan origen y forma al fenómeno locativo. Desde las primeras aportaciones de von Thünen relacionadas con la asignación de usos de suelo como función del costo de transporte, hasta las actuales contribuciones a la teoría de la localización y transformación del centro urbano aportadas por P. Hall y M. Castells, relacionadas con las “ciudades del mañana” y con la “era de la información y la sociedad red”<sup>17</sup>.

---

<sup>17</sup> Para ampliar estos conceptos véase los libros homónimos de Hall y Castells. *Ciudades del mañana. Historia del urbanismo en el siglo XX*, 1996. Y, *La Era de la Información, Vol. I La Sociedad Red*, 2000.

También, se clarificará, mediante las herramientas aportadas por la geografía económica<sup>18</sup>, en que medida el uso terciario del suelo urbano repercute sobre la centralización de la función residencial y terciaria.

En este orden, la teoría económica nos permitirá valorar cuantitativamente la correspondencia entre estos dos tipos de uso del suelo, y su efecto en la formación de valores inmobiliarios. Por otra parte, el análisis espacial y los conceptos de renovación urbana nos aportaran criterios centrados en la optimización cualitativa y funcional de la estructura territorial para maximizar el bienestar global en el interior de la ciudad.

Del marco teórico establecido en el **Capítulo 1**, surgirán un encadenamiento de preguntas —que en el **Capítulo 2** de la tesis se intentaran clarificar—, referentes a las fuerzas y fenómenos que originan la asignación de actividades más allá del planeamiento estratégico de la ciudad, y del comportamiento espacial de las funciones en el territorio urbano.

Asimismo, las aportaciones teóricas de la primera parte nos permitirán evaluar conceptualmente la intensidad, el tipo de uso del suelo, la tipología en la oferta residencial y el ámbito geográfico que servirá, posteriormente, como asentamiento físico de las actividades residenciales y económicas dentro del ambiente físico y espacial del estudio. En este sentido, y a pesar de la existencia de una abundante literatura especializada acerca de la localización de actividades (especialmente las relacionadas con la industria, la habitacional y la terciaria), aún persisten vacíos técnicos referentes las manifestaciones de redireccionamiento económico de la actividad residencial hacia el interior de la ciudad.

En relación con lo anterior, estudios recientes sugieren que: **las tendencias descentralizadoras de la industria y de la actividad residencial extrarradios, son posibles única y exclusivamente con la condición de que exista una eminente centralización puntual de actividades**<sup>19</sup>. De hecho, la

---

<sup>18</sup> La geografía económica estudia la producción, uso y reproducción de las condiciones sociales y materiales relacionadas con el crecimiento y desarrollo económico. Analiza la conservación de los recursos productivos y la valoración crítica de las características y la efectividad de las condiciones técnicas de su explotación.

<sup>19</sup> Castells, M.: 2000. Vol. I, *La Sociedad Red*. Capítulo 6, "El Espacio de los Flujos".



**descentralización como fenómeno urbano precisa para subsistir, de una cierta densificación de construcciones, transportes y funciones. Si se dispone de tal agrupación, y la composición de estas es correcta, entonces, la descentralización puede funcionar hasta cierto grado. No sin depender primero de las rentas de situación generadas en el espacio central de la ciudad<sup>20</sup>.**

La Segunda Parte "**Análisis Empírico Aplicado al Centro Urbano de la Ciudad de Barcelona**" plantea 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 como estos valores pueden actuar sobre el ámbito de aplicación del estudio en orden a comprobar si los enfoques y modelos teóricos propuestos son válidos, al menos en el caso del espacio central de la ciudad de Barcelona.

Asimismo, la segunda parte de esta investigación está centrada 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, desarrollado en el **Capítulo 3**, 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.

---

<sup>20</sup> La idea de fuerzas centrípeta como principal componente de la estructura interna de las ciudades había estado perdiendo contundencia frente a la noción actual de centro-periferia instaurada por algunos destacados economistas como Paul Krugman. Sin embargo, el concepto centro-periferia lleva algunos años siendo cuestionado —D'Entremont, Ferrer-Regales—. Por un lado por que no ha dado el fruto buscado en cuanto a una explicación teórica acabada y contundente de las razones endógenas que expliquen las desigualdades y los desequilibrios territoriales, y, por tanto, es considerada por algunos como de utilidad práctica sólo marginal. O como instrumento de exposición de una realidad que se constata que existe, pero que se entiende y explica con dificultad. Y por otro lado, por que ha habido (sobre todo en la década de los noventa), una cierta tendencia a apoyarse excesivamente en esta noción, tanto en geografía como en economía, hasta el punto de no poder explicar las desigualdades urbanas y la expansión de la ciudad sin apelar a este concepto.

Empíricamente el trabajo de investigación de campo sigue 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 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.

Las actividades terciarias pueden, en ciertos casos, no estar directamente conexas con la actividad residencial del Ensanche y del Casco Antiguo, sin embargo, se advierte en general, un elevado grado de correlación locacional entre función residencial y terciaria, lo que parece constatar la existencia de una sensible reciprocidad entre estas actividades.

Las consideraciones anteriores permiten vincular la proximidad de los establecimientos terciarios con una zona tradicionalmente residencial. No obstante, destaca el hecho de que las necesidades en el uso del suelo derivado del terciario tiendan a concentrar una mayor gravitación dentro de los espacios más centrales de la ciudad, colmatando, en algunos casos, ciertas zonas y ejes de comunicación vial. Como consecuencia de esta colmatación, se generan repercusiones, desigualdades y desequilibrios locacionales sobre el medio ambiente urbano provocando la discriminación espacial o, “segmentación del mercado”<sup>21</sup>, y el declive de algunos sectores tradicionales en favor de otros sectores que se perfilan como protagonistas de cambios radicales en la configuración socioeconómica de la ciudad. Por ello, concordaremos en que analizar la progresión urbana de Barcelona, proyectar los ciclos de expansión extrarradio —descentralización— junto con el crecimiento prospectivo de la ciudad sin considerar las posibles mutaciones

---

<sup>21</sup> Roca, J.: 1988.

internas de los espacios centrales equivaldría a provocar un desastre urbano de promociones. No debemos olvidar que el acierto en las decisiones de organización de los actuales espacios interiores de la ciudad, y la inteligencia en las técnicas de planificación estratégica tomadas en un momento dado, determinaron —probablemente— la calidad y cantidad del conjunto total de cambios producidos en todo tejido urbano de la ciudad y, consiguientemente, en la región metropolitana Barcelonesa.

Consiguientemente, las prevenciones tendientes a optimizar los recursos y aprovechamientos funcionales de los espacios centrales conviene adoptarse —como hasta ahora— de modo de conseguir el nivel más alto de eficacia arquitectónica y económica facilitando, precisamente, la conectividad espacial entre núcleo central y los espacios periféricos.