

Jornada *Urban Commerce* 2013

Locales Comerciales: nuevos usos, alternativas y oportunidades

26 de Septiembre de 2013

Ponencia: *“Disponible” : Las plantas bajas desocupadas en la ciudad compacta.*

Abstract

La ponencia se propone como medio para debatir sobre la progresiva desocupación de los locales en planta baja, a partir del ejemplo de Barcelona, y su relación con la disminución de la calidad ambiental de las calles que se ven afectadas por este proceso.

La crisis actual no ha hecho más que acentuar una marcada tendencia a la concentración del comercio en determinadas áreas y ejes, en detrimento de otros ámbitos urbanos que pierden actividad vinculada a la calle y, con ello, asisten al deterioro del espacio público en tanto que escenario de la sociabilidad, en una espiral que se retroalimenta.

Un estudio realizado recientemente por el grupo de investigación, sobre un área del casco antiguo de la ciudad, plantea una posible fórmula de recuperación de la calle y las plantas bajas, considerando a ambas como parte de un mismo sistema simbiótico que sólo puede llegar a transformarse con éxito cuando se opera conjuntamente y por acuerdo mutuo. Esta podría ser una vía para explorar soluciones adecuadas a casos comparables.

Pere Fuertes Pérez

UPC - BARCELONA TECH

Ponencia: **“Disponible” : Las plantas bajas desocupadas en la ciudad compacta.**

Oportunidad

La actividad de las plantas bajas es un claro indicador del estado de salud de una calle. En una ciudad como Barcelona, existen diferencias muy marcadas en este aspecto, en función de las dinámicas de concentración del comercio en determinadas áreas y ejes urbanos, en detrimento otras calles que quedan progresivamente al margen. La incidencia de la situación económica actual tan sólo ha acentuado las desigualdades previas.

En algunos casos, la presencia de un gran número de locales cerrados puede ser simultáneamente causa y consecuencia de un complejo proceso cíclico que alimenta la degradación del espacio público. No obstante, el comercio tradicional no es la única fórmula posible para ocupar esas plantas bajas. El potencial de los espacios para el trabajo –desde talleres hasta oficinas– y las mezclas fructíferas con otros modelos de comercio son alternativas que permitirían interrumpir este proceso y que debemos considerar detenidamente.

La calle de Sant Pere Mitjà, en el distrito de Ciutat Vella, es un claro ejemplo de desocupación de los locales en planta baja, que alcanza actualmente un porcentaje del 67%, muy alejado de la media del distrito, que se sitúa en el 8,3%¹. En números absolutos, en Sant Pere Mitjà hay 99 locales situados en 84 fincas. De éstos, 68 están cerrados al público. Resulta evidente que unos edificios construidos hace más de un siglo para alojar actividades como tiendas, obradores, talleres o almacenes en sus plantas bajas, no tienen un encaje adecuado en las lógicas de la ciudad actual.

(IMAGEN 1: la calle Sant Pere Mitjà, marcando en rojo los locales desocupados)

¹ Según un informe elaborado por el Observatorio Económico Urbano *Eixos.cat*, sobre datos de 2012.

Jornada *Urban Commerce* 2013

Locales Comerciales: nuevos usos, alternativas y oportunidades

26 de Septiembre de 2013

En un análisis global del distrito, se puede identificar un gran número de locales en la misma situación, pero la concentración en una misma calle es un factor clave que permite pensar en una solución integral y específica.

Por otro lado, el Plan de Usos de Ciutat Vella, de 2005, y su revisión de 2010 –fruto de la iniciativa municipal y la participación ciudadana– no parecen haber tenido ningún efecto beneficioso para la actividad de la calle de Sant Pere Mitjà, vistas las cifras de locales desocupados.

La densidad residencial del barrio y proximidad de referentes como el Palau de la Música Catalana o el mercado de Santa Caterina no resultan ser estímulos suficientes para compensar la escasa conectividad de la calle con el tejido circundante y esta condición morfológica marca su aislamiento relativo respecto a los flujos de movilidad en Ciutat Vella. Si bien, en su momento, esta marginalidad no fue un obstáculo para construir y activar los locales en planta baja, en la actualidad se ha convertido parte integrante del problema.

Pautas para una intervención

Se plantea un proceso de revitalización de Sant Pere Mitjà que resulta de considerar la especialización de la calle como alternativa a la dispersión actual, de favorecer la expansión del espacio público y la permeabilidad de las plantas bajas, de reforzar la identidad de la calle y de proponer un modelo de gestión conjunta del ámbito. Estas medidas configuran, en su conjunto, una estrategia que debería permitir el establecimiento de actividades en las plantas bajas y la simultánea regeneración del espacio público.

La transformación del espacio público y las plantas bajas incide especialmente en la franja de contacto entre ambos ámbitos, en tanto que mecanismo clave de activación de los nuevos usos. Se pone también especial interés en los puntos singulares del trazado de la calle, por su capacidad de modificar sus prestaciones y la percepción, haciéndola identificable como entidad.

La especialización y la concentración de actividades, así como el modelo de gestión que las haga posibles, son medidas complementarias sin las cuales la modificación de los espacios de la calle y la intervención en los locales no parece viable.

1. Especialización como alternativa a la dispersión. El distrito de Ciutat Vella ha recurrido a un Plan de usos para regular la presión ejercida desde varios sectores económicos, en

Jornada Urban Commerce 2013

Locales Comerciales: nuevos usos, alternativas y oportunidades

26 de Septiembre de 2013

particular, desde la industria turística. Fijando límites para estos usos, se pretende reequilibrar las actividades que dan servicio a los residentes y a los ciudadanos en general. No obstante, casos como el de Sant Pere Mitjà permiten observar que esta fórmula basada en la dispersión de los usos potencialmente nocivos no estimula la implantación otras actividades con un mayor retorno social, a pesar de que la densidad residencial de la calle y de su entorno inmediato haría prever una situación muy diferente. La suma de iniciativas individuales resulta insuficiente para establecer las complicidades necesarias que permitan revertir esta situación.

Es necesario un cambio de criterio que permita hacer la pregunta adecuada: ¿qué actividad puede ocupar los 6.000 m² de superficie comercial y de trabajo disponibles en plena Ciutat Vella? Una cifra que podría doblarse con la superficie de locales desocupados en las travesías de Sant Pere Mitjà. Sólo con el techo de actividad considerado, es posible establecer comparaciones reveladoras del potencial de esta calle: las galerías comerciales *Bulevard Rosa* ocupan una superficie de unos 5.000 m² en el interior de una manzana del Eixample; el mercado de la Boquería cuenta con 6.876 m², mientras que una planta del centro comercial *El Corte Inglés* de plaza Catalunya tiene un techo de 6.275 m².

Sin dejar de ser una calle, Sant Pere Mitjà podría asumir el papel de espacio de conexión entre los 67 locales desocupados, y entre éstos y la ciudad. Permitiría asimilar el conjunto de la calle y sus travesías a un bazar, una galería o un mercado, conectado con la ciudad por las once 'puertas' de su perímetro. Cómo en los ejemplos citados, la especialización es clave para dar verosimilitud a la hipótesis de un espacio comercial y de trabajo considerado conjuntamente. En el caso de Sant Pere Mitjà y sus travesías, la vía hacia la especialización de la oferta podría compensar el aislamiento de la calle con el conocimiento de la actividad que se desarrolla.

No se trata de sustituir los locales que ya están en funcionamiento, sino de incorporar un porcentaje significativo de nuevos usos interrelacionados, suficiente para hacer identificable la calle dentro de la oferta de la ciudad y capaz, a su vez, de servir como catalizador de intervenciones posteriores atraídas por los cambios experimentados. Parte del atractivo de desplazarse hasta aquí sería justamente la agrupación de estos locales, como sucede en varios ejemplos actuales de concentración especializada dentro y fuera de Barcelona.

Sería necesario elaborar una **propuesta de actuación** capaz de determinar qué tipo de productos o servicios serían los adecuados para este nuevo bazar, teniendo en cuenta las limitaciones físicas y normativas, pero también en función de la estrategia que se quiere seguir para su desarrollo, que cuente con la propia calle como espacio de relación.

Las actividades potenciales deben hacer compatibles la producción de bienes y servicios con aulas taller y espacios de exposición y venta, como podría ser un mercado de segunda mano, de reparaciones y reutilización o de talleres artesanales; es decir, actividades que permitan completar todo su ciclo productivo en un mismo lugar y que den pleno sentido a la especialización.

2. Expansión del espacio público y permeabilidad de las plantas bajas. La anchura de la calle Sant Pere Mitjà –entorno a los 3,3 metros– no debería ser entendida como una limitación, sino como una ocasión para la singularización. Las dimensiones casi domésticas de su trazado permiten establecer una relación de proximidad que, en ausencia de tráfico rodado, convierten la calle en un ‘pasaje’ que conecta los diversos locales, casi cómo sucede en una galería comercial o en un mercado. Desde este punto de vista, la calle puede sacar partido de su anchura, permitiendo una mayor interacción entre los locales, y entre éstos y los peatones. No obstante, hay que considerar adecuadamente este parámetro para evitar una ocupación permanente del espacio público que suponga un conflicto con las 556 viviendas censadas en la calle. Por este motivo, podemos hacer una mirada interesada a las consecuencias que está causando en la ciudad la aplicación de otra normativa.

Desde la modificación de la llamada *Ley Antitabaco*, Ley 42/2010 de 30 de diciembre, en muchos establecimientos del ámbito de la hostelería es cada vez más habitual la reserva de un espacio de entrada cubierto pero al aire libre, que se ha obtenido desplazando el cierre del local o haciendo habitable el ancho del muro con la incorporación de mobiliario adaptado. Se trata de espacios donde la ley permite el consumo de tabaco y que no requieren permiso de ocupación de la vía pública, como sucede con las terrazas y los veladores, sometidos a tasas municipales. Esta combinación de factores es clave para su éxito. En el caso de Barcelona, donde el clima invernal es benigno, estos **espacios umbral** son ocupables prácticamente todo el año. Trascendiendo los factores que los han originado, se trata de ámbitos que han ampliado el contacto directo con el peatón, invitándolo a hacer uso; hasta el punto que otros locales, con independencia de la actividad que desarrollan, pueden tomar nota de este hecho.

La calle Sant Pere Mitjà puede beneficiarse de esta práctica, diluyendo la separación entre espacio público y privado de forma que se fomente la interacción entre los dos y aumente la superficie disponible para usos vinculados a la calle. Ampliada por la presencia de estos espacios umbral, la calle pasa a ser una unidad indisoluble con las plantas bajas en beneficio mutuo. Penetra sin dificultad en el ámbito privado borrando la distancia impuesta con las

Jornada *Urban Commerce* 2013

Locales Comerciales: nuevos usos, alternativas y oportunidades

26 de Septiembre de 2013

actividades de los locales y, a su vez, éstas pueden ganar presencia en el exterior, contagiando su vitalidad al espacio público.

(IMAGENES 2, 3: esquema de la calle Sant Pere Mitjà antes y después de la intervención)

Podemos ver aquí una analogía con los puestos de un mercado abiertos a la calle o algunas tiendas de los bazares norteafricanos, a menudo conectadas a un taller, un almacén o la propia vivienda, en función de la especialidad. Operaciones de esta naturaleza se extienden con gran facilidad y suponen una ocupación temporal del espacio público que no sería contradictoria con las disposiciones normativas que excluyen las actividades permanentes en calles de anchura inferior a los 7 metros y, en cambio, pueden contribuir eficazmente a su transformación.

Conviene insistir en el papel estructurador que asume la calle cuando se la considera como galería. Además de propiciar un uso temporal más intenso y diverso, esta condición permite ampliar las posibilidades de los propios locales, considerándolos, en todo o en parte, como prolongación del espacio de uso público y al revés.

Esto permite integrar los espacios umbral generados en un mismo sistema y pensar en algunos locales como puestos abiertos, pero también prever alternativas a la conexión directa entre locales, que no impliquen la transformación de las edificaciones, como los establecimientos discontinuos; es decir, una misma actividad que ocupa varios locales, de forma que la calle actúa como nexo común de relación.

3. Potenciar la identidad de Sant Pere Mitjà. A partir de la actuación de revitalización que se propone, entendemos el conjunto de locales de Sant Pere Mitjà y sus travesías como una entidad única articulada entorno a la calle, de manera que ésta debe ser inidentificable y fácilmente distinguible en su contexto urbano. En parte, la especialización de los locales ya la hace identificable. A ello se suma el resultado de las transformaciones previstas en los umbrales de las plantas bajas que, observados de manera global, modifican el uso y el carácter del espacio urbano.

No obstante, la naturaleza de la propuesta para Sant Pere Mitjà y sus travesías reclama que la calle asuma ciertas transformaciones que incrementen la visibilidad de la nueva actividad y ayuden a entender la unidad del conjunto. Se podría pensar en intervenciones de naturaleza muy diversa, pero en este contexto la acción se concentra en dos medidas de gran repercusión y coste reducido: la iluminación artificial y las puertas del recinto.

Iluminación singular. No se trata de aumentar el nivel general de iluminación o su uniformidad –que los propios locales ya modificarán– sino de destacar los cruces de la calle por ser

Jornada *Urban Commerce* 2013

Locales Comerciales: nuevos usos, alternativas y oportunidades

26 de Septiembre de 2013

enclaves visibles desde el perímetro exterior. Seis luminarias singulares son suficientes para suscitar este cambio, aunque se podrían valorar otras posibilidades más cercanas al terreno fértil de la instalación artística o la participación ciudadana.

(IMAGEN 4: esquema del entorno de Sant Pere Mitjà como recinto)

Puertas a la calle. Se ha insistido en la necesidad de entender Sant Pere Mitjà y sus travesías como elementos vertebradores de una galería o un mercado que integre los locales de las plantas bajas, si bien la presencia externa de este ámbito se reduce a las once ‘puertas’ que le dan acceso desde el perímetro. Se propone actuar también en la modificación de estas bocacalles, remarcando su condición de accesos a un recinto. Sería suficiente incorporar un elemento que sugiera un portal de entrada, anunciando su nombre y, sin mayor intervención, las dimensiones de las calles se alteran por asimilación a los pasajes de una galería comercial. La relación directa de las plantas bajas con el espacio exterior a través de los espacios umbral no hace más que confirmar la intuición de haber entrado en el bazar de Sant Pere Mitjà.

4. Modelo de gestión. Pensar en la calle –propriadamente, el espacio público y las plantas bajas– como una entidad única permitiría abordar el problema de la desocupación de manera diferente a la suma de las iniciativas de cada finca aisladamente. La escala de la actuación afecta positivamente a los resultados, desde la normativa, las transformaciones físicas o la gestión.

Sant Pere Mitjà y sus travesías podrían ser entendidas como un establecimiento colectivo. Esto permitiría plantear una fórmula solvente de gestión conjunta capaz de tratar el problema en toda su complejidad. En este sentido, la iniciativa pública puede ser considerada, de forma que evalúe las actividades, ofrezca garantías a los propietarios y aliente a los inquilinos. Además, también es posible explorar otras vías de acción en la gestión de locales a través de iniciativas de comercio responsable que ofrecen espacios compartidos de exposición, de venta de productos y de trabajo para los diseñadores y artesanos. Son modelos que tienen una presencia creciente en Barcelona, aunque a escala más reducida y que no requieren de la intervención directa de la administración.

(IMAGEN 5: noticia aparecida en *La Vanguardia*, 17 de junio de 2013)

Por otro lado, existen plataformas públicas y privadas, dedicadas a la reparación y reutilización de objetos, que organizan espacios físicos para talleres convencionales pero que, sobre todo, estimulan el aprendizaje y la cultura del aprovechamiento por parte del usuario, como el programa que desarrolla el Área Metropolitana de Barcelona.

Jornada *Urban Commerce* 2013

Locales Comerciales: nuevos usos, alternativas y oportunidades

26 de Septiembre de 2013

Si sumamos a estos ejemplos otros campos de acción vinculados a modelos de gestión innovadores, es posible plantear fórmulas válidas para Sant Pere Mitjà que hagan viable su transformación dentro del margen de actuación que permiten las limitaciones del ámbito, por lo cual cabría desarrollar un estudio detallado de actividades a partir de las pautas propuestas, con el objetivo de establecer cuáles son las más adecuadas para incentivar la implantación.

Conclusiones

La revitalización del entorno de Sant Pere Mitjà pasa por establecer condiciones particulares para el desarrollo de nuevas actividades en el conjunto de esta calle, dado que las iniciativas individuales y el marco normativo actual, de carácter general, no han sido capaces de producir cambios significativos en los ocho años que han transcurrido desde la aprobación del Plan de Usos de 2005 y otras normativas.

Es necesario un cambio que alcance a la totalidad del ámbito, incluidas las travesías de la calle, a partir de un conjunto de transformaciones físicas operadas sobre las plantas bajas en su contacto con la calle y, en menor medida, sobre el espacio público, tomando como modelo el bazar o mercado especialista y vinculándolo al ciclo completo de una actividad adecuada que combine espacios para el trabajo, la exposición y la formación –como las aulas taller– con la venta productos o servicios, en base a un modelo de gestión conjunta o compartida.

(IMAGEN 6: la calle y las plantas bajas de Sant Pere Mitjà rehabilitadas)

A partir de estas consideraciones, se puede pensar al redactar un plan especial que establezca las condiciones necesarias para promover el ámbito a partir de su potencial de centralidad, el carácter doméstico de su espacio público, el techo disponible en planta baja y el contenido patrimonial, entre otros valores.

Esta sería una buena ocasión para plantear la **moratoria** de las normativas que regulan las condiciones de implantación de actividades en los locales de planta baja del ámbito, con el propósito de valorar si hay que establecer disposiciones particulares que eviten la obsolescencia ‘burocrática’, como sucede con los vehículos que se acogen a la condición de históricos a través de Real Decreto 1247/1995.

Incluyendo los locales en un ámbito colectivo de transformación, las posibles deficiencias individuales quedarían compensadas en el conjunto, y no necesariamente en base a soluciones convencionales pensadas para edificios de nueva construcción. Hay que tener en cuenta que se trabaja con un material muy frágil pero con un gran potencial, siempre que se

Jornada *Urban Commerce 2013*

Locales Comerciales: nuevos usos, alternativas y oportunidades

26 de Septiembre de 2013

disponga de los instrumentos adecuados para aprovecharlo. En este sentido, la moratoria puede servir para reflexionar críticamente sobre las políticas de reutilización de los edificios² y para elaborar nuevas **pautas de intervención**; lo bastante abiertas como para admitir soluciones imaginativas y variaciones ajustadas a cada situación; evitando, en cualquier caso, un tratamiento uniforme e indiferente a las particularidades de los locales, que puede generar conflictos innecesarios.

La desocupación significativa de los locales de planta baja y la consiguiente degradación del espacio urbano que se han detectado en Sant Pere Mitjà no son un caso aislado, sino un problema diagnosticable en otras situaciones que cabría identificar con precisión. La actuación sobre este ámbito podría constituir una experiencia piloto, que permitiera valorar el proceso seguido y de las medidas adoptadas como referencia para reactivar otros ámbitos comparables y no como modelo a seguir. La distinción entre referencia y modelo es aquí de vital importancia, sobre todo, en el supuesto de que se aborde la redacción de un documento normativo. La propuesta estratégica que se plantea para Sant Pere Mitjà es una respuesta específica a un problema concreto, difícilmente generalizable como modelo y, no obstante, la metodología y los contenidos tratados constituyen una referencia válida para otros ámbitos con circunstancias similares que habría que considerar.

Pere Fuertes Pérez

UPC - BARCELONA TECH

² Se trata de un momento especialmente adecuado para redefinir el marco de reflexión sobre la reutilización, una vez aprobada la *Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas*, y previamente a la adaptación que las Comunidades Autónomas deben hacer de las leyes y normas respectivas.

Jornada *Urban Commerce* 2013

Locales Comerciales: nuevos usos, alternativas y oportunidades

26 de Septiembre de 2013

bibliografia

Albisu, C., Pradell, J. *Estudi de l'entorn del Palau de la Música*, de mayo 2009

Benjamin, W., Lacis, A. "Naples" (1924) en *Reflections. Essays, Aphorisms, Autobiographical Writings*. New York, Schocken Books, 1986

Galera, M., Roca, F., Tarragó, S. *Atlas de Barcelona. Siglos XVI-XX*. Barcelona, ATE, 1972

Gehl, J. *La humanización del espacio urbano. La vida social entre los edificios*. Barcelona, Reverté, 2006

Geist, Johann F. *Le Passage. Un type architectural du XIXe siècle*, París, Pierre Mardaga éditeur, 1982

Guàrdia, M., Monclús, F. J., Oyón, J. L. *Atlas histórico de ciudades europeas. La Península ibérica*. Barcelona. Salvat, CCCB, 1994

Ley 42/2010, de 30 de diciembre por la que se modifica la Ley 28/2005, de 26 de diciembre, de medidas sanitarias frente al tabaquismo y reguladora de la venta, el suministro, el consumo y la publicidad de los productos del tabaco, de diciembre 2010

Pla Especial d'establiments de concurrència pública, hoteleria i altres activitats al districte de Ciutat Vella, de junio 2005

Pla Especial d'establiments de concurrència pública, hoteleria i altres activitats al districte de Ciutat Vella, de agosto 2010

Modificació del Pla Especial d'establiments de concurrència pública, hoteleria i altres activitats al districte de Ciutat Vella de Barcelona, aprobació inicial, de abril 2013

Pla Especial del comerç no alimentari de Barcelona (PECNAB), de febrero 2007

Pla Especial del patrimoni arquitectònic, històric i artístic de la ciutat de Barcelona. Districte de Ciutat Vella, de octubre 2000

Jornada *Urban Commerce 2013*

Locales Comerciales: nuevos usos, alternativas y oportunidades

26 de Septiembre de 2013

Breve currículum Vitae

Pere Fuertes Pérez (Terrassa, Barcelona, 1966). Arquitecto desde 1993 y doctor en arquitectura desde 2006 por la Universitat Politècnica de Catalunya. Profesor Lector en el Departamento de Proyectos Arquitectónicos en la Escuela de Arquitectura del Vallès (ETSAV, UPC) desde 2008 y, anteriormente, profesor asociado del mismo departamento, desde 1999. Investigador del grupo HABITAR-UPC. Ha publicado, entre otros, *Rehabitar en nueve episodios* (Lampreave, 2012), *Casa Collage : Un ensayo sobre la arquitectura de la casa* (Gustavo Gili, 2001 [2011]) y “Domesticar la calle”, en *A+T*, nº 35-36 (2010). Ejerce como Subdirector de investigación y calidad en la ETSAV desde 2011 y es socio de Ruisánchez Arquitectes SLP.