

**¿Regeneración urbana + Cultura = Gentrificación?
Caso de estudio: El Raval (Barcelona)**

Máster universitario en Estudios Avanzados en Arquitectura-Barcelona
Línea: Gestión y Valoración Urbana y Arquitectónica
Trabajo Fin de Máster

Alumno: Cayetano De la torre Martínez | Arquitecto | delatorrecayetano@gmail.com
Tutor: Josep Roca Cladera
Octubre 2017

Índice

1	Introducción	1
1.1	Introducción General	1
1.2	Hipótesis y objetivos	1
1.3	Metodología de investigación	2
2	Marco teórico	4
2.1	Gestión Urbana	4
2.2	Regeneración Urbana	4
2.3	Gentrificación	4
3	Estado del Arte	5
3.1	Gestión Urbana	5
3.2	Regeneración Urbana	5
3.3	Gentrificación	5
4	Análisis previo	6
4.1	El concepto y sus dimensiones	6
4.1.1	Cultura	6
4.1.2	Gentrificación	7
4.2	Ámbito de estudio	8
5	Análisis histórico	10
5.1	Transformaciones Urbanas	10
5.1.1	Barcelona y el Raval	10
5.1.2	Hitos arquitectónicos – Equipamientos Culturales	14
5.2	Gestión Urbana	17
5.2.1	Nivel Estatal	17
5.2.2	Nivel Autonómico	18
5.2.3	Nivel Local	19
6	Análisis Estadístico	24
6.1	Perfil del barrio	24
6.1.1	Demografía	24
6.1.2	Nacionalidad	25
6.1.3	Renta	26
6.1.4	Movilidad Residencial	28
6.2	La vivienda	30
6.2.1	Evolución	30
6.2.2	Obtener el precio de vivienda más probable	32
6.2.3	Obtener el alquiler permanente más probable	36
6.2.4	Obtener el alquiler turístico más probable	38
6.2.5	Situación actual	46

6.3	El comercio.....	48
6.3.1	Calle Joaquín Costa	50
6.3.2	Calle Ferlandina	51
7	Análisis Empírico.....	52
7.1	Diseño de encuesta.....	52
7.2	Preguntas Encuestas	53
7.2.1	Resultados Encuesta Perfil del barrio	56
7.2.2	Conclusiones Respuestas Encuesta: Perfil del barrio	57
7.2.3	Resultados Encuesta Vivienda.....	58
7.2.4	Conclusiones Respuestas Encuesta: Vivienda	61
7.2.5	Resultados Encuesta Transformación Urbana	62
7.2.6	Conclusiones Respuestas Encuesta: Transformación Urbana.....	63
7.2.7	Resultados Encuesta Comercio	63
7.2.8	Conclusiones Respuestas Encuesta: Comercio	64
7.2.9	Resultados Encuesta Gentrificación	65
7.2.10	Conclusiones Respuestas Encuesta: Gentrificación.....	67
7.2.11	Conclusiones de la encuesta	67
7.3	Entrevistas.....	68
7.3.1	Entrevista Xabier Artázcoz	69
7.3.2	Esteve Cabré i Puig.....	72
7.3.3	Entrevista - Presidente de la Asociación de Vecinos “El Raval”	74
7.3.4	Conclusiones de las entrevistas	77
8	Conclusiones	78
9	Bibliografía.....	80
10	Tabla de Ilustraciones	82
11	Anexos.....	84
11.1.1	Estudio evolución actividad económica bajos comerciales - Calle Joaquín Costa 84	
11.1.2	Estudio evolución actividad económica bajos comerciales - Calle Ferlandina ...	84

1 Introducción

Aunque que algunos autores han querido afirmar que en el Raval se está produciendo un proceso de *gentrificación*, estos análisis no muestran una contrastación con los datos oficiales o la observación directa de la realidad actual. Se puede considerar que este intercambio de información y conexión entre distintos factores hacen de este espacio de la ciudad un entorno complejo de entender quizás dinamitado por múltiples factores.

1.1 Introducción General

La preocupación por la administración en procesos de regeneración urbana en puntos críticos del espacio urbano ha sido un hecho en muchas ciudades, entre ellas Barcelona.

A partir de los años ochenta este hecho se hace más presente, sobre todo en grandes proyectos de ámbito urbano con el contexto de los juegos olímpicos de 1992. De esta forma se han implantado diversas políticas de revitalización y renovación de espacios degradados y otras para un nuevo desarrollo. Lo que se puede destacar, es que estos proyectos surgieron en áreas periféricas y en zonas del centro histórico del municipio. Con este propósito se involucraban nuevos agentes sociales para desarrollar estrategias de gestión que resultasen innovadoras con el fin de equilibrar y erradicar las desigualdades intrínsecas del lugar.

El éxito de las estrategias generadas en aquellos años no estaba en el propio evento del 92 sino que fuese un éxito para los días siguientes. Múltiples ciudades han visto en Barcelona un modelo a seguir como forma de intervención urbana con la presencia de los agentes públicos y privados que en el pasado funcionaron pero que hoy en día están generando un intenso debate sobre su futuro ya que como veremos a lo largo de este caso de estudio puede estar inmerso en el que denominaremos, proceso de *gentrificación*.

En este contexto este estudio establece y considera cual es el impacto social, económico, urbano y político que genera la incertidumbre de la situación actual, positiva o negativa. Desde un punto de vista y no claro para todos, un desconcierto que es provocado por los inversores privados, por las instituciones públicas, el turismo o quizás por la cultura. Por ello, se plantean como hipótesis estas cuestiones. Así que debemos contextualizar la historia y evolución del barrio del Raval junto a un marco teórico previo en base a los conceptos de regeneración urbana y *gentrificación* como consecuencia de la planificación. A su vez, se define el estado del arte sobre el cual se constituye la investigación para luego en una segunda etapa analizar antecedentes estadísticos de la evolución social, de la vivienda y del comercio que finaliza en la realización de un estudio de campo en base a encuestas y entrevistas a actores claves del entorno con el fin de complementar las conclusiones.

1.2 Hipótesis y objetivos

Es importante constatar un punto básico de esta investigación y es la subjetividad de la interpretación de los datos obtenidos a lo largo de ella ya que la interpretación de éstos va a ser clave para el desarrollo del estudio.

Las decisiones y acciones relacionadas con el urbanismo, independientemente de su magnitud e importancia tienen un resultado instantáneo en el lugar en el que se producen. Directa o indirectamente tienen una serie de consecuencias, en una primera instancia física, pero de un mayor calado, repercusiones sociales y económicas. Por ello, este estudio quiere observar los cambios en las dinámicas del barrio y su identidad ligada a la cultura planteando la siguiente hipótesis:

Proyectos de regeneración urbana ligados a la cultura pueden tener un efecto de gentrificación.

A partir de esta hipótesis surgen algunas interrogantes como ¿La implementación de proyectos de regeneración urbana fomenta los procesos de gentrificación del barrio el Raval? Y si esto fuese efectivo, se puede considerar también que ¿Los proyectos urbanos llevan consigo una transformación y con ello se produce una pérdida de identidad? ¿La administración es quien facilita y provoca la gentrificación? Ante estas preguntas se plantea la siguiente hipótesis:

La gestión urbana no es capaz de dar respuestas al proceso de gentrificación, provocando efectos contradictorios en la ciudad.

Una vez planteadas las hipótesis, se marca un objetivo:

Observar el papel de los proyectos de regeneración urbana relacionados con la cultura y sus efectos en la ciudad para contrastar su comportamiento.

Para poder dar respuesta a estos propósitos se plantea una exhaustiva metodología de investigación.

1.3 Metodología de investigación

Para conseguir los objetivos que se proponen previos al estudio, se establece una metodología de investigación en **tres etapas**. Previamente se ha determinado desde un principio las distintas dimensiones que componen el concepto de gentrificación, lo que orienta la línea de conocimiento a estudiar. Además, previo al análisis se establece también un ámbito de estudio concreto que en este estudio será el barrio el Raval con especial hincapié en la zona del Raval Nord dada la concentración de equipamientos culturales que sirve para homologar y estandarizar la información en un único espacio geográfico aplicable en las tres fases siguientes. Estas tres fases se definen como; **Histórica, estadística y empírica**.

A pesar de que esta última plantea un análisis cuantitativo como elemento fundamental para corroborar la hipótesis, esta información se contrasta de igual manera con información cualitativa a partir de entrevistas semiestructuradas llevadas a cabo a personas de distintas áreas de interés.

La primera etapa, la **histórica** pretende contextualizar la evolución que ha sufrido el barrio y su relación con el resto del municipio de Barcelona y el distrito de Ciutat Vella para marcar un punto de partida del análisis de investigación. De esta forma podemos entender desde un primer momento las características urbanas y el sistema socioeconómico que ha existido en el barrio. Se utiliza la bibliografía y la visión de diversos autores de cómo ha evolucionado el espacio con sus diferentes perspectivas. Es importante destacar el estudio de los diferentes planes que han sido propuestos para esta área, sus objetivos y resultados como implantación. Se hace un énfasis concreto en los temas que relacionan el barrio del Raval con la transformación urbana, la cultura y la gestión que se ha llevado a cabo.

La segunda etapa, la **estadística**, recoge un análisis evolutivo con un interés en el cambio a partir de la construcción de los nuevos equipamientos culturales en el entorno para contrastar si ese ha podido ser uno de los factores dinamizadores al cambio en el barrio

Se fijan varios temas como la demografía, la situación socio económica, la vivienda y los comercios del barrio con un zoom diferente según la capacidad de acceso a la información que se quiere analizar. Las fuentes de información son variadas e intentan recoger la mayor actualización en el tiempo para que los resultados obtenidos puedan adaptarse con mayor veracidad a la realidad del momento.

Por último, la tercera etapa, la **empírica** y a modo de consolidación cuantitativa de las dos fases anteriores, plantea la ejecución de encuestas a aplicar directamente a las personas del ámbito de estudio para conocer su experiencia y relación con el barrio en la búsqueda de información necesaria para comprobar los temas desde distintas percepciones. Por otro lado, se realizan una serie de entrevistas en profundidad que proporcionan una información necesaria para el análisis de resultados, la comprobación de la hipótesis y las conclusiones correspondientes a este estudio.

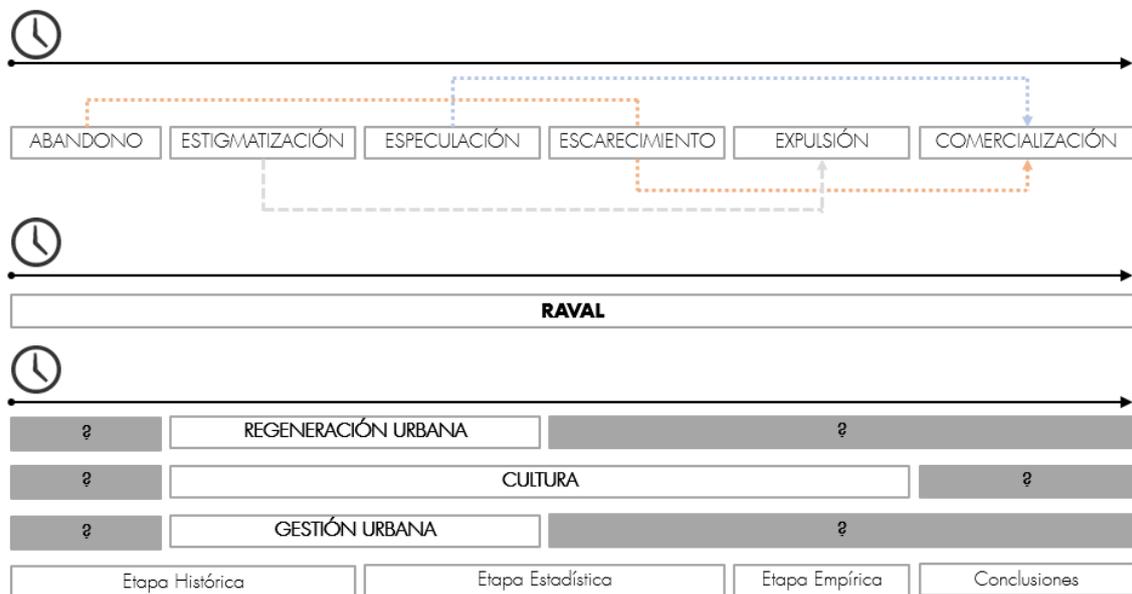


Ilustración 1 Elaboración propia (2017). *Metodología de investigación* [Esquema].

2 Marco teórico

Para entender el inicio y la evolución que ha sufrido durante el tiempo el barrio del Raval desde el punto de vista de su estructura urbana ligada a su situación socioeconómica es importante establecer un marco teórico bajo tres conceptos fundamentales: Gestión Urbana, Regeneración Urbana y Gentrificación. A pesar de que los entenderemos como elementos que interactúan uno sobre los otros, en este estudio es importante separarlos desde la perspectiva teórica.

2.1 Gestión Urbana

Conjunto de instrumentos, mecanismos e iniciativas para la normalización de la ocupación y el uso del suelo urbano y rural (gestión territorial), articuladas por fuerzas políticas e iniciativas de la sociedad local (gestión política) y que tiene como final la generación de procesos de planificación urbanística que deberán asegurar la preservación del interés público frente al privado (gestión urbanística)

2.2 Regeneración Urbana

Revitalizar un área urbana en avanzado estado de deterioro a través de un programa integral, abarcando acciones de rehabilitación, remodelación, renovación o mejoramiento, sin limitarse particularmente a alguna de ellas. No se refiere sólo a lo físico sino a lo económico y social.

2.3 Gentrificación

Desplazamiento sistemático de población de clases bajas o desfavorecidas de barrios debido a la acelerada ocupación de población de clase media y alta.

3 Estado del Arte

3.1 Gestión Urbana

“La nueva frontera de la gestión urbana consiste en situar a cada ciudad en condiciones de afrontar la competición global”
(BORJA & CASTELLS, 1997)

3.2 Regeneración Urbana

"Una política de regeneración urbana cambia los indicadores sociales de un barrio, no porque las personas que allí vivían antes mejoren sus condiciones por esa intervención política, sino porque como resultado de la intervención cambian las personas que residen allí"
(SORANDO, 2016)

3.3 Gentrificación

“Un proceso que involucra un cambio en los usuarios del suelo, tal que los nuevos usuarios son de un estatus socioeconómico más alto que los usuarios previos, asociado a unos cambios en el entorno construido a través de la reinversión en el capital inmobiliario. Cuanto mayor es la diferencia en el estatus socioeconómico, más evidente es el proceso (...). No importando dónde [áreas centrales u otras áreas urbanas y no urbanas] y no importando cuándo. Cualquier proceso de cambio que se adapte a esta descripción es, a mi entender, gentrificación.”
(CLARK, 2005)

4 Análisis previo

4.1 El concepto y sus dimensiones

Es importante el sentido de los términos a los que se refiere el texto ya que dada la amplitud y generalidad de ellos puede llevar a confusión su significado e intención.

4.1.1 Cultura

Los conceptos de “clúster creativo” o “barrio artístico” son términos que se utilizan con mayor frecuencia para referirse a la relación entre cultura y ciudad. Varios autores toman este tema como asunto de estudio ya que se pueden extraer puntos de reflexión, análisis y crítica sobre lo que esta combinación de elementos supone.

En muchos de los casos hay una política cultural que busca crear un determinado impacto sobre un barrio. El concepto de Barrio artístico no queda definido de forma clara a través de la literatura y se utiliza de forma frecuente en muchos casos de forma aleatoria o sin base. Hecho que parece lógico ya que no existen pautas para una definición exacta. Si cabe destacar, que hay una serie de acciones o características que se repiten en muchos de los espacios en los que se habla de la unión entre cultura y urbanismo.

Se puede decir que en los espacios o barrios donde existe una aglomeración de personas que se dedican a un oficio como artistas, creadores o en relación con el arte en general hacen su mercado más fuerte al contar con el factor de la proximidad como baza para su éxito, alusión al actual término de networking que parece que a todos favorece. Además, suelen asentarse en un entorno con un patrimonio arquitectónico que no está aprovechado o en decadencia y utilizar la cultura como reactivador. Por ello se utiliza el espacio urbano como escenario de creación y desarrollo de éstos y de los nuevos actores que van a surgir o reaparecer en la zona, una vez más en base a la concentración cultural. De este modo se crea un espacio dentro de la ciudad donde se establece una estructura social y urbana específica apoyando al concepto de marca para que el conjunto sea recordado y de este modo más atractivo. Recopilando esta información se puede entender cómo las políticas públicas se fijan en estos entornos para realizar las transformaciones urbanas dando pie a que los proyectos de regeneración urbana sean más visibles y los ciudadanos tengan presente que se están produciendo mejoras en su municipio. *“Desde los años ochenta los responsables de la política cultural se han dado cuenta de la importancia de la dimensión urbana de las políticas culturales y de su capacidad de regenerar zonas urbanas en decadencia.”* (BIANCHINI, 1993)

Se conoce la opinión que se tiene sobre la ciudad en temas de cultura, otorgándole el título de referente en muchos casos desde el ámbito nacional e internacional. El Raval, el barrio objeto de estudio no se queda atrás con estas prácticas ya que parece que recopila todas las características anteriormente descritas. Se puede entender al barrio en muchas ocasiones como un ejemplo urbano de las tácticas señaladas como se pueden observar a lo largo de este estudio. *“Como cualquier producto, las características de la ciudad son un instrumento para competir y diferenciarse de otras ciudades. (...) La ciudad se puede identificar y diferenciar formalmente de su competencia mediante la marca y sus símbolos, que son un activo intangible que permitirá a los clientes manifestar sus preferencias”* (ELIZAGÁRATE, 2003)

Cabe destacar que esta estrategia está dirigida y prefijada, por lo que la improvisación o el camino autónomo por parte de la industria artística queda marcada, perdiéndose en muchos casos el atractivo que puede surgir por el arte puro y las relaciones dinámicas entre disciplinas de forma natural. *“Las producciones culturales de los barrios ya no son, como en los tiempos de*

la modernidad artística, unas obras, un estilo o un nuevo artista consagrado, sino formulas culturales híbridas." (GARCIA Canclini, 1991)

"La gobernanza de la ciudad creativa y la corrección de los excesos economicistas e instrumentalistas son sin duda uno de los retos existentes de la política cultural. Algunos autores defienden que la perspectiva de la sostenibilidad debe marcar una nueva prioridad en la que se contribuya a un nuevo modelo de desarrollo y a un empoderamiento de la ciudadanía y la comunidad artística." (RIUS, J. 2012)

A día de hoy, aun nos enfrentamos a esta situación de desequilibrio tras años de estudio y preocupación por el entendimiento de lo que supone la cultura en nuestras calles y los efectos que ésta tiene. El resultado en muchas ocasiones es incierto, en el caso del Raval se hace notorio ya que para unos se produce un efecto positivo y para otros, en cambio, el resultado no es del todo agradable.

4.1.2 Gentrificación

Este concepto ya fue utilizado por Ruth Glass en 1964 dentro de los estudios de sociología urbana que desde aquel periodo se entiende y se define como el desplazamiento sistemático de población de clases bajas de barrios con degradación debido a una ocupación acelerada de población de clase media y alta. Gentry, derivado de una clase social histórica inglesa con relación a la nobleza es la palabra que le da sentido etimológico a gentrificación. Si lo traducimos al castellano se puede asemejar a elitización o aburguesamiento.

"Uno a uno, gran parte de los barrios de la clase trabajadora de Londres se han visto invadidos por las clases medias —altas y bajas. Las degradadas y modestas calles flanqueadas por antiguas caballerizas, convertidas en viviendas, y las casitas —dos habitaciones arriba y dos abajo— fueron sustituidas cuando expiraron los contratos de arrendamiento por elegantes y costosas residencias. Grandes casas de la época victoriana que se habían degradado en el periodo anterior o más recientemente —al ser utilizadas como albergues u ocupadas por varias familias— han subido nuevamente de categoría [...] Cuando este proceso de «gentrificación» comienza en un barrio, avanza rápidamente hasta que todos o la mayoría de los ocupantes iniciales, miembros de la clase trabajadora, son desplazados, así se modifica el carácter social del barrio". (GLASS)

Según el Diccionario de Geografía Urbana, Urbanismo y Ordenación del Territorio define gentrificación como: *"Anglicismo que designa la reocupación de algunos centros urbanos por las clases más pudientes (gentry) después de su rehabilitación urbanística y arquitectónica"*.

Aunque este término tenga origen inglés se puede extrapolar a numerosas ciudades en todo el mundo, aunque existen diferencias según la situación histórica de cada una de las zonas de estudio. En esta investigación se puede observar cómo ha sido y es la política de regeneración urbana implantada en Ciutat Vella y más concretamente en el barrio el Raval.

Acciones que van a ser controvertidas ya que las opiniones son diversas. Por ejemplo, la llegada de población de clase media al centro histórico se argumentaba como estímulo de promoción social de la población autóctona en situación de pobreza, a partir de la mejora en los niveles de integración social. Sin embargo, la correlación entre mezcla social y mejora social en un barrio ha sido ampliamente cuestionada, planteando dudas sobre si la promoción de barrios de mezcla social es un mecanismo apropiado para combatir la pobreza. Otros, critican el enfoque propuesto. *"Se han ocultado o se les ha prestado una limitada atención a los efectos perversos de estos procesos sobre las poblaciones autóctonas más vulnerables"* (SMITH, 2005).

Echando un vistazo se puede comprobar como los cambios provocados por estos planes traen consigo valoraciones que siguen siendo hasta la fecha contradictorias y poco concluyentes.



Ilustración 2. Bush Wick Action Research (2017). *Community, Education & Gentrification*. [Imagen]. Recuperado de <http://www.bushwickactionresearch.org>

4.2 **Ámbito de estudio**

La zona elegida para la recopilación de información y análisis de ella se trata un barrio del municipio de Barcelona, dentro del distrito de Ciutat Vella, concretamente, el Raval.



Ilustración 3. Elaboración propia (2017). *Delimitación del Barrio Norte-Sur* [Imagen]. Recuperado de <http://www.googlemaps.es>

El barrio del Raval representa una de las partes del núcleo antiguo de la ciudad. Se trata de los límites de la muralla medieval de lo que era la ciudad de Barcelona, siendo el barrio extramuros que se configuró completamente en el siglo XIX.

Su antigüedad, su evolución en el tiempo, sus transformaciones urbanas y sus contrastes sociales junto a la inclusión de la cultura entre sus calles hacen que el territorio sea interesante para el estudio. Combinación de factores que reflejan su diversidad y la investigación sobre la relación entre ellos hace que sea un terreno propicio al interés general de los ciudadanos de Barcelona y para los visitantes de otros lugares del mundo que quieren experimentar que es lo que ocurre entre sus calles.

Se analiza el barrio desde dos perspectivas diferentes, la norte y la sur ya que integra dos realidades contrastadas: la parte norte, que normalmente ha estado ocupada por la población de clase media y la parte sur con una clase social más baja. Así mismo los tipos de transformaciones que se han producido y junto al protagonismo de la cultura en la zona norte hacen que la identifiquemos como el polo cultural de la ciudad.



Ilustración 4. Elaboración propia base plano Ayuntamiento Barcelona (2017). *Equipamientos Culturales* [Plano]. Recuperado de <https://w33.bcn.cat/plano/BCN/es/>

El terreno de estudio observa los mismos factores en ambos espacios y para comprobar su grado de diferenciación entre ellos. Como se puede ver en la Ilustración, los equipamientos relacionados con la cultura se sitúan de manera más próxima en la zona norte del Raval. La posible influencia que estos ejercen cómo área de influencia es uno de los puntos a desarrollar a lo largo de este texto.

5 Análisis histórico

5.1 Transformaciones Urbanas

5.1.1 Barcelona y el Raval

La historia urbana del barrio comienza como un asentamiento medieval extramuros de la ciudad de Barcelona. Su localización daba entrada a través del Portal de Sant Antoni de la muralla original, de hecho, su trazado viene dado por las antiguas vías romanas que se intuyen en calles actuales como Hospital o del Carme promoviendo entorno a ellas los primeros espacios habitados. La buena comunicación con el núcleo urbano y la oferta de espacio dieron cabida a la construcción de edificios que tenían cierta importancia en la época como el convento de Sant Pau del Camp o ya en época gótica como el Hospital de la Santa Creu. La desamortización eclesiástica del siglo XIX y la prohibición de construir nuevas fábricas en el entorno cambiaron la dinámica del barrio donde se concentraba gran densidad de trabajadores de la época, marcando así su morfología actual.

“En Gran Bretaña (...) a lo largo del siglo XIX se proyectaban ideales núcleos de población cuyo centro de gravedad no era ya la iglesia sino el museo de arte (...) y se acondicionaban nuevas áreas suburbanas, no siempre degradadas, en las ciudades industriales con el concurso de nuevos museos de arte contemporáneo que se convertían así en hitos, catedrales de la nueva modernidad (...) El contenedor debía ser útil no sólo para contener una colección sino para atraer público y capital el edificio, en sí mismo, debería revestir tal carácter como para ser no sólo un adorno para la ciudad sino también un incentivo desde el punto de vista arquitectónico justifica la inversión presupuestaria del museo en la consecución de un contenedor monumental, apelando al argumento ya conocido de que sea fuente de orgullo cívico, ya que un edificio elegante no atrae sólo a los visitantes” (GÓMEZ, 2003)

Los cambios que se producen en las ciudades son constantes, el éxito de los resultados obtenidos será acorde a la capacidad de adaptación. La forma de entender el espacio urbano se transforma constantemente con el gran peso de la situación socioeconómica de los usuarios. El uso de la cultura como escusa dinamizadora de los procesos de cambio en las urbes europeas han sido recurrentes en varias ciudades ya que se buscaba la regeneración integral de sus territorios con más historia en muchas ocasiones más degradados y tal y como recoge la Carta del Patrimonio Europeo se define como “ un conjunto de actuaciones coherentes y programadas destinadas a potenciar los valores socioeconómicos, ambientales, edificatorios y funcionales de determinadas áreas urbanas, con la finalidad de elevar la calidad de vida de la población residente mediante medidas para la mejora de las condiciones de habitabilidad y uso”.

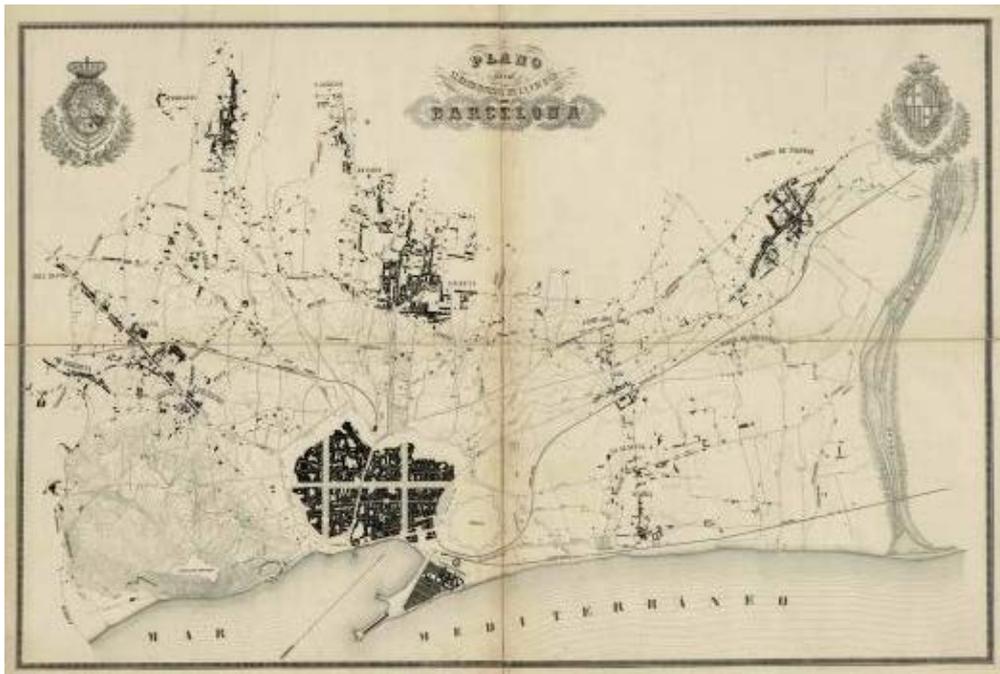


Ilustración 5. Archivo Cerdá (1855). *Plano Cartográfico de Barcelona 1855*. [Plano]. Recuperado de Archivo Cerdá.

Desde el siglo XIX, momento a partir del cual se concibe que una ciudad debía ser acondicionada y entendida por un mayor número de usos presentes, con el dinamismo como punto fuerte y dejando a un lado la homogeneización cultural que se había producido hasta el momento.

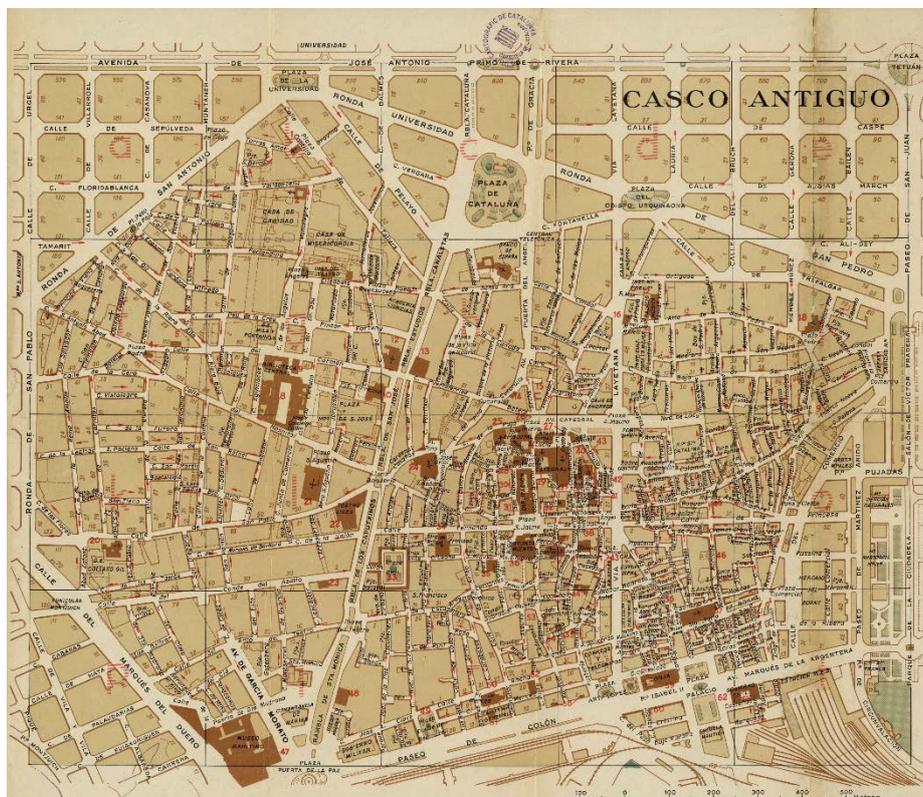


Ilustración 6. Instituto Cartográfico de Cataluña (2014). *Casco antiguo de Barcelona 1930*. [Imagen]. Recuperado de Instituto Cartográfico de Cataluña

Pasados los años con una nueva situación política y social el municipio de Barcelona reflejó con el Plan General Metropolitano de 1976 la formalización de cómo iba a ser su modelo de ciudad. Las transformaciones y derribos tuvieron un papel protagonista con la excusa política de que para cambiar la ciudad industrial había que reconstruir. Idea que se consolidaría con la designación de Barcelona como sede olímpica del año 1992. La regeneración urbana no sólo afectaba a nivel local sino a un nivel metropolitano que haría más competitiva a la ciudad.

Hechos que se han utilizado para crear estrategias desde mediados de los años 80 con la búsqueda de procesos que produjeran una serie de cambios sociales con transformaciones que resultaran fructíferas. El dinamismo nuevamente y la simultaneidad de las propuestas han sido dos de las características de los diferentes programas de renovación urbana propuestos. Por ello, se puede decir que la política cultural se ha cruzado con la política de intervención urbana en Barcelona en los últimos treinta años.

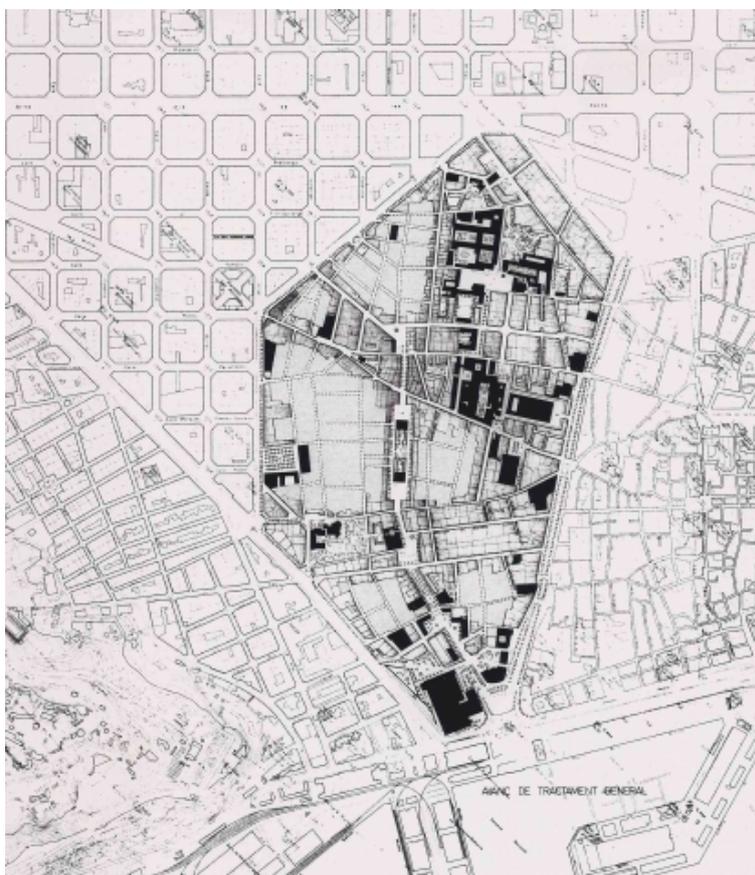


Ilustración 7. Sust, Xavier & Diaz, Carles (1985). *P.E.R.I., Plan Especial de Reforma Interior El Raval* [Plano]. Recuperado de <http://www.ararq.com/es/node/106>

“Los tres elementos básicos de un museo son una colección que exponer, un edificio donde exponer la colección y una propuesta de exhibición, es decir, una organización expositiva determinada de las obras” (ZUNZUNEGUI, 1990)

Con el plan de Museos de Barcelona, en los que se fijaban cinco ejes dentro de la trama urbana en los que se potenciaba el patrimonio de la ciudad. El Museu Nacional d’Art de Catalunya, el Museu Etnològic, el Museu d’Arqueologia y la Fundació Miró quedaba definido como la zona de Montjuïc. El Museu d’Historia de la Ciutat, el Institut Municipal d’Historia y el Arxiu Històric de la Ciutat definían la zona del barrio Gótico. Por otro lado, Museu Picasso y el Museu Tèxtil próximos al Born, así como los museos de ciencias naturales. Por último, con la propuesta del Plan del Liceu al Seminari, el Raval ya quedó como un foco cultural desde aquellos años.

“De este modo, el Ayuntamiento de Barcelona apostaba por la voluntad de conservar, mostrar y crear grandes equipamientos culturales que debían cumplir una doble función: por un lado, ofrecer nuevos servicios culturales al conjunto de la ciudad; por el otro, favorecer la estrategia regeneradora de los barrios históricos de la ciudad.” (RIUS, 2006)

Nuevas acciones se materializaron en acuerdos entre instituciones como el Consorcio del Museo d'art contemporani de Barcelona en 1988 con acciones como convertir en edificios que necesitaban una rehabilitación fueran parte del nuevo conjunto de contenedores culturales como fue el caso del CCCB.

Nace la agenda de la Renovación Urbana como herramienta política de intervención en la ciudad con la búsqueda de hacer más atractivas áreas de la periferia a través de la mejora del espacio público teniendo en cuenta la realidad social y una descongestión de las áreas deprimidas del centro histórico.

Por parte de varios autores se habla frecuentemente del término “Modelo Barcelona” cómo estrategia de actuación proyectual y de gestión que se ha llevado a cabo durante años en la urbe. Se establecen una serie de atributos comunes que confluyen en la creación del modelo que son:

- Importante rol del espacio público en el área transformada, como una forma de generar identidad y fomentar integración cultural.
- Liderazgo e iniciativa del Ayuntamiento de la ciudad en el diseño y gestión de los proyectos de transformación urbana.
- Aceptación de las regulaciones de planeamiento preestablecidas para mantener coherencia, credibilidad y legitimidad.
- Integración de las intervenciones parciales en los proyectos de la ciudad como un todo.
- Interés en mantener la conexión y continuidad de las nuevas áreas construidas con los barrios preexistentes para evitar excesiva zonificación o especialización temporal.
- Renovación urbana y rehabilitación del centro histórico evitando el desplazamiento de los residentes y manteniendo la cohesión social en los barrios afectados.
- Mejora de las áreas periféricas a través de estrategias diferentes, por ejemplo, a través de la escultura en el espacio público, vinculado a la restauración de plazas, espacios abiertos, jardines, y a partir de la introducción de valores culturales y símbolos en el paisaje.
- Introducción de la ciudadanía en el proyecto de transformación urbana.
- El rol dinámico de las redes de ciudades de tamaño medio, que ayude a equilibrar claridades en el área metropolitana de Barcelona.
- Posicionamiento de Barcelona en el contexto mundial de grandes ciudades, gracias a la promoción estratégica y marketing urbano.
- Modelo de gestión urbano: público-privado.
- Creación de compañías de capital mixto, que introduzcan un modelo de gestión de público-privado.¹

El plan de reforma que se lleva a cabo en Ciutat Vella incorpora algunas de las características anteriormente descritas ya que busca una identidad a través del espacio público con la meta de hacer protagonista a la población que actualmente habita en el entorno. Para ello, se realizan convenios públicos- privados, en este caso Promoció de Ciutat Vella S.A. con el fin de obtener capital, pero con voz por parte de las entidades públicas. El control por parte de las instituciones públicas es de especial importancia ya que normalmente tienen un mayor conocimiento de la

¹ Características recopiladas en el Artículo “Proyectos de regeneración urbana en Barcelona contra la segregación socioespacial (1986-2009) ¿Solución o Mito? Revista ACE 17 basada en García-Ramón y Abet, 2000: 1332; Berdoulay y Morales, 1999; Castiella y Gómez, 1995; Cáceres, 1993).

necesidad social del lugar en el que se interviene por lo que hace que el éxito para uso y disfrute de los proyectos sea mayor.

“(...) the level of success of urban regeneration policies cannot be adequately measured solely in physical or economic terms. Museums and art galleries may be a successful investment if they become a catalysts of further urban regeneration, as when an arts district emerges close by. (...) A new museum would not necessarily work as a talisman healing urban cultures everywhere” (LORENTE, 2002)

A través de este estudio vemos cómo los programas de regeneración implementados han buscado lograr sus objetivos de disminución de la desigualdad urbana y por tanto, social y cómo han fomentado formas de gentrificación apoyadas desde las entidades públicas pero sin olvidar que han conseguido actuar con dinámicas de transformación territorial.

“La Barcelona de los grandes proyectos, el nuevo valor cultural y constantes campañas de city marketing han promocionado la ciudad como un centro de destino internacional...” (COCOLA, 2016)

Deberíamos de dejar de leer opiniones que involucren a las entidades públicas y privadas como la que da Manuel Delgado en *“La ciudad mentirosa. Fraude y miseria del Modelo Barcelona”* donde describe con dureza las consecuencias de las políticas de regeneración urbana en los barrios a partir de la supuesta presión política ejercida por las entidades privadas para su implementación.

5.1.2 Hitos arquitectónicos – Equipamientos Culturales

Se describe el origen y evolución de las construcciones con mayor importancia dentro del barrio relacionadas con la cultura y con función de equipamiento para la ciudad en distintos ámbitos.

Raval Norte

MACBA

La construcción del polo cultural con el Museo de Arte Contemporáneo de Barcelona (MACBA) como elemento referente en el conjunto construido se refleja a través de una serie de afirmaciones que realiza Agustín Cocola-Grant en su artículo titulado:

“El MACBA y su función en la marca Barcelona”. Como punto de partida de este escrito, se va a realizar un repaso de los conceptos que transmite al barrio, el Raval.

En 1987 se crea la Fundación MACBA, una entidad mixta que recogía al Ayuntamiento de Barcelona y empresarios hoteleros y de la construcción. En este momento empieza una relación entre uno de los poderes económicos de la ciudad con la cultura. El edificio se proyecta en 1990 y no es hasta 1995 cuando se concluye, obra realizada por el arquitecto internacional Richard Meier que entre otras intervenciones incluía la rehabilitación de la Casa de la Caridad.



Ilustración 8. MACBA (2017). *Construcción del MACBA año 1995.* [Imagen]. Recuperado de <http://www.macba.cat/es/historia>

La apuesta por el museo se crea como nueva imagen para el barrio con numerosas nuevas actividades comerciales dedicadas al ocio y a la hostelería otorgando unos nuevos servicios en un principio para todos: inversores, turistas y vecinos. Esta nueva situación buscaba provocar la atracción de otro tipo de público desde la clase media hacia arriba que pudiese aumentar el consumo en los alrededores.

“En la actualidad, las ciudades compiten unas con otras para atraer flujos de capital, visitantes y nuevos residentes, por lo que la gestión urbana ha acudido a buscar herramientas tradicionalmente exclusivas de las empresas. El marketing urbano actual ha creado “marcas” con las ciudades, a las que se les ha asociado una imagen y un valor.” (COCOLA, 2009)

Ante ese contexto surgen varias situaciones. Por un lado, gracias a esta intervención se daría una nueva identidad al entorno otorgándole mayor calidad, hechos que producen la llegada de turistas y capital, que, atraídos por la materia intangible: la cultura, se utiliza como cebo para introducir un nuevo componente y crear un espacio más competitivo. Por otro lado, la población piensa que se está mejorando e invirtiendo a su alrededor, siendo parte de la comunidad, valores que se asemejan a la ciudad de Barcelona y el usuario considera que ese espacio es algo suyo o como denomina Agustín Cocola, “patriotismo cívico”.

CCCB

El Centro de Cultura Contemporánea de Barcelona es el resultado de la rehabilitación de parte de la Casa Provincial de Caridad datado de 1802 que tenía como función de hospicio que se mantuvo hasta 1957. Como parte de la rehabilitación del barrio y su patrimonio arquitectónico, en 1989, se unió la Diputación de Barcelona y el Ayuntamiento de Barcelona para la creación del que hoy conocemos como CCCB en que el que organizan exposiciones, conciertos, festivales, conferencias... Con el objetivo de impulsar la investigación artística con un enfoque nacional e internacional para generar debate y reflexión en temáticas como la ciudad y el espacio público en relación con la actualidad.

Escola Massana Centre Municipal d’Art i Disseny

A través del filántropo Agustí Massana, desde su comienzo en 1929, se ha ofrecido una formación en artes aplicadas. En los años 60 se incorporaron disciplinas relacionadas con el diseño. Esta conexión hace que el arte, el oficio y el diseño se complementen entre la innovación y la tradición. Su actividad lleva casi 80 años de forma interrumpida en la ciudad de Barcelona. Actualmente se ha renovado su sede, pero sin abandonar el barrio ya que traslada su sede histórica del Antic Hospital de la Santa Creu a un nuevo edificio proyectado por la arquitecta

Carme Pinós, situado en la Plaza de la Gardunya creando un nuevo espacio público que anteriormente quedaba sin uso al ser la trasera del Mercado de la Boqueria.

Liceu

Uno de los símbolos de la ciudad se crea como teatro de ópera situándose en la Rambla de Barcelona, el cual ha mantenido su función durante los años. Tiene su origen en la Sociedad Dramática de Aficionados de 1839, que en época de plena expansión económica y demográfica se convirtió en el Liceo Filarmónico Dramático de Barcelona. Tras su éxito y junto a un grupo de la burguesía de la ciudad, se propició la construcción de un nuevo teatro que ha perdurado hasta nuestros días en el solar del antiguo Convento de los trinitarios de la Rambla. Un incendio en 1994 hizo que se replantease la existencia del teatro, pero finalmente se quedó a partir de las preexistencias y la ampliación de 1986. En cuanto a su gestión, de una empresa privada pasó a manos de diferentes instituciones públicas desde 1980 hasta hoy que comparten la titularidad de la entidad. Este elemento cultura es reconocido nacional e internacionalmente siendo lugar de visita y uso de los ciudadanos y turistas.

Universidades UB – Blanquerna

En la zona norte del barrio surgen una serie de construcciones destinadas al uso universitario. En el año 2006, la universidad de Historia y Filosofía se traslada de la Avenida Diagonal en la Zona universitaria hacia el Raval, con la apuesta de incorporar nuevos actores en las calles, los estudiantes universitarios. Por otro lado, una universidad privada, Blanquerna, apuesta por la situación próxima al entorno del MACBA y CCCB, formando un conjunto arquitectónico que conjuga la tradición de las edificaciones con los nuevos elementos en el trazado urbano. Más allá de la construcción de los elementos, la importancia de los nuevos actores en la zona con consecuencias en distintos aspectos como la vivienda o el comercio.

Biblioteca Sant Pau i Santa Creu

Las dependencias que hoy ocupa la Biblioteca Sant Pau-Santa Cruz formaban parte del antiguo Hospital de la Santa Cruz, trasladado desde el principio del siglo pasado en el actual Hospital de Sant Pau. Esta construcción es la biblioteca del barrio, se trata de un centro dinámico que da servicio a la consulta y consumo de la información. En su espacio interior se puede disfrutar de lugares de encuentro como espacio público.

Raval Sur

Filmoteca de Cataluña

En 1981 nace esta institución con la intención de recuperar, preservar e investigar las obras audiovisuales así como crear interés por el estudio del cine en general y en específico para el cine catalán. En 2010 nace nueva sede en la Plaza Salvador Seguí, próxima a las Ramblas del Raval. Este edificio contemporáneo busca alejarse de la arquitectura que le rodea y quiere mostrar la propia estructura de la construcción como elemento que surge como nuevo punto cultural de la zona sur del barrio. Es parte de la regeneración urbana propuesta para la mejora del entorno. Actualmente está en debate dentro del Plan de Barrios con el futuro diseño de la plaza ya que se pretende mejorar su uso creando un entorno más apropiado para sus habitantes.

Museo Marítimo

Institución con más de 75 años de historia, queda situado en la zona más próxima al mar, en Drassanes. Su misión es estudiar, conservar y difundir las colecciones del patrimonio marítimo

del Mediterráneo. En el año 2006 consiguió la declaración de Museo de Interés Nacional por lo que recalca su importancia en la ciudad y como contenedor cultural.

Palau Güel

Uno de los puntos más visitados del barrio del Raval, desde 2011 se puede disfrutar de este edificio diseñado por Gaudí. La Diputació de Barcelona que es propietaria del Palau Güell desde 1945, año en que le fue cedido por los herederos de la familia Güell y se ocupa de velar por la conservación del edificio y lo gestiona como equipamiento museístico. Esta construcción declarada Patrimonio Mundial por la UNESCO por su valor universal excepcional tiene una influencia que es muy importante ya que día a día atrae a visitantes.

5.2 Gestión Urbana

Una herramienta clave para el éxito de una ciudad, entre otros, es el éxito de la gestión. La administración local lidera el movimiento de las políticas para planificar el territorio, pero en muchas veces se encuentra en situaciones que queda limitada o sus resultados son contradictorios a los anhelados en un principio.

Entre las medidas de control y leyes existentes sobre los proyectos urbanos y las viviendas se destacan las siguientes, dada la relación estrecha que tiene con el conjunto de la investigación.

5.2.1 Nivel Estatal

El gobierno español tiene una gran importancia a la hora de regular el funcionamiento de la ciudad, en el estudio se reflejan varios puntos que son claves para entender el porqué de las situaciones que se dan en el barrio del Raval. De lo global a lo general.

5.2.1.1 Ley de Arrendamientos

La ley 4/2013, de 4 de junio, toma medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas. Con esta normativa que tiene como objetivo fundamental dinamizar este mercado por medio de la búsqueda del "necesario equilibrio" entre las necesidades de vivienda en alquiler y las garantías que deben ofrecerse a los arrendadores.

Algunos críticos a esta Ley como el recién formado Sindicato de Alquiler dicen que "Se hizo para beneficiar a los grandes fondos de inversión". Se produjeron varias modificaciones que tendrían consecuencias que estamos viviendo hoy en día como: Cambiar el periodo de duración de contratos de arrendamientos de cinco a tres años. El objetivo de este cambio fue facilitar que los propietarios puedan disponer rápidamente de sus viviendas. Flexibilizó el mercado del alquiler. Y se hizo, a nuestro juicio, por los nuevos fondos de inversión que llegaban en ese momento, en 2013. Tras la reforma del sistema financiero, estos fondos empezaron a comprar viviendas a los bancos y estaban interesados en sacarlas al mercado. Necesitaban un mercado de alquiler flexible y atractivo con seguridad jurídica. Se hizo para beneficiar a los grandes propietarios en detrimento de los inquilinos, que hoy somos más vulnerables. El casero tiene mayor capacidad de presión que antes. A los tres años puede volver a disponer de su casa y en un contexto de subidas de precios como el actual nos aboca a aceptar esos precios elevados o a marcharnos. Somos expulsados de determinadas zonas de la ciudad.

5.2.1.2 Plan de Vivienda

Entre otras propuestas, la evolución del alquiler en España depende en una importante medida con decisiones del gobierno como estas donde en el borrador del Real Decreto del Plan de vivienda 2018-2021 da paso a la vuelta de las ayudas a la compra de vivienda tanto protegida como libre para jóvenes, después de que el anterior plan 2013-2016 las eliminara. Si finalmente se aprueba, los menores de 35 años que tengan ingresos inferiores a 19.170,39 euros anuales en 12 pagas podrán beneficiarse de hasta 10.800 euros con el límite del 20% del precio de compra. El joven menor de 35 años debe cumplir otros requisitos para beneficiarse de estas ayudas a la adquisición: que la casa que compre sea su vivienda habitual y permanente durante al menos cinco años y que no sea propietario de otro inmueble en nuestro país.

En cuanto al alquiler para jóvenes hasta el 50% del alquiler mensual para arrendamientos de entre 600 y 900 euros al mes y durante tres años con los mismos ingresos citados anteriormente y la vivienda debe ser la habitual durante el periodo de ayuda. El beneficiario tampoco debe contar con una casa en propiedad.

"se trata de un plan decepcionante por varios motivos. Por una parte, recurre de nuevo a viejas fórmulas con la puesta en marcha de ayudas a los jóvenes para la compra de una casa generando la falsa expectativa de que todo el mundo debe ser propietario. Además, incentiva otra vez el endeudamiento masivo por parte de los más jóvenes" (ENCINAR, F 2017)

5.2.2 Nivel Autonómico

La Generalitat tiene competencias que van a convertirse en herramientas útiles para favorecer a una gestión urbana integral y con un enfoque compartido.

5.2.2.1 Ley de barrios

La transformación global de aquellos barrios que, como su nombre indica, requieren una atención especial, con el fin de evitar su degradación, mejorar las condiciones y la calidad de vida de sus ciudadanos y favorecer, así, la cohesión social. Es el objetivo de la Ley 2/2004 aprobada por el Parlamento de Cataluña.

En los barrios donde exista déficit y una necesidad urbana que afecte a su sociedad será un posible ámbito de intervención. Éstos coinciden con núcleos antiguos o parques de vivienda donde se han concentrado núcleos marginales. Los ayuntamientos son los encargados de presentar sus proyectos para que sean financiados por un 50 – 70% del presupuesto con el objetivo de conseguir una rehabilitación integral de alguno de sus barrios. La situación del barrio se evalúa observando la estructura demográfica, los problemas económicos y ambientales, los déficits económicos, urbanísticos y de equipamientos. Por otro lado, se evalúa el proyecto presentado. Por lo que se entiende que la ley tiene un objetivo a ayudar a barrios con proyectos y no simplemente con problemas. De este modo se busca una intervención transversal con actuaciones heterogéneas, que como se puede consultar en la ley son estos los ocho campos de actuación a intervenir:

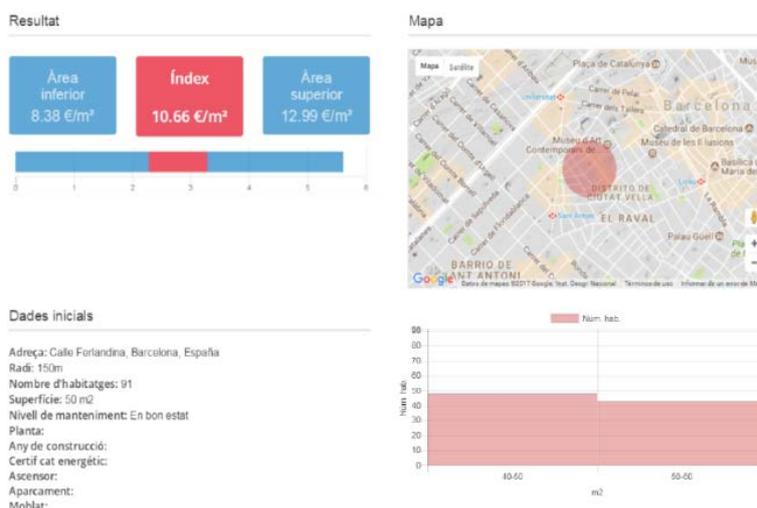
1. Mejora del espacio público y provisión de zonas verdes.
2. Acondicionamiento de elementos comunes de la edificación.
3. Provisión de equipamientos de uso colectivo.
4. Incorporación de las tecnologías de la comunicación.
5. Implantación y mejora de infraestructuras energéticas y ambientales.
6. Fomento de la equidad de género en el uso del espacio urbano y los equipamientos.
7. Desarrollo de programas que conlleven una mejora social, urbanística y económica.
8. Mejora de la accesibilidad y supresión de las barreras arquitectónicas.

5.2.2.2 Índice de precios del alquiler – Generalitat de Catalunya

Una herramienta para aportar mayor transparencia en el mercado de alquiler y observar los incrementos desproporcionados de las rentas que se han producido en los últimos meses es propuesto por el Gobierno de Cataluña que será efectivo para un casi 60% de la población en el parque de vivienda de 27 municipios.

Gracias a este indicador que se puede acceder de forma pública se ofrece la información del precio medio del metro de alquiler de una vivienda de forma estimada. Se ejecuta a través de los datos recogidos por el INCASOL por el registro de fianzas de 200.000 contratos de alquiler conectados al Catastro.

En el caso de estudio, el Raval, se puede observar el cambio que se produce introduciendo los mismos parámetros en relación a las características de la vivienda, que se ha hecho coincidir con las características de la vivienda tipo del barrio. De este modo se puede ver cuál debería ser el alquiler y cómo va cambiando en las diferentes zonas del barrio.



Il·lustració 9. Agència de l'Habitatge de Catalunya (2017). *Index de preus de lloguer*. [Figura]. Recuperado de <http://www.http://agenciahabitatge.gencat.cat/indexdelloguer/>

Con esta herramienta, se podrán elaborar políticas públicas de vivienda donde las administraciones podrán incentivar el mercado del alquiler conociendo la situación en el territorio. Así como poder establecer medidas si los propietarios alquilan su vivienda por debajo del índice de referencia para posibles ayudas a la mejora de estas u otras iniciativas. Y lo que es más importante, regularizar la obligatoriedad de conocer las ofertas de los contratos de alquiler para ver si se encuentran dentro de los parámetros del índice.

5.2.3 Nivel Local

El ayuntamiento de Barcelona es protagonista de muchas iniciativas para la mejora del urbanismo y su coordinación con los diferentes agentes de la ciudad. Aquí se reflejan algunas de esas proposiciones que afectan a la zona del Raval de forma contundente.

5.2.3.1 Pla de usos

Es una herramienta urbanística que sirve para regular la implantación de actividades de pública concurrencia en el territorio.

Desde el año 1992, en el distrito de Ciutat Vella se aprobó esta herramienta con el objetivo de mantener el equilibrio entre el uso residencial en relación con el resto de usos que afectan a los ciudadanos de este ámbito. Por ejemplo, el tejido comercial de una trama urbana experimenta una evolución a lo largo del tiempo, este tejido debe ser regulado y ordenado para que pueda ser sostenible, pero en muchos casos el planeamiento no es capaz de mantener este equilibrio ya que las dinámicas socio económicas que existen en cada momento afectan a la vida y la forma de relacionarse entre los factores del espacio. Tras la primera redacción, el Plan de usos se ha modificado en seis veces, la última para el 2017.



Ilustración 10. El País (2017). *Censo de comercios Ciutat Vella 2016.* [Plano]. Recuperado de https://elpais.com/elpais/2017/05/24/album/1495643700_860193.html#1495643700_860193_1495644777

Hay que destacar la importancia de estos planes ya que cuando se realiza el planeamiento de un entorno se formula de forma "general" con la calificación del suelo y la clave urbanística asignada, pero el territorio es muy dinámico, como anteriormente se ha comentado, por ello hay que tener en cuenta la posible transformación que se pueda producir. De modo que, el punto más relevante de esta normativa es la posibilidad de cambio con la concesión de nuevas licencias de actividades designadas en una zona específica o prohibiendo la apertura de nuevos establecimientos, la distancia entre ellos, el número máximo permitido... A través del estudio y el análisis de las diferentes concentraciones de tipos de establecimientos se puede estipular una posible generación de problemas de convivencias entre ellos o desequilibrios que puedan afectar a los vecinos o a los usuarios de la ciudad. Cabe decir que el carácter de estos planes no es de carácter retroactivo por lo que afecta a un periodo futuro y que coincide tras la detección de alguna situación difícil de actuar en el presente.

El barrio el Raval, es uno de los focos de atención del plan ya que cómo se puede leer en este estudio es un lugar donde se concentran muchas actividades, su población es muy diversa y en un pequeño espacio, la densidad de población es mayor a la media con un parque de vivienda envejecido pero que a la vez es foco de atracción de muchos. Se ha analizado cómo la saturación de un entorno puede llevar consigo impactos negativos que afectan en la vida de los vecinos.

En la actualidad, se fijan objetivos recogidos en el documento del Plan de Usos 2017 del Ayuntamiento de Barcelona:

- Equilibrar la actividad económica y el derecho a la ciudad.
- Ordenar y limitar las actividades en el territorio que generan consecuencias negativas en las calles y en las plazas de nuestros barrios.
- Potenciar las actividades económicas que ayuden a dinamizar el entorno.
- Favorecer la diversidad económica y comercial del distrito de Ciutat Vella.
- Crear una herramienta de control de la evolución comercial y ambiental del medio urbano.

En este nuevo plan se incorporarán las percepciones de los vecinos para recoger su opinión en base a la implicación que tienen con las distintas actividades que se dan en su entorno junto a la información recogida por los técnicos.

5.2.3.2 PEUAT

El lunes 6 de marzo de 2017 entró en vigor, con su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Barcelona (BOPB), el Plan Especial Urbanístico de Alojamientos Turísticos (PEUAT), aprobado en el Plenario Municipal del 27 de enero de 2017. El Ayuntamiento de Barcelona ha desarrollado un plan en la búsqueda de una regulación en los establecimientos de alojamientos turísticos y como instrumento de gestión con las siglas PEUAT, Plan Especial Urbanístico de Alojamiento Turístico.

La actividad genera una retribución económica hacia los agentes que tienen la propiedad de los establecimientos de estancia temporal en forma de alojamiento a diversos perfiles de personas. El ayuntamiento establece dentro de su territorio una serie de zonas para controlar y ordenar estos alojamientos para que no se produzca una concentración excesiva y así tener un mapa donde haya un equilibrio ya que actualmente la situación no ha tenido un criterio establecido lo que ha provocado una serie de efectos contradictorios en la población en diferentes puntos del municipio.

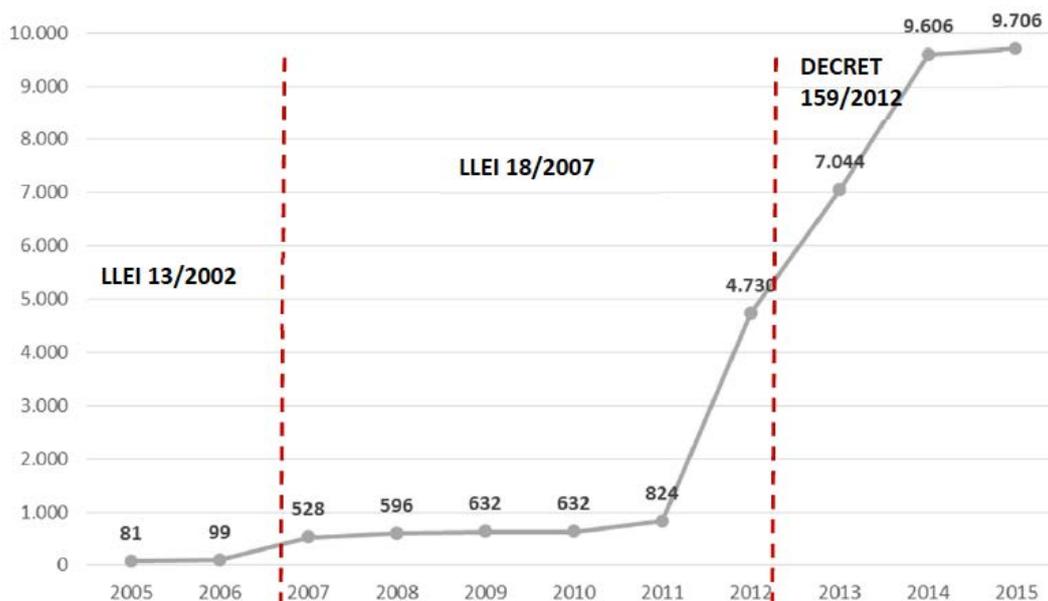


Ilustración 11. Ayuntamiento de Barcelona (2016). Informe para el debate sobre el nuevo Plan Especial Urbanístico de Regulación de los Alojamientos Turísticos. [Gráfica]. Recuperado de "Competència entre els usos turístics i residencials a Ciutat Vella" MARTI,P

Se diferencian cuatro zonas que comparten condiciones similares. Cada una de las zonas tiene una regulación específica para así afrontar la situación de una forma diferente. Se establece en relación con la población actual residente, las condiciones y las actividades que se desarrollan en los espacios públicos como privados del entorno, los puntos de interés de la ciudad y por último los alojamientos turísticos existentes obteniendo el número de plazas que ofrecen.

En el barrio del Raval se pretende aliviar la presión turística, equilibrar los usos existentes para una mejor diversificación entre las actividades, responder a la preocupación y disconformidad de la ciudadanía ante la situación actual y garantizar el derecho de la vivienda que como se puede leer en este documento está cuestionado así como la calidad de vida ya que se producen efectos derivados que se suelen achacar al turismo como son la falta de intimidad, descanso y usurpación del espacio público.

Por ello, la zona 1 o zona de decrecimiento, se sitúa en el distrito de Ciutat Vella por lo que en el barrio del Raval no admite la implantación de ningún tipo de establecimiento turístico nuevo ni la ampliación en el número de plazas de los existentes ya que en este territorio de la ciudad se encuentra aglutinado más del 60%.

Otras zonas se regulan a grandes rasgos así:

En la zona 2 se mantiene el número de plazas y establecimientos actuales, pero no se permite la ampliación de los establecimientos existentes en base a los criterios de densidad y distancias de los establecimientos en funcionamiento. En la zona 3, se permitirá la implantación de nuevos establecimientos y ampliar los ya existentes buscando un crecimiento que no llegue a superar la densidad máxima designada según a la capacidad morfológica del ámbito y el grado de oferta de alojamiento turístico actual. En cambio, se establecen tres grandes áreas de transformación que será la zona 4. El ámbito norte del 22@, la Sagrera y la Marina del Prat Vermell no se permiten Viviendas de uso turísticos nuevas.

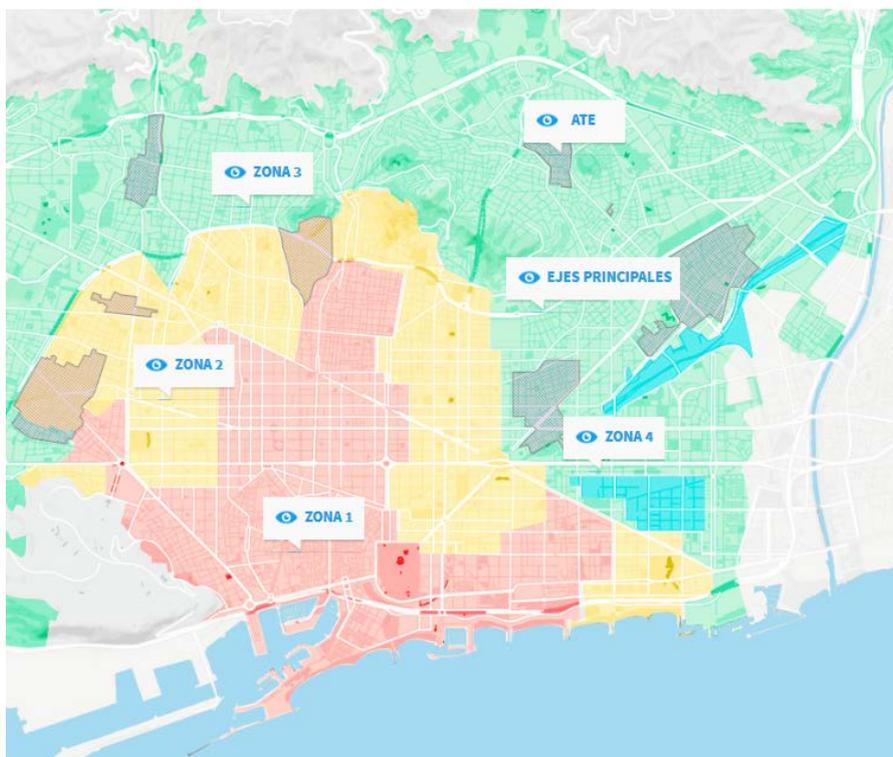


Ilustración 12. EFE Empresas (2017). *Plano P.E.U.A.T. - Zonas*. [Plano]. Recuperado de <http://www.efeeempresas.com/noticia/barcelon-prohibe-abrir-nuevos-hoteles-en-el-centro-y-refuerza-su-equipos-contra-viviendas-turísticas-ilegales/>

5.2.3.3 Plan de Barrio

Dentro de esta dinámica se establece el Plan de Barrio, Raval Sud.

Se puede observar como el barrio resulta en algunos puntos diferenciado. La parte norte se asemeja a una clase social media y la sur por una más baja. En ambas se han producido transformaciones urbanas con la introducción de equipamientos principalmente de tipo cultural para cambiar la vida socio cultural del entorno. Según el Plan de Barrio, existen deficiencias en la parte sur con un tejido social poco cohesionado, un espacio público con poca calidad, un confort bajo en las viviendas y estos hechos propician a la exclusión social.

Se han establecidos varios ámbitos de actuación que son: El espacio público, los equipamientos comunitarios, el medio ambiente, la vivienda y el dinamismo social y económico.

Dentro del plan el espacio público se considera que puede facilitar la relación social y la integración de los vecinos y se reconoce que tiene un efecto multiplicador sobre la inversión privada, tanto en lo que se refiere a los inmuebles como a las actividades comerciales y profesionales. En el Raval Sud, la calle se ha convertido en espacio de convivencia y de reunión, y se tiene que potenciar el espacio público para que siga ejerciendo esta función aglutinadora de los vecinos y vecinas.

Por otro lado, es imprescindible completar la red básica de equipamientos, junto a la vivienda como uno de los ámbitos principales de actuación del Plan de Barrios del Raval Sud. Con una tipología muy densificada, hay importantes problemas de accesibilidad, de uso y de mantenimiento. Por este motivo, se trata de intervenciones que afecten a los elementos comunes de los edificios (fachadas, cubiertas, instalaciones, etc.) Mejorando de esa forma el medio ambiente y reforzando la cultura de la sostenibilidad entre la ciudadanía ya que es muy importante que entre todos consigamos unos niveles óptimos de calidad ambiental, fomentando la reutilización, el reciclaje y la recogida selectiva, contribuyendo a la reducción del impacto ambiental.

Por último, se dinamizará, se fomentará y se promoverá la participación social y comunitaria de las asociaciones y entidades del barrio, la participación y movilización de los jóvenes, la mejora de la calidad de vida y de la salud, la autonomía de las personas mayores y la mejora de la actividad comercial y económica del barrio.

6 Análisis Estadístico

6.1 Perfil del barrio

6.1.1 Demografía

Dentro del municipio de Barcelona, el distrito de Ciutat Vella con una población de 100.000 personas concentra el 6,2% de los residentes de la ciudad y una proporción de hogares similar (6,1%). Dentro de distrito, el barrio del Raval acumula una población de 47.274 habitantes donde el El nivel de estudios post obligatorios, aunque va aumentando, también es inferior a la media.

Es el único distrito de Barcelona con un perfil masculino 49.1% y 44,8% mujeres. Tres de cada cuatro personas están en edad de trabajar (74,4% de 16-64 años) y el índice de envejecimiento es el más bajo de todos los distritos por lo que tiene un gran dinamismo al ser una población media joven. El porcentaje de extranjeros es el más elevado de la ciudad (52.8%) con una composición con predominio de asiáticos. La esperanza de vida es menor que en el resto de distritos, el índice de soledad de la gente mayor es el más alto de la ciudad, y la demanda de servicios sociales es elevada.

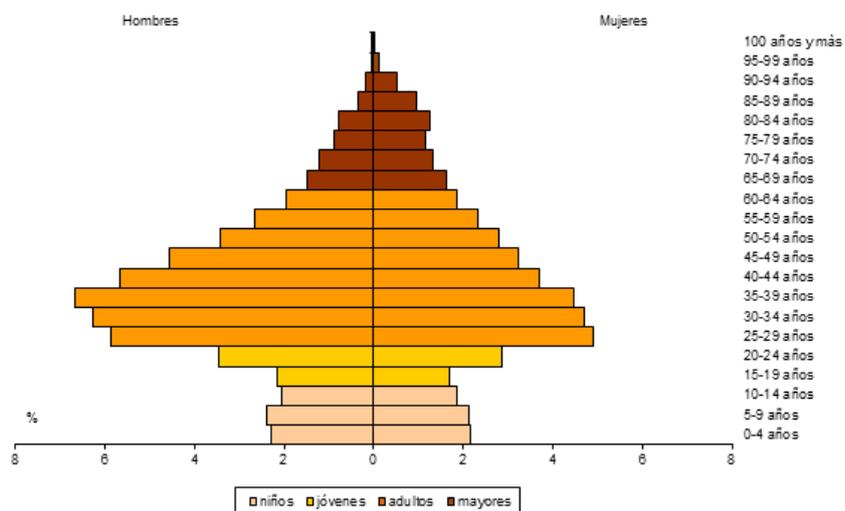


Ilustración 13: Ayuntamiento de Barcelona. *Pirámide de Población – Raval, Lectura del Padrón Municipal de Habitantes a 1 de enero de 2017.* Recuperado de <http://www.bcn.cat/estadistica/castella/dades/barris/tpob/piramide/a2017/t31.htm>

6.1.2 Nacionalidad

El análisis de la nacionalidad de la población que habita el distrito de Ciutat Vella es bastante relevante para el estudio ya que se trata de un distrito donde la población inmigrante es muy importante y la presencia de barceloneses es baja en comparación a otros distritos. Debemos tener en cuenta que la población que aparece en este territorio puede estar encubierta ya que no están empadronadas, pero en cambio sí viven en él, hechos que distorsionan los datos.

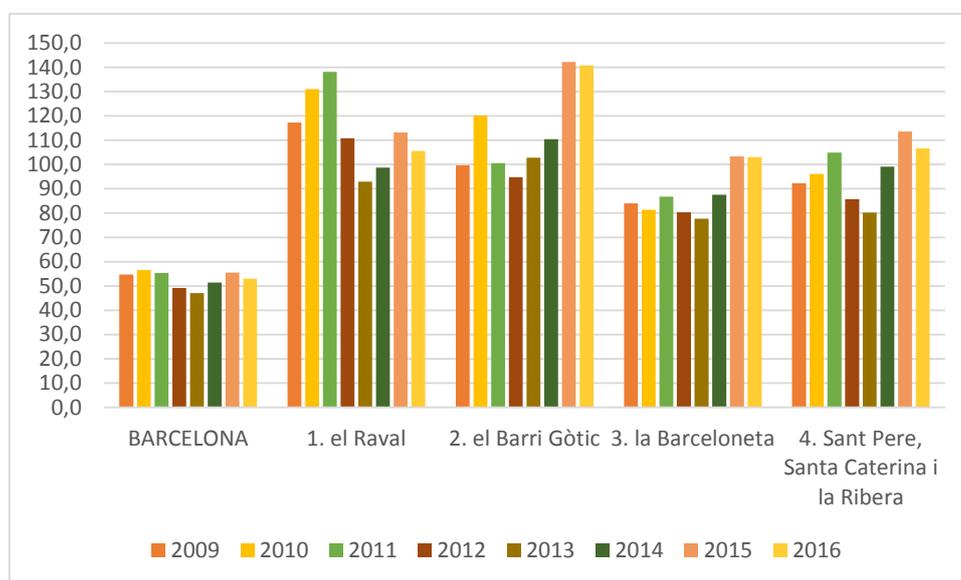


Ilustración 14: Elaboración Propia- Ayuntamiento de Barcelona (2017). *Evolución de la población inmigrante en Ciutat Vella. Tasa por Mil habitantes* [Gráfica] Recuperado de: <http://www.bcn.cat/estadistica>

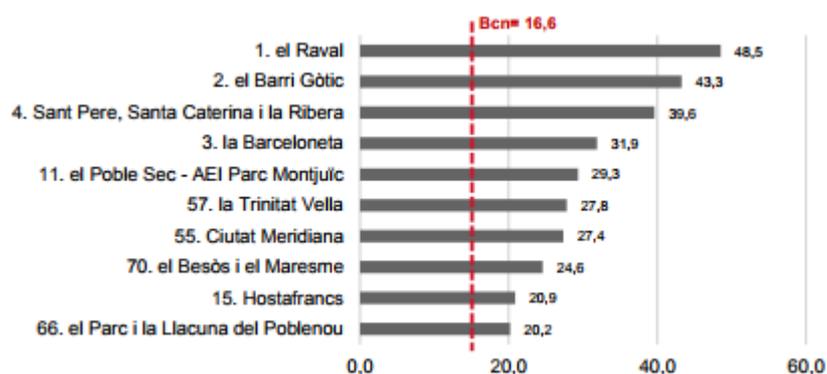
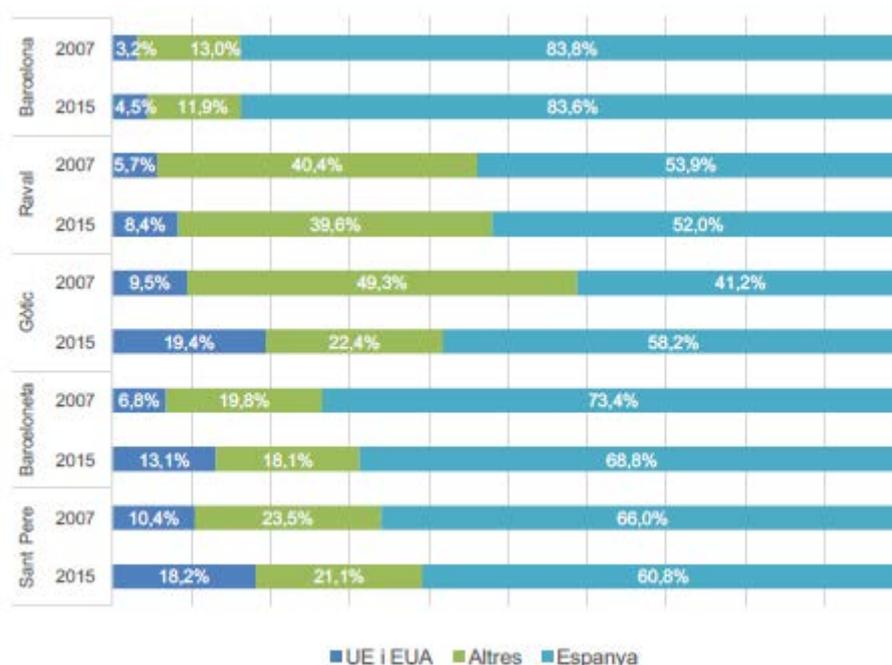


Ilustración 15: Ayuntamiento de Barcelona. *Barrios con un % de población extranjera más elevados.* [Gráfica] 2016 Recuperado de: http://www.bcn.cat/estadistica/castella/documents/barris/01_CV_Raval_2017.pdf

Podemos observar cómo Barcelona recibe entre el año 2000 y 2009 un importante número de personas atraídas por la bonanza económica del país en general y más aún en la ciudad condal. La población de nacionalidad extranjera en 2007 llega a su punto más alto coincidiendo con los hechos antes comentados. A partir del año 2010 se produce una caída significativa en el número de personas en el distrito, debido a la crisis económica y la marcha de personas extranjeras, a partir de la mejora económica vuelven a subir las cifras. El barrio del Raval, con el mayor porcentaje de extranjeros ve cómo el barrio Gótico le supera en la tendencia a la alza, la proximidad de ambos barrios hace que sea atractivo por características similares.

Si separamos la procedencia de origen de los llegados al distrito. Podemos observar cómo las personas de países europeos o de Estados Unidos tienen un aumento en estos años, pudiendo ocupar el lugar de personas con un origen al que se le atribuye un nivel adquisitivo menor como se puede observar en la gráfica siguiente.

Los porcentajes de la evolución de la población en relación a su procedencia en Barcelona se mantienen estables con una bajada mínima de personas procedentes de España 80%-20%. Si observamos el distrito de Ciutat Vella podemos ver cómo no corresponde a la tendencia de conjunto de la ciudad ya que el número de personas extranjeras y españolas es del 60%-40%. El barrio del Raval es la excepción del resto de barrios del distrito ya que la relación de personas de procedencia de UE y EUA tienen un menor incremento y continúa siendo el que mayor porcentaje de extranjeros tiene 50%-50%. Estos hechos hacen que el barrio tenga cada vez más personas con un mayor poder adquisitivo, pero sin llegar a los niveles de los otros barrios del distrito que han incrementado casi el doble en la evolución histórica.



Il·lustració 16. Ayuntamiento de Barcelona – Paula Martí *Relación entre Población y Nacionalidades. El Porcentaje es respecto a la población total de Barcelona* Recuperado de “Competència entre els usos turístics i residencials a Ciutat Vella” MARTI,P

6.1.3 Renta

La operación estadística Renta familiar disponible bruta es la macro magnitud que mide los ingresos de los que disponen los residentes de un territorio para destinarlos al consumo o al ahorro. Esta renta depende de los ingresos de las familias directamente vinculados a la retribución por su aportación a la actividad productiva (remuneración de asalariados y excedente bruto de explotación), pero también está influida por la actividad de la Administración pública mediante los impuestos y las prestaciones sociales según el IDESCAT.

En el municipio de Barcelona se puede observar perfectamente las diferencias en la Renta familiar disponible según la localización de sus habitantes. La desigualdad de distribución social se fija en el valor medio de 100, quedando el distrito de Ciutat Vella por debajo de esa media, pero observándose un aumento en ella.

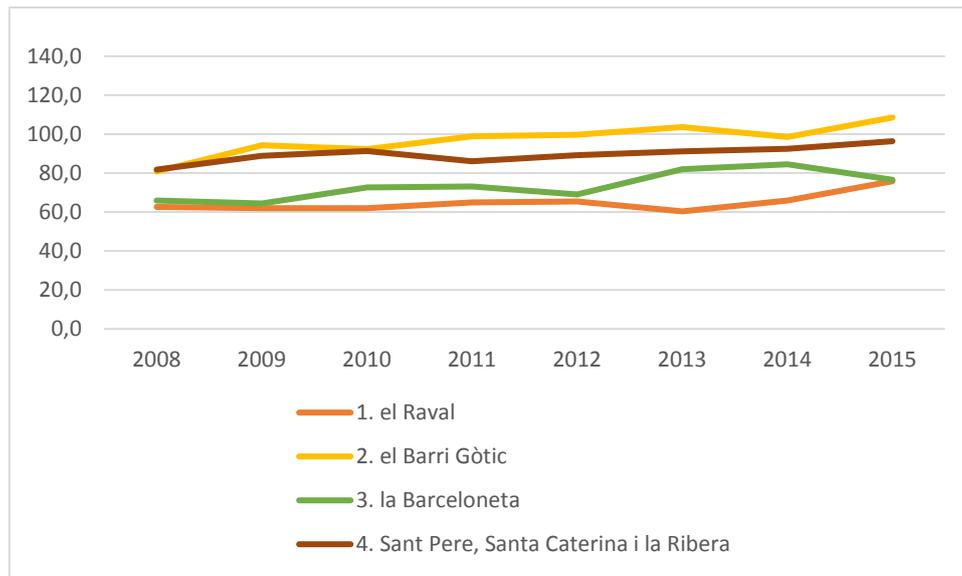


Ilustración 17 Elaboración Propia- Ayuntamiento de Barcelona (2017). *Renta Familiar Disponible Distrito Ciutat Vella*. [Gráfica] Recuperado de: www.bcn.cat/estadistica/castella/dades/barris/economia/renda/rdfamiliar/index.htm

Si prestamos atención a los datos por barrios del distrito podemos ver cómo el Gòtic, Barceloneta y Sant Pere han aumentado de forma progresiva su RFD pero el barrio del Raval continúa siendo el que posee una RFD menor y por lo tanto su vulnerabilidad es mayor ante la llegada de personas con un poder adquisitivo que pueda competir y asentarse en el barrio, aumentando este por la mayor tendencia al aumento en relación con el resto de barrios, por lo tanto provocar Gentrificación, una expulsión de las personas con menores rentas por otras dispuestas a pagar.

6.1.4 Movilidad Residencial

Cuando realizamos el análisis de los cambios de domicilio podemos observar cómo el distrito de Ciutat Vella registra una gran variable entre la tendencia según los barrios a lo largo de los años. Por un lado, están los barrios del Gótico, Barceloneta y Sant Pere que han mantenido un número constante a lo largo de los años, con cierta bajada en el último periodo. Por otro lado, el Raval, barrio que se ha visto más reflejado en los cambios de domicilios la época de crisis económica, teniendo un grán movimiento en el mercado de la vivienda.

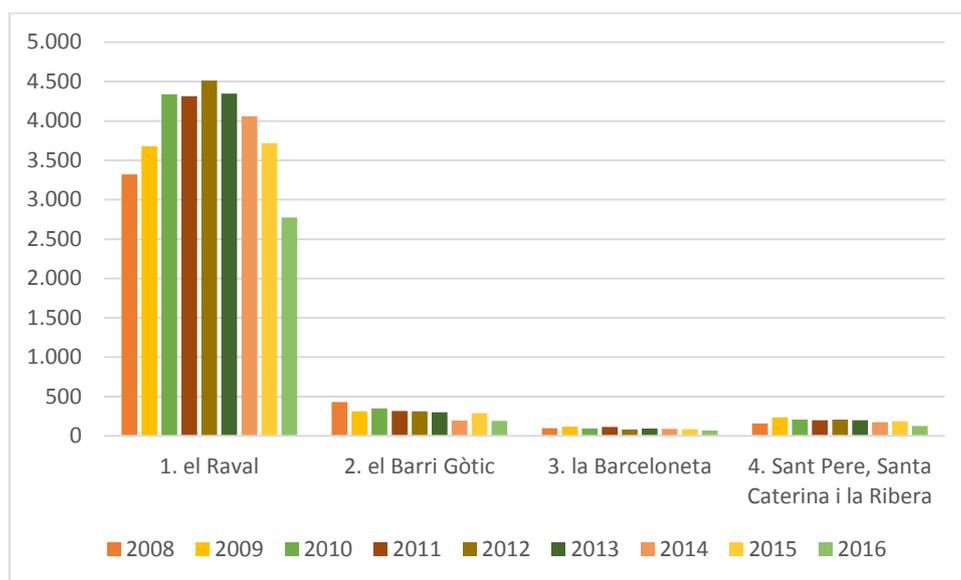


Ilustración 18 Elaboración Propia- Ayuntamiento de Barcelona (2017). *Evolución Cambios de domicilio- Atlas al Distrito Ciutat Vella.* [Gráfica] Recuperado de: <http://www.bcn.cat/estadistica/castella/dades/tdemo/canvisdom/index.htm>

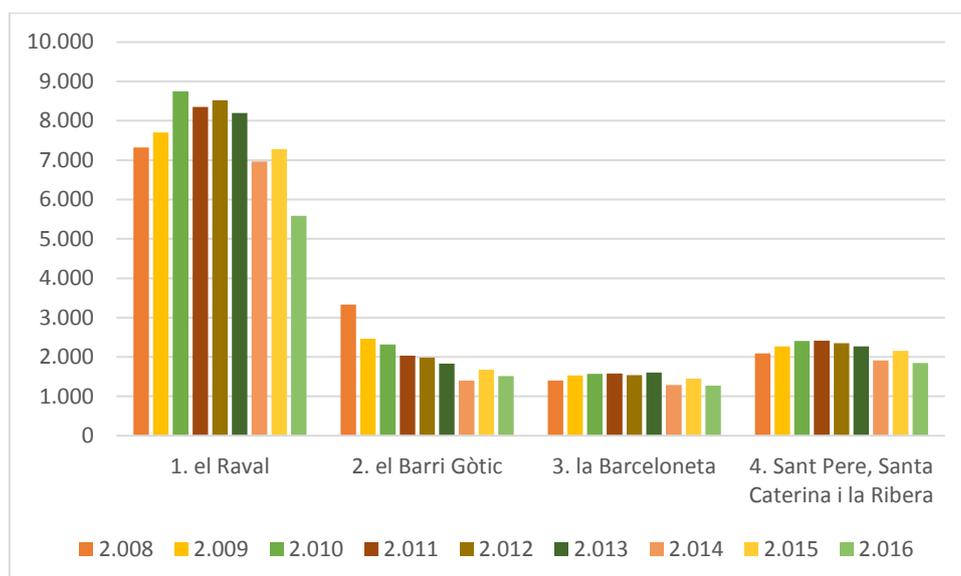


Ilustración 19 Elaboración Propia- Ayuntamiento de Barcelona (2017). *Evolución Cambios de domicilio- Bajas al Distrito Ciutat Vella.* [Gráfica] Recuperado de: <http://www.bcn.cat/estadistica/castella/dades/tdemo/canvisdom/index.htm>

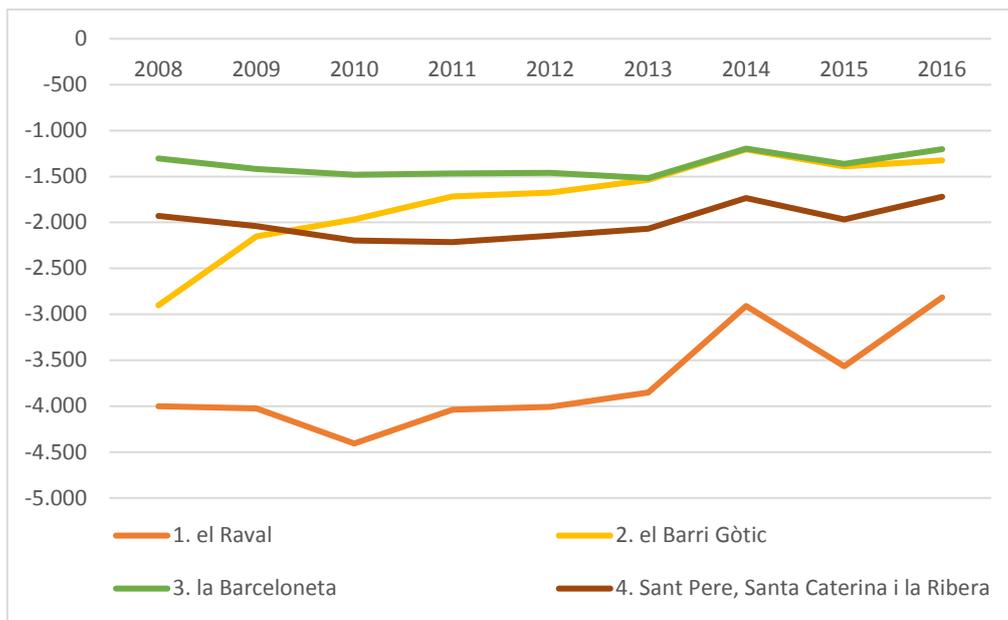
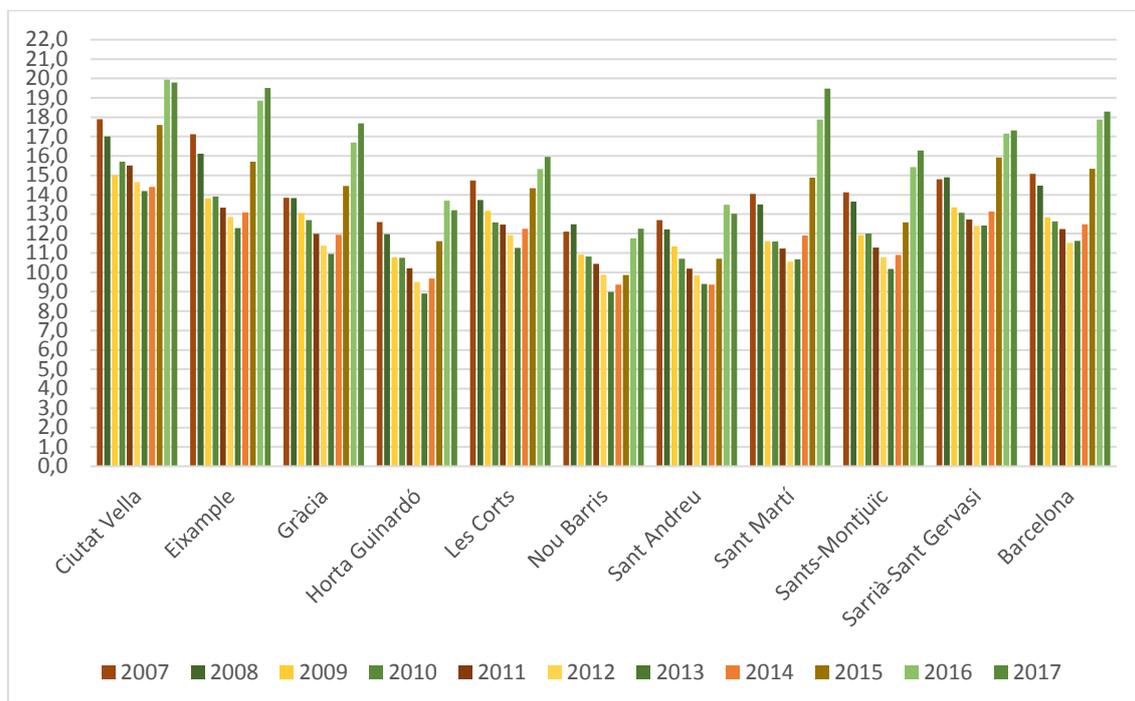


Ilustración 20 Elaboración Propia- Ayuntamiento de Barcelona (2017). *Evolución Cambios de domicilio en el Distrito Ciutat Vella.* [Gráfica] Recuperado de: <http://www.bcn.cat/estadistica/castella/dades/tdemo/canvisdom/index.htm>

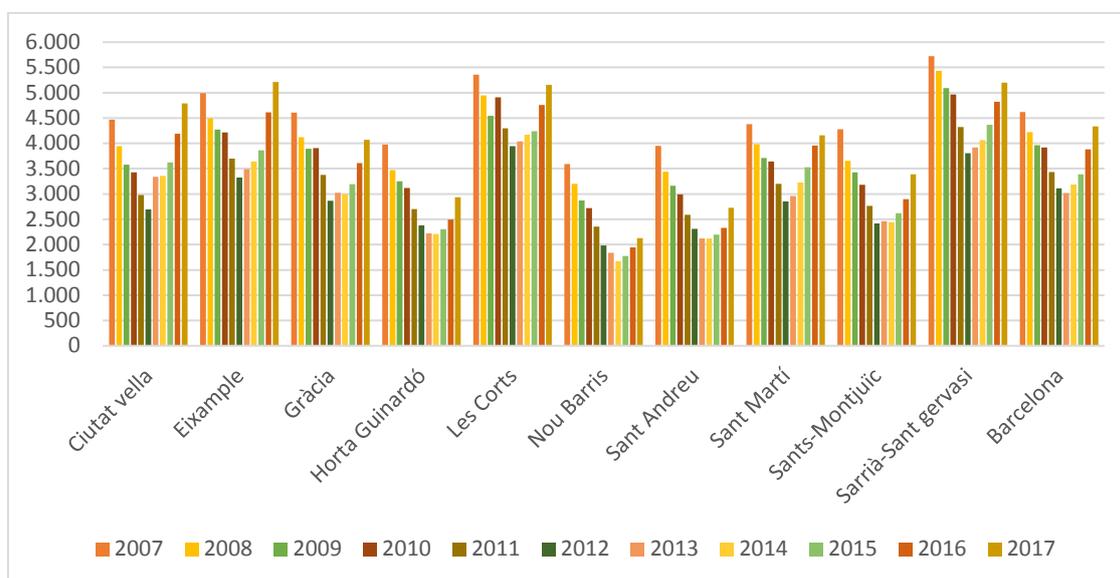
Se puede observar cómo a la hora de comparar las altas y bajas en el distrito, el barrio del Raval está sujeto a una tendencia a la alza más significativa, el número de altas está siendo cada vez mayor lo que se puede interpretar como un atractivo hacia este espacio por parte de nuevos habitantes. Para la interpretación de estos datos tenemos que tener en cuenta que sólo se contabiliza la población que cambia de domicilio dentro del municipio de Barcelona quedan excluidas las personas provenientes de otras ciudades o las que se dan de baja y se van a otras ciudades. Esta última información es importante conocerla ya que se trata de un distrito y específicamente de un Barrio, el Raval, que cuenta con una tasa de población procedente de otros países muy alta, personas que como hemos podido observar no reflejan la realidad del barrio a través de estas gráficas.

6.2 La vivienda

6.2.1 Evolución



Il·lustració 21 Idealista – Elaboración propia (2017) *Evolución del precio del alquiler por metro cuadrado – Distritos de Barcelona.* [Gráfica] Recuperado de: <https://www.idealista.com/informes-precio-vivienda>



Il·lustració 22 Idealista – Elaboración propia (2017) *Evolución del precio de compra por metro cuadrado – Distritos de Barcelona.* [Gráfica] Recuperado de: <https://www.idealista.com/informes-precio-vivienda>

El mercado de la vivienda es uno de los elementos claves en esta investigación. La evolución de los precios en el municipio de Barcelona es importante para entender los propios cambios de la ciudad. Se puede observar la crisis económica sufrida y la recuperación de ésta, así como el gran incremento de los precios que se está produciendo en los dos últimos años, siendo Ciutat Vella uno de los distritos que se ve con mayor claridad, como se muestra en el gráfico anterior. En el precio de compra se sitúa en 4792 €/m² en Ciutat Vella por encima de la media de Barcelona que se sitúa en 4355 €/m² en el primer trimestre de 2017. El precio de alquiler 19,8 €/m² en Ciutat Vella por encima de la media de Barcelona que se sitúa en 18,3 €/m².

De esta forma podemos decir que una transformación clara de un elemento que se ha visto afectado en la evolución del barrio es la vivienda. Para el sector privado como para la administración, la vivienda ha sido una herramienta para generar economía y beneficios para sus arcas. En los últimos años, la vivienda es clave ya que genera un debate ya que no existe un equilibrio entre las necesidades y las respuestas que se dan para este tema.

La rehabilitación de las edificaciones deterioradas ha sido una de las respuestas dadas para este entorno de la ciudad. La realidad a la que nos enfrentamos es que el barrio de El Raval tiene una superficie de 108,9 hectáreas, 49.622 habitantes y una densidad de 45.19 hab/hm² (Ayuntamiento de Barcelona) datos que muestran una cantidad de densidad de población muy por encima de la media de la ciudad por lo que da lugar a una situación excepcional.

Se va a realizar una valoración según el piso tipo del barrio, ante ello se analizan varios parámetros:

Dtos.	Barrios	TOTAL	Compraventa			Contratos de alquiler	
			Total	Vivienda nueva libre	Vivienda nueva protegida		Vivienda usada
BARCELONA		56.448	14.266	1.101	95	13.070	42.182
1	1. el Raval	2.326	593	2	0	591	1.733
1	2. el Barri Gòtic	1.160	375	118	0	257	785
1	3. la Barceloneta	1.071	282	35	0	247	789
1	4. Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera	1.562	385	18	0	367	1.177
2	5. el Fort Pienc	1.146	276	23	0	253	870
2	6. la Sagrada Família	1.565	80	0	0	80	1.485
2	7. la Dreta de l'Eixample	2.063	452	40	10	402	1.611
2	8. l'Antiga Esquerra de l'Eixample	1.916	291	23	0	268	1.625
2	9. la Nova Esquerra de l'Eixample	2.008	242	6	1	235	1.766
2	10. Sant Antoni	1.321	221	0	0	221	1.100

Ilustración 23 Ayuntamiento de Barcelona. Número de contratos firmados de compraventa y de alquiler. 2016 [Tabla] Recuperado de: <http://opendata-ayuntamiento.barcelona.cat>

Se va a estudiar a través de diferentes vías para poder definir éste. Serán claves varios atributos: Localización (Barrio Raval), superficie, número de habitaciones, número de baños, estado de conservación... entre otros.

Dte.	Barris	TOTAL LOCALS HABITATGE	Fins a 30 m ²	31-60 m ²	61-90 m ²	91-120 m ²	121-150 m ²	151-210 m ²	211-250 m ²	Més de 250 m ²	NC m ²
BARCELONA		825.755	28.589	225.033	376.195	126.444	35.918	24.469	4.888	4.170	49
1	1. el Raval	23.444	1.752	11.473	6.578	2.120	885	415	112	102	7
1	2. el Barri Gòtic	10.505	739	2.779	2.971	1.941	1.046	720	144	162	3
1	3. la Barceloneta	9.233	1.092	6.024	1.737	319	40	11	3	7	0
1	4. Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera	14.655	1.145	5.726	4.289	1.905	890	495	106	99	0
2	5. el Fort Pienc	15.665	337	2.667	7.892	3.795	613	294	34	33	0
2	6. la Sagrada Família	27.528	673	6.748	14.544	4.598	757	135	19	54	0
2	7. la Dreta de l'Eixample	27.085	589	3.304	7.352	6.138	3.763	4.190	1.001	739	9
2	8. l'Antiga Esquerra de l'Eixample	24.411	419	3.333	9.177	6.832	2.789	1.437	264	158	2
2	9. la Nova Esquerra de l'Eixample	30.208	475	5.134	14.415	8.217	1.419	506	32	10	0
2	10. Sant Antoni	20.281	417	3.972	9.913	4.496	1.056	343	39	45	0

Ilustración 24 Ayuntamiento de Barcelona. Número de viviendas según superficie. 2016 [Tabla] Recuperado de: <http://opendata-ayuntamiento.barcelona.cat>

Dto.	Barrios	2016				2016 (acumulado)			
		1T	2T	3T	4T	1T	2T	3T	4T
BARCELONA		70,4	69,0	70,9	70,5	70,4	69,7	70,1	70,2
1	1. el Raval	57,8	61,0	58,9	60,3	57,8	59,4	59,2	59,5
1	2. el Barri Gòtic	74,9	76,1	75,2	79,2	74,9	75,5	75,4	76,5
1	3. la Barceloneta	39,2	38,6	38,1	38,8	39,2	38,9	38,7	38,7
1	4. Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera	65,0	65,5	64,8	65,5	65,0	65,3	65,1	65,2
2	5. el Fort Pienc	75,5	75,2	77,1	72,3	75,5	75,3	75,9	74,9
2	6. la Sagrada Família	66,0	66,2	69,1	67,2	66,0	66,1	67,1	67,2
2	7. la Dreta de l'Eixample	101,5	97,5	95,9	98,7	101,5	99,6	98,3	98,4
2	8. l'Antiga Esquerra de l'Eixample	86,3	83,5	82,8	85,9	86,3	84,8	84,0	84,5
2	9. la Nova Esquerra de l'Eixample	74,1	71,5	74,3	75,4	74,1	72,8	73,3	73,9
2	10. Sant Antoni	73,0	75,2	75,7	75,8	73,0	74,1	74,7	75,0

Ilustración 25. Ayuntamiento de Barcelona (2017). Superficie media de la vivienda alquilada. [Gráfico]. Recuperado de <http://opendata-ayuntamiento.barcelona.cat>

Dte.	Barris	Compravendes			Superficie mitjana (m2 construïts)				Preu total (milers d'euros)			Preu €/m2 construït			
		Habitatge Total	Habitatge nou lliure	Habitatge nou protegit	Habitatge usat	Total	Habitatge nou lliure	Habitatge nou protegit	Habitatge usat	Total	Habitatge nou	Habitatge usat	Total	Habitatge nou	Habitatge usat
BARCELONA		14.266	1.101	95	13.070	80,3	86,2	69,7	79,9	290,9	351,4	283,8	3.238,2	3.849,7	3.166,6
1	1. el Raval	593	2	-	591	60,0	59,5	-	60,0	181,0	-	180,7	2.805,2	-	2.798,6
1	2. el Barri Gòtic	375	118	-	257	94,5	89,0	-	97,3	422,8	409,2	430,0	4.149,4	4.700,7	3.862,5
1	3. la Barceloneta	282	35	-	247	49,0	62,7	-	47,3	212,2	409,5	186,4	4.151,9	4.477,2	4.109,5
1	4. Sant Pere, Santa Caterina i la Ribera	385	18	-	367	76,6	94,7	-	75,7	293,1	473,7	284,0	3.646,5	4.753,5	3.590,4
2	5. el Fort Pienc	276	23	-	253	95,4	88,7	-	96,1	356,1	611,3	326,8	3.762,4	6.724,9	3.421,7
2	6. la Sagrada Família	80	-	-	80	72,5	-	-	72,5	205,9	-	205,9	2.785,8	-	2.785,8
2	7. la Dreta de l'Eixample	452	40	10	402	105,3	82,8	66,7	108,2	398,4	255,0	412,3	3.511,3	2.844,6	3.576,3
2	8. l'Antiga Esquerra de l'Eixample	291	23	-	268	87,7	78,3	-	88,6	374,3	316,7	381,9	3.923,1	4.186,0	3.888,6
2	9. la Nova Esquerra de l'Eixample	242	6	1	235	80,1	91,8	68,0	79,8	266,4	459,7	259,1	3.282,6	5.006,7	3.217,6
2	10. Sant Antoni	221	-	-	221	79,5	-	-	79,5	264,2	-	264,2	3.024,7	-	3.024,7

Ilustración 26 Ayuntamiento de Barcelona (2017). Precio de Vivienda Compra venta. [Tabla]. Recuperado de <http://opendata-ayuntamiento.barcelona.cat>

6.2.2 Obtener el precio de vivienda más probable.

Para observar la situación de vivienda en este documento vamos a establecer desde un primer momento cual es el perfil de la Vivienda Tipo, un elemento clave para obtener un valor que pueda ser significativo del área de estudio ya que va a recoger las características propias del barrio. Para ello se requiere conocer la situación del mercado, el número de compras o alquileres que se están produciendo en el ámbito de estudio.

Numero Total de muestras

541

Superficie (m2)	Entre 80 y 60	Entre 60 y 40	Entre 40 y 0
	117	217	73

Características

Ascensor	Con ascensor	Sin ascensor				
	70	147				
Terraza	Con terraza	Sin terraza				
	34	183				
Número de Habitaciones	Habitaciones <2	Habitaciones >2				
	188	29				
Número de Habitaciones	Estudios	Habitaciones = 1	Habitaciones = 2	Habitaciones = 3	Habitaciones = 4 o +	
	7	111	216	28	1	
Baños	Baños = 1	Baños = 2				
	204	13				

Ilustración 27 Elaboración propia - Idealista (2017). Características Piso tipo. [Tabla].

De esta forma, a través de las cifras registradas por el Ayuntamiento de Barcelona y por el portal Idealista, podemos obtener el perfil a estudiar:

Piso – Entre 60 y 40 m² – 2 Habitaciones – 1 Baño– Sin ascensor – Sin terraza

Una vez establecidos los criterios vamos a través del método de Comparación vamos a obtener un valor de mercado sobre nuestra “Vivienda Tipo” en Venta con fecha 22 de Abril de 2017. Esta búsqueda la realizamos por medio de una de las vías que se pueden obtener que serían: INCASOL, el Institut Català del Sòl en el cual se registra y se depositan las fianzas de los contratos de arrendamientos de las fincas urbanas de Cataluña o por las plataformas de oferta de inmuebles que son múltiples pero las utilizadas serán (Idealista, habitacalia y fotocasa). Así vamos a definir nuestros comparables.

Cálculo del tamaño de la muestra														
Universe	N	550	imuebles											
	Std dev	277	euros											
Margen de error	i	80	euros											
Probabilidad		0,95	%											
T student	Z	1,648												
	casos n	31												
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>Si se analizan</td> <td>31</td> <td>viviendas el</td> <td>95%</td> <td>de las veces</td> </tr> <tr> <td>su valor por m² estarán en el intervalo +/-</td> <td></td> <td></td> <td>80</td> <td>euros en torno a la media obtenida</td> </tr> </table>					Si se analizan	31	viviendas el	95%	de las veces	su valor por m ² estarán en el intervalo +/-			80	euros en torno a la media obtenida
Si se analizan	31	viviendas el	95%	de las veces										
su valor por m ² estarán en el intervalo +/-			80	euros en torno a la media obtenida										

Ilustración 28: Elaboración propia - Idealista (2017). *Cuadro resumen de la muestra - Venta.* [Tabla].

Es importante determinar la localización de las muestras ya que es un factor muy importante a la hora de la valoración de los inmuebles. En nuestro caso vamos a establecer como límites los que el propio barrio delimita.

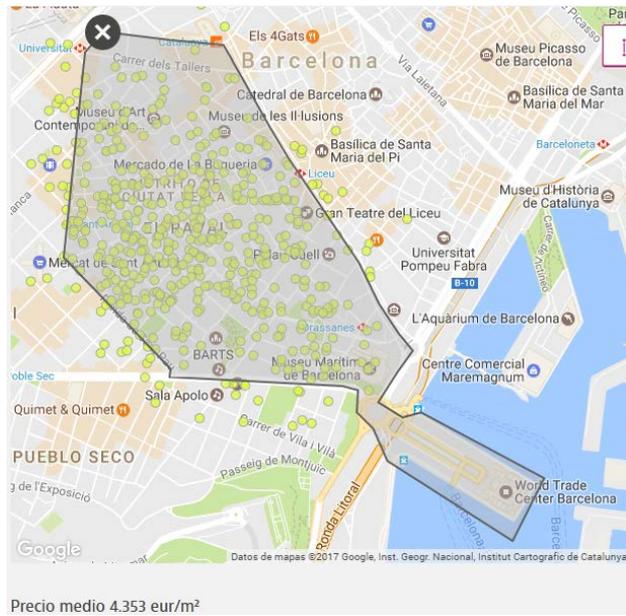


Ilustración 29. Idealista (Abril 2017) *Localización de Viviendas Tipo – Venta. Raval [Plano]* Recuperado de www.idealista.com

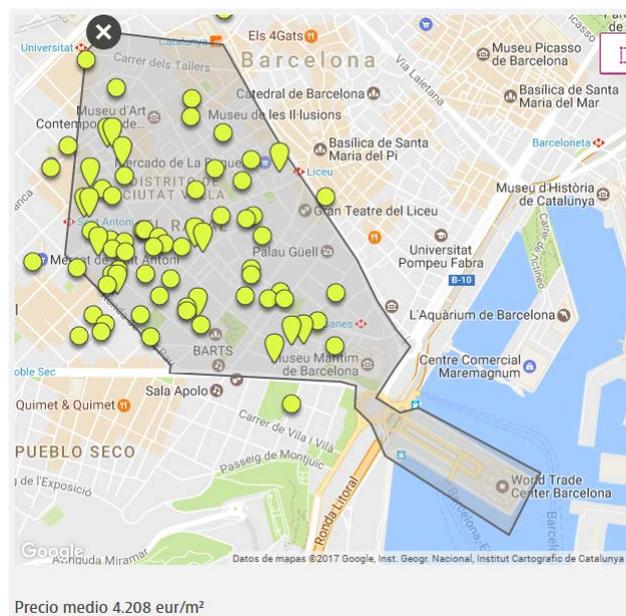


Ilustración 30. Idealista (Abril 2017) *Localización de Viviendas Tipo – Alquiler. Raval [Plano]* Recuperado de www.idealista.com

CODI	NDORM	NBANYS	ASCEN	CALEF	N Planta	Q Cocina	Q Baño	Superficie	VVEND	VM2	Dirección	Web
Comparables												
1	2	1	0		1			46	159.000	3.457	calle del lleó, 7	https://www.idealista.com
2	2	1	0		1	4	4	45	149.000	3.311		https://www.idealista.com
3	2	1	0		4	4	4	60	215.000	3.583		https://www.idealista.com
4	2	1	0		4	3	3	50	235.000	4.700	calle de la Reina Amàlia	https://www.idealista.com
5	2	1	0		1	2	2	40	175.000	4.375	ronda de Sant Pau, 50	https://www.idealista.com
6	2	1	0		1	2	2	47	175.000	3.723	Ronda de Sant Pau	https://www.idealista.com
7	2	1	0		4	4	3	55	195.000	3.545	-	https://www.idealista.com
8	2	1	0		2	1	1	56	149.000	2.661	Calle d'En Sant Climent	https://www.idealista.com
9	1	1	0			5	5	46	174.000	3.783	Calle de les Carretes	https://www.idealista.com
10	2	1	0			4	4	60	195.000	3.250	Calle Om	https://www.idealista.com
11	2	1	0		4	4	4	50	235.000	4.700	calle de la Reina Amàlia	https://www.idealista.com
12	2	1	0		4	4	4	49	168.000	3.429	Calle de les Carretes	https://www.idealista.com
13	2	1	0		4	2	3	60	259.000	4.317	-	https://www.idealista.com
14	2	1	0		2	1	1	55	239.000	4.345	Calle de Sant Bertran	https://www.idealista.com
15	2	1	0		1	3	3	42	175.000	4.167	Ronda de Sant Pau	https://www.idealista.com
16	2	1	1		3	5	5	55	299.000	5.436	Rambla del Raval	https://www.idealista.com
17	2	1	0		-	3	4	56	234.000	4.179	Carrer Princep de Viana,4	http://www.habitacalia.com
18	2	2	0		1	4	4	58	225.000	3.879	Carrer Sant Ratael	http://www.habitacalia.com
19	2	1	0		4	4	5	50	235.000	4.700	Carrer Reina Amàlia	http://www.habitacalia.com
20	2	1	0		2	2	2	61	330.000	5.410	Carrer Joaquin Costa	http://www.habitacalia.com
21	2	2	0		2	3	3	60	256.000	4.267	-	http://www.habitacalia.com
22	2	1	0		4	4	4	60	269.000	4.483	-	http://www.habitacalia.com
23	2	1	0		3	4	3	61	220.000	3.607	Carrer Sant Antoni Abat	http://www.habitacalia.com
24	2	1	0		1	4	4	56	275.000	4.911	Carrer Tigre	http://www.habitacalia.com
25	2	1	1		4	2	2	50	265.000	5.300	Carrer Carretes	http://www.habitacalia.com
26	2	1	0		4	2	1	48	124.000	2.583	Carrer Santa Madrona	http://www.habitacalia.com
27	2	1	0		4	4	4	53	195.000	3.679	-	http://www.habitacalia.com
28	2	1	0		3	2	1	55	129.000	2.345	Carrer Riereta	http://www.habitacalia.com
29	2	1	0		1	3	3	54	200.000	3.704	-	http://www.habitacalia.com
30	2	1	1		3	3	3	60	235.000	3.917	Rambla del Raval	https://www.idealista.com
31	2	1	0		4	4	3	59	255.000	4.322	-	https://www.idealista.com
	NDORM	NBANYS	ASCEN	CALEF	Nplanta	Q Cocina	Q Baño	M2				
Correlaciones con el precio por m2t	2,00	1,00	-		3,00	3,50	3,00	55,00				

Ilustración 31. Elaboración propia – Ana María Piedrahíta (Abril 2017) *Registro de Comparables Vivienda en Venta*. Recuperado de www.idealista.com www.habitacalia.com

PRECIO PROMEDIO	214.290
PRECIO PROM. M²	4.002
DESV. ESTANDAR	48.909
□ * 2	97.818,47
C. ANOMALO 1	116.471,85
C. ANOMALO 2	312.108,79

Ilustración 32. Elaboración propia - Ana María Piedrahíta (Abril 2017) *Resumen de precios de Venta*

Realizamos las comprobaciones estadísticas para eliminar datos que puedan distorsionar los resultados. Dentro del método de valoración por comparación hay que realizar una homogeneización de los comparables. En este caso el coeficiente de homogenización será 1 ya que las muestras ya han sido filtradas desde un primer momento para que las muestras tengan las características parecidas. De este modo podemos obtener el valor.

	Precio Total	Valor M²
Valor Piso en Venta	€ 214.290,32	€ 4.002,17

Ilustración 33. Elaboración propia - Ana María Piedrahíta (Abril 2017) *Precio de Venta*

Vamos a determinación del rendimiento bruto según los manuales de valoración en la búsqueda del alquiler más probable del “piso tipo” con fecha 22 de Abril de 2017.

Para la obtención de información relativa a las rentas normales de viviendas, o de cualquier otro producto inmobiliario, existen dos fuentes principales.

1. Las rentas unitarias típicas por las que se alquilan propiedades similares al objeto de valoración; base de información que tiene la ventaja de garantizar que la renta determinada corresponde a las características típicas o normales del mercado en un momento dado.

2. Las rentas históricas obtenidas por el inmueble en cuestión, incluso de otros similares; las cuales, de poderse obtener, nos aclaran aspectos claves como la ratio de ocupación, los gastos previsibles, los beneficios conseguidos, etc., necesarios para ajustar una correcta evaluación.

En ambos casos hay que ponderar las condiciones de coyuntura existentes. Si no fuese así, podría suceder, al actuar en un contexto de coyuntura alcista o recesiva, que los rendimientos determinados se situasen por encima o por debajo de los reales a medio o largo plazo.

Una vez el valorador ha determinado la renta normal unitaria, el paso siguiente consiste en el cálculo de la renta potencial bruta del inmueble, es decir, el total de la renta que éste produciría en caso de estar ocupado al 100 %.

Según portales como Idealista Para determinar el precio adecuado del alquiler, también puede utilizarse como referencia el precio de mercado de la vivienda –que podrá conocerse, por ejemplo, si se dispone de una tasación reciente del inmueble- y a partir de él calcular la renta mensual como un porcentaje de su valor. Por ejemplo, el plan estatal de vivienda y rehabilitación (pevr 2009-2012) fija la renta máxima anual para el arrendamiento de una vivienda perteneciente a este plan en un valor entre el 4,5% y el 5,5% del precio de la vivienda (por ejemplo, para una vivienda valorada en 300.000 euros, la renta anual máxima estaría comprendida entre 13.500 y 16.500 euros, es decir, entre 1.125 y 1.375 euros mensuales)

6.2.3 Obtener el alquiler permanente más probable.

Se observa el primer caso por lo que el objeto de valoración mantiene las características: Debemos de definir el número de comparables que necesitamos para que sea estadísticamente significativo.

Cálculo del tamaño de la muestra			
Universo	N	326	Inmuebles
	Std dev	277	Euros
Margen de error	i	80	Euros
Probabilidad		0,95	%
T student	Z	1,650	
	casos n	30	Inmuebles
Si se analizan 30 viviendas el 95% de las veces			
su valor por m2 estarán en el intervalo +/- 80 euros en torno a la media obtenida			

Ilustración 34. Elaboración propia - Idealista (2017). *Cálculo de la muestra - Venta*. [Tabla].

Nuevamente es importante determinar la localización de las muestras ya que es un factor muy importante a la hora de la valoración de los inmuebles. En nuestro caso vamos a establecer como límites los que el propio barrio delimita.

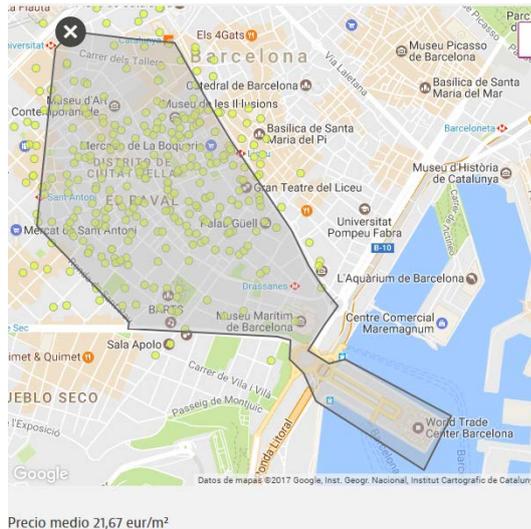


Ilustración 35. Idealista (Abril 2017) Localización de Viviendas Tipo – Alquiler. Raval [Plano] Recuperado de www.idealista.com

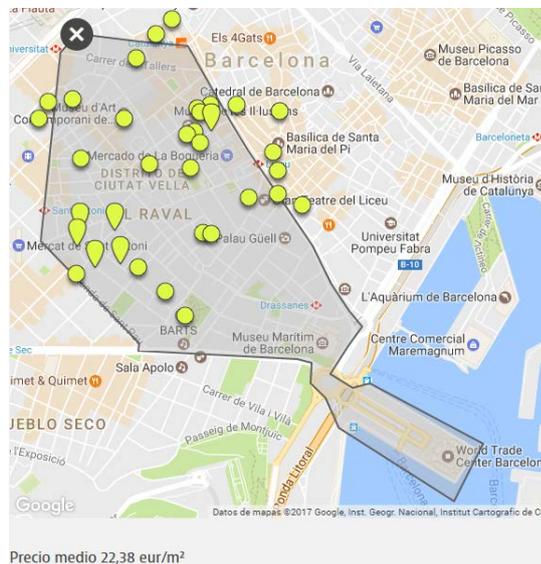


Ilustración 36. Idealista (Abril 2017) Localización de Viviendas Tipo – Alquiler. Raval [Plano] Recuperado de www.idealista.com

Para obtener un valor de mercado sobre nuestra “Vivienda Tipo” en Alquiler con fecha 22 de Abril de 2017. Esta búsqueda la realizamos por medio de las plataformas de oferta de inmuebles que son múltiples pero la utilizada será (Idealista). Así vamos a definir nuestros comparables:

Comparables	NDORM	NBANYS	ASCEN	CALEF	N Plantas	QBANY	QCUIN	M2	YVEND	VM2	Dirección	Web
Viv a valorar	2	1	0	0	3	4	4	53	1.186	22		
1	2	1	0	0	3	5	5	52	900	17,3	Carrer Sant Gil	https://www.idealista.com/in
2	2	1	0	0	1	5	2	57	1.200	21,1	Carrer Sant Ant	https://www.idealista.com/in
3	2	1	0	0	5	5	5	47	1.150	24,5	Carrer San Antc	https://www.idealista.com/in
4	2	1	0	0	2	4	4	55	950	17,3	Carrer del Tigre	https://www.idealista.com/in
5	2	1	0	0	2	3	3	45	800	17,8	Carrer cera	https://www.idealista.com/in
6	2	1	0	0	4	2	4	50	850	17,0	Carrer Uuna	https://www.idealista.com/in
7	2	1	0	0	1	3	3	55	1.100	20,0	Carrer del Carr	https://www.idealista.com/in
8	2	1	0	2	4	5	5	55	1.300	23,6	Placa de Sant A	https://www.idealista.com/in
9	2	1	0	0	3	4	4	43	1.020	23,7	Carrer de Sant	https://www.idealista.com/in
10	2	1	0	0	4	5	5	50	1.100	22,0		https://www.idealista.com/in
11	2	1	0	0	3	3	3	51	650	12,7	Carrer d'En Rot	https://www.idealista.com/in
12	2	1	0	0	4	2	2	50	850	17,0		https://www.idealista.com/in
13	2	1	0	0	4	4	3	58	1.100	19,0	Carrer dels Salv	https://www.idealista.com/in
14	2	1	0	0	1	5	5	55	1.250	22,7	Ronda de Sant	https://www.idealista.com/in
15	2	1	0	0	4	2	2	55	1.100	20,0	Carre en Cera	https://www.idealista.com/in
16	2	1	0	0	2	3	3	60	1.200	20,0	Carrer de Ferla	https://www.idealista.com/in
17	2	1	0	0	3	5	5	60	1.309	21,8	Carrer dels Ran	https://www.idealista.com/in
18	2	1	0	0	4	5	5	50	1.500	30,0	Carrer dels Tall	https://www.idealista.com/in
19	2	1	0	0	2	2	2	45	900	20,0	Carrer de Sant	https://www.idealista.com/in
20	2	1	0	0	1	3	3	50	850	17,0		https://www.idealista.com/in
21	2	1	0	0	1	2	2	60	850	14,2	Carrer de Sant	https://www.idealista.com/in
22	2	1	1	0	1	5	5	60	1.000	16,7	Carrer de Sant	https://www.idealista.com/in
23	2	1	1	2	1	5	5	60	2.700	45,0		https://www.idealista.com/in
24	2	1	1	2	2	5	5	50	2.000	40,0		https://www.idealista.com/in
25	2	1	1	2	4	4	4	58	890	15,3	Carrer de la Rei	https://www.idealista.com/in
26	2	1	1	2	6	5	5	60	1.350	22,5	Carrer dels Can	https://www.idealista.com/in
27	2	1	1	2	1	4	4	44	1.150	26,1	Carrer de l'Arcz	https://www.idealista.com/in
28	2	1	1	2	6	5	5	60	2.400	40,0		https://www.idealista.com/in
29	2	1	1	2	5	5	5	44	1.300	29,5	Carrer de l'Arcz	https://www.idealista.com/in
30	2	1	1	0	1	3	3	50	850	17,0		https://www.idealista.com/in
	NDORM	NBANYS	ASCEN	CALEF	N Plantas	QBANY	QCUIN	M2				
	2,00	1,00	-	-	3,00	4,00	4,00	53,50				

Ilustración 37. Elaboración propia – Ana María Piedrahíta (Abril 2017) [Tabla] *Registro de Comparables Vivienda en Alquiler*. Recuperado de www.idealista.com www.habitaclia.com

PROMEDIO	1.186
PROMEDIO M²	22
DESV. ESTANDAR	455
$\square * 2$	909,85
C. ANOMALO 1	275,79
C. ANOMALO 2	2.095,48

Ilustración 38. Elaboración propia - Ana María Piedrahíta (Abril 2017) [Tabla] *Resumen de precios de Alquiler Permanente*

Realizamos las comprobaciones estadísticas para eliminar datos que puedan distorsionar los resultados. Dentro del método de valoración por comparación hay que realizar una homogeneización de los comparables. En este caso el coeficiente de homogenización será 1 ya que las muestras ya han sido filtradas desde un primer momento para que tengan características parecidas. De este modo podemos obtener el valor.

	Precio Total	Valor M ²
Valor Piso en Alquiler	€ 1.185,63	€ 22,36

Ilustración 39. Elaboración propia - Ana María Piedrahíta (Abril 2017) [Tabla] *Precio de Alquiler Permanente*

6.2.4 Obtener el alquiler turístico más probable.

En primer lugar, vamos a entender que significa como concepto más general, el alojamiento turístico. En la ciudad de Barcelona se compone de hoteles, hostales, albergues y viviendas destinadas al uso turístico. La aparición de esta nueva demanda de alojamiento turístico está suponiendo un nuevo modelo de negocio en continua actualización, ya que va surgiendo en respuesta a la demanda, el grado de profesionalización y los diferentes factores que interactúan entre sí.

Se puede establecer como un hecho actual que la legalización de las viviendas de Uso Turístico aún son el reflejo de un mínimo del número de ofertas que existen en el mercado, como explica el siguiente gráfico:

Districte	Barri	HUTs	Anuncis Airbnb ⁸	Total	Percentatge	
2	7	la Dreta de l'Eixample	1747	547	2294	14,4%
6	31	la Vila de Gràcia	768	524	1292	8,1%
2	6	la Sagrada Família	794	366	1160	7,3%
2	8	l'Antiga Esquerra de l'Eixample	727	396	1123	7,1%
3	11	el Poble Sec	546	396	942	5,9%
2	10	Sant Antoni	568	308	876	5,5%
1	1	el Raval	180	547	727	4,6%
1	4	St Pere, Sta Caterina i la Ribera	171	521	692	4,4%
2	9	la Nova Esquerra de l'Eixample	428	234	662	4,2%
10	68	el Poblenou	406	189	595	3,7%
Totals		9606	8149	6275	65,2%	

Il·lustración 40. Informe Impacto Alquiler Vacacional. [Tabla] Viviendas de uso turístico con licencia y anunciados en Airbnb. Casas o apartamentos enteros. Datos correspondientes a 17 de julio 2015. Se ha aplicado la corrección del 23% de solapamiento.

Nuestro estudio se centra en los productos que se podría obtener a través de las plataformas digitales, en este caso AirBnb. Nos encontramos con una muestra de 808 apartamentos de cualquier tipo de condiciones con el filtro del barrio de Raval. Tras haber definido nuestro “piso tipo” como anteriormente hemos especificado se ha realizado la depuración de los datos a día 18/05/2017, obtenemos un total de 31 muestras localizadas.



Il·lustración 41. Airbnb (Abril 2017) Localización de Apartamentos turísticos. Raval [Plano] Recuperado de www.airbnb.com

Id	Web	Fecha de inici	Barrio	Ciudad	Tipo de propiedad	Tipo de Piso	Baños	Habitaciones	Precio	Limpieza	Disponibilidad	365	Licencia
9237132	https://www.airbnb.co	31/10/2015	El Raval	Barcelona	Apartment	Entire home/apt	1	2	\$99,00	\$25,00		303	
7651042	https://www.airbnb.co	24/07/2015	El Raval	Barcelona	Apartment	Entire home/apt	1	2	\$65,00	\$20,00		100	
11396152	https://www.airbnb.co	08/02/2013	El Raval	Barcelona	Apartment	Entire home/apt	1	2	\$525,00			0	
753998	https://www.airbnb.co	20/09/2012	El Raval	Barcelona	Apartment	Entire home/apt	1	2	\$19,00	\$29,00		7	
16956283	https://www.airbnb.co	21/06/2013	El Raval	Barcelona	Apartment	Entire home/apt	1	2	\$100,00			127	
6470751	https://www.airbnb.co	03/02/2013	El Raval	Barcelona	Apartment	Entire home/apt	1	2	\$125,00	\$65,00		246	HUTB 003876
1294989	https://www.airbnb.co	04/03/2012	El Raval	Barcelona	Apartment	Entire home/apt	1	2	\$69,00	\$35,00		163	
10427000	https://www.airbnb.co	16/06/2013	El Raval	Barcelona	Apartment	Entire home/apt	1	2	\$70,00	\$30,00		262	
512666	https://www.airbnb.co	06/04/2011	El Raval	Barcelona	Apartment	Entire home/apt	1	2	\$180,00	\$65,00		295	HUTB 003872
2741241	https://www.airbnb.co	19/06/2013	El Raval	Barcelona	Apartment	Entire home/apt	1	2	\$156,00			274	HUTB-002469
9688685	https://www.airbnb.co	28/11/2015	El Raval	Barcelona	Apartment	Entire home/apt	1	2	\$70,00			0	
424137	https://www.airbnb.co	10/04/2012	El Raval	Barcelona	Apartment	Entire home/apt	1	2	\$170,00	\$30,00		255	HUTB-000946
5804345	https://www.airbnb.co	24/11/2014	El Raval	Barcelona	Apartment	Entire home/apt	1	2	\$50,00	\$20,00		93	
9285494	https://www.airbnb.co	05/11/2015	El Raval	Barcelona	Apartment	Entire home/apt	1	2	\$42,00	\$45,00		263	
625153	https://www.airbnb.co	30/07/2012	El Raval	Barcelona	Apartment	Entire home/apt	1	2	\$50,00	\$15,00		0	
11000253	https://www.airbnb.co	01/07/2015	El Raval	Barcelona	Apartment	Entire home/apt	1	2	\$91,00	\$50,00		119	
89638	https://www.airbnb.co	19/12/2011	El Raval	Barcelona	Apartment	Entire home/apt	1	2	\$100,00			299	
12507117	https://www.airbnb.co	15/01/2014	El Raval	Barcelona	Apartment	Entire home/apt	1	2	\$75,00	\$30,00		164	
14650688	https://www.airbnb.co	01/04/2014	El Raval	Barcelona	Apartment	Entire home/apt	1	2	\$104,00	\$23,00		250	
1210446	https://www.airbnb.co	05/06/2012	El Raval	Barcelona	Apartment	Entire home/apt	1	2	\$200,00	\$50,00		204	HUTB 002578
17088019	https://www.airbnb.co	03/02/2017	El Raval	Barcelona	Apartment	Entire home/apt	1	2	\$69,00			234	
9879245	https://www.airbnb.co	08/12/2015	El Raval	Barcelona	Apartment	Entire home/apt	1	2	\$59,00	\$65,00		271	
9086545	https://www.airbnb.co	11/08/2011	El Raval	Barcelona	Apartment	Entire home/apt	1	2	\$95,00	\$40,00		248	
73455	https://www.airbnb.co	09/02/2011	El Raval	Barcelona	Apartment	Entire home/apt	1	2	\$120,00	\$40,00		251	HUTB-001779
16616052	https://www.airbnb.co	08/09/2016	El Raval	Barcelona	Apartment	Entire home/apt	1	2	\$65,00	\$30,00		279	
13547059	https://www.airbnb.co	22/01/2013	El Raval	Barcelona	Apartment	Entire home/apt	1	2	\$102,00	\$25,00		0	
4412214	https://www.airbnb.co	20/10/2013	El Raval	Barcelona	Apartment	Entire home/apt	1	2	\$105,00	\$35,00		94	
15082579	https://www.airbnb.co	29/11/2012	El Raval	Barcelona	Apartment	Entire home/apt	1	2	\$150,00	\$20,00		233	
6625532	https://www.airbnb.co	21/01/2015	El Raval	Barcelona	Apartment	Entire home/apt	1	2	\$100,00	\$45,00		109	
1037836	https://www.airbnb.co	23/11/2011	El Raval	Barcelona	Apartment	Entire home/apt	1	2	\$69,00	\$100,00		33	
9893820	https://www.airbnb.co	24/04/2013	El Raval	Barcelona	Apartment	Entire home/apt	1	2	\$19,00			7	
4389772	https://www.airbnb.co	07/10/2012	El Raval	Barcelona	Apartment	Entire home/apt	1	2	\$62,00	\$30,00		259	
2680644	https://www.airbnb.co	16/11/2013	El Raval	Barcelona	Apartment	Entire home/apt	1	2	\$165,00	\$50,00		256	
15262802	https://www.airbnb.co	21/12/2012	El Raval	Barcelona	Apartment	Entire home/apt	1	2	\$250,00	\$120,00		293	
8447335	https://www.airbnb.co	24/11/2012	El Raval	Barcelona	Apartment	Entire home/apt	1	2	\$120,00	\$50,00		263	
1629146	https://www.airbnb.co	05/09/2013	El Raval	Barcelona	Apartment	Entire home/apt	1	2	\$165,00	\$60,00		80	
11983852	https://www.airbnb.co	19/03/2015	El Raval	Barcelona	Apartment	Entire home/apt	1	2	\$144,00	\$25,00		166	
6344056	https://www.airbnb.co	30/07/2013	El Raval	Barcelona	Apartment	Entire home/apt	1	2	\$39,00	\$10,00		304	HUTB-009283
12827404	https://www.airbnb.co	15/04/2012	El Raval	Barcelona	Apartment	Entire home/apt	1	2	\$80,00	\$40,00		292	
1362147	https://www.airbnb.co	10/07/2013	El Raval	Barcelona	Apartment	Entire home/apt	1	2	\$180,00	\$20,00		216	
13870566	https://www.airbnb.co	13/05/2013	El Raval	Barcelona	Apartment	Entire home/apt	1	2	\$80,00	\$10,00		0	
17736805	https://www.airbnb.co	12/05/2015	El Raval	Barcelona	Apartment	Entire home/apt	1	2	\$65,00	\$5,00		0	
9875167	https://www.airbnb.co	09/09/2010	El Raval	Barcelona	Apartment	Entire home/apt	1	2	\$164,00	\$25,00		335	
14134129	https://www.airbnb.co	22/07/2016	El Raval	Barcelona	Apartment	Entire home/apt	1	2	\$85,00	\$30,00		188	
7186328	https://www.airbnb.co	17/11/2010	El Raval	Barcelona	Apartment	Entire home/apt	1	2	\$69,00	\$20,00		297	
3840479	https://www.airbnb.co	01/06/2011	El Raval	Barcelona	Apartment	Entire home/apt	1	2	\$94,00	\$25,00		221	
10983853	https://www.airbnb.co	01/02/2016	El Raval	Barcelona	Apartment	Entire home/apt	1	2	\$85,00	\$50,00		0	
5872034	https://www.airbnb.co	02/04/2015	El Raval	Barcelona	Apartment	Entire home/apt	1	2	\$95,00	\$20,00		0	
16880929	https://www.airbnb.co	21/01/2017	El Raval	Barcelona	Apartment	Entire home/apt	1	2	\$150,00			90	
15371787	https://www.airbnb.co	09/02/2016	El Raval	Barcelona	Apartment	Entire home/apt	1	2	\$65,00	\$20,00		100	
430585	https://www.airbnb.co	10/04/2012	El Raval	Barcelona	Apartment	Entire home/apt	1	2	\$170,00	\$30,00		246	HUTB-000945
17466637	https://www.airbnb.co	24/02/2017	El Raval	Barcelona	Apartment	Entire home/apt	1	2	\$130,00	\$60,00		256	HUTB-003876
13598175	https://www.airbnb.co	04/03/2016	El Raval	Barcelona	Apartment	Entire home/apt	1	2	\$157,00	\$45,00		165	
3045475	https://www.airbnb.co	27/09/2012	El Raval	Barcelona	Apartment	Entire home/apt	1	2	\$94,00	\$50,00		252	H1TB002483
393717	https://www.airbnb.co	19/03/2012	El Raval	Barcelona	Apartment	Entire home/apt	1	2	\$95,00	\$50,00		247	HUTB-002975
11232467	https://www.airbnb.co	13/02/2016	El Raval	Barcelona	Apartment	Entire home/apt	1	2	\$80,00	\$20,00		106	
92425	https://www.airbnb.co	10/04/2011	El Raval	Barcelona	Apartment	Entire home/apt	1	2	\$50,00	\$50,00		186	
512737	https://www.airbnb.co	06/04/2011	El Raval	Barcelona	Apartment	Entire home/apt	1	2	\$132,00	\$65,00		262	HUTB 003876.
10115708	https://www.airbnb.co	21/12/2015	El Raval	Barcelona	Apartment	Entire home/apt	1	2	\$65,00	\$40,00		264	
9984646	https://www.airbnb.co	23/03/2013	El Raval	Barcelona	Apartment	Entire home/apt	1	2	\$50,00	\$50,00		293	HUTB-002974
742284	https://www.airbnb.co	19/03/2009	El Raval	Barcelona	Apartment	Entire home/apt	1	2	\$145,00			124	HUTB-002694
16273130	https://www.airbnb.co	13/02/2014	El Raval	Barcelona	Apartment	Entire home/apt	1	2	\$74,00			68	
11685489	https://www.airbnb.co	14/02/2013	El Raval	Barcelona	Apartment	Entire home/apt	1	2	\$101,00	\$20,00		139	
10242658	https://www.airbnb.co	29/12/2015	El Raval	Barcelona	Apartment	Entire home/apt	1	2	\$90,00	\$20,00		307	HUTB000696
16091999	https://www.airbnb.co	19/08/2016	El Raval	Barcelona	Apartment	Entire home/apt	1	2	\$70,00	\$50,00		212	
12927689	https://www.airbnb.co	03/10/2012	El Raval	Barcelona	Apartment	Entire home/apt	1	2	\$70,00	\$49,00		328	
12928190	https://www.airbnb.co	03/10/2012	El Raval	Barcelona	Apartment	Entire home/apt	1	2	\$70,00	\$49,00		304	
9977956	https://www.airbnb.co	03/02/2013	El Raval	Barcelona	Apartment	Entire home/apt	1	2	\$180,00	\$65,00		274	HUTB 003872
10239673	https://www.airbnb.co	29/12/2015	El Raval	Barcelona	Apartment	Entire home/apt	1	2	\$180,00	\$20,00		311	HUTB000693
17448604	https://www.airbnb.co	02/11/2016	El Raval	Barcelona	Apartment	Entire home/apt	1	2	\$99,00	\$24,00		287	
13186627	https://www.airbnb.co	30/11/2012	El Raval	Barcelona	Apartment	Entire home/apt	1	2	\$150,00	\$60,00		335	
12267968	https://www.airbnb.co	16/01/2016	El Raval	Barcelona	Apartment	Entire home/apt	1	2	\$95,00	\$30,00		0	
1322404	https://www.airbnb.co	29/06/2013	El Raval	Barcelona	Apartment	Entire home/apt	1	2	\$85,00	\$45,00		254	
11055821	https://www.airbnb.co	29/12/2015	El Raval	Barcelona	Apartment	Entire home/apt	1	2	\$80,00	\$20,00		283	HUTB000687
1269089	https://www.airbnb.co	02/06/2010	El Raval	Barcelona	Apartment	Entire home/apt	1	2	\$160,00	\$55,00		197	HUTB-013228
11151945	https://www.airbnb.co	18/08/2015	El Raval	Barcelona	Apartment	Entire home/apt	1	2	\$65,00	\$34,00		181	01-2007LM00393
729078	https://www.airbnb.co	07/10/2012	El Raval	Barcelona	Apartment	Entire home/apt	1	2	\$59,00	\$35,00		94	
2364333	https://www.airbnb.co	01/06/2012	El Raval	Barcelona	Apartment	Entire home/apt	1	2	\$49,00	\$24,00		292	
3214078	https://www.airbnb.co	10/04/2012	El Raval	Barcelona	Apartment	Entire home/apt	1	2	\$165,00	\$30,00		232	HUTB-000944
1051301	https://www.airbnb.co	10/03/2013	El Raval	Barcelona	Apartment	Entire home/apt	1	2	\$45,00	\$80,00		316	
13439354	https://www.airbnb.co	25/03/2016	El Raval	Barcelona	Apartment	Entire home/apt	1	2	\$49,00	\$15,00		42	
5247290	https://www.airbnb.co	22/01/2015	El Raval	Barcelona	Apartment	Entire home/apt	1	2	\$130,00			335	HUT B 00 26 84
11276116	https://www.airbnb.co	18/06/2012	El Raval	Barcelona	Apartment	Entire home/apt	1	2	\$200,00	\$24,00		124	
13895669	https://www.airbnb.co	06/04/2011	El Raval	Barcelona	Apartment	Entire home/apt	1	2	\$75,00	\$40,00		9	
17433751	https://www.airbnb.co	24/02/2017	El Raval	Barcelona	Apartment	Entire home/apt	1	2	\$185,00	\$65,00		289	HUTB-003876
14091402	https://www.airbnb.co	03/09/2012	El Raval	Barcelona	Apartment	Entire home/apt	1	2	\$55,00	\$30,00		0	
10095089	https://www.airbnb.co	30/09/2015	El Raval	Barcelona	Apartment	Entire home/apt	1	2	\$170,00	\$30,00		0	
9306883	https://www.airbnb.co	13/12/2012	El Raval	Barcelona	Apartment	Entire home/apt	1	2	\$93,00	\$50,00		262	
16908825	https://www.airbnb.co	23/01/2017	El Raval	Barcelona	Apartment	Entire home/apt	1	2	\$52,00	\$30,00		309	
10749594	https://www.airbnb.co	21/01/2016	El Raval	Barcelona	Apartment	Entire home/apt	1	2	\$58,00	\$42,00		248	
13766515	https://www.airbnb.co	26/06/2016	El Raval	Barcelona	Apartment	Entire home/apt	1	2	\$57,00	\$50,00		182	
1044635	https://www.airbnb.co	08/01/2016	El Raval	Barcelona	Apartment	Entire home/apt	1	2	\$70,00	\$45,00		304	HUTB-011074
1269116	https://www.airbnb.co	02/06/2010	El Raval	Barcelona	Apartment	Entire home/apt	1	2	\$160,00	\$55,00		194	HUTB-013230
9853601	https://www.airbnb.co	21/08/2015	El Raval	Barcelona	Apartment	Entire home/apt	1	2	\$200,00	\$20,00		54	
4344324	https://www.airbnb.co	17/09/2012	El Raval	Barcelona	Apartment	Entire home/apt	1	2	\$265,00	\$66,00		314	HUTB-001267
6537372	https://www.airbnb.co	25/05/2015	El Raval	Barcelona	Apartment	Entire home/apt	1	2	\$100,00			0	
16826894	https://www.airbnb.co	03/01/2017	El Raval	Barcelona	Apartment	Entire home/apt	1	2	\$92,00	\$40,00		329	
5353169	https://www.airbnb.co	30/07/2013	El Raval	Barcelona	Apartment	Entire home/apt	1	2	\$39,00	\$10,00		309	HUTB-009285
16410732	https://www.airbnb.co	16/											

La tabla anterior se ha depurado para obtener la información relativa a la Vivienda Tipo dentro de la oferta de AirBnB. Dentro de los datos a destacar para obtener el valor más probable, cabe destacar la tipología ya que se ha filtrado por Vivienda Completa, por el número de habitaciones y por el número de baños. Se debería filtrar también por la licencia, para realizar el estudio con las viviendas legalizadas de las cuales podemos tener una información más fiable. Una vez realizada esta acción nos vamos a fijar en el valor de la oferta por día y el número de días disponible para poder saber ante lo que nos encontramos.

PROM. PRECIO AN.	\$107,45 €	95,63
PROMEDIO DE DISP	190	
IND. OCUP	79,4%	
PROM. DIAS OCUP	151	
PRECIO ANNUAL	\$16.241,47 €	14.454,91
PRECIO MENSUAL	\$1.353,46 €	1.204,58
DESV. ESTANDAR	\$65,59 €	58,37
□ * 2	\$131,17 €	116,74
C. ANOMALO 1	(\$23,72) €	(21,11)
C. ANOMALO 2	\$238,62 €	212,37

Ilustración 43. AirBbn- Elaboración propia - Ana María Piedrahíta (Abril 2017) [Tabla] *Resumen de precios de Alquiler Turístico. Escenario 1*

PROM. PRECIO AN.	\$107,45 €	95,63
PROMEDIO DE DISP	190	
IND. OCUP	65%	
PROM. DIAS OCUP	124	
PRECIO ANNUAL	\$13.296 €	11.833,37
PRECIO MENSUAL	\$1.107,99 €	986,11
DESV. ESTANDAR	\$65,59 €	58,37
□ * 2	\$131,17 €	116,74
C. ANOMALO 1	(\$23,72) €	(21,11)
C. ANOMALO 2	\$238,62 €	212,37

Ilustración 44. AirBbn- Elaboración propia - Ana María Piedrahíta (Abril 2017) [Tabla] *Resumen de precios de Alquiler Turístico. Escenario 2*

En estas tablas se puede reflejar parte de la depuración de los datos realizados, para tener datos que no seas anómalos. Y dato más importante, la aparición del Índice de ocupación que es clave para este tipo de actividad. Ya que se asimila a la actividad de uso hotelero. Estos datos se han obtenidos a través de varias vías:

En un primer momento vimos la situación de los hoteles en la ciudad de Barcelona según su número de estrellas.

	Acumulado anual		
	Ene 16 - dic 16		
	ADR (€)	Ocupación (%)	RevPAR (€)
Madrid	86,8	72,9	63,3
5 estrellas	172,7	66,4	114,7
4 estrellas	88,0	74,0	65,2
3 estrellas	73,8	75,1	55,4
Barcelona	120,8	79,4	95,9
5 estrellas	255,8	72,0	184,2
4 estrellas	124,5	79,8	99,4
3 estrellas	88,7	83,2	73,8

Ilustración 45. Exceltur [tabla] *Resumen de Ocupación hotelera 2016.*

En un segundo momento nos apoyamos en el Informe del Impacto del Alquiler Vacacional emitido por el Ayuntamiento de Barcelona donde se establecen 3 escenarios diferentes.

- a) Escenari 1: es considera que el comportament de l'ocupació dels habitatges turístics és similar a l'ocupació hotelera de la ciutat:
 - Ocupació 95%: juliol, agost, setembre i octubre
 - Ocupació 80%: març, abril, maig, juny i novembre
 - Ocupació 70%: febrer
 - Ocupació 60% desembre
 - Ocupació 55%: gener
- b) Escenari 2: es considera com a ocupació la rati d'ocupació anual d'habitatges d'ús turístic segons les dades de l'Associació d'Apartaments Turístics (Apartur).
 - Ocupació 65%: rati mitjana anual 2014
- c) Escenari 3: es consideren les dades d'ocupació per barris i el nivell de ingressos obtingut extrets del web 'Inside Airbnb'. En aquest cas es tracta de mitjanes anuals desagregades a nivell de barris; segons aquest web la mitjana anual és de l'ordre del 45%, oscil·lant en els diferents districtes entre els següents valors:
 - Ocupació 45-60%: Ciutat Vella, Eixample, Sants-Montjuic, Les Corts, Sant Andreu i Sant Martí.
 - Ocupació 35-45%: Sarrià-Sant Gervasi, Gràcia, Horta-Guinardó i Nou Barris

Ilustración 46. Ayuntamiento de Barcelona [figura] *Resumen de escenarios de ocupación.*

De estos datos vamos a establecer 2 escenarios, uno más optimista y otro más pesimista como anteriormente hemos reflejado:

- 65% Ratio medio anual 2014. Fuente: Apartur
- 79.4% Ratio medio 2016. Fuente: Exceltur

De este modo justificamos los ingresos obtenidos de forma bruta.

	Precio Total	Valor M ²
Valor Piso Turístico (1)	€ 1.204,58	€ 22,31
Valor Piso Turístico (2)	€ 986,11	€ 18,26

Ilustración 47. Elaboración propia - Ana María Piedrahíta (Abril 2017) [Tabla] *Resumen de precios de Alquiler Turístico*

En un siguiente momento, para tener una primera idea del valor que podríamos obtener de una vivienda tipo, reflejamos lo que AirBnB estima por ella.

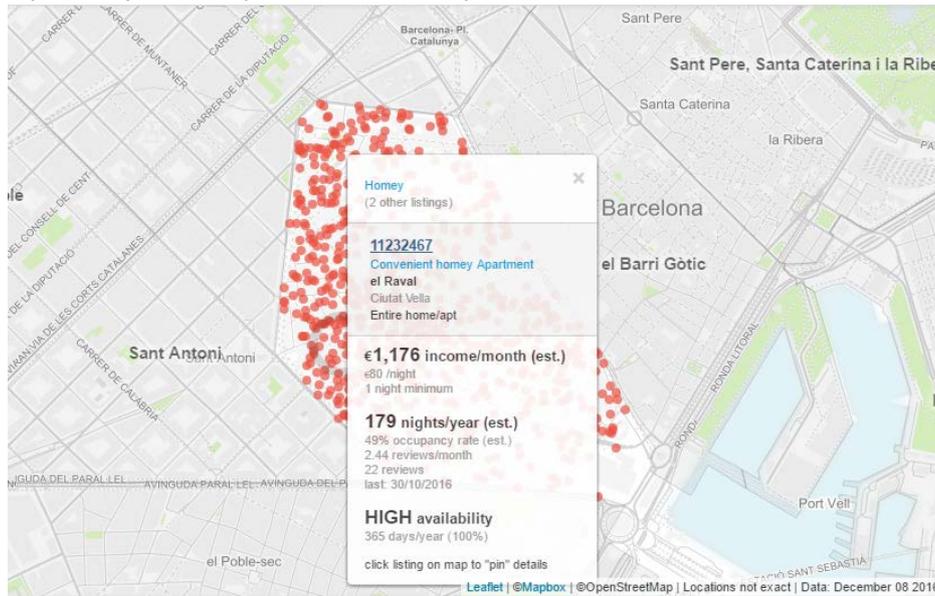


Ilustración 48. Airbnb (Abril 2017) *Localización de Apartamentos turísticos. Raval Posibles Ingresos.* [Plano] Recuperado de www.airbnb.com

Se pueden observar los ingresos que podría generar por mes 1.176 €. Pero como estamos estimando que el valor de una vivienda de uso turístico se obtiene a través de la Capitalización de Rentas tenemos que ver el rendimiento neto. Tenemos una serie de gastos a considerar como: Financiación, Reparaciones, Suministros y Servicios, Seguros...

La clave de una correcta evaluación, en ambos casos es:

1. Una amplia información de mercado, tanto de compra venta como de alquiler; además del conocimiento detallado, en su caso, de las pérdidas y gastos, es decir, de la transformación de los rendimientos brutos en netos.
2. Una correcta estratificación del estudio de mercado anterior, de manera que a la hora de determinar ratios o multiplicadores comparemos realmente valores en venta y alquileres de propiedades parecidas.

Otro factor importante y significativo a lo largo de este estudio es el interés que se obtiene por los distintos tipos de oferta que se dan en el mercado actual. Venta, alquiler permanente o alquiler vacacional. Aquí vamos a reflejar la comparación entre ellos.

	Precio Total	Valor M ²
Valor Piso en Venta	€ 214.290,32	€ 4.002,17
Valor Piso en Alquiler	€ 1.185,63	€ 22,36
Valor Piso Turístico (1)	€ 1.204,58	€ 22,31
Valor Piso Turístico (2)	€ 986,11	€ 18,26

Ilustración 49. Elaboración propia - Ana María Piedrahíta (Abril 2017) [Tabla] *Resumen de precios de Alquiler Turístico*

Rentabilidad Alq. Perm.	0,55%
Rentabilidad Airbnb. (1)	0,56%
Rentabilidad Airbnb (2)	0,46%

Ilustración 50. Elaboración propia - Ana María Piedrahíta (Abril 2017) [Tabla] *Resumen de rentabilidades esperadas Alquiler Turístico*

A partir de éstos vamos a realizar la actualización de rentas ya que lo asemejamos a una actividad económica. Esta metodología consiste en evaluar el valor de una propiedad de acuerdo a su capacidad de generar rentas. Partiendo de la hipótesis que un inmueble materializa en suelo y edificación un capital inmobiliario, a partir de los rendimientos que produce y de los que pueda producir en un futuro, podrá establecerse el valor de este capital que se denomina, valor en renta. La capitalización a perpetuidad obtiene el valor de un inmueble a partir de la capitalización, estimando que la vida del inmueble es ilimitada, así como un nivel de rentas constante en el tiempo.

$$\text{Valor del inmueble} = \text{Rendimientos} / \text{Interés}$$

Esta técnica no resulta del todo adecuada porque partimos de una hipótesis en la que las rentas a percibir serán constantes en el tiempo, cuando en la realidad la renta se tendrá que variar al ajustarse a los requerimientos del mercado y al paso del tiempo. Además de la tasa de ocupación vamos a definir un % relativo a los gastos que intervienen en este tipo de producto.

RM(m2/mes)	RM (m2/año)	i	Rn
€ 1.204,58	€ 14.454,91	0,56%	0,8
Capitalización a Perpetuidad		€	171.432,26

Ilustración 51. Elaboración propia - Ana María Piedrahíta (Abril 2017) [Tabla] *Resumen de precios esperados Escenario 1 de Alquiler Turístico*

RM(m2/mes)	RM (m2/año)	i	Rn
€ 986,11	€ 11.833,37	0,46%	0,8
Capitalización a Perpetuidad		€	171.432,26

Ilustración 52. Elaboración propia - Ana María Piedrahíta (Abril 2017) [Tabla] *Resumen de precios esperados Escenario 2 de Alquiler Turístico*

Creemos que para un mejor cálculo y obtención de un valor más fiable, deberíamos de realizar la técnica de capitalización compuesta sobre la base de los rendimientos netos anuales percibidos o esperados. Con el método Compuesto 1 las rentas futuras se prevén constantes en el tiempo, esto supone que se incorporarán el incremento debido a la inflación y no a la posible revalorización o desvalorización debida a las fluctuaciones del mercado. Fórmula de Valoración Compuesta 1

$$V_i = R_N \frac{1 - \frac{1}{(1+i)^n}}{i} + V_R \frac{1}{(1+i)^n}$$

En nuestro estudio no hemos estimado el valor de Reversión del inmueble que se estima en el momento presente por lo que no podemos definir esta técnica de valoración.

Obtención del valor de la vivienda

El valor otorgado a una vivienda destinada al uso turístico para la vivienda tipo (2 habitaciones, 1 baños, sin ascensor y sin terraza) será dentro del rango de **163.000 € a 180.000 €**

6.2.5 Situación actual

La oferta de la vivienda de uso turístico presenta diferentes modelos de negocio donde se pueden diferenciar dos tipos claros, uno de ellos de modo profesional con actores como inversores, gestores... Y un segundo de formato “amateur” donde los ciudadanos han visto una forma de economía de tipo colaborativa que ha provocado una nueva fuente de financiación. Esta situación surge como un posible resultado de la crisis donde el crecimiento del sector turístico y los cambios del comportamiento del turista han hecho surgir este nicho de negocio.

La rentabilidad económica de la vivienda de uso turístico tiene un atractivo ya que mantienen un crecimiento positivo en los últimos años y en los centros de las ciudades. Este hecho provoca una reducción del parque de oferta de alquiler, sobre un mercado que ya de por sí mismo es escaso. También se puede hablar de la falta de oferta de viviendas en régimen de alquiler que contrasta con una mejora de la demanda, lo que explica la fuerte subida de los precios del alquiler de vivienda que se ha producido recientemente en Barcelona. En el caso de El Raval, no existe un gran riesgo, se refleja en su tipo de interés comparado con los que existen en otros barrios más periféricos.

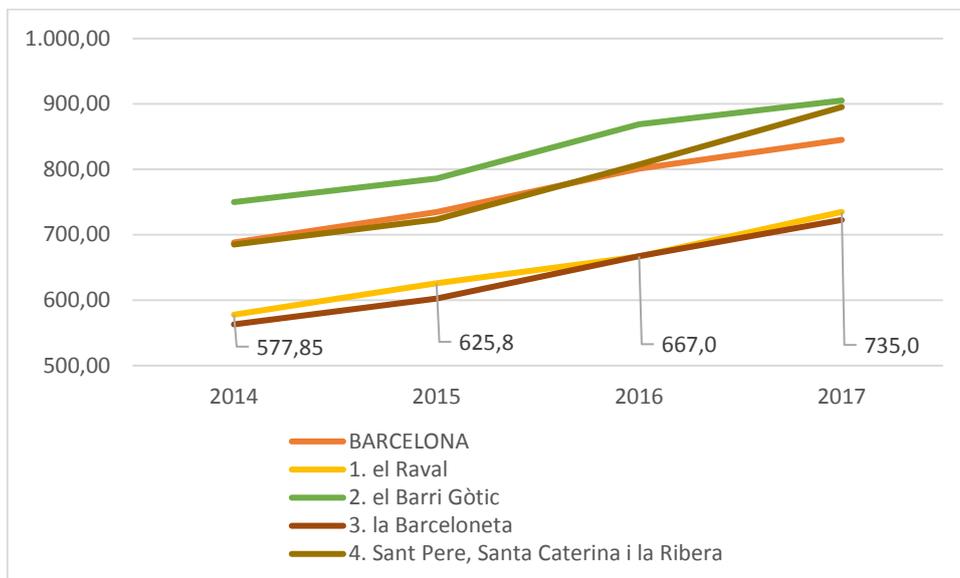


Ilustración 53 INCASOL – Elaboración propia *Evolución del precio de alquiler medio.– Barrios Ciutat Vella.* [Gráfica] Recuperado de: <http://opendata-ayuntamiento.barcelona.cat>



Ilustración 54 Idealista (Septiembre 2017) *Localización de Viviendas– Alquiler. Raval [Plano]* Recuperado de www.idealista.com

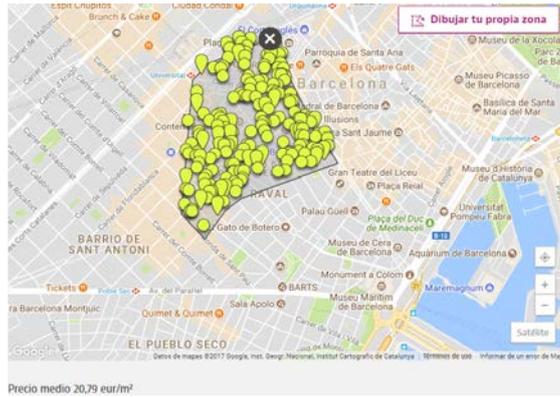


Ilustración 55 Idealista (Septiembre 2017) *Localización de Viviendas– Alquiler. Raval Norte* [Plano]
 Recuperado de www.idealista.com

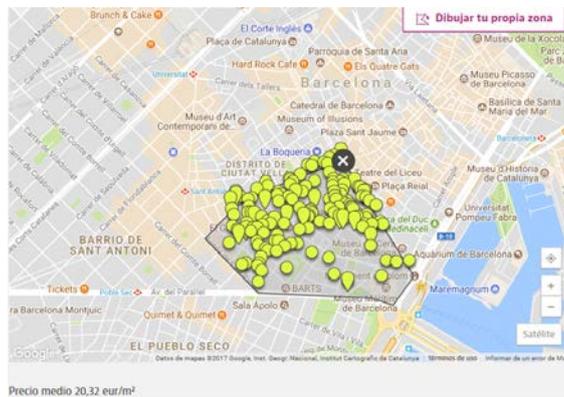


Ilustración 56 Idealista (Septiembre 2017) *Localización de Viviendas– Alquiler. Raval Sur* [Plano]
 Recuperado de www.idealista.com

Cabe destacar el alto precio del alquiler permanente, esto confirma el alto nivel de precios que está sufriendo la ciudad de Barcelona y aún más los barrios como el Raval, gran atractivo para los turistas. Esta situación es un claro reflejo de la gentrificación que está en pleno auge en el barrio. Los precios son difícilmente asumibles para el perfil del ciudadano del barrio. El alquiler de uso turístico está afectando de forma significativa al estilo de vida del vecino. Los resultados obtenidos nos resultan un poco desconcertantes, hay que estudiar de forma más exacta los datos obtenidos ya que puede que haya algún factor que otorgue algún error al conjunto, al ser muy conservador a la hora de escoger los parámetros que afectan a los alquileres de uso turístico.

El hecho queda claro que con la situación actual, no importa en el punto que vivas del barrio del Raval, el índice de precios por metro cuadrado es bastante homogéneo 20'62 €/m² aunque hay que observar un valor un poco mayor en la zona norte 20'69 €/m² y zona sur 20'62€/m² a fecha de Septiembre de 2017.

6.3 El comercio

El tejido comercial es regulado por diferentes figuras de planeamiento, pero toda trama urbana sufre una serie de transformaciones a lo largo del tiempo. Esta evolución no se rige únicamente por los usos que el planeamiento regula, si no que sigue una tendencia “propia” en base a los ciudadanos y usuarios del espacio urbano. Se puede decir que además de las propias transformaciones físicas que se producen al abrir o cerrar un nuevo negocio, se producen otros cambios que van más allá y afectan al tejido residencial que en combinación pueden producir efectos positivos o negativos en el entorno urbano como vemos a lo largo de este estudio.

A la hora de definir las características comerciales, así como su implantación hay muchos agentes interesados en este hecho ya que se puede prever hacia qué dirección se dirige la zona. Se debe reconocer que las transformaciones físicas son una consecuencia directa de las operaciones iniciadas desde la administración municipal. El hecho de potenciar los equipamientos culturales relacionados con las transformaciones urbanas sufridas en el barrio se puede percibir en su localización.

La relación entre esos usos ligados a la cultura con el resto de usos es uno de los aspectos que se pretende analizar, ya que a lo largo del tiempo se aprecia cómo esa correlación no es tan evidente en relación a la evolución de las actividades y usos comerciales.

Durante este análisis se observa esta realidad dentro de una zona con un grado de implantación consolidado con un movimiento de personas que hacen y “deciden” cuál ha sido, es y será la oferta y la demanda que esta vía reclama. Se ha realizado una búsqueda de las licencias de actividades otorgadas por el Ayuntamiento en el ámbito geográfico concreto, haciendo hincapié en la evolución desde el año 1992, coincidiendo con las transformaciones del ámbito olímpico así cómo los planes de mejora urbana en el barrio el Raval planteados en fechas cercanas. Sin olvidar la localización dentro del barrio ya que coincide con el área más cercana a los equipamientos culturales que se asientan cómo el MACBA o el CCCB y unidos a los cambios de comportamientos culturales por la presencia de unos ciudadanos con nacionalidades heterogéneas. Se han establecido dos ejes teniendo en cuenta la disponibilidad de tiempo de la que se disponía:

- Transversal: MACBA- Ronda Sant Antoni (Calle Ferlandina)
- Longitudinal: Teatro Goya – Calle del Carme (Calle Joaquin Costa)



Ilustración 57. Elaboración Propia (2017) *Localización C/ Joaquin Costa – C/ Ferlandina.* [Imagen]
Recuperado de www.googlemaps.com

En relación con el título de este estudio, se quiere observar el posicionamiento de los negocios relacionados con la cultura dentro del ámbito del barrio. El propio ayuntamiento de Barcelona tiene registrado y mapeado este tipo de “equipamiento cultural” desde el punto de vista público y privado. Se realiza una atención especial en varios puestos en el análisis de esta vía. Por un lado, la comprobación si existe actividad en la actualidad, septiembre de 2017. Otra es el tipo de actividad que existe en cada uno de los locales haciendo hincapié en aquellos que tiene relación con la cultura marcando en la línea temporal su vigencia a través del censo de actividades del Registro del distrito.

Por otro lado, el plan de usos que es accesible a través del Ayuntamiento de Barcelona donde se recogen las zonas de restricción dada la saturación del tipo de uso en su proximidad.

6.3.1 Calle Joaquín Costa

A través del documento generado que se puede consultar en el apartado “Anexos”, llama la atención a primera vista la evolución en términos de tiempo, en duración del tipo de uso a lo largo de la calle, ya que existe un número pequeño de locales que han mantenido la misma actividad desde el inicio de periodo marcado. Esto refleja un dinamismo en la calle y un cambio de realidad a lo largo de los años que los vecinos han ido viendo a través de su transformación.

Otra conclusión que se puede llegar es cómo en los años próximos al 2004, momento en el que la economía española tiene una subida y con ello la llegada de inmigrantes previos durante esas fechas, es la implantación de nuevas actividades en la calle Joaquín Costa. Pero ¿Qué tipo de comercio? Se puede ver que en muchos de los casos son locutorios, tiendas de alimentación o bares. Esta tipología coincide con la recopilación de datos según el número de locales con el mismo uso.

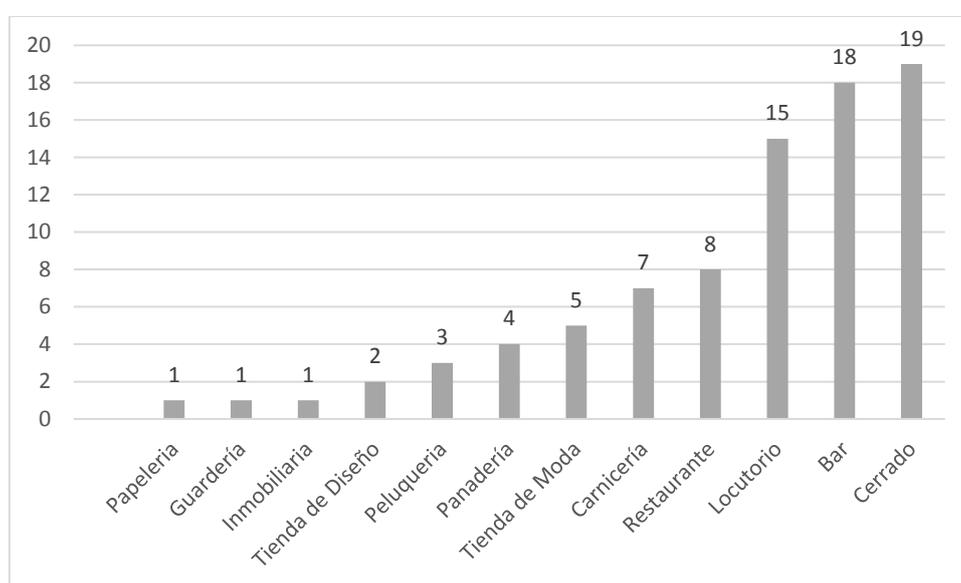


Ilustración 58. Elaboración propia – Registro en campo *Frecuencia de comercios calle Joaquín Costa*. [Gráfica]

El monopolio y la poca heterogeneidad de usos en una calle de tal envergadura son importantes. La mayoría de negocios se dedican a un uso destinado a bar o locutorio. Este hecho arroja varias conclusiones:

Se puede observar cómo los residentes de origen extranjero inmigrante de países como Pakistán o Marruecos son los trabajadores de los negocios y sus productos están destinados a este colectivo, ofreciendo un tipo de necesidades muy limitadas hacia otro tipo de público. En cambio, este tipo de público no está presente en casi ningún momento en el otro uso más concurrido, el bar. En estos locales el público mayoritario es de nacionalidad española con un alto porcentaje de extranjeros de origen europeo o americano, se puede asemejar la proliferación de este tipo de comercio a la atracción que produce los equipamientos culturales y el perfil de persona joven que hace efecto llamada a más similares.

Este efecto llamado parece que se desvanece en el tema de comercios ligados a la cultura sobre todo al entorno de la perpendicular Ferlandina ya que es la calle que va directa al Museo de Arte Contemporáneo y al CCCB, porque son escasos en relación con el resto, hecho que en un principio no se concebiría así.

El registro de locales que se consideran que están en una zona de Saturación coincide con los ya comentados. Es positivo que la administración recoja información sobre ellos e intente que la mezcla de usos sea mayor para poder dar mayor posibilidad de elección a todos los usuarios de esta vía. En la búsqueda de alternativas para los locales cerrados, estos podrían ser incorporados al parque de inmuebles municipales y utilizarlos con condiciones más favorables para el acceso al emprendimiento de otras personas que quizás no pueden permitirse localizar su negocio en el barrio.

6.3.2 Calle Ferlandina

Tras el estudio de las actividades económicas que se pueden ver en el documento anexo de las licencias consultadas en el Registro y las zonas de saturación definidas por el Plan de Usos, se pueden sacar varias conclusiones:

El número de locales comerciales cerrados es un gran número, llegando casi a la mitad de los locales que mantienen con actividad. La actividad que más predomina es la de venta de Ropa, ligada a un público joven, con un estilo determinado. Llama la atención cómo esta actividad no queda dentro de la zona de saturación a pesar de su alto número. En segundo lugar aparecen los Bares, con una dinámica similar, su destinatario principal es un cliente joven, muchos de ellos muestran una estética renovada y por último, varias peluquerías que confirman la oferta de la vía, comercios destinados para un público específico, con poca pluralidad y dinamismo.

Esta especialización por el producto a ofrecer y su destinatario hacen de la calle Ferlandina un espacio que expulsa a las personas que no quieren consumir su oferta. Se puede considerar que es un ejemplo de espacio gentrificado ya que no corresponde a las necesidades de cualquier calle de barrio en el que cualquier persona o edad puede acudir en su día a día, por lo tanto, no es un comercio de proximidad. Esta situación puede corresponder a su posición de vía de paso entre el barrio de Sant Antoni y el MACBA, puntos atractivos de la ciudad relacionados con la cultura y que pueden ser reactivos para propiciar la situación actual.

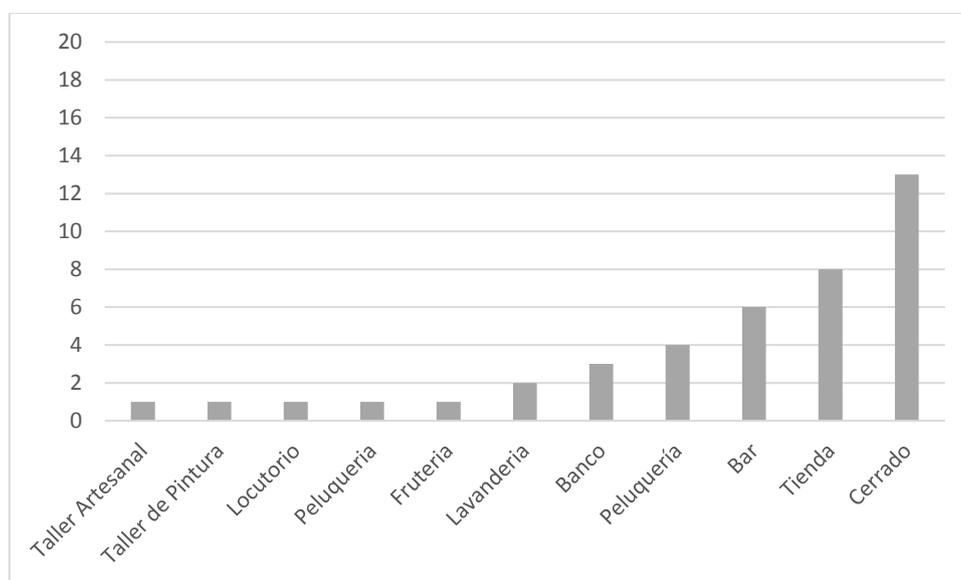


Ilustración 59 Elaboración propia – Registro en campo *Frecuencia de comercios calle Joaquín Costa.* [Gráfica]

Si observamos la evolución de las licencias podemos ver cómo a partir de 2003, especialmente 2006 el tipo de actividad cambia en muchas ocasiones, posiblemente coincidiendo con las nuevas construcciones en el barrio y la llegada de público estudiantil.

7 Análisis Empírico

7.1 Diseño de encuesta

En base a los datos del Ayuntamiento de Barcelona, el número de hogares del barrio el Raval del año 2016 asciende a 16.851. Esta cifra se considera como el universo del estudio que tras realizar los cálculos se ha extraído la siguiente fórmula de “Estadística para la investigación social” (Camarero, Almazán, Arribas, Mañas y Vallejos, 2010).

$$N = \frac{4 N p q}{E^2 (N-1) + 4 p q}$$

Donde:

N = 16.851 (según datos del Ayuntamiento de Barcelona al año 2016 siendo el universo total de hogares en el Raval)

p = 0,5 (Probabilidad de ocurrencia)

q = 0,5 (Probabilidad de no ocurrencia)

E = 0,05 (Error estándar)

Sería necesario una muestra de 390 hogares para mantener un grado de errores del 5% en los resultados obtenidos.

La estructura de la encuesta que se lleva a cabo queda diseñada a través de los elementos que pueden ser claves para argumentar el concepto de gentrificación además de ir dirigido a personas que tengan una opinión firme sobre el barrio, se pretende evaluar su experiencia en él y su percepción ante la evolución que ha sufrido. Se puede diferenciar diferentes temas a tratar:

- Perfil Socio demográfico
- Vivienda
- Espacio público
- Comercio
- Gentrificación

Las preguntas fueron realizadas en distintos espacios públicos:

- Entorno de la Escuela Oficial de Idiomas Drassanes
- Rambla del Raval
- Entorno de Sant Pau del Camp
- Plaza Salvador Seguí
- Patio de la Biblioteca Sant Pau – Santa Creu
- Plaza del Pedró
- Plaza de les Caramelles
- Plaza de Joan Coromines
- Plaza de Castella

Los resultados obtenidos, aunque no hayan llegado al objetivo de ser estadísticamente válidos ya que se han realizado un total de 105 encuestas (70 de forma presencial y 35 online a través de redes sociales) sí que dan una visión general del tipo de persona que tiene una experiencia en el barrio. Gracias a su heterogeneidad referida al perfil del ciudadano que puede estar en él, la encuesta refleja de forma clara los puntos en común de las personas encuestadas para poder realizar reflexiones sobre los diferentes temas que se analizan a lo largo de esta investigación.

7.2 Preguntas Encuestas

PERFIL DEL BARRIO

1. Género

Mujer
Hombre
Otro:

2. Edad

Menos de 18 años
18 - 30
30 - 45
45 -60
Más de 60

3. Nacionalidad (Documento de identidad)

Española
Europea
Asiática
Africana
Americana
Oceanía

4. Nivel Educativo

Sin estudios
Graduado escolar
Post Secundaria
Estudios Universitarios

5. Ocupación

Activa
En paro
Jubilado

VIVIENDA

6. ¿Vive en el barrio el Raval?

Si
No

7. ¿Cuál es el tipo de tenencia de su hogar?

Alquiler
Propiedad
Otra

8. Si paga alquiler, ¿Entre qué rangos?

Menos de 300 €
Entre 300 y 500 €
Entre 500 y 1000 €
Más de 1000 €
Soy propietario

9. ¿Cuánto ha aumentado su aportación alquiler de su vivienda desde el año 2000?

(Si es propietario no responda)

Menos de 100 €
Entre 100 y 200 €
Entre 200 y 500 €
Más de 500 €
Otro:

10. ¿Qué porcentaje de sus ingresos destina al pago de vivienda?

Menos de 30 %
Entre 30 y 50 %
Más de 50 %

11. ¿Cuántas personas viven en su hogar?

1
2
3
4
5 o más

12. ¿Hace cuánto tiempo reside en su vivienda?

Menos de 5 años
Entre 5 y 10
Entre 10 y 15
15 o más

13. ¿En qué distrito vivía anteriormente?

Ciutat Vella
Eixample
Sants - Montjuic
Les Corts
Sarria - Sant Gervasi
Gracia
Horta - Guinardó
Nou Barris
Sant Andreu
Sant Martí
Fuera del municipio de Barcelona

14. ¿Ha considerado cambiarse a otro distrito, a cuál?

Ciutat Vella
Eixample
Sants - Montjuic
Les Corts
Sarria - Sant Gervasi
Gracia
Horta - Guinardó
Nou Barris
Sant Andreu
Sant Martí
Fuera del municipio de Barcelona
No

15. Responda si la respuesta anterior fue afirmativa ¿Por qué razón?

Dimensión de la vivienda
Precio del alquiler / hipoteca
No le gusta el barrio
Cambio de situación familiar
Otro:

16. ¿En qué estado de conservación se encuentra su vivienda?

Malo
Regular
Bueno

17. ¿Hace cuánto tiempo fue la última rehabilitación de su piso?

Menos de 5 años
Entre 5 y 15 años
Más de 15 años
Nunca se ha realizado / Lo desconozco

18. ¿Ha notado un cambio en los vecinos?

Si, son nacionales
Si, son extranjeros
No, son los de la toda la vida
No, lo desconozco

TRANSFORMACIÓN URBANA

19. En los últimos años, ¿ha notado un cambio con las transformaciones urbanas que se han producido en el barrio el Raval?

Ha empeorado
Igual
Ha mejorado

20. ¿Cree que existe una mejor relación entre los vecinos gracias al espacio urbano?

Si
No

21. ¿A quién cree que beneficia más las mejoras del barrio?

Vecinos
Comercios
Turistas

22. ¿Cree que estos cambios propicia la llegada de personas que no son del barrio?

Si
No

23. ¿Cree que el barrio es más seguro que hace 20 años?

Si
No

COMERCIO

24. ¿Realiza o realizaría sus compras cotidianas en el barrio el Raval?

Si
No

25. ¿Ha notado un cambio del tipo de negocios en el barrio?

Si
No

26. ¿Qué tipo de comercio encuentra escaso en este barrio?

Supermercados
Bares - Restaurantes
Tiendas de Moda
Galerías de arte
Otro:

27. ¿Qué tipo de comercio quisiera que disminuyese en el barrio?

Supermercados
Bares - Restaurantes
Tiendas de Moda
Galerías de arte
Otro:

GENTRIFICACIÓN

28. ¿Es usuario habitual de los equipamientos culturales del barrio?

No

Si. Bibliotecas

Si. Teatros - Cines

Si. Museos

29. ¿Qué le preocupa más en relación al futuro del barrio?

Turismo

Precio de la vivienda

Seguridad

30. En general, ¿Cómo ha evolucionado el barrio?

Ha mejorado

Ha empeorado

31. ¿Conoce que significa “gentrificación”?

Si

No

32. Se puede nombrar como gentrificación al proceso de cambio de una clase social popular por una con mayor renta. ¿Cómo califica que exista un proceso “gentrificación” en un barrio?

Positivo

Negativo

33. ¿Cree que el barrio sufre un proceso de “gentrificación”?

Si

No

34. ¿Quién cree que propicia la “gentrificación”?

Entidades públicas

Entidades privadas

35. ¿Qué factor influye en la “gentrificación”?

Regeneración urbana

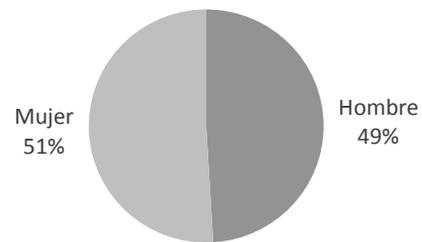
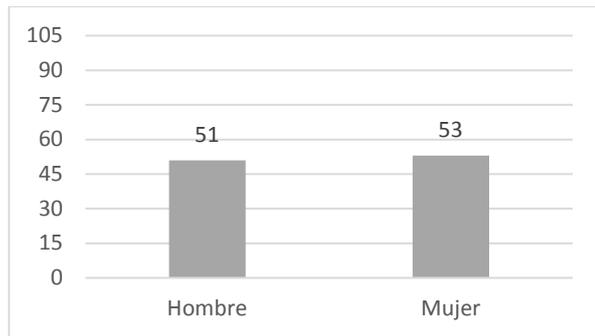
Turismo

Cultura

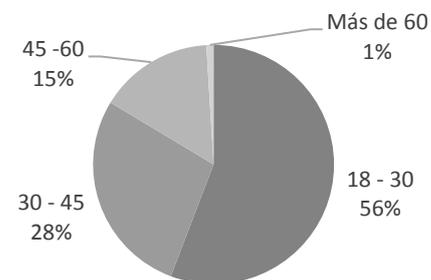
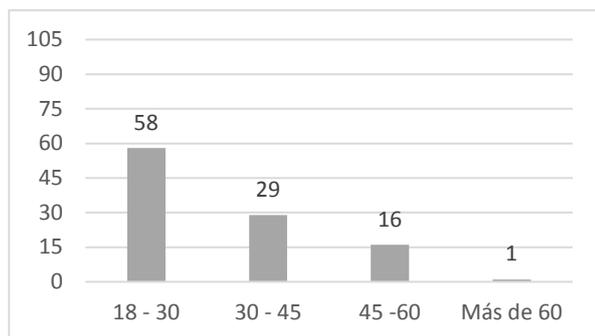
Combinación entre los factores

7.2.1 Resultados Encuesta Perfil del barrio

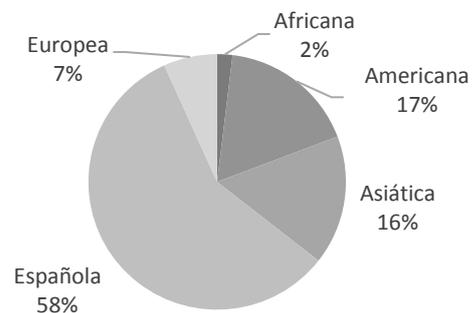
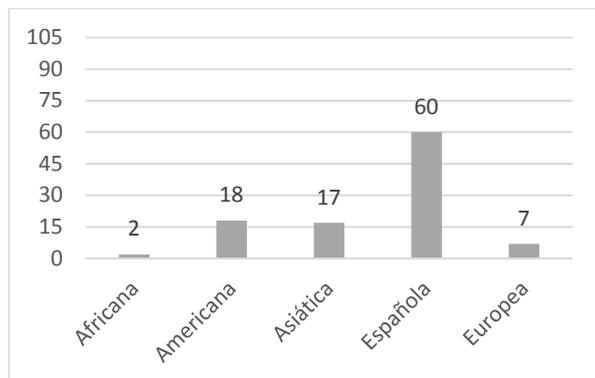
Género



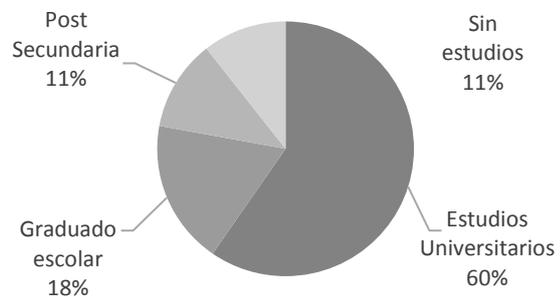
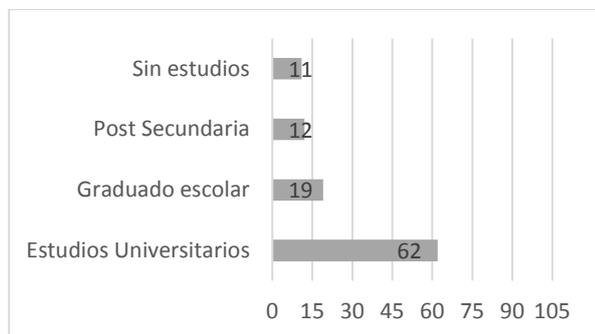
Edad



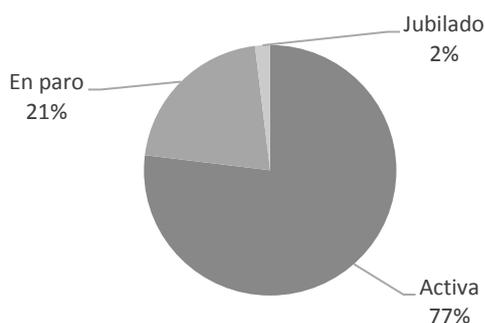
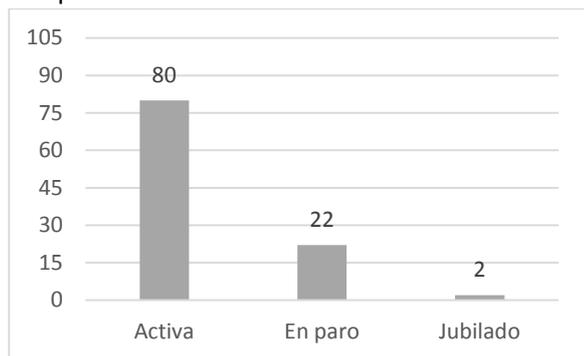
Nacionalidad



Nivel Educativo



Ocupación



7.2.2 Conclusiones Respuestas Encuesta: Perfil del barrio

Los datos respecto al sexo no presentan diferencias entre las estadísticas del ayuntamiento de Barcelona donde 26.022 son hombres y 21.964 son mujeres de los 47.986 habitantes. Según el censo de habitantes del año 2017 y comparándolos con las encuestas realizadas, estos se mueven entorno al 50% de la población.

Por un lado, hay que tener en cuenta que el rango de edad estaba delimitado al excluirse los menores de 18 años ante la imposibilidad de completar las preguntas con unas respuestas coherentes que pudiesen aportar veracidad al estudio. Los datos arrojados por la encuesta confirman la mayoría de personas de mediana edad, siendo el perfil de persona joven el más propenso a estar en el barrio. La presencia de este tipo de perfil hace que sea un espacio atractivo para la llegada de personas del mismo rango de edad por lo que hace que puede existir cierta exclusión de las personas con mayor edad y poder ser propenso a un cambio de habitante en el barrio, acentuado por el número elevado de personas entre 30 – 40 años con un nivel económico que suele coincidir con ingresos que pueden tener un incremento a lo largo del tiempo y por lo tanto producir gentrificación.

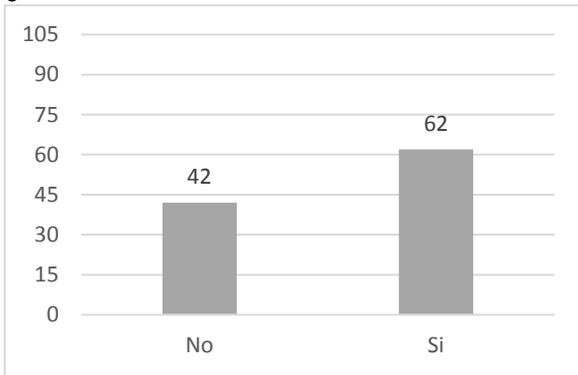
Por otro lado, los porcentajes de personas según su nacionalidad no corresponden con el perfil del barrio.

Complementado con los datos de la muestra, donde la mayoría son datos obtenidos a través del Ayuntamiento de Barcelona, se muestran los siguientes niveles educativos en el año 2016: 2.5 % Sin estudios, 55.1 % Estudios obligatorios, 18.0% Bachiller superior y 22.7 % Estudios universitarios.

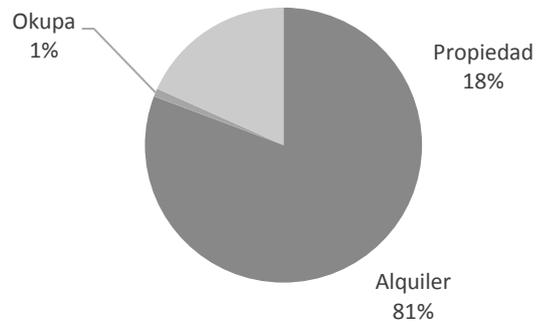
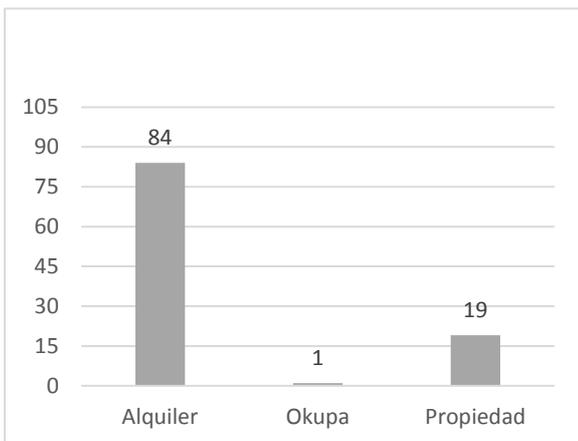
Datos que no corresponden con la muestra obtenida ya que el mayor porcentaje de personas posee estudios universitarios, seguidos por los estudios obligatorios que es la mayoría de personas según el perfil del barrio, por lo que podemos considerar un error a la hora de la elección de las personas a realizar la encuesta. No podemos olvidar el hecho, de que un alto porcentaje de encuestados con estudios universitarios estuviese en el espacio público donde se ha realizado la encuesta, pudiendo mostrar una tendencia a ser un barrio gentrificado, porque se puede asemejar un nivel educativo especializado con una mayor capacidad económica.

7.2.3 Resultados Encuesta Vivienda

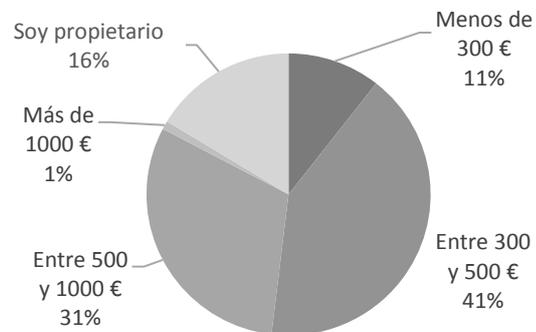
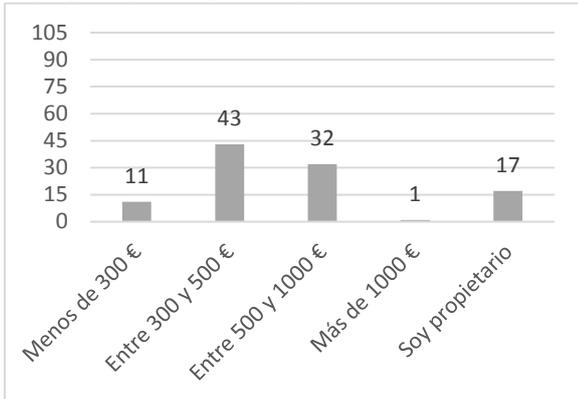
¿Vive en el barrio el Raval?



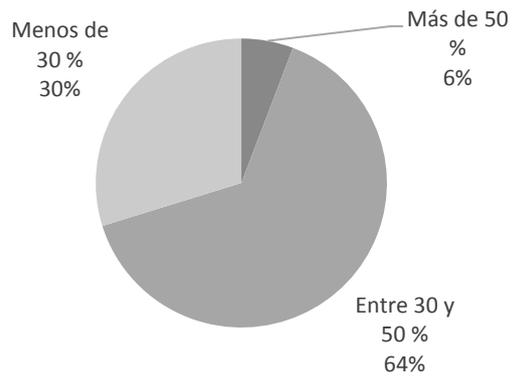
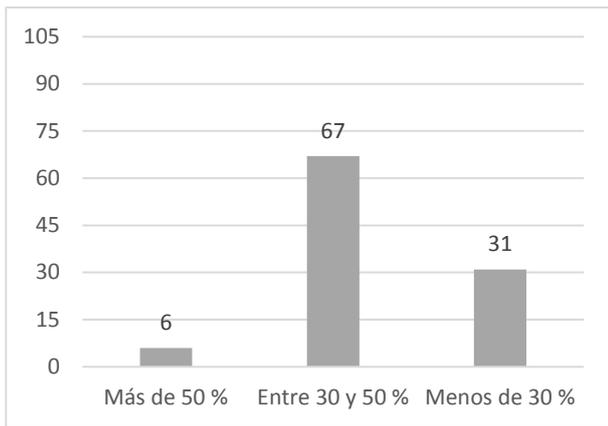
¿Cuál es el tipo de tenencia de su hogar?



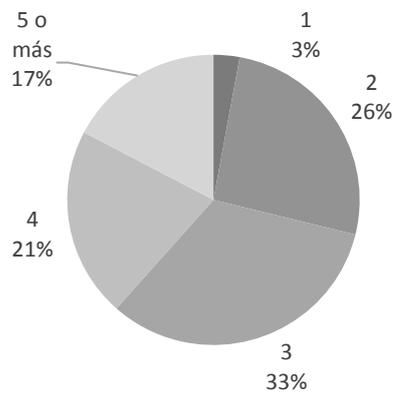
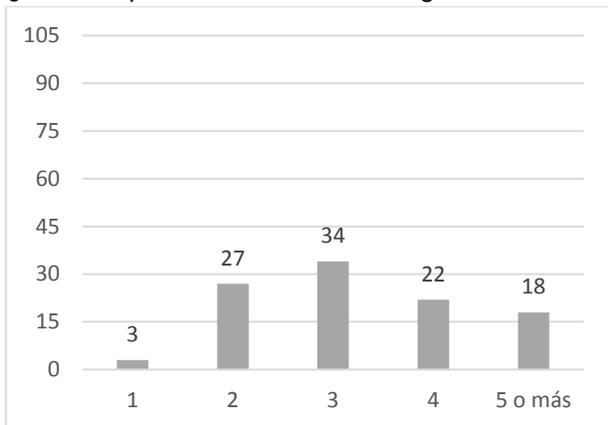
Si paga alquiler, ¿Entre qué cantidades dedica usted al pago de la vivienda?



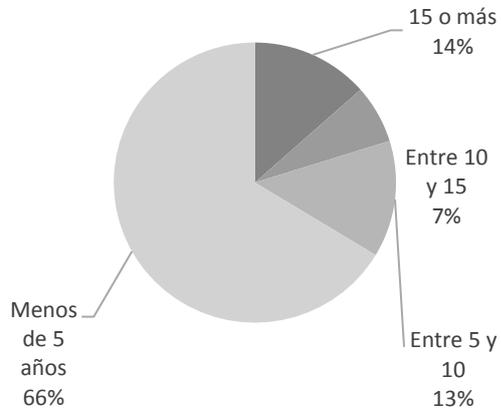
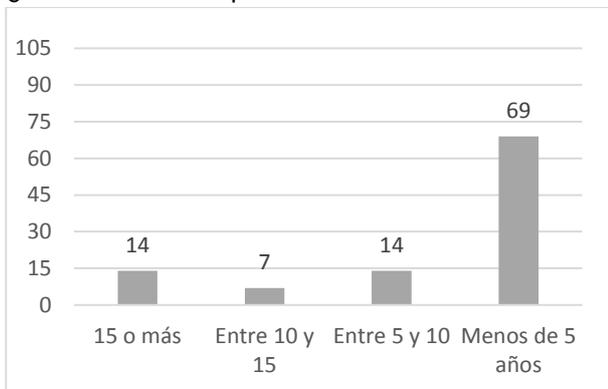
¿Qué porcentaje de sus ingresos destina al pago de vivienda?



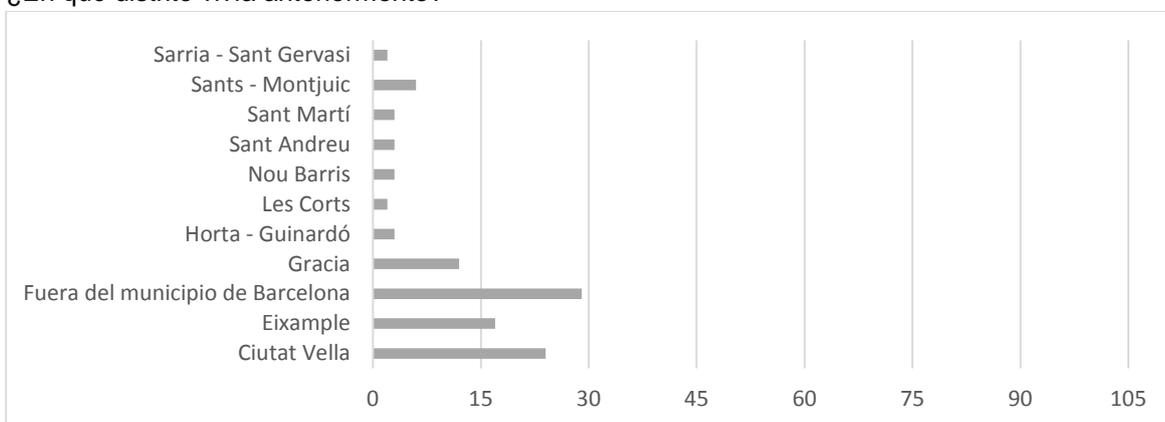
¿Cuántas personas viven en su hogar?



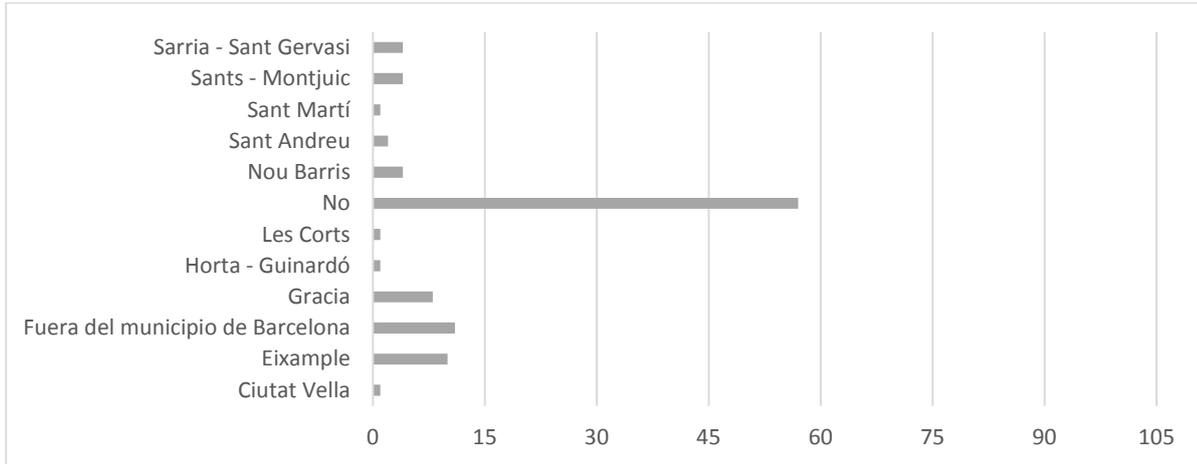
¿Hace cuánto tiempo reside en su vivienda?



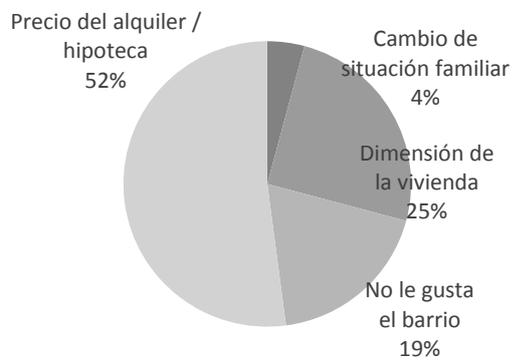
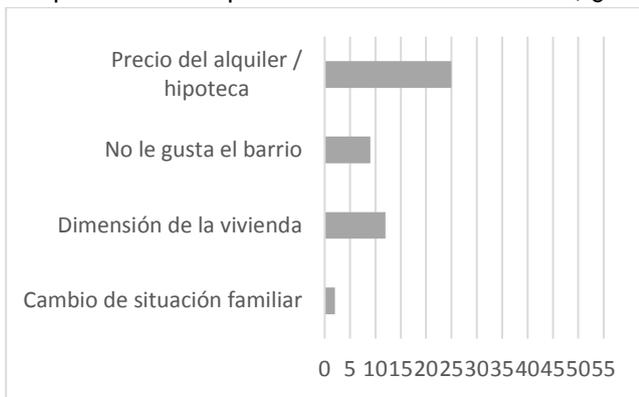
¿En qué distrito vivía anteriormente?



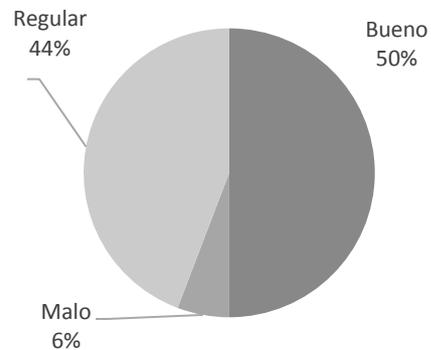
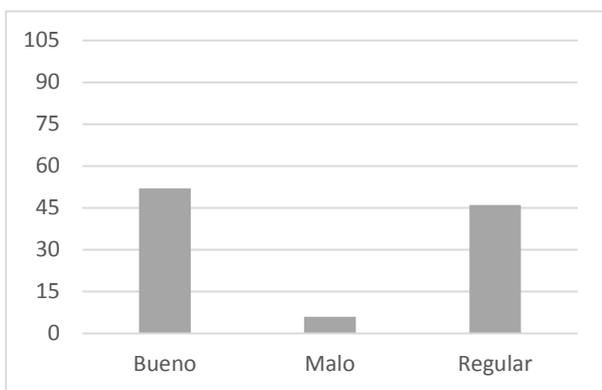
¿Ha considerado cambiarse a otro distrito, a cuál?



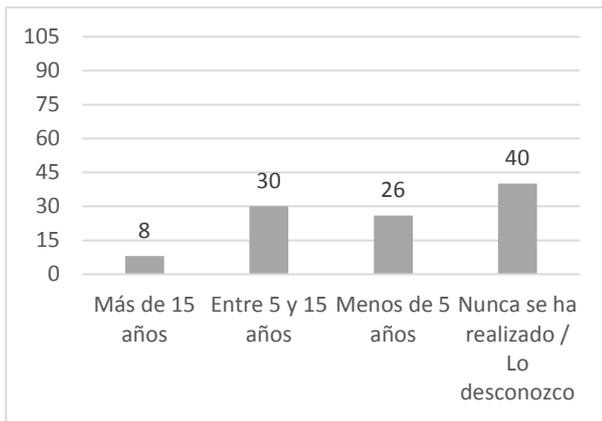
Responda si la respuesta anterior fue afirmativa, ¿Por qué razón?



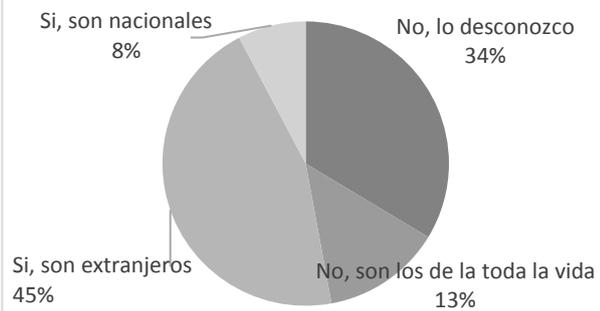
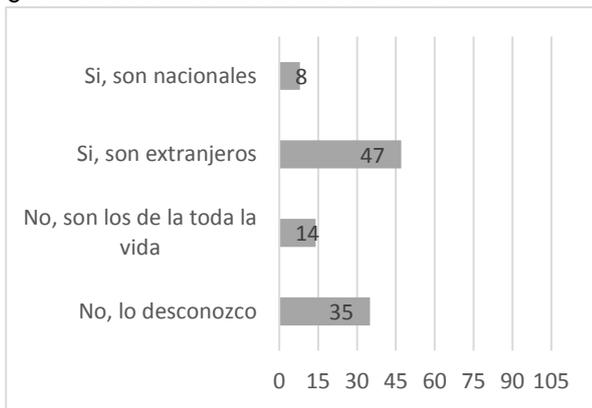
¿En qué estado de conservación se encuentra su vivienda?



¿Hace cuánto tiempo fue la última rehabilitación de su piso?



¿Ha notado un cambio en los vecinos?



7.2.4 Conclusiones Respuestas Encuesta: Vivienda

Es llamativo que casi la mitad de las personas encuestadas sean de fuera del barrio y que la otra mitad tengan su residencia en ella y cómo el régimen de tenencia es tan diferente al resto de la ciudad con un porcentaje tan alto.

Si analizamos las preguntas que hablan del precio de la vivienda y la evolución en la aportación que dedica para el pago de su hogar, pienso que no están bien formuladas y quizás dan una perspectiva errónea a su objetivo. Las personas viven en situaciones muy diferentes y el dinero que destina a ese pago puede ser completamente distinto a otra persona con la que vive. También se hace este comentario porque las personas no tenían una percepción clara de la cantidad de dinero que destinaban y ahora destinan para el pago de la vivienda por lo que se queda con poco peso.

En cambio, es importante observar los datos del porcentaje de ingresos que destina al pago de la vivienda ya que, entre los encuestados, el porcentaje mayor corresponde al de “entre 30% y 50%”, datos que reflejan que los ciudadanos están destinando una cantidad mayor de la que deberían ya que, diferentes estudios dicen debería ser entorno al 30%.

Si nos referimos al perfil del ciudadano que vive en el Raval, éste corresponde con los datos que se pueden observar por parte del Ayuntamiento de Barcelona cómo se puede ver en la primera parte analítica del documento, así como la estancia en la vivienda actual.

En cuanto a la movilidad residencial, esta sigue los mismos patrones que hemos visto a lo largo del informe y aquí puede surgir el comentario que por ejemplo que los mismos barrios de procedencia coinciden con los barrios de preferencias. Estos datos dan a entender cómo el mismo perfil de persona del barrio es atraído y expulsada en ambos sentidos, aunque la mayoría quiere permanecer en el Raval,

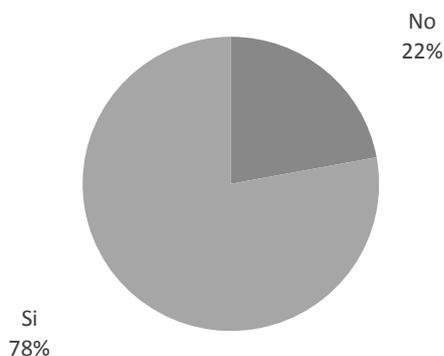
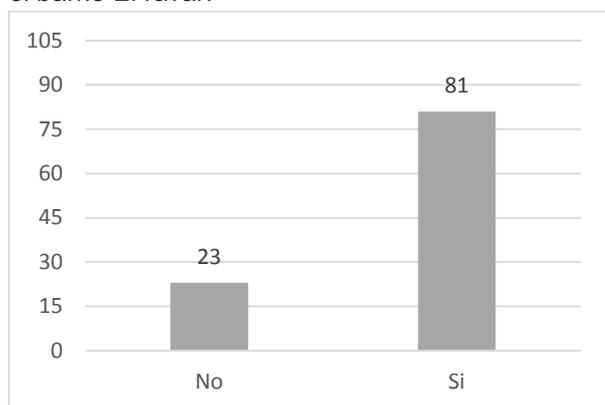
por motivos varios y claramente por el que serían expulsados es por la subida de los precios en la vivienda.

Estos movimientos traen en consecuencia cambios de personas y lo que se puede apreciar en las preguntas es que se están produciendo por la llegada de personas extranjeras, nuevos ciudadanos que ya no se puede asociar a una oleada de inmigrantes de países de Asia-África con tipo de poder adquisitivo bajo, sino que como se ve en los datos anteriormente analizados son de países de la Unión europea o de los Estados unidos, con los que se les asocia con un mayor poder adquisitivo.

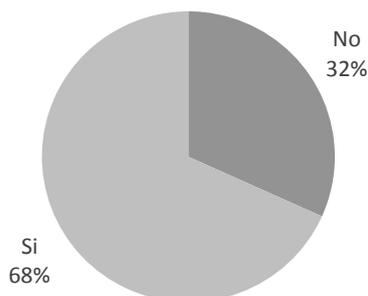
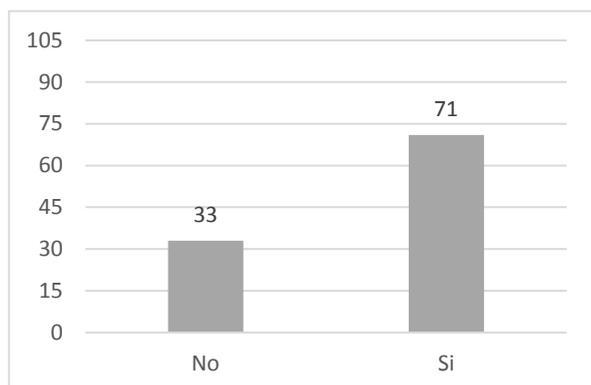
Por último, se pregunta sobre el estado de conservación y la noción de las posibles rehabilitaciones sufridas en sus viviendas. Sorprende que la consideración de la mayoría sea positiva ante la imagen de dejadez que pueden presentar muchos edificios desde su exterior, así como el desconocimiento que las personas que habitan esas viviendas tienen sobre las modificaciones o mejoras que se han producido en ellas.

7.2.5 Resultados Encuesta Transformación Urbana

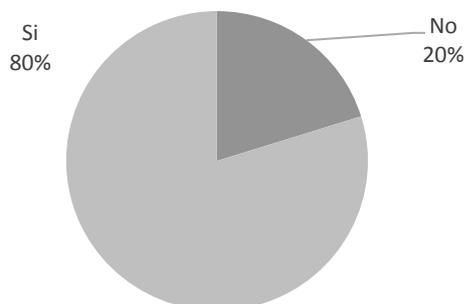
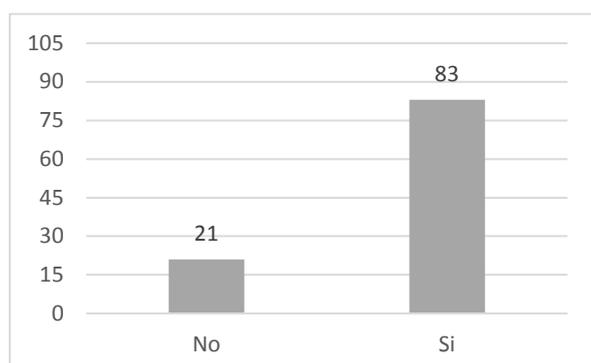
En los últimos años, ¿ha notado un cambio con las transformaciones urbanas que se han producido en el barrio El raval?



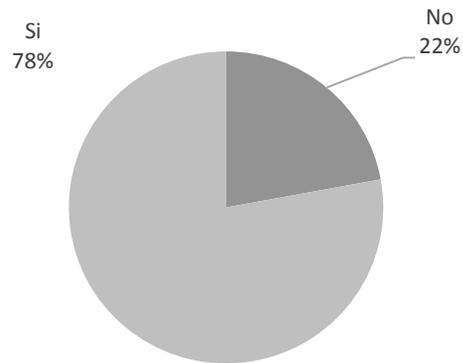
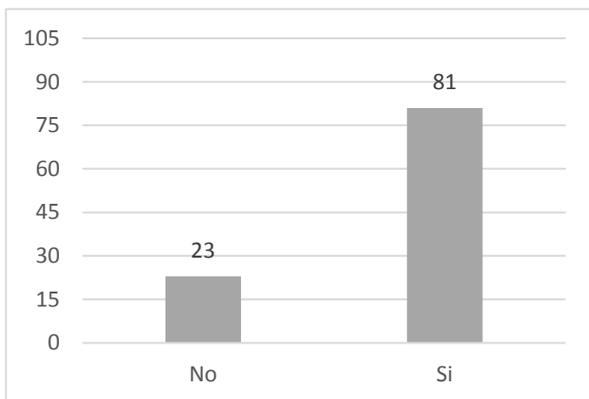
¿Cree que existe una mejor relación entre los vecinos gracias al espacio urbano?



¿Cree que estos cambios propicia la llegada de personas que no son del barrio?



¿Cree que el barrio es más seguro que hace 20 años?



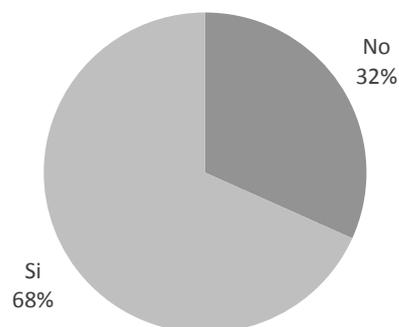
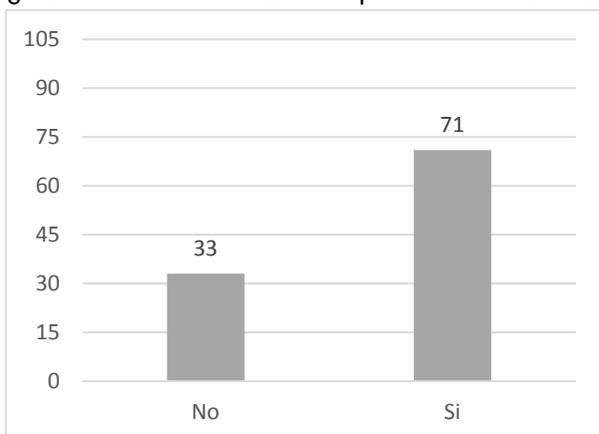
7.2.6 Conclusiones Respuestas Encuesta: Transformación Urbana

Se puede afirmar que la mayoría de los encuestados piensan que el barrio ha mejorado o en su defecto está igual gracias a las transformaciones urbanas que se han realizado a lo largo de los años. Este cambio en el espacio público propicia una mejor relación entre sus habitantes y se refleja en su opinión. Esta serie de mejoras quizás no tienen el resultado que más le agradarían ya que desde su perspectiva el sector más beneficiado son los turistas quedando los propios vecinos en un segundo plano. La seguridad es un tema que afecta al día a día de los vecinos y se puede apreciar cómo más de tres cuartas partes de los encuestados opinan que el barrio es más seguro que en el pasado. Estos factores son claves para entender cómo parte de los turistas son atraídos por el barrio y así la mayoría de los encuestados piensan que las transformaciones realizadas puedan propiciar la llegada de personas que no son del barrio con las diferentes consecuencias que esto conlleva.

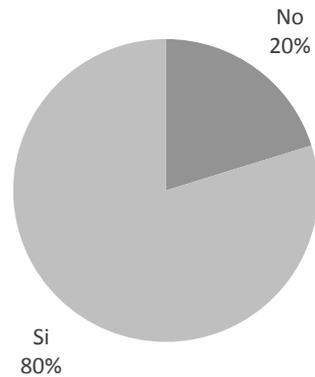
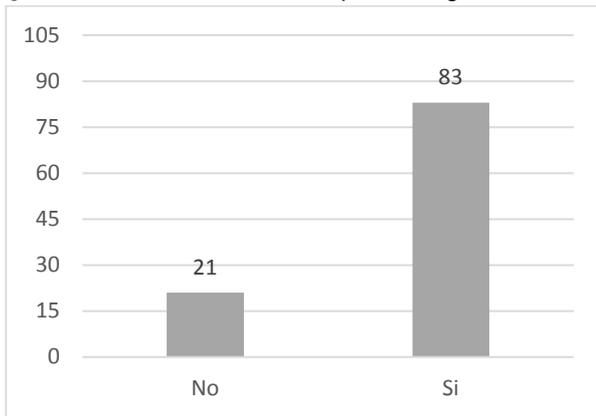
La regeneración urbana del barrio ha estado ligada a la incorporación de equipamientos culturales de nueva construcción o rehabilitando antiguas edificaciones del entorno que sufrían una degradación. Esta apuesta por la cultura parece que no llega de una forma general a los "usuarios" del Raval, ya que una mayoría dice que "no" es usuario habitual de estos servicios culturales.

7.2.7 Resultados Encuesta Comercio

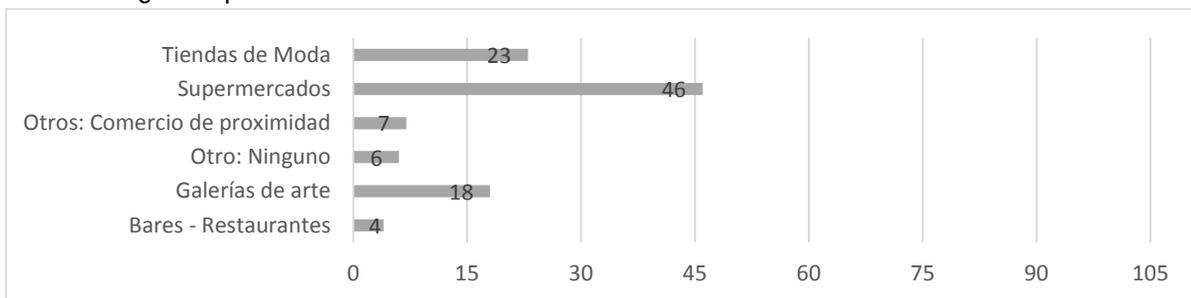
¿Realiza o realizaría sus compras cotidianas en el barrio el Raval?



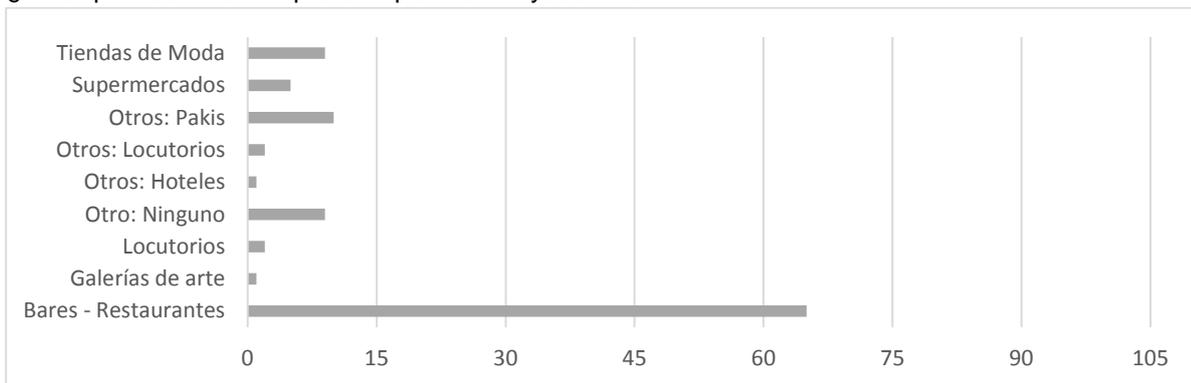
¿Ha notado un cambio del tipo de negocios en el barrio?



Cuenta de ¿Qué tipo de comercio encuentra escaso en este barrio?



¿Qué tipo de comercio quisiera que disminuyese en el barrio?



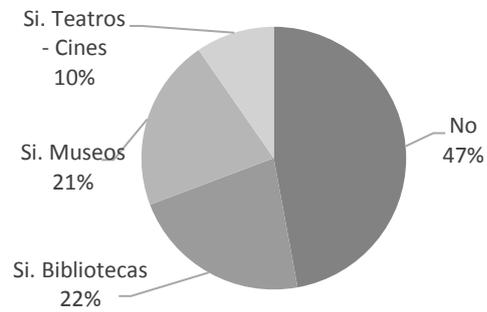
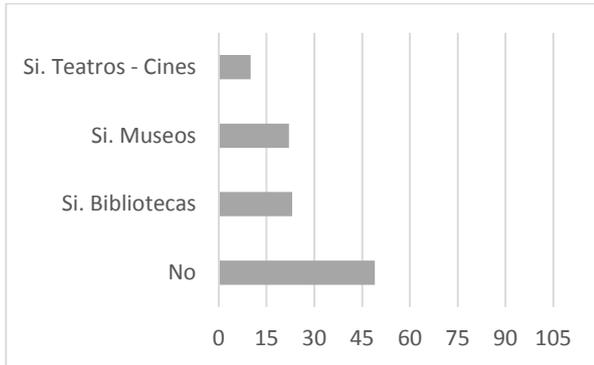
7.2.8 Conclusiones Respuestas Encuesta: Comercio

A partir de los datos recogidos en las encuestas, se puede ver que pese al cambio de negocios que se han producido en el barrio las personas siguen realizando sus compras en el barrio.

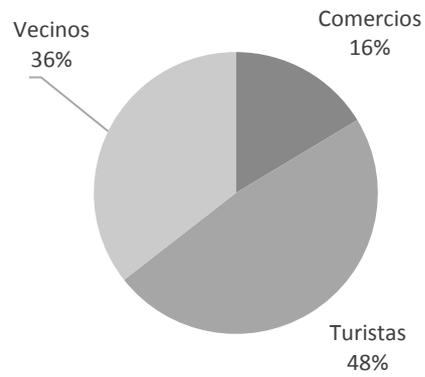
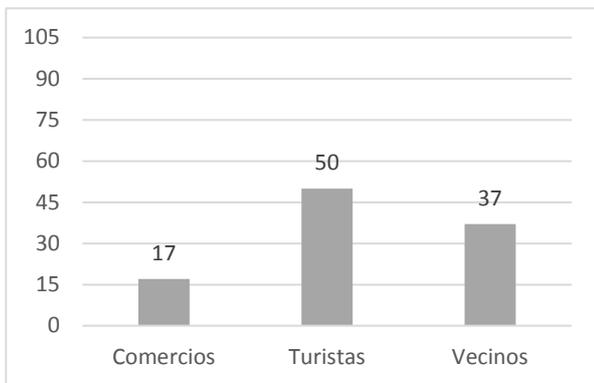
También cabe destacar cómo un gran porcentaje de personas piensan que el tipo de comercio que debería de aumentar sería el de Supermercados. Es curioso que sea esta la elección ya que cualquier viandante puede apreciar los numerosos comercios relacionados con la venta de alimentación, pero estos siguen patrones parecidos ya que son de tamaños pequeños y con poca variedad en cada producto, coloquialmente reciben el nombre de “Pakis” ya que son personas de Pakistán los que normalmente los regenta. A su vez, este tipo de comercio recibe rechazo ya que, de forma espontánea, al considerarse como “otros”, los ciudadanos han elegido a este tipo de comercio como uno de los que piensan que deberían de disminuir en el barrio. En cuanto a esta reducción del tipo de uso en el comercio tiene un claro perfil, el bar. La mayoría piensa que el número de éstos debería de ser más bajo en la zona.

7.2.9 Resultados Encuesta Gentrificación

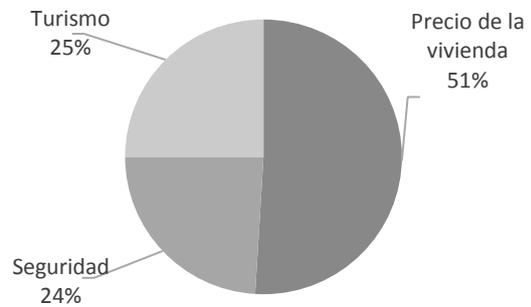
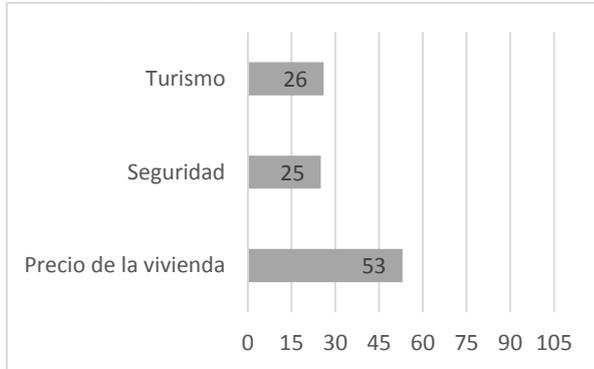
¿Es usuario habitual de los equipamientos culturales del barrio?



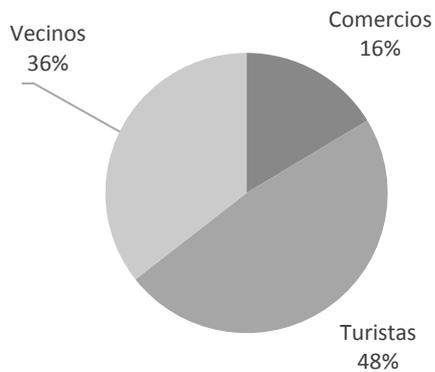
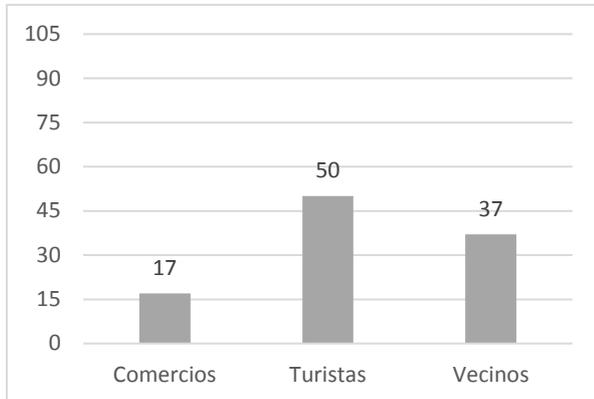
¿A quién cree que beneficia más las mejoras del barrio?



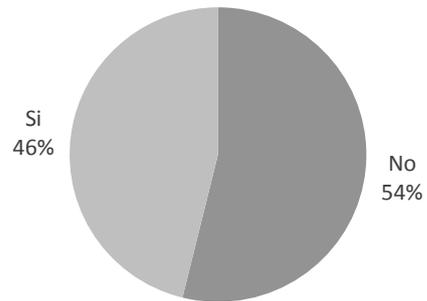
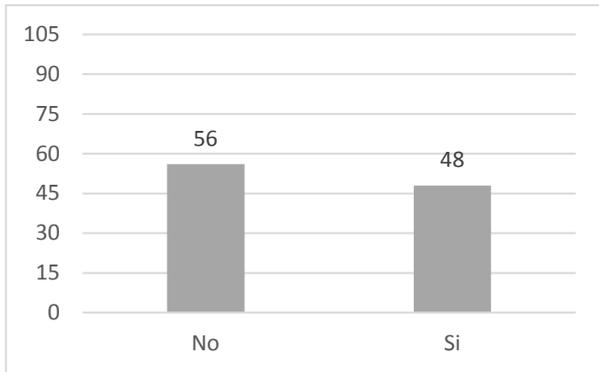
¿Qué le preocupa más en relación al futuro del barrio?



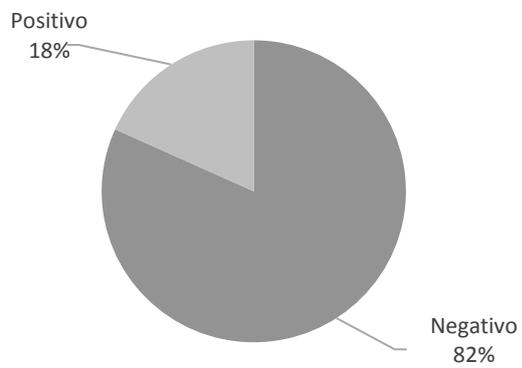
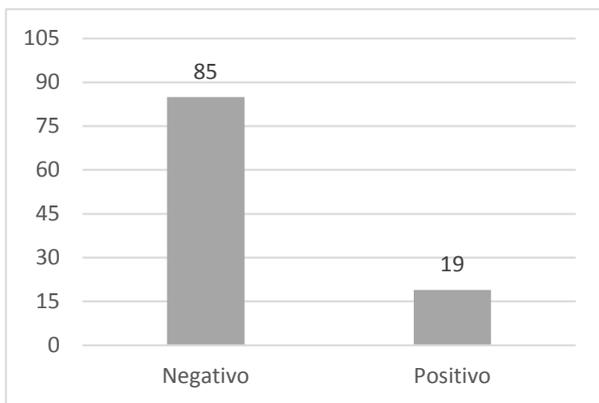
¿A quién cree que beneficia más las mejoras del barrio?



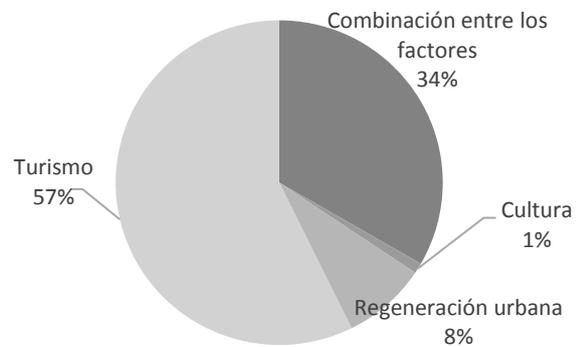
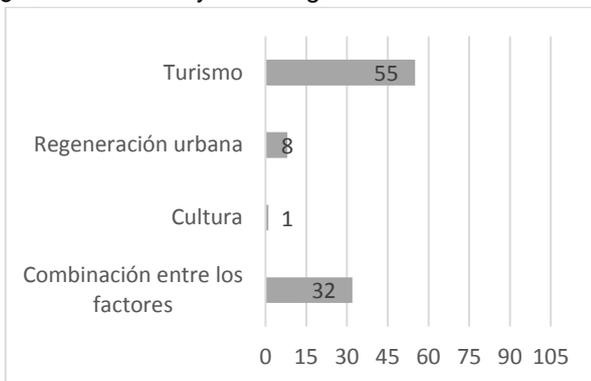
¿Conoce que significa “gentrificación”?



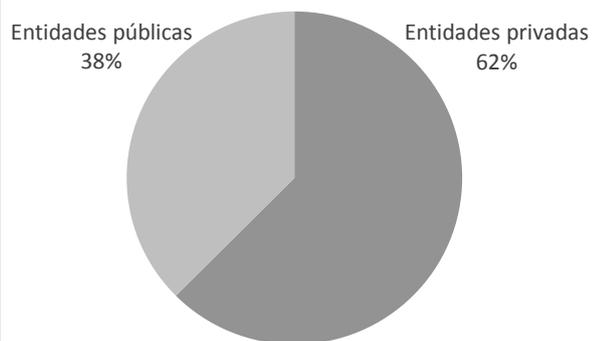
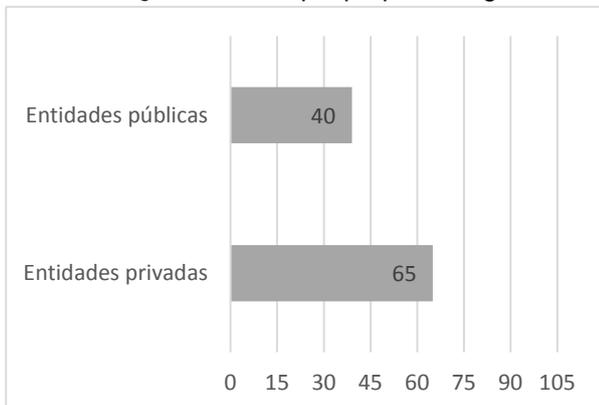
Se puede nombrar como gentrificación al proceso de cambio de una clase social popular por una con mayor renta. ¿Cómo califica que exista un proceso “gentrificación” en un barrio?



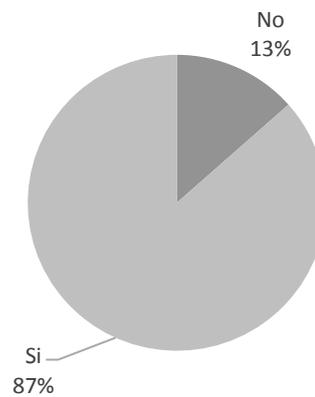
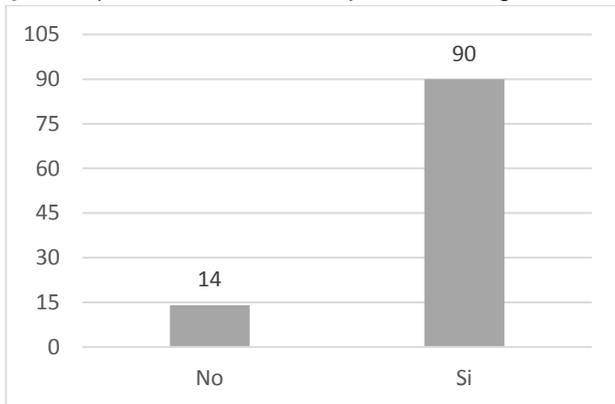
¿Qué factor influye en la “gentrificación”?



Cuenta de ¿Quién cree que propicia la “gentrificación”?



¿Cree que el barrio sufre un proceso de “gentrificación”?



7.2.10 Conclusiones Respuestas Encuesta: Gentrificación

El término “Gentrificación” parece que no está inculcado en la mayoría de los ciudadanos, por lo menos en aquellos que tienen una experiencia en el barrio que se analiza.

Una vez asimilado el concepto, la mayoría piensa que es un proceso negativo y que claramente el barrio lo está sufriendo. Siendo las entidades privadas las principales causantes de este fenómeno, aunque hay un porcentaje que no es tan bajo que cree que las entidades públicas también son las que propician que exista gentrificación en el barrio.

Es bastante claro cómo los ciudadanos piensan que el turismo es el principal factor que influye a la hora de que exista gentrificación en el entorno, aunque la combinación de factores es otra opción destacada. Un número bajo de personas creen que han sido los proyectos de regeneración urbana y un número mínimo le achaca el concepto a la cultura.

7.2.11 Conclusiones de la encuesta

Una vez realizadas las conclusiones de cada uno de los temas en los que se estructuraba la encuesta se puede adquirir una idea general sobre los efectos que tienen sobre los ciudadanos que han tenido una experiencia directa en el barrio.

Se puede confirmar la heterogeneidad del barrio y el amplio perfil de persona que puedes encontrar en sus calles. Aunque es difícil encontrar al que podemos considerar como “el nativo” del Raval, persona de la tercera edad de procedencia española. La multitud de nacionalidades están presentes en cada uno de sus espacios. Hecho que hace que se piense que es un barrio acogedor en el sentido que todos pueden estar en él. Estas cualidades hacen atractivas al barrio sobre todo a personas jóvenes que quieren experimentar y vivir la ciudad de una forma dinámica en muchos de los casos. Este atractivo hace efecto llamada y puede ser uno de los factores involucrados en el proceso de gentrificación.

En cuanto a la vivienda, el hecho que la población destine más del 30% de sus ingresos hacia este destino hace que la población tenga pocas posibilidades de enfrentarse a algún cambio o que surja algún problema viéndose afectada su economía y por lo tanto ser débiles ante la sociedad. Personas con un mayor poder adquisitivo o mayor estabilidad serían en el caso del alquiler, unos inquilinos con mayores posibilidades que otros en una situación diferente. Así cómo el hecho de que un banco otorgue una hipoteca a un cliente, si destina una gran cantidad de su salario a la vivienda, no será una persona que cree confianza desde el punto de vista económico.

La propia percepción de los vecinos de los nuevos ocupantes de los edificios de origen extranjero o de su desconocimiento da a entender que su origen europeo-americano asociado a un nivel de renta mayor puede permitirse establecerse en el barrio. Por lo que ejercen presión en las personas que ya vivían con anterioridad allí.

La economía personal es uno de los factores que más afectan a la posible gentrificación de un lugar ya que unido a la vivienda, hace que sea uno de los motivos por los que las personas no se puedan enfrentar al pago de su hogar. A este tema se le une la economía ligada al gasto diario, el comercio de proximidad. La actual situación da a entender que los comercios se adaptan a las necesidades y cambios que el barrio presenta, aunque también cabe la posibilidad a pensar que son los propios ciudadanos los que se tienen que llegar a conformar con lo que existe y adaptarse a ello ya que la comodidad de un comercio cerca de su lugar de residencia es un punto fuerte en el día a día de las personas. ¿Hay cierto rechazo a los comercios especializados por países? ¿Hay un cambio de concepto en el comercio de proximidad? Preguntas que surgen y apoyan más a las teorías que hablan sobre la potencia de las grandes superficies y su uso en la sociedad actual.

La satisfacción ante la mejora y seguridad del barrio se puede percibir, pero los comentarios al realizar la encuesta por parte de algunos ciudadanos como: ¡El barrio está fatal!, contradice los resultados. En general los proyectos de espacios urbanos son positivos para los usuarios y la apuesta por la regeneración urbana a través de la cultura parece que no llega completamente a las personas que recorren el barrio, tal y cómo se ha visto en el apartado anterior, por lo que la estrategia de la incorporación de este tipo de usos debería de potenciarse desde otra estrategia.

El desconocimiento por una parte de la población ante el término “gentrificación” es importante. En numerosas notas de prensa o noticias es común leer esta palabra. La enseñanza hacia la población de este tipo de procesos debe ser generalizada y que cuando se hable de un tema se pueda excluir en cierto modo a aquellos que no pueden llegar a entender la situación por completo. Aunque los factores que influyen en la gentrificación según la encuesta dan una percepción clara sobre quienes creen que son los protagonistas, en este caso los turistas y dentro de las otras posibilidades que se otorgaba: Regeneración urbana, cultura y combinación entre los factores. La cultura no se asimila como un posible agente gentrificador.

7.3 Entrevistas

Este recurso se presenta necesario para poder completar los diferentes temas que se establecen a lo largo del estudio. Obtener diferentes perspectivas ante la misma temática es un elemento clave para ampliar los conocimientos al tratarse de resultados subjetivos. Se buscan perfiles diferentes que otorguen opiniones que enriquezcan el discurso completo, además de ser actores que intervienen en la ciudad y tienen conocimiento social y técnico.

A la hora de diseñar las entrevistas se ha establecido una libre estructuración del conjunto, ya que, cada una va a profundizar en temas de los cuales el entrevistado pueda expresar su opinión en mayor profundidad al poseer un mayor conocimiento de éstos. A pesar de que las preguntas están establecidas con anterioridad a la realización de las entrevistas, cabe la posibilidad de desarrollar ideas y aportaciones por cada uno de los entrevistados con total libertad de expresión buscando el dinamismo y el mayor valor a las respuestas de cada uno de ellos.

A continuación, se ha establecido un perfil personal de cada uno de ellos para poder establecer conexión con el área de conocimiento que pueda interesar.

7.3.1 Entrevista Xabier Artázcoz

Arquitecto y Máster en Sociología

Lugar de nacimiento: Pamplona

Años en Barcelona: 15

Residencia anterior: El Raval

Residencia actual: Eixample

Fecha entrevista: 07/09/2017

¿Por qué decidiste vivir en el Raval?

Decidimos hacer lo que hacía la gente joven. En realidad buscábamos el barrio más diverso y lo donde más cosas ocurrían. Durante ocho años nos instalamos allí, siempre buscábamos actividades de ocio y culturales, nos gustaba la diversidad del barrio. Quizás buscábamos lo que en nuestras ciudades natales uno encontrábamos por ejemplo en Pamplona no existía este tipo de barrio es una ciudad más pequeña, menos desarrolladas nivel migratorio y con otro tipo de comercio.

Yo creo que no haya cambiado mucho la razón por la que viene la gente joven a la zona ya creo que sigue siendo lo mismo que hace catorce al intentar buscar la diversidad y donde se mezclaban más tipos de personas.

¿Por qué cambiaste de barrio?

Nos decidimos cambiar de barrio con un tema laboral aunque estábamos muy contentos en el Raval. De hecho, no nos hubiésemos movido de allí si no hubiese sido por un cambio de dinámica en el trabajo. Por ello decidimos cambiarnos al ensanche. Es curioso pero cuando buscábamos otra vivienda no hemos querido volver al Raval, ésta era fuera del barrio, no se el por qué pero quizás inconscientemente era por habernos habituado al nuevo barrio, el ensanche.

Tras escribir tu artículo “La Filmoteca de Catalunya analizada como la culminación de un proceso creativo en el centro histórico de Barcelona” ¿Crees que la cultura es un buen recurso para regenerar un espacio urbano o es un arma de doble filo?

Creo que ha sido una buena forma de revitalizar o regenerar un tejido que ha estado muy dañado y hay que ser conscientes que ahora estamos viviendo en un espacio que hace 35 años era una zona de la ciudad muy degradada y hay que analizar el contexto con las soluciones que se proponen. En aquel momento, el ayuntamiento o los técnicos decidieron utilizar los elementos culturales como herramientas de regeneración, quizás, en aquel momento no se percibía como arma de doble filo porque no se sabía la repercusión que podía llegar a tener. Se estaba apostando a generar por entidades públicas y privadas pero dada la situación, quizás eran conscientes del poder del capital privado iba a tener en la ciudad.

Yo no diría que en los años 80 fuese un arma de doble filo, fue una solución más favorable para una zona de la ciudad, la histórica, que conglomeró a las personas que venían de fuera y no podían acceder a viviendas, por eso se bajó el precio... por ello en aquel momento fue una solución inteligente.

Ahora con perspectiva, pienso que puede ser de doble filo, si alguna ciudad puede realizar los mismos procesos, que las hay, por ejemplo en Sudamerica donde este giro cultural en los centros históricos, la inversión privada debe ser controlada y no dar carta blanca.

Echando un vistazo a las transformaciones del barrio y las repercusiones que se han producido ¿Cuál sería tu opinión y apreciación como vecino?

Lo que sí es verdad es que cuando yo llegué, hace 15 años, el tejido comercial era todavía tradicional con un comercio de proximidad. La parte norte de Raval, el eje de Joaquín Costa, tenía una gran intensidad con diversidad, ya que existía comercio, como panadería, alimentación de muchos tipos pero con propietarios locales. Ahora esa calle no tiene que ver con lo que había hace 10 años, es muy

reciente por lo que es muy curioso ver como ese tejido comercial es destinado hacia un uso directo, a una demanda de personas que vienen de fuera. Lleno de Pizzerías, de kebabs, de patatas fritas o supermercados para dar salida directa a dar esa necesidad. Se ha transformado esa calle en los usos que se está dando a esa zona.

Luego, estuvimos viviendo en calle del Carme, donde ha ocurrido algo parecido pero con un uso masivo de restaurantes. Es verdad que era una calle que en su momento tenían bares, pero bares locales que se han transformado en negocios de inversiones externos que han apostado y que venden productos especializados, se vende otro tipo de vida.

Esas fueron las dos zonas donde viví, ahora tiendo a pensar que se ha finado mucho la demanda a las necesidades. Un uso que se enfoca a dar cabida a los visitantes de la ciudad, ya que ha crecido el número de turistas en gran número, no lo digo yo, lo dicen los datos. Ante esta situación, se ha destinado el uso a especializarse. Lo que pasa en las ramblas se ha extendido hacia la zona norte del Raval, donde se centró el polo cultural, quizás la zona sur está un poco más en desarrollo, aunque encontramos la filmoteca, aunque últimamente me encuentro bares vinculados a esa gente joven que viene y quiere tomarse un mojito o con una estética muy concreta... Se puede decir que ha habido una gran transformación al menos en los usos de los espacios de comercio.

¿Y cómo arquitecto?

Diría que la propuesta urbanística que se hizo del plan cultural tenía una premisa de tejer distintos puntos con la intención de generar un discurso continuo en la ciudad, or lo que el punto de vista de planeamiento tenía buenas intenciones pero nos hemos encontrado que la realidad social es otra.

La realidad social que había no es la misma a la que vino, hay que ser conscientes de cuando se plantea el plan del Liceu al Seminario, la migración era nacional y en un periodo muy corto de tiempo se produjo una emigración masiva de personas de países como Pakistán, Filipinas... países que cambian y hacen una transformación social y el propio modo de vida del barrio.

Desde el punto de vista urbanístico tiene que ver con la *"acupuntura urbana"* de Jaime Lerner, que es interesante intentar buscarlo o la *"metástasis positiva"* como habla Boigas que explica cómo un equipamiento cultural puede generar cambios positivos y es lo que se intentó realizar, como propuesta de mejorar viviendas, empoderamiento de las personas... pero la realidad es bien diversa y nos encontramos con inversores que compran los bloques y se aprovechan de esas circunstancias generando unas desigualdades ya que no pueden competir con una inversión privada. Me reitero, desde el punto de vista urbanístico, sin entrar en la calidad arquitectónica de los edificios, que es otra discusión, el plan generaba un tejido interesante y necesario de un saneamiento de una zona muy densa donde hay que recalcar el contexto y observar la situación no con ojos de 2017, sino desde 1980, buscando en archivos, fotografías... donde se puede ver que era un barrio muy degradado, con pobreza, problemas de salubridad... y que si es cierto que en aquel momento era buena opción

¿Cree que los negocios que hay en el barrio responden a las necesidades diarias de los vecinos de él?

Yo comproba en el barrio y es más, sigo comprando en el barrio. Voy a un puesto de verduras que está en Joaquin Costa y en mi caso quizás las necesidades no, pero si han cambiado las necesidades de las personas en su día a día, la realidad es que ahora mismo, el ayuntamiento está dando pie a que se conserven los comercios locales o que se mantengan las antiguas tiendas en busca de mantener la proximidad, pienso que la realidad es bien distinta. Nos gusta comprar en supermercados grandes, nos gusta vestirnos con ropa de grandes multinacionales, es decir, aquí hay una contradicción, en los propios negocios cuando hay un traspaso, nadie quiere hacerse cargo porque normalmente el beneficio que obtienen es mucho más bajo del que pueden tener de otra forma. Por ejemplo, yo he hablado con un carnicero que tiene un hijo y el hijo nada, lo que quiere es estudiar y la carnicería que se la quede su padre. Desde fuera se ve como "Uy que pena que se deje ese negocio" pero hay que ser conscientes

que no compremos o dejemos de comprar, lo que hay son unas dinámicas mucho más potentes que se ajuntan a las necesidades.

Por ejemplo, un puesto en el mercado de “la Boquería” donde va a vender ahora humus y tabulé que es lo que demanda la gente de fuera pues no se le puede reclamar, las leyes de regulación hay un momento que no pueden controlar de que temática es el comercio, lo que si se puede controlar son los movimientos, las masificaciones y que el tejido sea lo más diverso posible que es lo que creo que se ha perdido. Creo que las personas que quieren comprar en el barrio, siguen, y los que se han transformado es por una dinámica mucho más grande de las necesidades locales, Barcelona centro se ha convertido en un cierto parque de atracciones en la que se vende una experiencia original pero que la realidad es otra porque la gente se marcha y se van a otras zonas de la ciudad y los que vienen están un tiempo al cambiar su situación.

Las dinámicas globales son mucho más fuertes que las dinámicas locales. Sigo pensando que los Pakistanís que viven en el Raval compran en la carnicería del barrio y no van a un “Mercadona”, que si se tiene que cortar el pelo lo hacen allí pero es verdad que la gente que entra ahora a vivir no quiere eso, se ajusta cómo una tienda que era de un tipo cambia a otro, la gente se adapta a la necesidades. Creo que es cínico y a veces he tenido problemas al expresarlo, el discurso sobre el comercio local, apoyándolo y luego somos los primeros en comprar en grandes superficies.

¿Qué datos son claves para saber si una zona está sufriendo un proceso de gentrificación?

Lo primero que llama la atención es la gente en la calle, es decir, si uno se va al barrio de San Andreu, ve un tipo de gente, que si pasea por el Raval, no ve. Cada zona de la ciudad es muy diferente y las dinámicas. Es posible notar unos patrones. Tu no verás gente moderna “chupi guay” como dice Manuel Delgado paseando por San Andreu, tampoco hay una universidad allí... hay que intentar entender y es interesante ver la morfología y las personas que ves en el barrio.

Básicamente, las personas, que implica quien vive y cambian las dinámicas. Ahora quienes alquilan ya no son los que creen que es la zona más barata de la ciudad sino que la realidad es que hay gente joven que viene al Raval a vivir una experiencia. No es lo mismo tener un bloque de pisos con vecinos de toda la vida que otro donde hay pisos con uso turístico y en constante movimiento.

Otro aspecto que destaca es el comercio, los locales son solo bar, comida, bar, pub... entiendes que en esta zona es difícil es vivir, entendiendo vivir como la vida de barrio de otras zonas de la ciudad. Yo no sé si es una forma o no de vivir. Pero cuando se escucha el discurso de recuperar la Rambla con los usos tradicionales, yo creo que es un error, tú no puedes obligar a alguien que tiene un bar en las Ramblas que ahora abra una carnicería. Si es un polo turístico, hay que ser consciente de ellos y lo que se debería hacer es esponjar ese turismo y que no se tan masivo en un punto. Lo que es difícil es que una vez producida una situación cambiarla y hacer que la gente retroceda a otro tipo de tejido comercial.

En un proceso de gentrificación. ¿Encuentra aspectos positivos o negativos? El aspecto positivo que encuentro es que la ciudad en general se enriquece económica, no quiero decir que este a favor pero es una realidad y que la ciudad ingresa mucho dinero gracias a la gentrificación. En cualquier caso, a nivel social se deteriora.

¿Cree que el barrio está gentrificado?

El barrio está gentrificado, es una obviedad, no solamente el barrio, Barcelona es una ciudad gentrificada. Hablando de ciudad, hablo de centro, uno de los indicadores es el precio del alquiler, no solo eso, hay más terrazas, más bares, más ruido, más hoteles... Aunque el gobierno actual ha parado las licencias, hubo licencias masivas de uso hotelero, restauración, de terraza... No sólo está el Raval gentrificado, esta Ciuta Vella, el ensanche, Gracia, Poble Sec e incluso me permitiría decir hasta Les Corts... Es un proceso que se extiende.

Cuando aparece un hotel y te preguntas, ¿cómo puede estar este hotel aquí? Es porque despierta interés. La ciudad te da a entender. La gentrificación es un proceso donde el inversor privado tiene la gran responsabilidad pero que la administración pública también la tiene porque no pone control, sin duda el inversor privado es el que determina dónde, cuándo y por qué se gentrifica una zona.

7.3.2 Esteve Cabré i Puig

Doctor Arquitecto en Gestión y Valoraciones Urbanas

Lugar de nacimiento: Barcelona

Años en Barcelona: 60

Residencia anterior: Eixample

Residencia actual: San Andreu (Barcelona)

Fecha entrevista: 12/09/2017

¿Viviría en el barrio el Raval?

Para poder contestar a esta pregunta haría falta recordar cómo ha sido el proceso y la historia del barrio, para ser breves me remito al año 1992, cuando se pone a Barcelona en el mapa mundial ya que no “existía” antes y el fenómeno turismo es cuando toma consideración. Con la gran transformación de Barcelona del 92 es cierto que ya se había hecho en el 81-82 la renovación del casco antiguo pero es cierto que en ese momento lo que tiene una gran transformación es el Poblenou, es la gran expansión.

¿Qué le pasa entonces al casco antiguo? Esa inversión que se había realizado para revitalizarlo, se encuentran con una alternativa a él. Toda esa gente joven, nuevas familias cuentan con un nuevo espacio que es el Poblenou, cerca de la playa, que anteriormente no existía y no tienen por qué ir al casco antiguo si o si. Por tanto, a día de hoy vivir en el barrio el Raval sin tener presentes lo que pasó en el 81 o en el 92, no daría lugar.

¿Qué aspectos positivos y negativos encuentra en él?

Hoy, en el año 2017, a día de hoy no viviría en el Raval, básicamente porque el Raval proyectado en el 81, prácticamente no existe y la transformación turística ha sido tan brutal que ya se ha convertido en un “Port Aventura”.

En cuanto a los aspectos que se puede encontrar como positivos sería el tema de centralidad y de servicios, aunque han cambiado, ahora dominan más los negativos con una masificación del turismo, la pérdida de identidad. Te encuentras con un barrio que diríamos... son hoteles y negocios enfocados al hotel. Por ejemplo, el mercado de la Boquería que era el símbolo de compras en Barcelona se ha convertido en un espacio donde la gente del barrio no va a comprar porque es caro o simplemente no encuentra lo que quiere comprar ya que está enfocado al turista.

¿Cuándo empiezan a ser perceptibles las transformaciones urbanas importantes en el Raval?

Empiezan a ser perceptibles las transformaciones urbanas una vez acabada la dictadura, en el 81-82, cuando la democracia está implantada cuando se producen las grandes transformaciones en la zona, entendido como una puesta en valor para esponjar el barrio y llenado de elementos de cultura y servicios. Por lo que pasaba de un barrio marginal como era hasta aquel momento para convertirse en un punto principal de la ciudad.

¿Son cambios importantes para sus vecinos o también para la ciudad de Barcelona?

Esos cambios para los vecinos y para la ciudad, evidentemente. Como vecino podías ver cómo se iba transformando el barrio y como ciudadano de Barcelona te daban ganas de visitar y pasear por él gracias a su mejora.

¿Son un simple “lavado de cara”?

Desde mi punto de vista, no es un lavado de cara. Se trata de una transformación urbanística con todas las de la ley, como se puede ver en el libro “Pla i projectes para la Barcelona 1981 -1982” que explica claramente las grandes transformaciones.

¿Cree que hay una intención de potenciar el barrio y su identidad desde la administración?

Si hablamos de los años 1981-82 hay una intención clara desde la administración de potenciar el barrio y su identidad pero que desde las Olimpiadas ha sido superada y diría que a día de hoy el problema lo tiene la misma administración porque una vez hecha la transformación urbanística se encuentra con la cuestión de cómo lo tiene que gestionar, no sé si paralizar pero si controlar esta situación. Es un poco cómo yo lo visualizo, se les ha ido de las manos. No creo que en el año 1981 se hubieran imaginado el éxito turístico hubiera llegado a tal magnitud en Barcelona global y el casco antiguo en particular, como comentario, más allá de lo sucedido este año, las ramblas es un lugar de paseo para los extranjeros, en cambio, en el año 81 sólo hubieses visto personas de Barcelona.

En la prensa se puede leer que hay una subida de precios en la vivienda por la compra de edificios por inversores. ¿Por qué cree que se está produciendo?

Los inversores, aunque todavía estamos en crisis, consiguen detectar la inversión o formas de hacer negocio en la zona del casco antiguo, limitado actualmente por el plan de usos. Por un lado, observando los hoteles pero ahora con la aparición de los apartamentos turísticos, termino mal dicho, los inversores lo interpretan como un potencial de inversión.

Éste yo diría que es básicamente el tema de El Raval. Se interpreta como el gran núcleo de recepción, unida a la situación global del aeropuerto con vuelos low cost, el puerto con los cruceros y vemos este doble juego.

¿Cree que es posible que la administración pública frene esta situación?

Hay mucho camino que recorrer por parte de la administración que debe sentar a todos los sectores. El problema aparece con una pérdida de identidad, deja de ser barrio formado por vecinos, asociaciones. Hay que pensar que el turista como tal formaría parte de este conglomerado pero su convivencia es de forma puntual en el tiempo.

¿Es sostenible la situación actual si no se ponen medidas para controlar la situación?

La situación sostenible no lo es, últimamente he leído: “Ya que se centrifugan los barrios, parece que la administración quiere centrifugar al turismo para bajar el nivel en un punto concreto”. Creo que es una mala solución porque esto va a llegar a muchos más barrios. No creo que la solución sea un mal para todos.

¿Qué es lo que le puede hacer más daño al barrio?

Lo que puede hacer más daño es precisamente esto. Lo que se ha pretendido con las limitaciones de los Planes de Usos es decir bueno, si en otro barrio este uso todavía no está colmatado, bueno pues vamos a llenarlo, creo que esto no es precisamente lo ideal ya que puede hacer daño al resto de barrio.

En un proceso de gentrificación. ¿Encuentra aspectos positivos o negativos?

Los negativos quedan claros además de la pérdida de identidad del barrio y la pérdida de incluso de temas asociativos. Se pierde peso dentro de los barrios.

En cuanto a los positivos, me cuesta verlos de forma particular porque no hay limitación como transformación tal cual, ya que no está en manos del sector público, por eso repito la idea de que hay que sentar a los diferentes agentes de la ciudad del uso real de la ciudad. No se puede crear una ciudad de gran negocio de unos y poco retorno de los que viven en ella. Un comentario, podía leer como un turista que gasta 100 euros en la ciudad, 8 euros repercute directamente en ella, el resto en sectores privados.

¿Cree que el barrio está gentrificado?

Evidentemente, Sí, se puede ver en el casco antiguo por completo, el caso más llamativo sería la Barceloneta por esa doble atracción de centralidad y proximidad al mar.

7.3.3 Entrevista - Presidente de la Asociación de Vecinos “El Raval”

Presidente de la asociación de vecinos El Raval

Lugar de nacimiento: Badajoz

Años en Barcelona: 61

Residencia anterior: El Raval

Residencia actual: El Raval

Fecha entrevista: 14/09/2017

¿Para que nace la Asociación?

A finales de los años 60, en la época franquista surge pero hasta el año 1974 no adquiere carácter legal con estatutos de lo que era conocido como el barrio chino. Nace porque hubo una propuesta de reforma urbanística en la época franquista que se cargaba todo el barrio, lo destrozaba, desde Colón hasta Plaza Universidad con el ayuntamiento franquista.

En la asociación hay diferentes personas, distintos perfiles, de partidos políticos, casi todos de izquierdas, incluso alguno de extrema izquierda, cómo se calificarían hoy en día, con la necesidad de defender a los vecinos por lo que se había convertido. A partir de ahí se constituye en el 1974, cuando yo ingreso, y empezamos a movilizar a todo el barrio donde hay detenciones de la policía, sanciones y así se va avanzando hasta que en el momento de la transición existió un diálogo, ahí empezaron a producirse algunos acuerdos.

Ahora aparecen los ayuntamientos democráticos y el barrio chino sigue en picado, con mucha degradación, la droga y la delincuencia en niveles disparados... No es hasta el 82 cuando se empieza a elaborar el PERI del Raval donde un equipo de arquitectos nombrados por el ayuntamiento socialista y comunistas toma el mando municipal y se empieza a redactar el PERI. Primero con Narcís Serra y más tarde con Pascual Maragall cuando se integran la asociación con ellos y se empiezan a presentar enmiendas en el anteproyecto del PERI. En este momento se empiezan a pedir elementos que no se contemplaban y cuestiones porque fue un trabajo duro. Pero hay que decir en nombre de la verdad que aquella gente tuvo una sensibilidad en las demandas de la asociación ya que en todo momento se miraba por la totalidad del barrio, cuando era barrio.

A partir del 86, se implanta y se crea la comisión gestora con la generalitat, el ayuntamiento y el ministerio de fomento junto a cuatro asociaciones de vecinos “históricas” de Barceloneta, Casco Antic, Raval y la asociación de comerciantes de las Ramblas y calle Pelayo. Todo eso se integra en la gestora que se reúne bimensualmente que es la que comienza a elaborar planes de actuación cuatrienales de inversión de expropiación, realojamiento, pavimentación de calles, alcantarillado... con un peso muy importante de la asociación de Raval porque era la única que tenía un PERI propio, el resto del distrito le vino muchos años más tarde. El Raval ofertaba posibilidades de esponjamiento e incluso el realojo de vecinos en él, la filmoteca de Cataluña, el deportivo del barrio y tantas cosas...El raval empezó a poder pasear por calles por las que nadie entraba, agua corriente en las viviendas, viviendas con ascensor de rehabilitaciones o obra nueva con ayudas de la Generalitat, ministerio y el propio ayuntamiento que sigue produciéndose.

La reforma del Raval es única en Europa, en ningún barrio se produce una regeneración urbanística tan importante cómo aquí, no se conoce ningún caso similar en España de unas 6 hectáreas de lo que era el barrio chino a lo que se ve hoy.

¿Por qué la asociación de vecino después del Plan de Reforma Interior sigue trabajando? Porque se encuentra con especulación, es un barrio llamativo para vivir, los precios empiezan a dispararse...

Luego hubo una inmigración, que no es de la que solía venir del sur de España y comienza a asentarse de una manera importante hasta el punto que desde hace 25 años atrás la población autóctona del barrio es más que minoritaria.

¿Esa población está representada en la asociación?

No está representada en la asociación si te refieres a la junta pero en cambio tiene muchísimos socios ya que se hacen socios porque vienen a hablar con el abogado porque es gratis, con el arquitecto si tienen problemas o acuden cuando les llega documentación que es en catalán y no la entienden... Es un interés legítimo. Hay una comunidad, como la pakistaní, que vive en su propia comunidad y en cambio, está la comunidad magrebí que se ha adaptado mucho más, viven mejor, tienen sus mezquitas, celebran su Ramadán... La pakistaní vive en un mundo muy cerrado, es muy difícil que se interesen por los actos de la fiesta mayor. Aquella inmigración que veníamos del sur nos adaptábamos, en cambio esta nueva inmigración vive a su manera, entre ellos.

¿Qué transformación urbana fue la que más afectó al barrio? ¿La apertura de la Rambla del Raval o los distintos equipamientos culturales como el MACBA o el CCCB?

No se puede ligar una cosa con la otra. Cuando nosotros nos enfrentamos con los ayuntamientos, tuvimos largas reuniones donde se llegó a pactar que por cada euro que se invirtiese en el Raval Nord, dos euros fueran invertidos en el Raval Sud.

¿Esa diferencia siempre ha estado presente en el barrio?

Claro, yo por ejemplo soy de la parte alta de aquí, los que vivimos de allí no nos considerábamos del barrio chino, sino de la parte VIP del barrio chino. De la calle del Carme para arriba, la gente no se consideraba del barrio chino. Abajo te encontrabas con la zona más castigada urbanísticamente, problemas de droga, prostitución, donde vivían más jubilados... He de decir que fue verdad, cada euro que se invirtió en la parte alta que básicamente fue en proyectos culturales y no hubo casi ningún desalojo, al contrario, se favoreció al espacio público y se favoreció a la nueva vivienda, donde hicieron la sede de la quiniela, se expropió para hacer viviendas ya que aquí hubo dos tipos de construcciones. Por un lado, la rehabilitada llevada a cargo por una empresa de capital mixto público-privado que era básicamente la mayoría y la obra nueva, que era de peor calidad que iba a cargo del INCASOL. Se compraba edificio, se arreglaba y se mantenían a las personas que vivían en él. Cuartos de baño, agua corriente, cambio de los transformadores eléctricos...

¿Ha cambiado ahora la situación? ¿Quién invierte en el barrio?

Ahora el que invierte es el especulador. Hubo privados que recurrieron a las ayudas de la administración y para evitar eso estuvo la asociación, dando la alerta y dijimos ¡Ojo! Se puso la condición de que se quedara el inquilino.

¿Ese tipo de control se ejerce?

Ese tipo de control no se produce en Barcelona, y en Andalucía tampoco.

El otro día tuve la oportunidad de revisar la película El Capital, como un alegato salvaje. Esto entronca perfectamente con la realidad de lo que está ocurriendo en muchas ciudades españolas entre ellas Barcelona, donde el capital y la especulación inmobiliaria se han lanzado de una forma bestial.

En el Raval ha incrementado en 3 años el alquiler un 20% más en comparativa con la zona de Pedralbes. ¿Por qué cree usted? Porque estamos en el centro cultural de la ciudad.

Pero, ¿qué cree que ha ocurrido de 3 años hasta ahora? Porque el polo cultural lleva desde 1995.

Hay que pensar y echar la vista atrás. En los juegos olímpicos de 1992, Barcelona tuvo 5 millones de visitantes, este año la ciudad va a acabar con más de 60 millones de visitantes.

¿Es el turista el que hace atractivo al barrio?

Es porque el 80% del turismo se concentra en este distrito.

¿Cree que los comercios que hay en el barrio responden a las necesidades diarias de los vecinos de él?

El comercio en el Raval no existe, por lo que yo entiendo por comercio. Porque si se entiende por comercios, locutorios, bares y colmados... Todas las calles han cambiado, antiguamente había cientos de artesanos y han desaparecido de forma paulatina a la llegada de la nueva inmigración. Primero alquilaban y ya compraban más y más locales. El comercio del barrio se perdió y se vendía al mejor postor. No hubo una administración que supiese parar con aquello.

Pero... existen herramientas para su regulación como el Plan de Usos, ¿no es así?

El plan de usos lo han cambiado ya 4 veces así que te respondo... El primero y el segundo fueron muy restrictivos pero cambia el plan de usos y se hace muy permisivo y deja que se abra de todo.

Ahora en el nuevo plan de usos 2017 se cuenta con la participación ciudadana. ¿Es una realidad?

Se supone. Ni lo es aquí ni lo es en Cadiz. Anteriormente no existían apartamentos turísticos, ahora tenemos 500 o más. Mira si que es participativo que hemos recibido por parte de Gala Pin, después de 50 años de historia como asociación, que no nos renuevan el local y sin más.

¿Cómo cree que va a evolucionar el barrio?

Yo creo que no puede ir a peor, este año ha sido un escándalo. Droga en el Raval hemos tenido siempre, prostitución hemos tenido siempre pero la considerábamos como "nuestra" con cierta convivencia. Ahora la venta de droga se ha pasado a las viviendas okupadas ilegalmente y hacen mal a los vecinos.

¿Cree que el barrio está gentrificado?

Por supuesto, por el turismo.

¿No cree que influyen las mejoras urbanas o los equipamientos culturales?

No. Porque el turismo que viene a esos equipamientos nunca ha sido un turismo conflictivo y viene a esa zona y se da la vuelta, el MACBA no irradia hacia el Raval ahora ni nunca lo ha hecho. La filmoteca fue una lucha para que estuviese aquí y es potente al barrio y atrae a un público diferente.

El problema que tenemos es una concentración turística. El distrito tiene la suerte o la desgracia que tiene la zona más monumental de la ciudad. Como nadie ha sabido, ha querido o ha podido dosificar ese turismo... ¿El turista tiene que dormir al lado de Gaudi? Se está diciendo a la masa trabajadora que viva a las afuera de su ciudad y en cambio el turista al lado del restaurante. ¿No puede el turista ir a dormir a Hospitalet y venir a visitar en tren? Es una paradoja, se está expulsando a la gente de la ciudad. Ahí han fallado todas las administraciones. Los que sufrimos esto somos nosotros.

¿Encuentra aspectos positivos o negativos?

La reforma urbanística fue positiva, no voy a decir que fue perfecta porque hubo algunos atropellos de patrimonio, a la que usted baja 5 metros, se encuentra con restos arqueológicos. Todo lo que hay aquí tiene historia.

El Raval fue una reiniciación como nombre del barrio desde la asociación aunque algunos añoramos el antiguo barrio chino, esto era el antiguo "Corral de la Pachecha".

7.3.4 Conclusiones de las entrevistas

A partir de las opiniones escuchadas por parte de los entrevistados se pueden percibir puntos en común en todos ellos, aunque su perfil sea diferente y su nivel de conocimiento especializado matice las respuestas.

Si hablamos de los puntos que comparten las entrevistas podemos ver que cuando se reflexiona sobre la mejora del entorno urbano del Raval, se transmite como que es un hecho que no se puede desmentir, que la calidad del entorno por la apuesta de la regeneración urbana es una realidad. Cabe destacar que todos ellos hablan de la diferencia entre la zona norte y la zona sur, con una diferencia de situación en el pasado y en la actualidad. Esta diferencia parece ser que se produce ya que a través de los datos analizados y acciones como el Plan de Barrios de Raval Sud se confirma. Los propios ciudadanos son conscientes de lo que ocurre en el barrio y no son ajenos a la realidad como se tiende a pensar por parte de la sociedad.

Sobre la percepción de la vivienda nuevamente comparten rasgos y opinión sobre ella. Se ha producido una rehabilitación y construcción de ellas, en algunas ocasiones por parte de la administración pública, otra por la privada y una unión mixta. En la estrategia de mejora en el parque de vivienda se puede percibir que cuando se ha realizado un mayor control sobre la ejecución de estas es cuando se ha obtenido un mejor resultado, el privado y el público se escuchaban, buscando un fin, que pudiesen ganar los dos. La situación actual, en el que el inversor privado tiene un gran potencial se refleja en la opinión de los entrevistados y ven cómo el capital es el que mueve el perfil del barrio.

En cuanto al comercio, todos expresan el cambio del tejido comercial del Raval. Lo que hubo en el pasado no tiene que ver con lo que existe en las calles hoy en día. Sin embargo, reflejan como los residentes, aunque hayan cambiado de procedencia, siguen siendo protagonistas de sus calles convertidas en ejes comerciales de distintas culturas. Entre ellos, se percibe cierta añoranza por el ambiente comercial que tuvo en el pasado, pero las nuevas conductas comerciales han hecho que se tengan que adaptar unos y otros a lo que ahora existe.

Todos estos cambios son producidos con el protagonista, el turista. Los entrevistados expresan que el elemento gentrificador del barrio es el turismo. El turismo va a tocar todos los puntos del barrio ya que van a generar economía y las personas viven con la atadura económica, en muchos casos permanente. La ciudad se ha volcado hacia un sector productivo que deja de lado a otros actores que viven con los efectos que el turismo provoca.

La opinión especializada de cada uno de ellos comparte el éxito de la transformación que se ha producido desde hace más de 30 años en el barrio. Este sufría una gran decadencia y un estado precario que hacía de él un barrio insalubre, con poca seguridad y escasamente atractivo para las personas que paseaban fuera de él. Pero, la falta de control ante las políticas en gestión urbana por parte de las administraciones ha provocado la situación actual, donde los residentes autóctonos son un porcentaje escaso entre sus calles.

Gracias a conocer la opinión de estas personas, la investigación se enriquece y las ideas transmitidas se refuerzan ya que de esta forma se conoce de primera mano los pensamientos y ópticas que existen sobre la situación del barrio del Raval.

8 Conclusiones

Como conclusión y con el objetivo de **Observar el papel de los proyectos de regeneración urbana relacionados con la cultura y sus efectos en la ciudad para contrastar su comportamiento.** Hay que recalcar desde un primer momento la **complejidad a la hora de definir el concepto de “Gentrificación” aplicado en un espacio determinado.** Se ha abordado el estudio desde diferentes perspectivas para poder obtener datos para que otras personas interesadas en el tema puedan establecer las pautas similares a la hora de definir el concepto en un futuro.

Uno de los temas principales tratados es la importancia de **las transformaciones urbanas en la ciudad de Barcelona, las cuales han consolidado una identidad propia** cuyos activos principales, gracias a la celebración de grandes eventos deportivos y culturales, han sido capaces de captar visitantes e inversiones que han arraigado la imagen de la ciudad. Sin embargo, estos cambios de imagen hacia el exterior tienen **repercusiones fundamentalmente en la población con un cambio social, residencial y comercial.**

En el caso del Raval, en vez de potenciar algunos rasgos distintivos existentes de un barrio popular e histórico, la operación que conceptualmente Oriol Bohigas identificó como *efecto de metástasis positivo*, que fue muy positivo como concepto y ejecución con la mejora del espacio dentro del contexto en el que se enmarcaba, el cambio social y nuevas dinámicas del turismo impensables en aquel momento han sido el punto incontrolable por parte de la administración pública. Por lo tanto, **el equilibrio actualmente no existe, los proyectos positivos que han mejorado el barrio no han sido controlados y como consecuencia aparecen los aspectos negativos del proceso de gentrificación.** Se puede considerar que el origen de diversos conflictos urbanos es una lucha por el control del espacio público.

Para enmarcar la hipótesis, **Proyectos de regeneración urbana ligados a la cultura pueden tener un efecto de gentrificación.** Se confirma la hipótesis, pero con matices, puesto que, en un primer momento, se piensa en la cultura como concepto clave para el estudio del caso del Raval, ya que previamente a profundizar en los diferentes aspectos que estructuran el barrio, el discurso que hay desde la propia ciudad de Barcelona con el fomento de las industrias relacionadas con la cultura es fuerte. Pero después de este análisis se puede llegar a la conclusión que, en la vida de los ciudadanos, el acceso y la relación con la cultura tiene mucho menos peso. Las intenciones a favor de una política cultural potenciando el tejido asociativo y comercial que tiene atención en las necesidades locales lo que podríamos denominar como ciudad creativa, aún queda lejos. **En el barrio, las transformaciones urbanas con la incorporación de equipamientos culturales han sido uno de los actores para generar el proceso de gentrificación, pero no son los protagonistas.**

Tras estos puntos, aparece el turismo, como varios autores han tratado a lo largo de estos años, se puede considerar que **el turismo potencia de manera exponencial el proceso de gentrificación.** Puede ser el elemento más potente **ya que engloba a los ejes principales en la vida de los ciudadanos:** el perfil social, la vivienda y el comercio. Gracias a las diferentes conclusiones aportadas en estos temas a lo largo del texto, hemos visto su fuerza de transformación en la vida del barrio y la ciudad.

Hay que señalar las debilidades del texto desde un primer momento ya que van a ser importantes a la hora de los resultados obtenidos. En relación con la metodología adoptada, con sus tres fases diferenciadas: histórica, estadísticas y empírica, se puede considerar positiva desde un punto inicial ya que aborda diferentes temas y amplía la percepción de los conceptos tratados. Cómo mejoras en el capítulo histórico, habría que entrar en una mayor profundidad en cada uno de los periodos estudiados, fijar las fechas claves de cambios y las consecuencias de éstos. En el capítulo estadístico, los puntos básicos son: Perfil del habitante del barrio, Vivienda y Comercio, pero debería de ampliarse para obtener una visión más concreta. Específicamente, en relación con el comercio, la investigación

únicamente trata de dos ejes comerciales del barrio, son ejemplos escogidos que comparten localización y se mueven influenciados por actores que en otras zonas del barrio tienen una presencia más baja, habría que estudiar un número mayor de ellos. Por último, en el capítulo empírico, la limitación temporal ha hecho que a la hora de realizar la encuesta el número de personas que la ha realizado no ha llegado al mínimo estadísticamente fiable, por lo que la muestra no tiene gran peso estadístico. Las preguntas deberían haberse formulado de forma más acertada pero los escasos conocimientos ante este tipo de actividades han dado este resultado. Aun así, el análisis que se obtiene de ellas si refleja la realidad del barrio ya que se buscaba a personas que mostrasen la heterogeneidad que existe en el Raval. Para terminar, los perfiles entrevistados, muestran un conocimiento del barrio desde diferentes puntos de vista, aspecto muy importante para considerar la realidad del barrio. Un mayor número de entrevistados de otros ámbitos, como el institucional, hubiesen dado mayor calidad, pero la falta de respuesta por muchas de estas entidades ha hecho difícil la obtención de resultados.

Por tanto, **a la pregunta ¿Regeneración urbana + Cultura = Gentrificación? La respuesta va a ser diferente según el caso de estudio porque para poder conocer un territorio es esencial conocer el contexto** en el que se posiciona ya que hay que tener una visión multisecular, desde lo global a lo local. Existen estructuras globales que trascienden en la ciudad como causas particulares de la configuración socio-urbana de los barrios. Por otra, están vinculadas a diversos factores urbanísticos, sociales y económicos. Por tanto, **sin un cambio de conciencia estatal, es imposible que se puedan realizar acciones de éxito en determinados puntos de las ciudades, el caso más claro, la vivienda**. Por tanto, la hipótesis: **La gestión urbana no es capaz de dar respuestas al proceso de gentrificación, provocando efectos contradictorios en la ciudad.** Se confirma.

El proceso de gentrificación cuenta con las diferentes etapas: Abandono – Estigmatización – Especulación – Encarecimiento – Expulsión – Comercialización. Se puede considerar que **el barrio del Raval está gentrificado** en la fase de especulación, encarecimiento, expulsión y comercialización según la fortaleza a asumir los cambios que tiene cada uno de sus habitantes. Estos **conceptos negativos no pueden dejar de un lado los aspectos positivos que ha sufrido**, no podemos prescindir del ideal de una regeneración urbana realmente equitativa, no podemos renunciar a la construcción de una ciudad más justa para el ciudadano sea cual sea su origen y su participación en el barrio.

Como hemos comprobado en este texto, existen más personas en contra que a favor de la gentrificación, pero **debemos pensar en el bien común** con la búsqueda de condiciones sociales que permiten y favorecen el desarrollo integral de todos los ciudadanos. Para ello se necesita de la participación de todos para llegar a las metas propuestas, participación que en este momento está apareciendo poco a poco, mostrando la importancia de la democracia. Es un derecho y un deber que surge de la misma convivencia con otras personas que buscan la solución de sus problemas, se debe analizar, reflexionar, actuar y volver a reflexionar sobre el futuro del barrio.

9 Bibliografía

AJUNTAMENT DE BARCELONA *Urbanisme a Barcelona: Plans cap al 92* Area de Urbanisme i Obres Públiques, 1987.

ARTÁZCOZ, X. *La Filmoteca de Catalunya analizada como la culminación de un proceso creativo en el centro histórico de Barcelona*. Arte, Cultura y Creatividad, 2016

BOHIGAS, O, PUIGDOMENECH, A. ACEBILLO, Jy GALOFRÉ, J. *Plans i projectes per a Barcelona 1981-1882* Ajuntament de Barcelona, Àrea Urbanisme, 1983.

BUSQUETS, J. *El centro histórico de Barcelona: un pasado con futuro*. Ayuntamiento de Barcelona, 2003.

BORJA, J. & M. CASTELLS: *Local y global. La gestión de las ciudades en la era de la información*. Taurus, Madrid. 1997

BIANCHINI, F. *Remaking European cities: the role of cultural policies*. En Bianchini, Fr. Parkinson. Cultural policy and urban regeneration. The West European experience, Manchester, Manchester. Univerty Press, pp. 1-20. 1993

COCOLA, A. *Cartografía de la ciudad capitalista. Transformación urbana y conflicto social en el Estado Español*. Madrid, La corrala. 2016

COCOLA, A *El MACBA y su función en la marca Barcelona. Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, nº 159. 2009

CAPEL, H. *El modelo Barcelona: un examen crítico*. Barcelona: Ediciones del Serbal, 117 p. 2005.

CAPEL, H. *De nuevo el modelo Barcelona y el debate sobre el urbanismo barcelonés* Biblio 3W Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales, Universidad de Barcelona, 2006

CLARK, E. *The order and simplicity of gentrification a political challenge. Gentrification in a Global Context: The new urban colonialism*. En Lees, L., T. Slater y E. Wylie 1995 En: *The Gentrification Reader. ¿Destrucción (Urbana) Creativa en Nũñoa? Análisis de producción espacial, instrumentos de regulación y variaciones de renta de suelo en la renovación urbana en altura de Iruarzával* MEZA, D. 2008

DELGADO, M. *La ciudad mentirosa: Fraude y miseria del "modelo Barcelona*. Madrid, Los libros de la Catarata, 242 p. 2007

GARCÍA, L. *Elitización: Propuesta en español para el término gentrificación* En: Biblio 3W [en línea] [Fecha de consulta: 20 Julio 2017] 2001

GARCÍA CANCLINI, N. *Culturas híbridas. Estrategias para entrar y salir de la modernidad*, México, CNCA/ Grijalbo. 1991

GÓMEZ MARTÍNEZ, J *Museo y metáfora catedralicia*, en J. LORENTE LORENTE & D. ALMAZÁN *Museología crítica y arte contemporáneo*, Prensas Universitarias de Zaragoza, pp. 163-182 2003

ELIZAGÁRATE, V. *Marketing de ciudades*, Pirámide, Madrid 2003

ENCINAR, F. *El gobierno volverá a dar ayudas a jóvenes por la compra de vivienda* En Idealista [Fecha de consulta: 30 Agosto 2017] www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2017/05/04/746331-el-gobierno-volvera-a-dar-ayudas-a-jovenes-para-la-compra-de-vivienda-2017

FERNÁNDEZ, G. & S. PAZ *Más allá del marketing de ciudades: hacia una política pública de diseño y gestión de los signos de identificación de ciudad* En Scripta Nova, IX(154), Universidad de Barcelona, Barcelona, 2005.

NOFRE, J. *Políticas culturales, transformaciones urbanas e higienización social en la Barcelona contemporánea*. Centro de Estudos de Sociologia da Universidade Nova de Lisboa, 2010

MARMOLEJO, C. y FIORI, M. :*El imparco de la transformación urbana en la estructura residencial de Ciutat Vella*. En ACE: Architecture, City and Environment, 6. 2012

MARTI.P. *Competència entre els usos turístic i residencials a Ciutat Vella*. Trabajo Fin de Máster. Tutor: Josep Roca. UPC-CPSV 2016

LORENTE, P. *Urban Cultural Policy and Urban Regeneration. The Special Case of Declining Port Cities* En: Diana Crane (ed.). *Global Culture. Media, Arts, Policy and Globalization*, Nueva York, Routedge, pp. 93-104. 2002

ORDÓÑEZ LEÓN, A. *El proyecto residencial contemporáneo en el casco antiguo de Barcelona: la continúa transformación de la ciudad histórica*. 2014

RIUS, J. *Un nou paradigma de la política cultural. Estudi del cas barceloní*. Tesis doctoral dirigida por Arturo Rodríguez Morató (UB) i Pierre-Michel Menger (EHESS). 2005

RIUS, J. *Los barrios artísticos como base local de la cultura global. El caso del Raval de Barcelona*. Revista Internacional de Sociología, Vol LXVI, No 51. 2008

RIUS, J. y J. SUBIRATS *Del Xino Al Raval*. Cultura i transformació social a la Barcelona central, Barcelona, Centre de Cultura Contemporània de Barcelona – Institut d'Edicions. 2005

ROBERTS, P. *Urban Regeneration: A Handbook* Sage Publications Ltd, 336 p. 2000

SARGATAL, M.A *Gentrificación e inmigración en los centros históricos: El caso del barrio del Raval en Barcelona*. [Fecha de consulta: 20 julio 2017] Disponible: <http://www.ub.edu/geocrit/sn-94-66.htm>, 2001

SOLÉ,J. *El born, una transformación espontània? Planejament vs Realitat*. Tesis máster Universitario en Gestión y Valoración Urbana. Tutor: Josep Roca. 2016

SORANDO, A. *Gentrificación o el arte de destruir la vida en los barrios* . El Periodico [Fecha de Consulta: 15 mayo 2017] Disponible: http://www.eldiario.es/cultura/libros/Gentrificacion-arte-destruir-vida-barrios_0_560994234.html 2016

UZQUEDA, A.L. *Instrumentos para la recuperación de plusvalías en un modelo sostenible de financiación de políticas públicas de rehabilitación desde el análisis de Ciutat Vella, Barcelona*. Tesis máster Universitario en Gestión y Valoración Urbana. Tutor: Pilar Garcia. Octubre 2010.

ZUNZUNEGUI, S. *Metamorfosis de la mirada. El museo como espacio del sentido*. Alfar, Sevilla 1990

10 Tabla de Ilustraciones

Ilustración 1 Elaboración propia (2017). Metodología de investigación [Esquema].	3
Ilustración 2. Bush Wick Action Research (2017). Community, Education & Gentrification. [Ilustración]. Recuperado de http://www.bushwickactionresearch.org .	8
Ilustración 3. Elaboración propia (2017). Delimitación del Barrio Norte-Sur [Imagen]. Recuperado de http://www.googlemaps.es .	8
Ilustración 4. Elaboración propia base plano Ayuntamiento Barcelona (2017). Equipamientos Culturales [Plano]. Recuperado de https://w33.bcn.cat/plano/BCN/es/ .	9
Ilustración 5. Archivo Cerdá (1855). Plano Cartográfico de Barcelona 1855. [Plano]. Recuperado de Archivo Cerdá.	11
Ilustración 6. Instituto Cartográfico de Cataluña (2014). Casco antiguo de Barcelona 1930. [Imagen]. Recuperado de Instituto Cartográfico de Cataluña.	11
Ilustración 7. Sust, Xavier & Diaz, Carles (1985). P.E.R.I., Plan Especial de Reforma Interior El Raval [Ilustración]. Recuperado de http://www.ararq.com/es/node/106 .	12
Ilustración 8. MACBA (2017). Construcción del MACBA año 1995. [Imagen]. Recuperado de http://www.macba.cat/es/historia .	15
Ilustración 9. Agència de l'Habitatge de Catalunya (2017). Index de preus de lloguer. [Figura]. Recuperado de http://www.http://agenciahabitatge.gencat.cat/indexdelloguer/ .	19
Ilustración 10. El País (2017). Censo de comercios Ciutat Vella 2016. [Ilustración]. Recuperado de https://elpais.com/elpais/2017/05/24/album/1495643700_860193.html#1495643700_860193_1495644777 .	20
Ilustración 11. Ayuntamiento de Barcelona (2016). Informe para el debate sobre el nuevo Plan Especial Urbanístico de Regulación de los Alojamientos Turísticos. [Gráfica]. Recuperado de "Competència entre els usos turístics i residencials a Ciutat Vella" MARTI,P.	21
Ilustración 12. EFE Empresas (2017). Plano P.E.U.A.T. - Zonas. [Plano]. Recuperado de http://www.efempresas.com/noticia/barcelon-prohibe-abrir-nuevos-hoteles-en-el-centro-y-refuerza-su-equipos-contraviviendas-turistics-ilegales/ .	22
Ilustración 13: Ayuntamiento de Barcelona. Pirámide de Población – Raval, Lectura del Padrón Municipal de Habitantes a 1 de enero de 2017. Recuperado de http://www.bcn.cat/estadistica/castella/dades/barris/tpob/piramide/a2017/t31.htm .	24
Ilustración 14: Elaboración Propia- Ayuntamiento de Barcelona (2017). Evolución de la población inmigrante en Ciutat Vella. Tasa por Mil habitantes [Gráfica] Recuperado de: http://www.bcn.cat/estadistica .	25
Ilustración 15: Ayuntamiento de Barcelona. Barrios con un % de población extranjera más elevados. [Gráfica] 2016 Recuperado de: http://www.bcn.cat/estadistica/castella/documents/barris/01_CV_Raval_2017.pdf .	25
Ilustración 16. Ayuntamiento de Barcelona – Paula Marti Relación entre Población y Nacionalidades. El Porcentaje es respecto a la población total de Barcelona Recuperado de "Competència entre els usos turístics i residencials a Ciutat Vella" MARTI,P...	26
Ilustración 17 Elaboración Propia- Ayuntamiento de Barcelona (2017). Renta Familiar Disponible Distrito Ciutat Vella. [Gráfica] Recuperado de: www.bcn.cat/estadistica/castella/dades/barris/economia/renda/rdfamiliar/index.htm .	27
Ilustración 18 Elaboración Propia- Ayuntamiento de Barcelona (2017). Evolución Cambios de domicilio- Altas al Distrito Ciutat Vella. [Gráfica] Recuperado de: http://www.bcn.cat/estadistica/castella/dades/tdemo/canvisdom/index.htm .	28
Ilustración 19 Elaboración Propia- Ayuntamiento de Barcelona (2017). Evolución Cambios de domicilio- Bajas al Distrito Ciutat Vella. [Gráfica] Recuperado de: http://www.bcn.cat/estadistica/castella/dades/tdemo/canvisdom/index.htm .	28
Ilustración 20 Elaboración Propia- Ayuntamiento de Barcelona (2017). Evolución Cambios de domicilio en el Distrito Ciutat Vella. [Gráfica] Recuperado de: http://www.bcn.cat/estadistica/castella/dades/tdemo/canvisdom/index.htm .	29
Ilustración 21 Idealista – Elaboración propia (2017) Evolución del precio del alquiler por metro cuadrado – Distritos de Barcelona. [Gráfica] Recuperado de: https://www.idealista.com/informes-precio-vivienda .	30
Ilustración 22 Idealista – Elaboración propia (2017) Evolución del precio de compra por metro cuadrado – Distritos de Barcelona. [Gráfica] Recuperado de: https://www.idealista.com/informes-precio-vivienda .	30
Ilustración 23 Ayuntamiento de Barcelona. Número de contratos firmados de compraventa y de alquiler. 2016 [Tabla] Recuperado de: http://opendata-ayuntamiento.barcelona.cat .	31
Ilustración 24 Ayuntamiento de Barcelona. Número de viviendas según superficie. 2016 [Tabla] Recuperado de: http://opendata-ayuntamiento.barcelona.cat .	31
Ilustración 25. Ayuntamiento de Barcelona (2017). Superficie media de la vivienda alquilada. [Gráfico]. Recuperado de http://opendata-ayuntamiento.barcelona.cat .	32
Ilustración 26 Ayuntamiento de Barcelona (2017). Precio de Vivienda Compra venta. [Tabla]. Recuperado de http://opendata-ayuntamiento.barcelona.cat .	32
Ilustración 27 Elaboración propia - Idealista (2017). Características Piso tipo. [Tabla].	32
Ilustración 28: Elaboración propia - Idealista (2017). Cuadro resumen de la muestra - Venta. [Tabla].	33
Ilustración 29. Idealista (Abril 2017) Localización de Viviendas Tipo – Venta. Raval [Plano] Recuperado de www.idealista.com .	34
Ilustración 30. Idealista (Abril 2017) Localización de Viviendas Tipo – Alquiler. Raval [Plano] Recuperado de www.idealista.com .	34
Ilustración 31. Elaboración propia – Ana María Piedrahíta (Abril 2017) Registro de Comparables Vivienda en Venta. Recuperado de www.idealista.com www.habitaclia.com .	35
Ilustración 32. Elaboración propia - Ana María Piedrahíta (Abril 2017) Resumen de precios de Venta.	35
Ilustración 33. Elaboración propia - Ana María Piedrahíta (Abril 2017) Precio de Venta.	35
Ilustración 34. Elaboración propia - Idealista (2017). Cálculo de la muestra - Venta. [Tabla].	36
Ilustración 35. Idealista (Abril 2017) Localización de Viviendas Tipo – Alquiler. Raval [Plano] Recuperado de www.idealista.com .	37
Ilustración 36. Idealista (Abril 2017) Localización de Viviendas Tipo – Alquiler. Raval [Plano] Recuperado de www.idealista.com .	37

Ilustración 37. Elaboración propia – Ana María Piedrahíta (Abril 2017) [Tabla] Registro de Comparables Vivienda en Alquiler. Recuperado de www.idealista.com www.habitaclia.com	38
Ilustración 38. Elaboración propia - Ana María Piedrahíta (Abril 2017) [Tabla] Resumen de precios de Alquiler Permanente....	38
Ilustración 39. Elaboración propia - Ana María Piedrahíta (Abril 2017) [Tabla] Precio de Alquiler Permanente	38
Ilustración 40. Informe Impacto Alquiler Vacacional. [Tabla] Viviendas de uso turístico con licencia y anunciados en Airbnb. Casas o apartamentos enteros. Datos correspondientes a 17 de julio 2015. Se ha aplicado la corrección del 23% de solapamiento...	39
Ilustración 41. Airbnb (Abril 2017) Localización de Apartamentos turísticos. Raval [Plano] Recuperado de www.airbnb.com	39
Ilustración 42. Elaboración propia – Ana María Piedrahíta (Abril 2017) [Tabla] Registro de Comparables Vivienda en Alquiler turístico. Recuperado de www.insideairbnb.com	40
Ilustración 43. AirBbn- Elaboración propia - Ana María Piedrahíta (Abril 2017) [Tabla] Resumen de precios de Alquiler Turístico. Escenario 1	41
Ilustración 44. AirBbn- Elaboración propia - Ana María Piedrahíta (Abril 2017) [Tabla] Resumen de precios de Alquiler Turístico. Escenario 2	41
Ilustración 45. Exceltur [tabla] Resumen de Ocupación hotelera 2016.....	42
Ilustración 46. Ayuntamiento de Barcelona [figura] Resumen de escenarios de ocupación.	42
Ilustración 47. Elaboración propia - Ana María Piedrahíta (Abril 2017) [Tabla] Resumen de precios de Alquiler Turístico	43
Ilustración 48. Airbnb (Abril 2017) Localización de Apartamentos turísticos. Raval Posibles Ingresos. [Plano] Recuperado de www.airbnb.com	43
Ilustración 49. Elaboración propia - Ana María Piedrahíta (Abril 2017) [Tabla] Resumen de precios de Alquiler Turístico	44
Ilustración 50. Elaboración propia - Ana María Piedrahíta (Abril 2017) [Tabla] Resumen de rentabilidades esperadas Alquiler Turístico	44
Ilustración 51. Elaboración propia - Ana María Piedrahíta (Abril 2017) [Tabla] Resumen de precios esperados Escenario 1 de Alquiler Turístico.....	44
Ilustración 52. Elaboración propia - Ana María Piedrahíta (Abril 2017) [Tabla] Resumen de precios esperados Escenario 2 de Alquiler Turístico.....	44
Ilustración 53 INCASOL – Elaboración propia Evolución del precio de alquiler medio.– Barrios Ciutat Vella. [Gráfica] Recuperado de: http://opendata-ayuntamiento.barcelona.cat	46
Ilustración 54 Idealista (Septiembre 2017) Localización de Viviendas– Alquiler. Raval [Plano] Recuperado de www.idealista.com	46
Ilustración 55 Idealista (Septiembre 2017) Localización de Viviendas– Alquiler. Raval Norte [Plano] Recuperado de www.idealista.com	47
Ilustración 56 Idealista (Septiembre 2017) Localización de Viviendas– Alquiler. Raval Sur [Plano] Recuperado de www.idealista.com	47
Ilustración 57. Elaboración Propia (2017) Localización C/ Joaquín Costa – C/ Ferlandina. [Imagen] Recuperado de www.googlemaps.com	49
Ilustración 58. Elaboración propia – Registro en campo Frecuencia de comercios calle Joaquín Costa. [Gráfica]	50
Ilustración 59 Elaboración propia – Registro en campo Frecuencia de comercios calle Joaquín Costa. [Gráfica]	51

11 Anexos

11.1.1 Estudio evolución actividad económica bajos comerciales - Calle Joaquín Costa

11.1.2 Estudio evolución actividad económica bajos comerciales - Calle Ferlandina

Estudio evolución actividad económica bajos comerciales - Calle Joaquín Costa

LICENCIAS DISTRITO				LICENCIAS PLAN DE USOS				CRONOLOGÍA																			ACTIVIDAD						
Dirección	Número de Licencia	Número de Actividad	Actividad	Número de Licencia	Epígraf Pla especial	Zona	Actividad	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	ACTUAL	
C/ FERLANDINA																																	
32				01-2003-0397	EC1.2.1	ZE-7 Saturació	Autoserveis																									Alimentación	
33				54739	2.3.1	ZE-7 Saturació	Restauració-Bar																									Perfumería	
34				01-2015-0237	2.3.3.1	ZE-7 Saturació	Restaurant amb cuina																									Bar	
35				01-1999-0546	EC3.3.2	ZE-7 Saturació	Botigues de plats																									Panadería	
36				01-95-A-180	2.3.2.1	ZE-7 Saturació	Restauració menor																									Fotografía	
37				01-90A-70	2.3.1	ZE-7 Saturació	Restauració-Bar																									Bar	
38	01-2005-0492	13/1.2.41	Galeria d'art	01-2009-0104	EC1.1.3	ZE-7 Saturació	Polivalents alimentaris																									Galería de Arte	
39				88-A-0198	2.3.1	ZE-7 Saturació	Restauració-Bar																									Frutería	
C/ DE LA PALOMA																																	
40																																Bar	
42				01-95-A-282	EC1.1.3	ZE-7 Saturació	Polivalents alimentaris																									Alimentación	
43				01-2003-0204	2.3.1	ZE-7 Saturació	Restauració-Bar																									Taller de motos	
44																																Cerrado	
45																																Alimentación	
46	01-2002-0068	13.52	Disc	01-2004-0178	2.3.1	ZE-7 Saturació	Restauració-Bar																									Bar	
47				01-2009-0076	EC3.3.2	ZE-7 Saturació	Botigues de plats																										Banco
48				01-2008-0415	EC1.1.1.3	ZE-7 Saturació	Fruites i hortalisses																									Librería	
49				01-2012-0708	EC1.2.1	ZE-7 Saturació	Autoserveis																									Guardería	
50				01-95-A-182	2.3.3.1	ZE-7 Saturació	Restaurant amb cuina																									Bar	
51																																Tienda de muebles	
52																																Cerrado	
53				01-2004-0068	13.52	Disc	Disc																									Bar	
54				01-2004-0178	2.3.1	ZE-7 Saturació	Restauració-Bar																										Reparación
55				01-2009-0076	EC3.3.2	ZE-7 Saturació	Botigues de plats																										Frutería
56				01-2008-0415	EC1.1.1.3	ZE-7 Saturació	Fruites i hortalisses																										Carnicería
57				01-2012-0708	EC1.2.1	ZE-7 Saturació	Autoserveis																									Bar	
58				01-95-A-182	2.3.3.1	ZE-7 Saturació	Restaurant amb cuina																										Bar
C/ DEL TIGRE																																	
49				01-2003-0032	2.6.3	ZE-7 Saturació	Locutoris																									Locutorio	
50																																Locutorio	
51																																Decoración	
52																																Peluquería	
53																																Estanco	
54																																Cerrado	
55				01-2003-0134	2.3.2.1	ZE-7 Saturació	Restauració menor																										Decoración
56																																Bar	
57																																Bar	
58																																Locutorio	
59																																Asoc. Cultural	
60				01-2004-0055	2.3.2.2	ZE-7 Saturació	Bar amb menjar ràpid																										Peluquería
61				01-1999-0227	2.3.2.1	ZE-7 Saturació	Restauració menor																										Cerrado
62	01-2004-0455	13.45	Artesania	59.843	2.3.3.1	ZE-7 Saturació	Restaurant amb cuina																										Bar
63																																	Bar
C/ VALLDONZELLA																																	
57																																	Tienda de Ropa
58																																	Cerrado
59																																	Alimentación
60				57.018.-57.017	2.6.3	ZE-7 Saturació	Locutoris																										Restaurante
61				01-2005-0156	EC1.1.2	ZE-7 Saturació	Bodegues																										Gestoría
PTGE/ SANT BERNAT																																	
61				364.200	2.3.3.1	ZE-7 Saturació	Restaurant amb cuina																										Locutorio
62	01-2009-0152	13/1.1.b51	Decoració																														Decoración
63																																	Cerrado
64																																	Supermercado
65																																	Cerrado
66																																	Perfumería
67																																	-
68	01-2006-03338		Espectacles																														Teatro
C/ TORRES I AMAT																																	

