

MARÍA JESÚS TEIXIDOR DE OTTO \*

MARÍA JOSÉ LÓPEZ GARCÍA \*

## EVOLUCIÓN DE LOS USOS TERCIARIOS DEL SUELO EN LA CIUTAT VELLA DE VALÈNCIA (1900-2002)

### RESUMEN

El casco antiguo de la ciudad de València conoció a lo largo del siglo XX importantes modificaciones en sus estructuras demográfica y funcional. Determinados enclaves fueron objeto, también, de alteraciones en su trama urbana. Los equipamientos terciarios repartidos entre los seis barrios que integra el distrito de Ciutat Vella, han cambiado cualitativa y cuantitativamente, al compás de las transformaciones en la oferta y la demanda. Mientras algunos muestran un claro retroceso en su cuota de establecimientos comerciales y de servicios, otros -Sant Francesc, El Mercat- se convierten en los principales exponentes de la terciarización de este ámbito urbano consolidado.

PALABRAS CLAVE: Terciarización, elitización, urbanismo comercial, enclave financiero.

### ABSTRACT

THE EVOLUTION OF TERTIARY LAND USE IN THE OLD TOWN DISTRICT OF THE CITY OF VALENCIA (1900-2002)

During the twentieth century, the old city centre of Valencia experienced important changes in its demographic and functional structures. In some places the street pattern has been altered. The infrastructure of the tertiary sector in all six quarters of the Ciutat Vella (Old City) district have changed qualitatively and quantitatively, in response to changes in supply and demand. In some quarters the numbers of commercial and service establishments have clearly decreased while others -such as Sant Francesc and El Mercat- are now the leading examples of the rise of the tertiary sector in the old urban centre.

KEY WORDS: Tertiariation, Gentrification, Commercial urbanism, Central Business District.

### INTRODUCCIÓN

La dinámica que a lo largo del último siglo ha caracterizado al actual distrito de Ciutat Vella en lo que se refiere al uso terciario de su suelo es bien expresiva de procesos, a un mismo tiempo, urbanísticos, demográficos, sociales y económicos. El análisis de los

---

\* Departament de Geografia. Universitat de València.

Fecha de recepción: octubre 2003. Fecha de aceptación: marzo 2004

cambios ocurridos, desde 1900 hasta hoy, en este espacio urbano consolidado, que integra barrios con un marcado contenido histórico, pone de relieve de qué manera las actividades comerciales y de servicios se han diversificado e intensificado, si bien de manera muy desigual en los diferentes barrios, a partir de una significativa concentración de estos usos, a comienzos del siglo XX, en una serie de zonas, entre las que destacaban las plazas del Mercado y de la Reina, calles y plazas aledañas y vías con manifiesto carácter comercial como las de Zaragoza (subsumida en la plaza de la Reina), San Vicente, sobre todo en su primer tramo (hasta la actual plaza del Ayuntamiento), y de la Paz (entonces denominada de Peris y Valero). Una polarización que resurge a partir de 1970, consagrando el perfil terciario de determinados barrios.

La crónica de la evolución de los usos terciarios en Ciutat Vella está estrechamente asociada a las transformaciones protagonizadas por este ámbito en su morfología urbana. Procesos de reforma interior, como la apertura de la citada calle de la Paz o la reestructuración del antiguo Barrio de Pescadores, que permitió el trazado de las actuales calles de Roger de Llúria, Correos, Pérez Pujol y Pascual y Genís, en los años iniciales del siglo XX; la realización de nuevos ejes, la avenida del Barón de Cárcer (del Oeste), también un ejemplo de *haussmannización*, y la calle del Poeta Querol, que cambió su inicial trazado, fueron algunas de las intervenciones en el paisaje urbano efectuadas ya adentrado el siglo XX, que tuvieron gran incidencia en la medida en que propiciaron la revalorización del suelo, acompañada de una forma diferente de utilización del mismo mediante la progresiva proliferación de comercios, instituciones financieras, cines y teatros, hoteles y restaurantes, sedes de oficinas y servicios diversos, etc. Un proceso acentuado a lo largo del siglo XX, en especial a partir de 1960, cuando estas áreas urbanas sumen a su valor histórico y patrimonial el económico, dada su centralidad, desencadenando en algunas zonas la conocida secuencia *dominio /invasión/ sucesión*. El tejido urbano, social y funcional se modifica mediante unas políticas de renovación, radical en ciertos enclaves, en la línea del urbanismo practicado por las administraciones en estos años de “desarrollo”.

Obviamente, dichos cambios estaban reflejando asimismo la trayectoria urbanística, demográfica y económica del conjunto de la ciudad de València a lo largo de esta etapa. El importante crecimiento de su superficie urbana, su modernización y adaptación a las nuevas demandas, dentro de una sociedad de consumo cada vez más imperante y discriminatoria. Tal como se verá a lo largo del trabajo y, en particular, al exponer la situación actual, los seis barrios que conforman Ciutat Vella ofrecen marcadas diferencias en su nivel de equipamientos, con agravios comparativos muy acusados. Contrastes que, dicho sea de paso, se manifiestan no sólo en lo que respecta al tema de dotaciones comerciales y de servicios, sino también en la situación urbanística, con problemas de abandono, deterioro de edificios, deficiencias a la hora de acondicionar calles y plazas, actuaciones al margen de los intereses de los ciudadanos, etc., etc. En suma, precaria calidad de vida para una buena parte de los habitantes de estos barrios, que han sufrido importantes pérdidas de población y ofrecen estructuras demográficas envejecidas. Una secuencia bien conocida, porque se repite en la mayoría de los cascos antiguos de un gran número de ciudades. En cualquier caso, y en lo que se refiere a València, este “mal de muchos...” no justifica lo que para nosotras es una cuestión de desinterés y/o falta de sensibilidad, a la hora de ofrecer soluciones destinadas a esa “otra” ciudad, la marginada de los “grandes” proyectos urbanísticos y a la que pertenecen, junto a determinados sectores de Ciutat Vella, diferentes zonas del espacio urbano consolidado, por no citar el extrarradio.

Desde el punto de vista metodológico son necesarias algunas puntualizaciones. La primera, hace referencia a los cambios que durante el periodo analizado se han producido en la demarcación administrativa del casco antiguo de València. Los cuatro *cuarteles* en que estaba dividido en el último tercio del siglo XVIII (Mercado, Serranos, Mar y San Vicente), se convierten en distritos en 1887 (Mercado, Audiencia, Universidad, Centro, Hospital, Escuelas Pías, Misericordia y Museo), algunos de ellos incorporando sectores ubicados fuera del casco antiguo. En 1924, el primero se suprime y queda englobado en el de Centro. En los años cuarenta se redujeron a sólo dos, Patriarca y Catedral y la actual demarcación, establecida en 1979, únicamente contempla uno, Ciutat Vella, que integra los barrios de La Seu, La Xerea, El Carme, El Pilar, El Mercat y Sant Francesc, con un total de 27 secciones, frente a las 14 de principios del siglo XX. La sección censal era "...la única división del ámbito territorial inferior al distrito" (Ajuntament de València, 1981, 32) hasta 1979, cuando adquieren entidad propia los barrios. La segunda cuestión está relacionada con la diferente elaboración de las fuentes utilizadas, ya que hemos trabajado con el *Padrón de Actividades* (1913) y las *Relaciones comerciales* (1910, 1941 y 1970) de la Cámara de Comercio de València y con el *Impost d'Activitats Econòmiques* (2002) de la Oficina d' Estadística de l' Ajuntament de València. Estas circunstancias nos han obligado a ciertas adaptaciones. Como los valores de 1970 se especifican a partir de listados del callejero, mientras que los de 2002 vienen dados por las secciones integradas en cada uno de los barrios de Ciutat Vella, y la demarcación es diferente entre una y otra fecha, se ha unificado la división administrativa. De este modo, para ambos años hemos trabajado con los barrios actuales, lo que nos ha permitido cartografiar las modificaciones que se han producido en su potencial terciario, a fin de comprobar los contrastes entre ellos, los cambios de usos experimentados y la difusión de establecimientos, desde los diversos ámbitos de localización del último tercio del siglo XIX hasta la actual centralización.

#### ACTIVIDADES COMERCIALES Y SERVICIOS EN EL CASCO ANTIGUO A PRINCIPIOS DEL SIGLO XX

Si bien la temática de este trabajo aborda las transformaciones del uso no residencial del suelo en sólo una parte del espacio urbano de València, el casco antiguo, resulta imprescindible tener presente el contexto general. El de una ciudad litoral en la que las actividades tradicionalmente denominadas terciarias, sobre todo las comerciales y financieras, han sido en buena medida un trampolín para el despegue económico del *cap i casal*.

Con el 43% de su población activa adscrita todavía al sector primario (TEIXIDOR, 1976), València es a principios del siglo XX una ciudad que necesita a efectos de imagen, diríamos, "desmarcarse" de esta ruralidad y demostrar de cara al conjunto del Estado sus potencialidades como centro industrial y terciario. (En 1900, el 33,4% de los activos trabajaban en dicho sector y sólo un 23,6% en la industria). De ahí la celebración de la Exposición Regional de 1909, modesta réplica de las Exposiciones Universales que se venían realizando en otras ciudades desde la segunda mitad del siglo XIX. Sin entrar en la valoración del certamen, sobre el que mucho se ha escrito y que, desde el punto de vista urbano, conllevó una serie de realizaciones que tuvieron desigual fortuna, lo que nos interesa señalar aquí es el protagonismo adquirido en estos años iniciales del siglo por algunos espacios de la actual Ciutat Vella que relevan, a partir de ahora, a otros tradicionalmente representativos de la actividad comercial ciudadana.



Figura 1. Anuncios publicitarios de destacados establecimientos en la ciudad de València en 1927. Almanaque de *Las Provincias*.

Tal como avanzábamos en la introducción, en las décadas finales del siglo XIX y en el ámbito urbano que hasta 1865 ceñía la muralla, destacaban dos zonas, tan próximas entre sí, que prácticamente formaban un único enclave. En primer lugar, la plaza del Mercado, con siglos de tradición comercial, y las calles que la envolvían: de San Fernando, de las Mantas, del Trenc, de la Bolsería, Liñán, etc. Sin olvidar la plaza Redonda (el "Clot"), abierta a finales de los años treinta del siglo XIX, que era centro de un comercio variado y popular y ejemplifica, a partir de su trazado circular, la correcta conjunción de elementos arquitectónicos (TEIXIDOR, 1982). Hoy, a la espera de su rehabilitación, forma parte del itinerario turístico por Ciutat Vella y acoge tiendas de *souvenirs* junto a la tradicional venta de ropa y artículos de pasamanería. Al igual que la del Mercado, se ubica en el ámbito de la antigua Qaysariyya (Alcaicería) islámica (VETGES TU, 1988). Estos espacios concentraban establecimientos básicamente dedicados al suministro de productos alimentarios, tejidos y confección, circunstancia que en algunos casos la propia toponimia urbana refleja. En segundo lugar, la plaza de la Reina y diferentes calles que partían de ella, la del Mar, o estaban próximas. Algunas ya desaparecidas, Zaragoza y Campaneros, mientras que otras, como la de San Vicente -que en las últimas décadas ha revalorizado su condición de eje comercial y de servicios- figuraba entre las más equipadas, sobre todo hasta la Bajada de San Francisco y plaza de los Cajeros (actual plaza de Ayuntamiento), y en su

trayecto daba acceso a otro espacio de similares características, la calle y plaza de la Petota (denominado ya a principios del siglo XX, plaza de Mariano Benlliure).

Pero, sin duda, la calle que se convirtió en protagonista de la vida comercial y de esparcimiento, aparte otras connotaciones, a comienzos del siglo XX fue la de la Paz, resultado de un largo y controvertido proyecto (1879-1903) (TEIXIDOR, 1971; BOIRA, 2001). Junto a ella, la calle de Canalejas (hoy, del Marqués de Dos Aguas), la plaza de Vila.rasa (suprimida, se abría frente al palacio de este título de la aristocracia valenciana), las calles del Pintor Sorolla (que desde 1907 sustituía a la antigua plaza de Las Barcas), de Pascual y Genís, etc., son otros tantos ejemplos de vías donde se concentraban tiendas y el mayor número de los servicios de restauración y hostelería, cuyos establecimientos ascendían a medio centenar (Padrón de Actividades, 1913). Entre los más destacados estaban los hoteles *Munich* (Peris y Valero, 2), desaparecido en fecha no tan lejana, acogió durante años a la Real Sociedad de Tiro de Pichón; *Roma* (plaza de Vila.rasa); *Palace Hotel* (Peris y Valero, esquina Bonaire, edificio en el que tras la guerra civil se instaló la sede de la Delegación Provincial de Abastecimientos y Transportes); *Reina Victoria* (de 1910, fue realizado por el arquitecto Luis Ferreres) y *España* (ambos en la calle del Pintor Sorolla); *Inglés* (Pasaje Ripalda), posteriormente reubicado en la calle del Marqués de Dos Aguas, en el que fuera palacio de los Cardona (hoy forma parte de la cadena hotelera Meliá); *Gran Hotel Continental* (Bajada de San Francisco); *Lisboa* (Congregación, olim Fossar de Benimaclet y actual calle del Conde de Montornés), etc. Muy frecuentados por la burguesía de la ciudad eran los restaurantes *Munich* (en el hotel homónimo), *Habana* (Pintor Sorolla, esquina Poeta Querol), *Le Lyon d'Or* (plaza de Mariano Benlliure), *El Cosmopolita* y *La Fortuna* (Pintor Sorolla, 21 y 28, respectivamente), junto a cafés tan emblemáticos como *El Siglo* (cuyo rótulo todavía se conserva), en el tramo inicial de la calle de la Paz, frente al hotel Munich, o pastelerías como las de *San Martín* (calle de San Martín, 1) y *Burriel* (calle del Mar, 2).

Fue también en la calle de la Paz, esquina a la de Ruíz de Lihory (en esta fecha, Torro de San Cristóbal), donde en 1900 se estableció el Banco de Valencia, punta de lanza de las sucesivas instituciones financieras que irán surgiendo en otros lugares del centro, especialmente en el actual barrio de Sant Francesc. El estudio del desarrollo de la Banca en la ciudad de València a través de la mirada de un geógrafo, es una más de las múltiples materias que el profesor y maestro Vicenç M. Rosselló i Verger ha llevado a cabo dentro de su prolija y rigurosa tarea científica. Una investigación que inició en 1962, continuó diez años más tarde con su trabajo sobre *La banca al País Valencià* (ROSSELLÓ i BONO, 1973) y se completa, de momento, con una reciente publicación de obligada consulta por el pormenorizado análisis que hace del distrito financiero de la ciudad (ROSSELLÓ, 2001). La ubicación de sedes bancarias durante la década de 1920 en las nuevas calles abiertas tras la reordenación del Barrio de Pescadores, perfila ya un inicial "distrito financiero". Por ejemplo, en 1923 se instala en su actual emplazamiento el Banco de España, ocupando parte de la manzana delimitada por las calles de Las Barcas, de Pérez Pujol y de Correos. En esta última se había reinstalado en 1927 el Banco de Valencia, permaneciendo en dicho lugar hasta la terminación del actual edificio (1942), en la encrucijada de las calles del Pintor Sorolla y de Don Juan de Austria. Asimismo, en la calle de Las Barcas, esquina Pérez Pujol, se ubicó en 1929 el Banco Español del Río de la Plata (donde hoy está el Barclays Bank, S.A.). Más "distanciado" de este circuito financiero, la calle del Mar acogió la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Valencia (actual Bancaixa) en un sólido edificio construido entre 1928 y 1932 frente a La Glorieta.

Son únicamente algunos ejemplos de como se iba desplegando el uso terciario del suelo al compás del trazado de nuevas calles y plazas. Una situación que nos lleva a hacernos la siguiente pregunta: ¿Qué cambios hubiera experimentado en sus usos el casco antiguo de haberse llevado a cabo íntegramente el Plan de Reforma Interior del arquitecto Federico Aymamí? Presentado por primera vez en 1906 y, tras su rectificación, nuevamente en 1910, la intervención proyectada, en la línea de los planes de *haussmannización*, significaba reurbanizar este espacio histórico y consolidado. No procede detenernos ahora en las propuestas de Aymamí, suficientemente conocidas y estudiadas (TABERNER, 1987). Tan solo las citamos como muestra del dinamismo urbano que en estas décadas iniciales del siglo XX vivía València. Una dinámica que, en lo relativo al casco antiguo, se plasmó en nuevas construcciones para acoger diferentes actividades. Junto a las comerciales y financieras, también las lúdicas, con la creación entre 1908 y 1916 de diversos teatros: Eslava, Lírico y Martí, ubicados en la calle de Pi i Margall (actual Passeig de Russafa), Olympia, en la calle de San Vicente, ocupando el solar del antiguo convento de monjas franciscanas calzadas de San Gregorio, etc. Establecimientos que amplían la oferta de espectáculos teatrales que venía ofreciendo el ya emblemático Teatro Principal, inaugurado en 1832 (SIRERA, 2001). Por lo que respecta a centros administrativos e instituciones, en 1922 entró en funcionamiento el nuevo edificio de Correos, obra del arquitecto Miguel Angel Navarro, al que se trasladaron las oficinas instaladas en la calle del Palau, y en 1934 comenzó a funcionar el actual Ayuntamiento, cuya realización a cargo de los arquitectos Francisco Mora y Carlos Carbonell se efectuó entre 1905 y 1950, debido a las remodelaciones de que fue objeto. En 1935 comenzó la construcción de la nueva sede del Ateneo Mercantil, que había ocupado el palacio de los Vilaragut, en la plaza de Rodrigo Botet (donde hoy está el Hotel Astoria). Finalizada en 1941, su autoría corresponde a los arquitectos Emilio Artal y Cayetano Borso, este último responsable también, entre otros edificios, de una importante muestra de la arquitectura racionalista, el antiguo cine Rialto (1935), ahora sede de la Filmoteca de la Generalitat Valenciana.

Esta nueva edificación y los consiguientes cambios en su fisonomía urbana, fueron afianzando la función de centro de la actual plaza del Ayuntamiento, entonces plaza y parque de Emilio Castelar. Ya desaparecida la estación, que había ocupado el lado sur, es en la década de los años 1930 cuando se suprime, en el lado norte, la Bajada de San Francisco y la plaza de los Cajeros, permitiendo la conexión directa con la calle de San Vicente, al tiempo que se procede a la apertura de la avenida de María Cristina (¡ ambicioso calificativo cuando es sólo una corta calle!), cuya proximidad al Mercado Central, inaugurado en 1926, le significaría un innegable factor de dinamismo al atraer nuevas instalaciones que ampliarían la oferta de servicios y comercios de dicho enclave.

Mediante estas transformaciones en el tejido urbano del casco antiguo, la plaza de la Reina va perdiendo protagonismo comercial. Las diferentes reformas de que ha sido objeto, han conducido a convertirla en lo que es hoy. Una plaza anodina, ruidosa, sobre todo por la concentración de autobuses, cuyos establecimientos predominantes son bares y cafés, mayoritariamente franquicias, y las inevitables hamburgueserías, ubicada alguna con absoluta falta de respeto hacia el entorno. Mejor fortuna ha tenido la calle de la Paz, que en los últimos años ha recuperado parte del atractivo que tuvo antaño para atraer comercios y oficinas, aunque a costa de alterar, con ciertos edificios, su arquitectura tradicional. Una secuencia, compartida por otros lugares del casco antiguo, en la que nos detendremos más adelante.

El *Plan de Ordenación de Valencia y su Cintura* elaborado bajo la dirección de Valentín Gamazo y Manuel Muñoz y aprobado en 1946, supuso un punto de inflexión en el urbanismo de la ciudad. Introduce, en la línea del planeamiento operativo en estos años, la zonificación, que califica como “zona comercial intensa” el área delimitada por la avenida del Oeste, las plazas del Mercado y del Caudillo y las calles de Ruzafa (hoy Passeig de Russafa) y Játiva (*sic*). Una visión reduccionista de la función terciaria del casco antiguo porque, si bien es cierto que los usos comerciales empezaban a hacer acto de presencia en algunas de las calles de L'Eixampla (Isabel la Católica, Hernán Cortés, Pizarro, Cirilo Amorós, etc.), que desde 1917 contaba con el Mercado de Colón (recientemente rehabilitado), el conjunto de barrios delimitados por la “ronda” seguía acogiendo el grueso de esos 9.579 establecimientos destinados al comercio y a los servicios existentes en la ciudad en 1941, cantidad que suponía un incremento del 55,11 % respecto a la de 1910 (Cámara de Comercio, Relaciones Comerciales, 1910 y 1941).

Más allá de las cifras, cuyo valor estadístico no se puede negar, son los aspectos cualitativos los que dan la medida del nivel de prestaciones que ofrecía València en el sector de actividades terciarias. ¿A través de qué tipo de establecimientos se plasmaba esta faceta económica? Casi el 38% estaban dedicados a la venta de productos alimentarios y de confección (telas, ropa, calzado). Un panorama fiel reflejo de las precariedades en la oferta y la demanda que marcaron estos años de dilatada posguerra. Algún que otro almacén comercial sobresale de la tradicional tienda, por ejemplo, “El Siglo Valenciano” (versión en nuestra ciudad del gran almacén homónimo de Barcelona), en la calle de San Fernando, entre la de San Vicente y la plaza del Mercado (el edificio, catalogado como BIC, posee 3.400 m<sup>2</sup> y ha sido adquirido por Acció Cultural del País Valencià para sede de sus oficinas y centro de actividades diversas), “Cuadrado, S.L.” (fundado en 1873), en la calle de Calvo Sotelo (Passeig de Russafa), “Casa Gil”, en la actual plaza del Ayuntamiento, o el popular almacén “La Isla de Cuba”, especializado en mantones de Manila, que ocupaba un edificio ecléctico realizado por García Cardona (1895). Todos ellos eran suministradores de tejidos y, excepto este último, también de ropa confeccionada, oferta a la que “El Siglo Valenciano” añadía diferentes artículos para el hogar. Asimismo, las ferreterías “La Cadena”, en la desaparecida plaza del Molino de Rovella, a espaldas del Mercado Central y “Ernesto Ferrer” (desde 1918), en la actual plaza del Ayuntamiento, esquina con la calle de Las Barcas (ahora acoge la oficina principal de “la Caixa”), eran establecimientos destacados. Otros tuvieron un “sello” especial, la “Librería Maraguat”, cerrada precisamente a raíz de la instalación de dicha sede bancaria; el “Kiosco Quilis”, donde se podía adquirir *prensa nacional y extranjera*, en la calle de Las Barcas, 9; la “Granja Larruy”, calle de la Paz, 18, con venta y consumo de productos lácteos; el restaurante “Venta del Toboso” en la calle del Mar, 22, por citar sólo algunos locales hoy inexistentes. Junto a un reducido número de *ultramarinos*, la demanda diaria en productos alimentarios la suministraba, además del Mercado Central, el de Mossén Sorell, en el barrio de El Carme (que continúa funcionando) y el que se instalaba en la plaza de Nápoles y Sicilia dentro del barrio de La Xerea.

#### CAMBIOS EN EL USO DEL SUELO. EL DESPEGUE DE LA TERCIARIZACIÓN

A partir de los años 1960, las transformaciones que tuvieron lugar en la estructura económica y demográfica del Estado, repercutieron de manera notable en el terreno ur-

banístico. La creciente demanda de suelo para uso residencial, comercial, industrial, para equipamientos diversos e infraestructuras, intensificó los procesos de suburbanización y periurbanización de las ciudades. Al mismo tiempo, la cada vez mayor concentración de actividades terciarias en las áreas centrales unida a las operaciones de renovación urbana a través de los planes parciales introducidos por la Ley del Suelo de 1956 (CAPEL, 2002), devino en procesos de reconversión, cuyos efectos negativos se dejaron sentir en el tejido sociodemográfico, en la morfología y en la degradación que sufrió en diferentes enclaves, tanto el caserío como el patrimonio cultural y arquitectónico.

En este contexto, expuesto de forma muy sucinta, el casco antiguo de la ciudad de València constituye un referente más de dicha secuencia. Un dato nos sirve de muestra. Entre 1950 y 1960, los distritos de Patriarca y Catedral (Ciutat Vella), tuvieron una evolución demográfica de -29,3% (30.883 habitantes menos). Ello significa que si en la primera fecha su población representaba el 20,6% del total de la ciudad, en 1960 había descendido al 14,7%, y se situaba en sólo un 8,7% en 1970 (TEIXIDOR, 2002). En paralelo a este retroceso de la ocupación residencial, se produce el progresivo afianzamiento del uso terciario, hecho que tuvo especial reflejo en los actuales barrios de La Xerea y Sant Francesc, sobre todo en este último donde, desde 1963 a 1973, se habían instalado ya dieciséis entidades bancarias (ROSSELLÓ, 2001), junto a sedes de oficinas de carácter diverso, circunstancia que le otorga el papel de "área de negocios" de la ciudad. Para comprender este proceso es necesario tener presentes los cambios experimentados por la trama urbana de algunos sectores del casco antiguo. Particular relevancia tuvo, por ejemplo, la regularización a principios de los sesenta de la calle del Poeta Querol, intervención urbanística que esponjó esta zona con la desaparición de pequeñas plazas (San Andrés, Mirasol) y callejones (Rubíols, Garrofera) y posibilitó la conexión de la calle de la Paz con el eje Barcas-Pintor Sorolla. Una reforma exigida por el incremento del tráfico dentro del casco antiguo y la necesidad de mejorar las condiciones de accesibilidad en unos espacios urbanos que estaban cambiando sus usos. Asimismo, se remodelan lugares aledaños, como la plaza del Colegio del Patriarca, donde se derribaron diversos inmuebles, algunos adosados a la fachada posterior del edificio de la Universitat de València (TEIXIDOR, 2001).

Dentro de este espacio central, delimitado por la *ronda* de circunvalación, a la ciudad histórica que gravita en buena medida en torno a la plaza de La Virgen, se yuxtaponen barrios de diferente caracterización. Por una parte, los que podemos calificar de tradicionales o populares, receptores de inmigrantes en la década de 1960 a 1970, con establecimientos comerciales pequeños y / o de arraigo familiar, algunos de los cuales irán dando paso a locales destinados al ocio, sobre todo en el barrio de El Carme; por otro lado, aquellos renovados para las actividades terciarias y para residencia de una clase media alta que ha propiciado cierta *gentrificación* o *elitización* (GARCÍA HERRERA, 2001) en determinados enclaves. Exponentes de la historia y geografía urbana de la ciudad a través de su edificación y trazado, estos sectores del casco antiguo vieron alterada su estructura parcelaria, morfológica y funcional, con los nuevos usos y el cambio en la fisonomía de muchas de sus calles y plazas, que pasaron a albergar nuevas construcciones cuyas excesivas alturas acentuaban la estrechez del callejero, cuando no resultaban incompatibles con el entorno. El cada vez más elevado coste del suelo densifica su ocupación -al tiempo que la densidad de población va reduciéndose (de 471, 8 habitantes por hectárea en 1960 a 337, 9 en 1970 y 224 habitantes por hectárea en 1981)- y se convierte en mecanismo determinante de esas transformaciones experimentadas por este espacio urbano de 158 hectáreas (TEIXIDOR, 1982).

Con el 57% de la población activa de la ciudad empleada en 1970 en el sector terciario (TEIXIDOR, 1974), eran precisamente los distritos de Catedral y Patriarca (junto con el actual de L'Eixample) los que aportaban la mayor proporción de sus activos al mismo (tres cuartas partes). Lógicamente, el dato no supone una correlación entre empleo y establecimientos en el casco antiguo, pero es cierto que a partir de estos años, en el marco del proceso de crecimiento económico seguido por València, se incorporan a esta función nuevas actividades, las del terciario superior, que se ubican mayoritariamente en el centro urbano, circunstancia que perfila la jerarquía de las áreas comerciales de la ciudad y provocará claros desequilibrios entre los distintos barrios del casco antiguo por lo que atañe a su grado de dotaciones comerciales y de servicios. Y si nos detenemos en la situación demográfica, se hace más palpable el contraste puesto que, mientras el barrio de Sant Francesc tuvo un índice de -32,4% entre 1970 y 1981, el de La Seu alcanzó el -49,5% (Ajuntament de València, *Anuari Estadístic*, 2001). A finales de los años setenta, la terciarización del ámbito delimitado por la avenida del Oeste y las calles de Xàtiva, Colón y de la Paz es una realidad, al igual que la configuración de una *city* o un C.B.D. dentro del espacio estructurado por la entonces denominada plaza del País Valenciano y las calles de Las Barcas, Pintor Sorolla, Roger de Llúria y Pascual y Genís. Ahora bien, en términos relativos, la participación de Ciutat Vella sobre el total de actividades comerciales y de servicios existentes en la ciudad de València, se sitúa en valores muy similares, tanto en 1970 como en 2002, con porcentajes del 10,4% y 11,4%, respectivamente. De ello se deduce que lo sucedido es que se han "vaciado" de establecimientos algunos barrios, en beneficio básicamente de dos, Sant Francesc y El Mercat. El primero, que ya contaba en 1970 con el 34,2% de los locales destinados a actividades terciarias en el casco antiguo, hoy acoge al 45,8%; el segundo, aunque haya reducido su participación desde 1970, del 20,7% al actual 19,7%, figura entre los mejor equipados de Ciutat Vella.

El Carme, el que más habitantes tenía en 1970 (14.124, el 25% del total de la población de Ciutat Vella), era donde se congregaba el mayor número de los establecimientos destinados a la alimentación (25,8%), seguido por El Mercat (18,4%) y La Xerea (17%). El menos equipado en dicho sector económico era el barrio de El Pilar (7,8%), a pesar de que con sus 8.431 residentes superaba en población a estos dos últimos y al de La Seu. Por lo que atañe a los comercios no alimentarios, Sant Francesc y El Mercat, compartían protagonismo con el 36% y 28%, respectivamente, del total adscrito a esta actividad, cuya menor presencia correspondía al barrio de La Seu. Circunstancia lógica dada su caracterización histórica y monumental, por la ubicación de importantes edificios de la arquitectura religiosa y civil de la ciudad (Catedral, Basílica de la Virgen, Palau de la Generalitat y de la Diputació, palacio de los condes de Benicarló, actual sede de Les Corts, etc.). Por ello, no es de extrañar que ya en 1970 fuese el barrio de Ciutat Vella con menor población, situación demográfica continuada hasta hoy. En cuanto a instituciones financieras, se ha señalado en páginas anteriores la marcada especialización del barrio de Sant Francesc, que en 1970 acogía al 65 % de las sedes bancarias instaladas en el casco antiguo, frente a la escasa presencia de dichas entidades en los restantes barrios. Protagonismo que también poseía en servicios personales diversos, 50,7%, en claro contraste, por ejemplo, con el barrio de La Seu, sólo el 6,8 %.

Una situación intermedia e, incluso, podríamos decir "peculiar", la ofrece La Xerea, barrio que integra sectores con marcados contrastes. Junto a zonas de claro carácter popular, como en los alledaños de la plaza de Sant Bult, con viviendas modestas en su estilo y ocupación social y tiendas pequeñas para la demanda básica, otras responden a la ca-

tegoría de áreas más o menos elitistas, por sus residentes, tipología de establecimientos, edificios y enclaves que acoge: las plazas de Alfonso el Magnánimo (el Parterre), de Tetuán (*olim*, Rambla dels Predicadors y también *Plaça de S. Domingo* (Tosca, 1704), topónimo este último mucho más acertado que el actual), del Colegio del Patriarca, etc. y la mayor parte del trazado de las calles de la Paz y del Poeta Querol, por citar los más significativos. En 1970 este barrio, que reunía al 11,4% de las actividades terciarias, era el mejor equipado en el sector financiero tras el de Sant Francesc (Cámara de Comercio, 1970).

En la década de los ochenta el casco antiguo de València potenciará, aunque con una plasmación espacial selectiva, su función comercial y de servicios en unos momentos en que la ciudad se aproximaba al 60% de activos empleados en dicho sector. En el de Sant Francesc, por ejemplo, el de mayor superficie (44 hectáreas) y el segundo en población (7.904 habitantes en 1981) tras el de El Carme (que ya había experimentado, respecto a 1970, un decrecimiento de -25,2%), la calle de San Vicente proyecta su tradicional función comercial al tramo comprendido entre la entonces Plaza del País Valenciano y la de San Agustín, alcanzando una considerable densidad en establecimientos con una variada gama de oferta, situación a la que se suma la avenida del Oeste, arteria que canalizaba una intensa movilidad peatonal y a la que beneficiaba la ubicación del Mercado Central en uno de sus extremos. Por su parte, la calle de Colón, "frontera" entre Ciutat Vella y L'Eixample, se revaloriza como vía comercial, en paralelo con los cambios que desde principios de los setenta venía experimentando en su fisonomía. Proceso similar al que se producirá en las calles de Don Juan de Austria, del Hebreísta Pérez Bayer, del Doctor Romagosa y del Poeta Quintana y plaza de Los Pinazo, cuya vecindad con el que fue el primer gran almacén comercial de la ciudad, contribuyó a dinamizar una zona que, a partir de estos años y hasta hoy, se convierte en un hervidero de gentes a determinadas horas y días de la semana. La creación de las entonces denominadas "calles-salón", como las de Ribera, Convento de Santa Clara, del Músico Peydró, esta última compartida con el barrio de El Mercat, y el Passeig de Russafa, junto con la cercana avenida del Marqués de Sotelo, propiciará la proliferación de comercios, bares, cines y vacía de contenido residencial a muchos de sus inmuebles que pasan a albergar oficinas.

La saturación comercial se va haciendo evidente, pues, en determinados enclaves. Con todo, en estos años ochenta el casco antiguo ofrecía aún zonas donde la permanencia de vecinos seguía siendo importante, lo que contribuía a mantener en cierta manera su identidad social. Calles como las del Mar, Gobernador Viejo, Avellanas, etc., en La Xerea; Corona, Baja o Na Jordana, en El Carme; Balmes, Murillo, Maldonado, etc., en El Pilar, eran algunos ejemplos. Sin embargo, ello no les mantuvo a salvo de la degradación de buena parte de sus viviendas, que empezaba a ser preocupante para ciertos lugares. En la evolución seguida hasta el momento actual, la especialización que se ha producido en algunas vías, por ejemplo, comercios de antigüedades en la calle de las Avellanas o agencias de viajes en la de la Paz, junto a la rehabilitación y restauración de edificios con vistas a su reocupación, ha despertado el interés de los agentes urbanos por un suelo revalorizado que dispara los precios de locales y viviendas, como ha ocurrido en el barrio de La Xerea.

#### VIEJOS Y NUEVOS USOS EN LA ACTUAL CIUTAT VELLA

En el marco de la trayectoria urbanística seguida por la ciudad de València en los últimos años, su área central ha intensificado esa marcada orientación terciaria desplegada

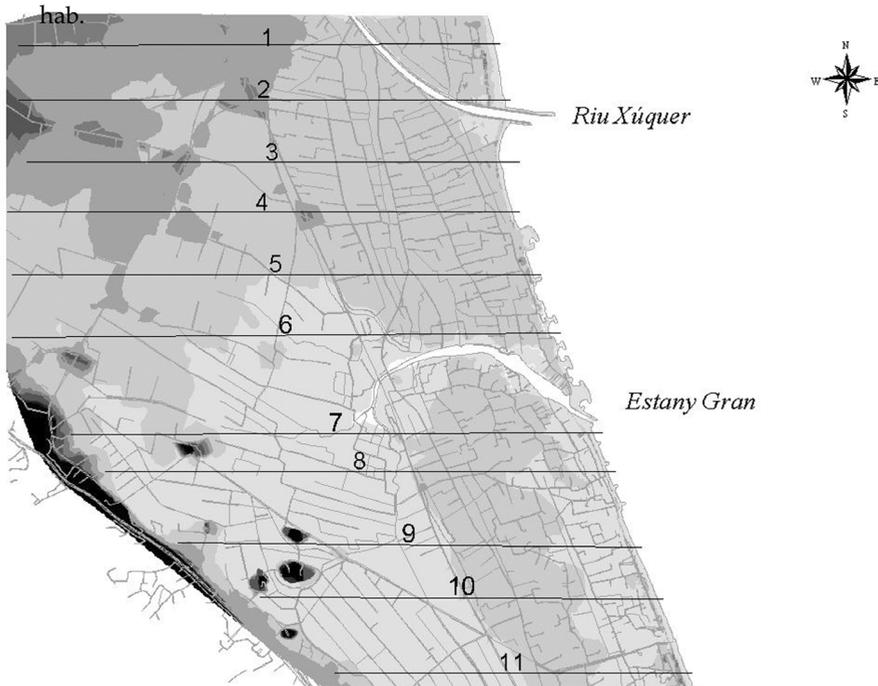


Figura 2. Evolución de la población en Ciutat Vella (1970-2001). Ajuntament de València. *Anuari Estadístic*, 2001. Elaboración propia.

a partir de la década de los sesenta. Dentro de la variada gama de actividades que dicho sector económico reúne, las que actualmente priman son aquellas que comportan cierta especialización e innovación, las del sector comúnmente llamado cuaternario, junto a un comercio que oferta artículos de diseño y marca. Frente a ellas permanecen establecimientos tradicionales, en unos casos de forma residual y "testimonial", en otros, con readaptaciones a las nuevas demandas, mientras que muchos se han visto obligados a traspasos y cierres ante una difícil competencia. En los barrios de La Seu y de El Carme la desaparición de tiendas y servicios personales ha sido constante en la última década. El incremento de un consumo, básicamente externo, que demanda cada vez mayor cualificación, la competencia entre establecimientos por atraer la atención de usuarios y compradores, y la lógica de mercado, han tenido destacadas consecuencias. Junto a ese aumento del precio del suelo en determinadas zonas de Ciutat Vella, factor excluyente para aquellos usos de baja capacidad económica, se están produciendo importantes cambios en el paisaje urbano a través de fenómenos como el del *urbanismo comercial*, en el que nos detendremos más adelante, o la especialización de ciertos sectores en ofertas concretas: culturales y lúdicas, bienes de lujo, servicios privados y de gestión, etc.

En lo que respecta a equipamientos públicos, escuelas y centros sanitarios, garantes del bienestar de los moradores de estos barrios centrales, y aquellos suministradores de artículos de primera necesidad, la situación es, cuanto menos, preocupante. Sobre todo,

Tabla Ia. Evolución de la población en Ciutat Vella. Tasa de cambio (%).

BARRIO	1970/81	1981/91	1991/2001	1970/2001
La Seu	-49,5	-20,1	-12,0	-64,5
La Xerea	-32,9	-23,6	-6,6	-52,2
El Carme	-37,7	-28,0	-11,4	-60,2
El Pilar	-33,8	-20,6	-15,6	-55,6
El Mercat	-37,3	-26,3	-8,0	-57,5
Sant Francesc	-32,4	-20,3	-13,1	-53,2
Total	-37,2	-23,7	-10,5	-57,1

Tabla Ib. Participación de Ciutat Vella en la población de València (%).

BARRIO	1970	1981	1991	2001
La Seu	1,09	0,48	0,37	0,33
La Xerea	1,22	0,71	0,53	0,50
El Carme	2,17	1,18	0,84	0,74
El Pilar	1,30	0,74	0,58	0,49
El Mercat	1,10	0,60	0,43	0,40
Sant Francesc	1,80	1,06	0,83	0,72
Total	8,70	4,75	3,58	3,22

Fuente: Ajuntament de València. *Anuari Estadístic 2001*. Elaboración propia.

si comparamos los 18 establecimientos de enseñanza (cuatro de ellos con hospedaje) existentes en 1913, con los 25 centros actuales, el 3,4% del total de València (Padrón de Actividades, 1913; Ajuntament de València, *Anuari Estadístic*, 2001). Es sabido que Ciutat Vella además de figurar como uno de los distritos urbanos menos dinámicos desde el punto de vista demográfico, ejemplifica una clara situación de decrecimiento (TEIXIDOR y BOIRA, 1993). La variación de su población entre 1970 y 1981 fue de -37,2% y desde 1981 a 1991 de -23,7%, mientras que, en lógica correspondencia con las pérdidas de habitantes sufridas en las décadas anteriores, el índice se sitúa en sólo un -10,5% para el periodo 1991-2001 (Tabla I). Esta trayectoria, compartida con los cascos antiguos de otras ciudades, explicaría -¿y justificaría desde la política municipal?- el importante déficit que tienen algunos de estos barrios en diferentes servicios y establecimientos. Aunque la estructura parcelaria impida determinado tipo de equipamientos, si queremos unos sectores centrales *vivos y vividos*, hay que plantearse cómo conseguirlo. Por reducida que sea la población que reside en ellos, únicamente el 3,2% del total de València, estos habitantes tienen también su "derecho a la ciudad", parafraseando el título del libro de Henri Lefebvre (1968). Más, si cabe, teniendo en cuenta el importante porcentaje de residentes con edades avanzadas (Tabla II).

Si nos detenemos en la trayectoria demográfica de los diferentes barrios de Ciutat Vella en las últimas décadas, es sumamente significativa la pérdida de población que sufrió La Seu entre 1970 y 1981, casi el 50% de sus habitantes (49,5%). Menor fue el decrecimiento en El Carme (-37,7%) y El Mercat (-37,3%), mientras que en los tres restantes se situó en torno al 33%. Entre 1981 y 1991, dado ese notable retroceso anterior, el vacío demográfico fue lógicamente menos acusado, aunque todavía importante en El Carme (-28%) y El Mer-

Tabla II. Estructura por edades en Ciutat Vella. 2001. Valores absolutos y %.

BARRIO	0 - 15	% sobre población	16 - 64	% sobre población	65 y más
La Seu	257	10,2	1.587	63,0	673
La Xerea	392	10,3	2.404	63,4	993
El Carme	511	9,10	3.616	64,3	1.488
El Pilar	390	10,4	2.453	65,5	897
El Mercat	338	11,1	1.936	63,8	759
Sant Francesc	543	9,9	3.443	62,9	1.487
Total	2.431	10,0	15.439	63,8	6.297

Fuente: Ajuntament de València. *Anuari Estadístic 2001*. Elaboración propia.

cat (-26,3%). Por último, desde 1991 a 2001, las mayores pérdidas de residentes se han producido en El Pilar (-15,6%), seguido por Sant Francesc (-13,1%) y La Seu (-12%). Éste es actualmente el barrio menos poblado, sólo 2.517 habitantes, y el que más regresión demográfica ha experimentado desde 1970 hasta hoy, -64,5%. Las razones han sido señaladas en páginas anteriores. En lo relativo a la estructura por edades, en estos momentos es Sant Francesc el que muestra el mayor porcentaje de población en el grupo de 65 y más años (27,1%), valor bastante similar al que ofrecen los restantes barrios. De esta manera, el panorama demográfico es muy parecido en la totalidad del casco antiguo de València. Comparten pérdidas de habitantes, escasa presencia de gente joven (el máximo se da en El Mercat con un 11,14%), y, en todos ellos, más del 60% de su población se integra en el grupo de 16 a 64 años, pero decantándose hacia las edades adultas (40-65 años) (Ajuntament de València, *Anuari Estadístic*, 2001).

#### *Contrastes entre barrios*

El 11,4% de las actividades comerciales y de los servicios con que cuenta hoy la ciudad de València están ubicadas, como hemos señalado más arriba, en Ciutat Vella (4.868). Casi el 60% corresponden a tiendas de diversas ofertas, a establecimientos de restauración y hostelería y de reparaciones. Exceptuando la venta de productos alimentarios, que concentra en el barrio de El Mercat el mayor número de comercios con el 60% del total, en todos los restantes sectores integrados en esta función urbana destaca, con diferencia, Sant Francesc (Ajuntament de València, *Impost d'Activitats Econòmiques*, 2002). Pero, no únicamente sobresale en actividades económicas, también en equipamientos como, por ejemplo, zonas verdes, puesto que en él se ubica el Parterre y el jardín que ocupa parte del espacio donde antaño estuvieron instalados el Hospital de Pobres Inocentes y luego el primer edificio de la Facultad de Medicina. En cuanto a La Glorieta, emblemático lugar de Ciutat Vella, se halla en La Xerea. En el resto de barrios existen algunos enclaves verdes. La plaza de Juan de Vila.rasa o el pequeño pero bellísimo jardín anexo a La Lonja, ambos en El Mercat; el eje ajardinado que discurre en paralelo con la calle de Guillem de Castro, entre las Torres de Quart y la Beneficencia, en el barrio de El Carme o el reducido jardín adosado al Palau de la Generalitat en La Seu. Por el contrario, los residentes de El Pilar carecen por completo de zonas verdes en su barrio.

La baja proporción de población infantil y adolescente que vive en Ciutat Vella, 10% en el grupo de edades de 0 a 15 años, explica en parte el reducido número de espacios para el juego de los más jóvenes. Tan sólo cuatro, que suman una superficie de 352 m<sup>2</sup>. En cambio, en un distrito demográficamente joven como el de L'Olivereta (ba-

Tabla III. Evolución de la distribución de las actividades terciarias en Ciutat Vella 1970-2002 (%).

BARRIO	1970	2002
La Seu	9,0	7,8
La Xerea	12,0	14,4
El Carme	13,9	7,9
El Pilar	10,3	4,4
El Mercat	20,7	19,7
Sant Francesc	34,2	45,8
Total	100,0	100,0

Fuente: Cámara de Comercio. *Relaciones comerciales* 1970. Ajuntament de València. *Impost d'Activitats Econòmiques* 2002.

rrios de Tres Forques, Soternes, La Llum, etc.), existen 6.105 m<sup>2</sup>. Bien es verdad que una buena parte de ellos se hallan en el viejo cauce del Turia. Una situación similar se da en las instalaciones deportivas, porque Ciutat Vella únicamente cuenta con nueve, de las que seis son escolares, del total de 348 existentes en la ciudad (Ajuntament de València, *Anuari Estadístic*, 2001). Las causas de estas carencias son obvias. El tejido urbano del casco antiguo imposibilita este tipo de equipamientos, máxime cuando la demanda es tan baja.

Mientras Sant Francesc acapara en estos momentos casi la mitad de las actividades terciarias de Ciutat Vella, El Pilar es el barrio que sale más malparado ya que apenas alcanza el 5%. Esta es la primera valoración que se puede hacer ante la realidad de los datos.

En valores absolutos El Pilar ha incrementado el número de establecimientos respecto a 1970, pero en términos relativos ha descendido su participación, que hace tres décadas era del 10,3% y hoy es del 4,4%. Por sectores, en el comercio no alimentario, en el alimentario, en los servicios de restauración y hostelería, en oficinas de seguros e inmobiliarias, en este último caso compartiendo porcentaje con El Carme (2,8%), la precariedad de establecimientos que ofrece actualmente el barrio es manifiesta. Una situación que no por casualidad afecta a una de las zonas del casco antiguo, Velluters, más degradada en el terreno urbanístico. Las inversiones que se están realizando en los últimos años, por ejemplo, en la calle de Murillo, quizá permitirán algún día revitalizar económica y demográficamente este enclave, que durante demasiado tiempo ha estado excluido de los intereses de los agentes urbanos, tanto públicos como privados.

Con casi el 20% de las actividades terciarias, El Mercat es un buen modelo de barrio consolidado porque conserva gran parte de su trama histórica, al tiempo que su participación en la dinámica terciaria del casco antiguo se mantiene en valores similares a los de 1970 (20,7%). Ofrece un ritmo diario de vitalidad y trasiego, al que contribuye en gran medida la presencia del Mercado Central, el gran aliciente que posee desde el punto de vista comercial (aparte su interés arquitectónico, compartido con La Lonja, la iglesia de los Santos Juanes (*Sant Joan del Mercat*) o la plaza Redonda), pero, igualmente, el importante número de establecimientos tradicionales, en su mayoría comercios alimentarios, aunque hay muchos que venden ropa, tejidos, menaje, etc., que, a diferencia de otros barrios, han permanecido hasta hoy y tienen su "encanto", amén de unos precios asequibles, para un determinado tipo de consumidores. Junto a estas tiendas "de toda la vida", han ido abriéndose otras nuevas que han sabido integrarse en el paisaje comercial del ba-

Comercio alimentario

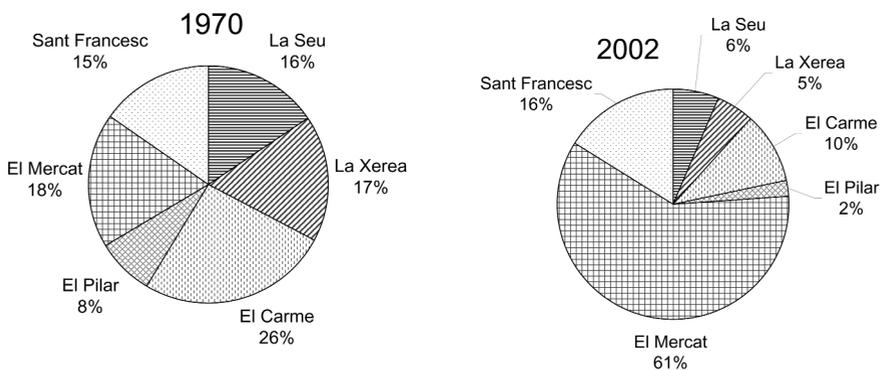
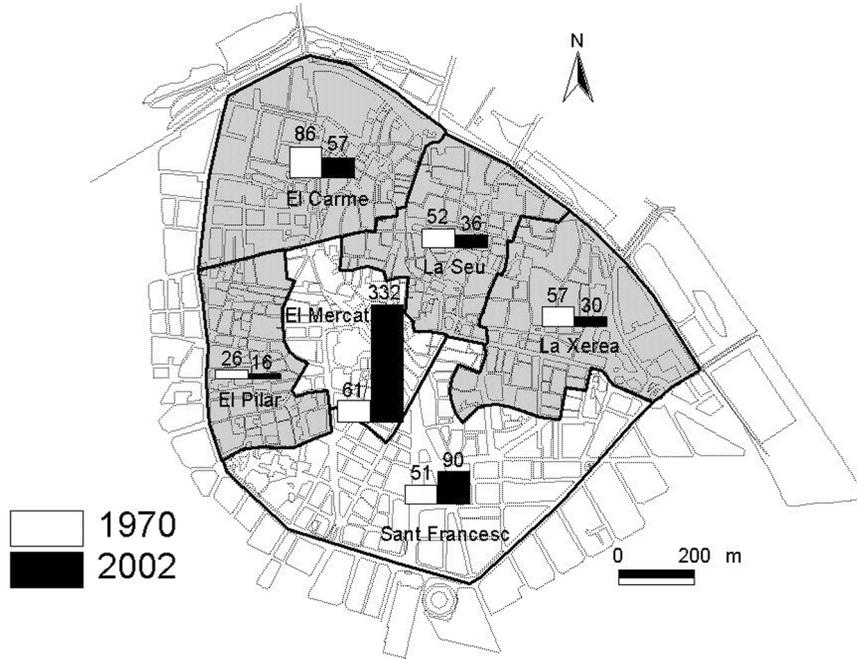


Figura 3. Evolución del comercio alimentario en los diferentes barrios de Ciutat Vella. 1970-2002. En el mapa se han sombreado los barrios en los que ha disminuido el número de establecimientos. Fuente: *Relaciones comerciales* (Cámara de Comercio, 1970). *Impost d'Activitats Econòmiques* (Oficina d'Estadística, Ajuntament de València, 2002). Elaboración propia.

rrio, tanto por las características del establecimiento, de reducidas dimensiones, familiar, como por la clase de artículos que ofrecen. No faltan los comercios de ropa regentados por chinos, como en la calle del Trenc donde, sin solución de continuidad, se suceden locales con todo tipo de ofertas, ni tampoco las tiendas de precio único (antes, de “todo a cien”). Pequeños cafés y restaurantes contribuyen al dinamismo del barrio, que también posee su cuota de oficinas bancarias (6%), de servicios y agencias diversas, sus “librerías de viejo” y que comparte con El Carme la función lúdica, sobre todo en torno a la plaza del Tossal. La notable rehabilitación impulsada por la Universitat de València del palacio del siglo XVIII de los marqueses Martínez de Vallejo, sito en la plaza del Horno de San Nicolás, para sede del Colegio Mayor Rector Peset, ha realzado este enclave “fronterizo” con el barrio de El Carme.

Si hay un barrio en Ciutat Vella del que se tenga una percepción más clara es El Carme, tanto por parte de los habitantes de la ciudad como de los foráneos. Algo tendrá que ver, especialmente en lo que se refiere a estos últimos, el hecho de concentrar el mayor número de establecimientos de ocio. Comercio o servicio que se cerraba, cafetería, restaurante o lugar de copas que lo sustituía. A la cabeza de los barrios del casco antiguo por su población (5.615 habitantes), puesto que ya ocupaba en 1970, su retroceso demográfico entre 1970 y 2001, con ser importante (-55,6%), se sitúa por debajo de la media de Ciutat Vella (-57,1%). En él se configuró a partir de la época bajomedieval, ese “espacio de poder”, esa “geografía urbana del palacio” que es la calle de Cavallers (SIMÓ y TEIXIDOR, 1996). Flanqueada por edificios de importante calidad arquitectónica, es hoy un eje de paso que se convierte los fines de semana en uno de los lugares de la movida de València, frecuentado por gente, en su mayoría jóvenes, que responden a un perfil sociocultural muy definido. El Carme sí ha experimentado cambios en su edificación y viario (calles de Beltrán Bigorra, del Pintor Zariñena, etc.). Y más se producirán con el “particular” desarrollo del PEPRI, que contempla, entre otras cuestiones, el proyecto de ampliación del IVAM (Instituto Valenciano de Arte Moderno), cuyas negativas consecuencias para algunos habitantes de la zona que se ven obligados a abandonar sus casas, están siendo tema de polémica que no parece afectar mucho a los responsables de la reforma. El porcentaje de actividades terciarias que acoge ronda el 8%, casi el mismo que el del barrio de La Seu. Es en el sector alimentario donde se han dado las mayores pérdidas desde 1970, cuando reunía el 25’8% de los comercios de este ramo ubicados en Ciutat Vella, mientras que hoy sólo representan el 10%. Bien es verdad que cuenta con el veterano mercado de Mossén Sorell (1932), para el que existe un proyecto de remodelación, que esperemos alcance asimismo a las calles aledañas, necesitadas de nueva pavimentación y restauración de su caserío. En el comercio no alimentario, del 10,8% ha descendido al 5,1% y en los servicios de restauración y hostelería ha pasado del 16,3% al 21%, porcentaje sólo superado por el barrio de Sant Francesc. Este último dato cobra mayor significado cuando utilizamos valores absolutos, porque de poco más de medio centenar de este tipo de locales con que contaba en 1970, ha pasado a los 120 de hoy.

Otra faceta interesante del barrio se vincula a la rehabilitación y restauración de parte de sus edificios, lo que está posibilitando la instalación en él de diferentes instituciones culturales. Junto al citado IVAM, el “Centre del Carme”, cuya proximidad a la casa-palacio del Intendente Pineda (1728), sede de la Universidad Menéndez y Pelayo, convierten a la plaza de El Carme en un enclave típico de ciudad mediterránea, que sería acogedor y agradable si no fuese por la falta de limpieza y cuidado que lo caracteriza. En la calle Corona, el edificio de la antigua Beneficencia, muy bien restaurado por cierto, además de

Comercio alimentario

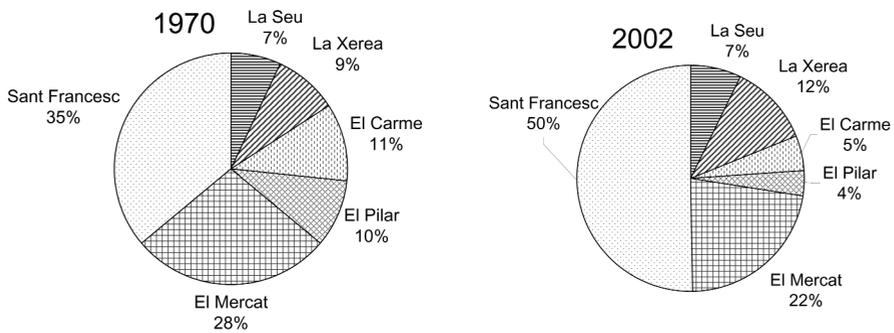
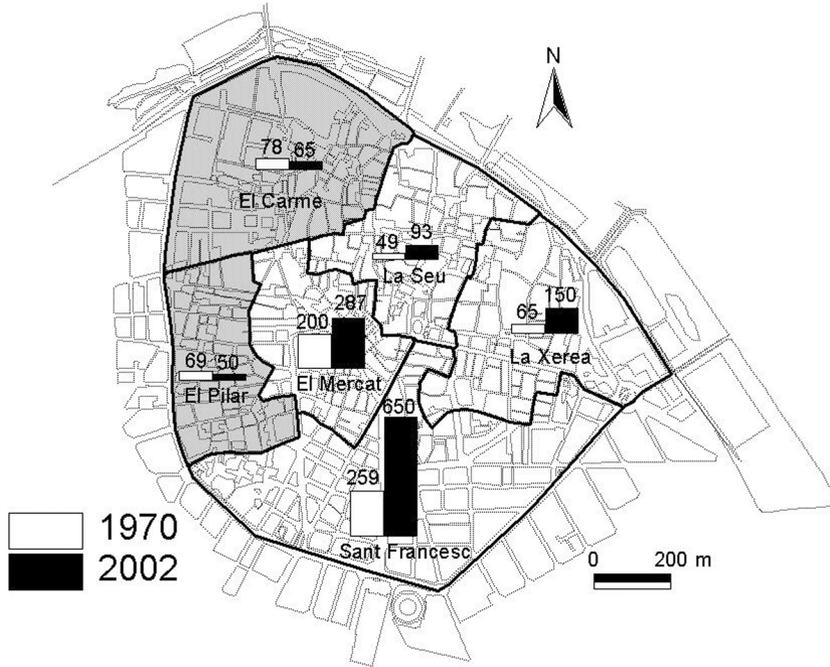


Figura 4. Variaciones en el comercio no alimentario en los barrios de Ciutat Vella. 1970-2002. En el mapa se han sombreado los barrios en los que ha disminuido el número de establecimientos. Fuente: *Relaciones comerciales* (Cámara de Comercio, 1970). *Impost d'Activitats Econòmiques* (Oficina d'Estadística, Ajuntament de València, 2002). Elaboración propia.

ofrecer audiciones y diversos actos culturales, acoge el Museo de Prehistoria y Etnología, así como la Sala Parpalló para exposiciones diversas. El Museo Benlliure, en la calle de Blanquerías, el Mesón de Morella, con orígenes en el siglo XV, que alberga una asociación ciudadana para la defensa del casco antiguo, junto a vestigios de la historia urbana de la ciudad (Portal de Valldigna, restos de la muralla islámica, cuya proyectada rehabilitación es otra cuestión polémica), iglesias y conventos, son otros tantos ingredientes del patrimonio cultural del barrio, donde también se han habilitado edificios para instalar en ellos centros destinados a personas mayores y discapacitadas, servicios sociales que junto con los sanitarios suponen el 7,4% de la oferta de Ciutat Vella en este sector, porcentaje similar al de El Mercat.

La Xerea y Sant Francesc muestran afinidades en sus funciones y trayectoria urbana. Ambos fueron objeto de planes de reforma, mencionados en anteriores páginas, que alteraron la morfología tradicional y cuyo punto de partida estuvo, en ciertos casos, en la desamortización que afectó a los nueve conventos ubicados en estos barrios, entre ellos los dos de mayor entidad de València, Predicadors y Sant Francesc. Apertura de plazas, trazado de nuevas calles, saneamiento del caserío y nuevas construcciones, condujeron a configurar unos sectores del casco antiguo que a lo largo del siglo XX y sobre todo a partir de finales de los años sesenta, adquieren un nuevo perfil social y económico. Sant Francesc con 5.473 habitantes y La Xerea con 3.789 (2001), son los barrios de Ciutat Vella con la evolución demográfica negativa menos acusada entre 1970 y 2001, -53,2% y -52,1%, respectivamente. Valores importantes sin duda alguna, pero no tan pronunciados como ese -64,5% de La Seu o el -60,2% de El Carme. En cierta manera resulta algo llamativa dicha circunstancia, dado el marcado predominio de los usos terciarios de su suelo, que en el de Sant Francesc ocupan casi el 60% de la superficie del barrio. Recordemos que, a excepción del comercio de productos alimentarios (16%), en todos los demás sectores terciarios ofrece el máximo porcentaje de establecimientos. Dejando aparte las oficinas bancarias, contempladas en otro epígrafe, Sant Francesc reúne el 63,4% de las agencias de seguros e inmobiliarias; el 61,4% de los servicios sociales y sanitarios; el 57,4% de los recreativos y culturales; el 55,4% de los servicios a las empresas; el 50,2% de los comercios no alimentarios; el 43% del sector de educación e investigación; el 31,4% de locales dedicados a restauración y hostelería, etc. (Ajuntament de València, *Impost d'Activitats Econòmiques*, 2002).

Esta cuantiosa y diversificada oferta se traduce lógicamente en la importante movilidad diaria que caracteriza al barrio. Si a ello añadimos la presencia de instituciones y servicios públicos: Ayuntamiento, Correos y Telégrafos, Cámara de Comercio, Delegación de Hacienda, Tribunal Superior de Justicia, junto a centros como el Ateneo Mercantil, el Instituto de Enseñanza Lluís Vives (en el antiguo Seminario de San Pablo) o el recientemente creado Museo Valenciano de la Ilustración y la Modernidad, es innegable el dinamismo de Sant Francesc. Lástima que para su principal nodo, la plaza del Ayuntamiento, los diversos planes de reforma de que ha sido objeto se hayan mostrado incapaces, hasta el momento, de otorgarle adecuada personalidad. Es un espacio funcional, en cierto sentido forzado y generado por las calles que convergen. Quizá su forma triangular contribuya a esa despersonalización, por no atribuirlo a la carencia de proyectos fruto de un discurso urbano reflexivo.

Mayor cohesión en su paisaje urbano ofrece el barrio de La Xerea, situado en tercer puesto por el volumen de actividades terciarias (14,4%). Comparte protagonismo con el de Sant Francesc en determinados sectores. Aparte el financiero (17,2%), en los servicios de educación e investigación (25,2%), en oficinas de seguros e inmobiliarias (18,4%), en el

Servicios personales diversos

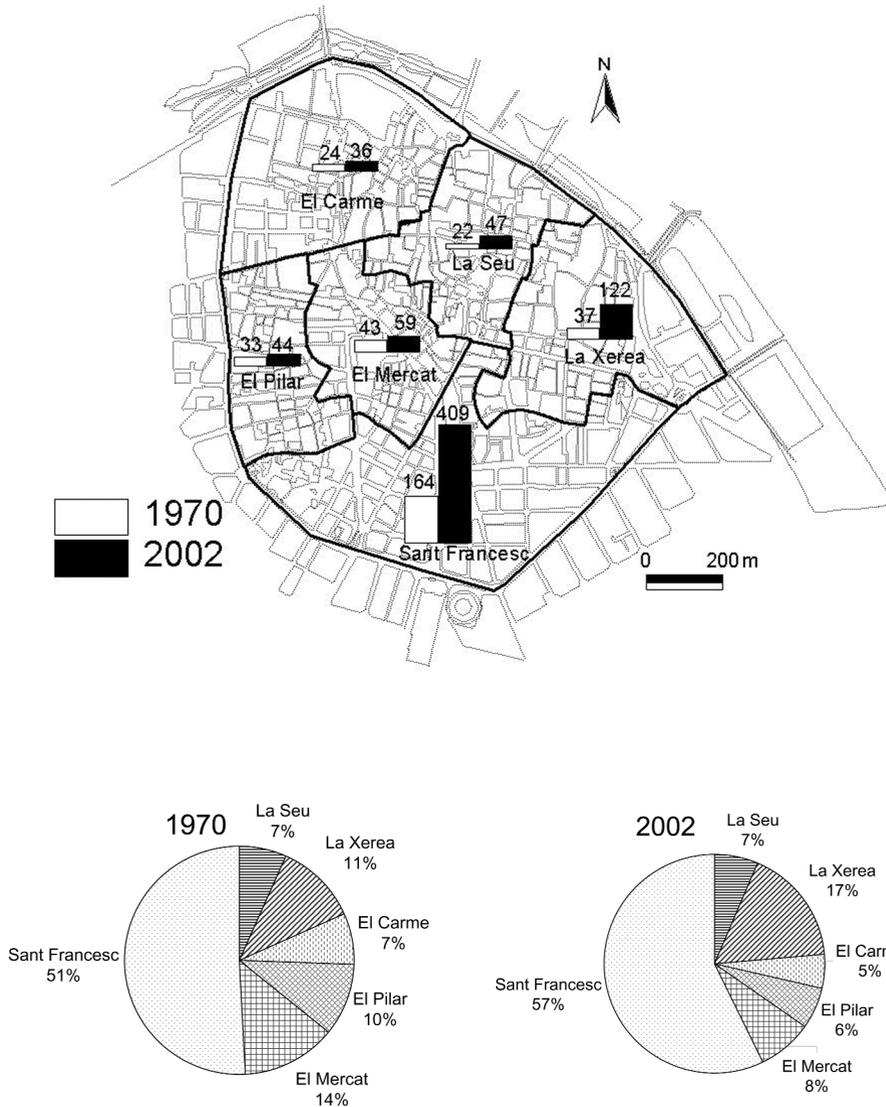


Figura 5. Evolución del equipamiento en servicios personales diversos (farmacias, peluquerías, reparaciones, etc.) en los barrios de Ciutat Vella. 1970-2002. Fuente: *Relaciones comerciales* (Cámara de Comercio, 1970). *Impost d'Activitats Econòmiques* (Oficina d'Estadística, Ajuntament de València, 2002). Elaboración propia.

comercio no alimentario (11,6%) -aunque a mucha distancia de El Mercat- y en los servicios recreativos y culturales (10,2%), por citar sólo algunos. Acoge edificios tan emblemáticos como la Universitat de València, el Colegio del Corpus Christi e iglesia de El Patriarca, el Temple, la iglesia de Santo Domingo, el palacio del Marqués de Dos Aguas o la Bolsa, en el antiguo palacio rehabilitado del siglo XVIII, que perteneció a los señores de Bétera. En él se integra la mayor parte de la calle de la Paz, que en su tramo inicial (junto a la plaza de la Reina, donde el derribo de los conventos de San Cristóbal y Santa Tecla posibilitó el trazado) y final (plaza de Alfonso el Magnánimo), es límite con el barrio de Sant Francesc. Ya nos referimos a esta calle más arriba. Ahora queremos hacer hincapié en la revalorización que ha experimentado en los últimos años. El proceso comenzó, como en tantos otros enclaves del casco antiguo, con la restauración de las fachadas de sus edificios, excelentes muestras algunos de los estilos arquitectónicos de principios del siglo XX (eclecticismo, historicismo, modernismo). A la par, se han ido instalando nuevos establecimientos que ofertan artículos de cierta especialización y de marca, formándose un eje comercial que se expande por calles transversales, la del Marqués de Dos Aguas o la de Comedias. Esta última, aletargada durante bastante tiempo, está adquiriendo especial atractivo para instalaciones diversas, comercios y oficinas. Lo preocupante de dicho proceso es la construcción de sobreelevados en algún que otro de sus edificios, como también ha ocurrido en la vecina calle de la Paz.

Exceptuando la apertura de esta vía y las reformas en los alledaños de la plaza del Patriarca, La Xerea conserva la mayor parte de su trama urbana histórica, con un callejero estrecho y divagante, salvo en el caso de otra arteria emblemática, la del Mar. Las secciones censales 5 y 7, las más extensas, delimitadas por las calles del Gobernador Viejo, Bonaire, Pintor Sorolla, Salvá, Embajador Vich, de las Avellanas, la plaza de San Esteban y la calle de Trinitarios, acogen la mayoría de actividades terciarias: el 74,8% del comercio no alimentario del barrio, el 62% del comercio al por mayor, el 60,3% de los servicios de restauración y hostelería, el 59% de los de educación e investigación y el 53,8% de los recreativos y culturales.

Por último, el barrio de La Seu (primero en la demarcación administrativa de Ciutat Vella), ofrece un marcado carácter institucional, tanto civil como eclesiástico, al localizarse en él las sedes de los órganos de gobierno del País Valenciano (Generalitat y Les Corts), la Diputació, la Catedral y la Basílica de Nuestra Señora de los Desamparados. También acoge el Museo de la Ciudad, en el palacio setecentista de los condes de Berbedel, el Palacio Arzobispal, la cripta de San Vicente Mártir, el Almudín, etc. Edificios todos ellos protegidos, lo que no ha sido impedimento para intervenciones nada ortodoxas, como el sobreelevado de reciente colocación en el Palau de la Generalitat. Por esas circunstancias, la primera función del barrio se podría decir que es la turística, ya que forma parte ineludible del itinerario de los que visitan la ciudad. También, escolares y estudiantes de dibujo arquitectónico frecuentan sus calles en el horario de clases prácticas. Uno de los ejes más destacados que discurre por el barrio, compartiéndolo con el de El Carme hasta la travesía de Concordia, es la calle dels Serrans. *Carrer Major* en épocas pasadas (era la principal entrada a València desde el norte), se ha convertido hoy en una vía ruidosa por su intenso tráfico, despersonalizada, descuidada y mal pavimentada (¡ cinco veces en dos años se ha reparado su firme!). La actividad comercial es más bien escasa, aunque, recientemente, se están abriendo pequeñas tiendas de ropa, bisutería, artículos de decoración, circunstancia que podría devolverle cierto dinamismo. A excepción de la plaza de la Reina, la mayor parte del callejero conserva el trazado histórico. Con sólo 2.517 habi-

### Restauración y hostelería

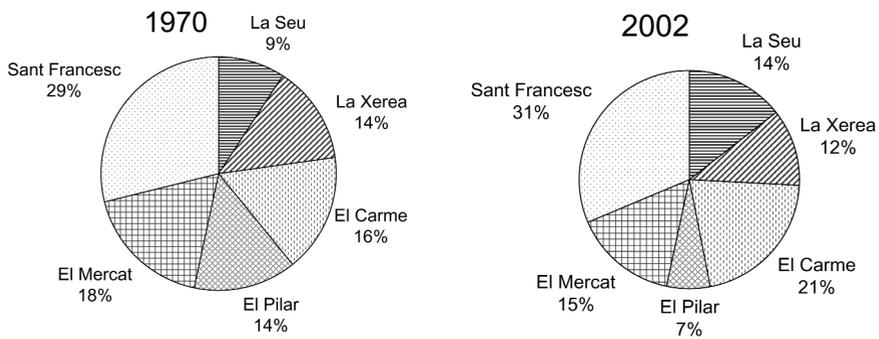
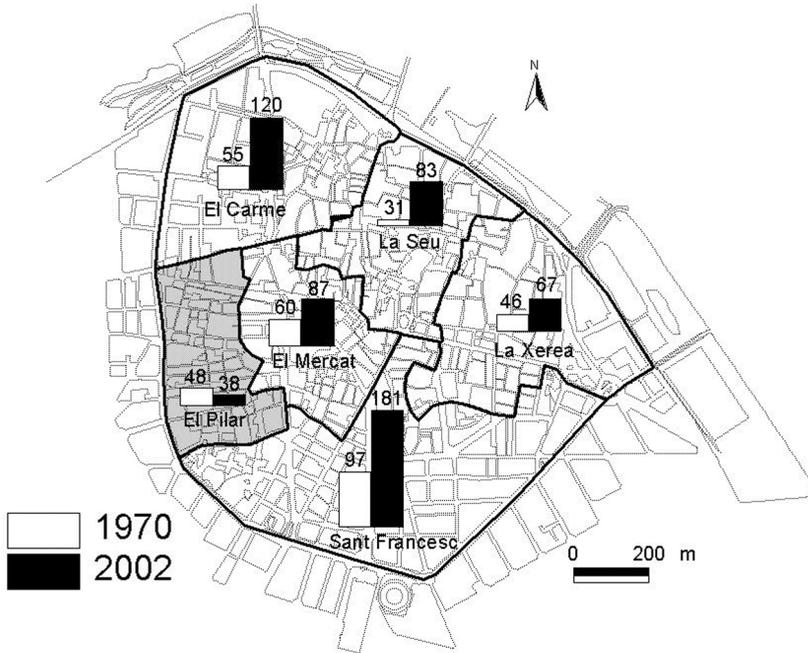


Figura 6. Evolución de los establecimientos de restauración y hostelería en los diferentes barrios de Ciutat Vella. 1970-2002. En el mapa se ha sombreado el barrio en el que ha disminuido el número de establecimientos. Fuente: *Relaciones comerciales* (Cámara de Comercio, 1970). *Impost d'Activitats Econòmiques*, (Ajuntament de València, 2002). Elaboración propia.

tantes (2001), su participación en las actividades terciarias ha descendido desde el 9% (1970) al actual 7,8%, situándose así en el penúltimo lugar por número de establecimientos y oficinas. El sector mejor representado es el de restauración y hostelería, el 14,4% del total del casco antiguo, circunstancia lógica dada esa condición de espacio turístico y administrativo. El comercio minorista no alimentario se plasma básicamente en pequeñas tiendas, algunas de carácter tradicional, repartidas por calles estrechas y laberínticas, salvo en el caso de las de Navellos y de las Avellanas, esta última “frontera” con el barrio de La Xerea. La oferta de productos alimentarios, aunque reducida, representa el 6,4% de Ciutat Vella, superando a las de La Xerea (5,3%) y El Pilar (2,3%).

### *El urbanismo comercial*

La apertura de pasajes conectando dos calles o penetrando por el interior de un edificio para instalar en ellos comercios, es una práctica urbanística que se origina a últimos del siglo XIX, momento en que se crearon estas galerías, como la de Vittorio Emmanuele en la ciudad de Milán (1877), el pasaje del Crédito (1879) en Barcelona (FACIABÉN, 2003) y en València, el Pasaje Ripalda (1889). Obra del arquitecto Joaquín María Arnau, posee una cubierta de cristal y hierro y enlaza las calles de San Vicente y de Moratín. Hoy funciona principalmente como lugar de paso tras el cierre de la práctica totalidad de sus tiendas, cuyos locales están ahora en venta o alquiler. Conectando la plaza de la Reina y la plazuela del Miracle del Mocadoret se abrió a finales de los años 1940, principios de los cincuenta, el Pasaje Giner, donde estaba el bazar homónimo, uno de los primeros almacenes de juguetes de València. Los pocos comercios instalados en él se han ido renovando con el paso de los años o han sido reemplazados por bocaterías y cafeterías.

Con estos precedentes, es a partir de la década de los setenta cuando van surgiendo en el casco antiguo las primeras vías donde, a fin de potenciar su actividad comercial, se ponen en marcha diferentes medidas: renovación del pavimento, exclusión del tráfico rodado e instalación de mobiliario urbano. Nuevos escenarios callejeros en los que se ubican locales contiguos de venta especializada, unos renovados y otros atraídos por el flujo de compradores. En el barrio de El Mercat, la mencionada calle del Músico Peydró, es una muestra; en ella encontramos una oferta básicamente integrada por artículos de mimbre y cestería que, alternando con antiguos comercios de ropa y calzado, se extiende a lo largo de su recorrido, desde la calle Padilla (junto a la avenida del Oeste) hasta la plaza de la Merced, que acoge un mercadillo, cuyos puestos de venta instalan a diario colectivos marginales (inmigrados), antes ubicado en el Parterre, del que la presión de sus pudientes vecinos consiguió expulsarlo. Dicha calle fue el punto de partida de una peatonalización que progresivamente se ha ido imponiendo, primero en sus alrededores y luego en lugares más distantes: en las calles de Rumbau, del Preboste Liñán, Ramilletes, Blanes y, tras atravesar la plaza del Mercado, en las de San Fernando, del Trenc, plaza de Lope de Vega, calles de los Derechos y Cerrajeros. Asimismo, cruzando la de San Vicente, en la plaza de Mariano Benlliure y calle de Moratín, aunque en estos dos casos la actividad comercial ha experimentado un inexplicable retroceso desde hace algún tiempo.

Esta práctica urbanística se afianza, de hecho, a raíz de la inauguración en 1970 del primer edificio de El Corte Inglés. Adquirido el terreno donde se ubicaba el convento de monjas dominicas de Santa Catalina de Sena (1491), la instalación de este gran almacén, marcó un punto de inflexión para el equipamiento comercial de la zona. Lejos queda ya

la imagen urbana de esa calle de Don Juan de Austria con sus edificios de fachadas ennegrecidas, su tráfico de vehículos (de poca intensidad, es cierto), sus contados establecimientos comerciales, el teatro Apolo (derribado en 1969), y algún que otro bar “típico”, Casa Mundo, en cuyas paredes cuelgan fotografías de jugadores del Valencia C.F., uno de los pocos locales que se ha mantenido hasta hoy. Mientras a muchos comerciantes minoristas tradicionales esa nueva modalidad de venta les suscitó ciertos recelos por la competencia que suponía, a otros les sirvió de acicate para renovar sus comercios (FACIABÉN, 2003). Poco a poco se han ido abriendo tiendas especializadas, que ofertan artículos de marca y diseño en ropa, complementos y calzado. Precisamente, en la calle de Don Juan de Austria se ha producido ese proceso comercial tan frecuente como es la concentración de establecimientos de un mismo ramo, en este caso, zapaterías. Hoy esta calle vive a diario una intensa actividad generada por los comercios y, asimismo, por la presencia de entidades bancarias, oficinas y cafeterías. La creación en los años noventa de la “Galería Comercial Juan de Austria”, acabó de perfilar de manera clara esta práctica urbanística, sobre todo porque dicho pasaje conecta con la calle del Hebreísta Pérez Bayer, donde se halla una de las entradas a otro centro de El Corte Inglés, vía que no sólo no se ha peatonalizado sino que soporta un denso tráfico de autobuses y vehículos privados, que su estrechez acentúa. Únicamente la travesía del Doctor Romagosa está cerrada al tránsito de coches y por ella se accede directamente a dichos almacenes, de los que se sale a las calles de Roger de Llúria y Colón.

El espacio delimitado por la plaza del Ayuntamiento y parte del trazado de las vías Roger de Llúria, Pascual y Genís y Xàtiva, constituye otra muestra de urbanismo comercial dentro del barrio de Sant Francesc. En su interior, las calles de Ribera, Convento de Santa Clara (por el edificio homónimo, de monjas capuchinas, aún existente en 1910), de Martínez Cubells y el Passeig de Russafa (donde hubo también otro convento, el de San Fulgencio, 1536, de frailes agustinos calzados), fueron las primeras arterias peatonales de la ciudad. Existe el Pasaje Rex, que conecta la avenida del Marqués de Sotelo con la calle Convento de Santa Clara, sin demasiado dinamismo comercial, y un segundo, el de Horneros, que realmente es sólo una estrecha vía entre la calle Ribera y el Passeig de Russafa. Este último, con las sucesivas denominaciones que ha tenido, era ya a principios del siglo XX un eje comercial y de ocio, función terciaria que se irá afianzando y adaptando a las nuevas exigencias de una demanda creciente y diversificada y se extenderá a las calles próximas. Desaparecen teatros, alguno, el Eslava, convertido en cine, es hoy sede de una librería; en la cercana calle de Ribera, el antiguo cine Capitol, importante muestra de la edificación racionalista realizada por Joaquín Riera (1930), hace años dejó de funcionar como tal y nada se ha hecho hasta el momento para proteger y resaltar su valor arquitectónico. En otros casos se han abierto salas multi-cines, en el propio Passeig de Russafa, reemplazando al antiguo Cine Lys, y, ya fuera de este enclave, los ABC Park, con entrada por la calle de Roger de Llúria, que ocupan parte del solar donde estuvo situado el Colegio Imperial de Niños de San Vicente Ferrer (¿quizá algún fantasma (Serrat, *dixit*) del entrañable cine “San Vicente”, siempre con películas “toleradas”, haya quedado en estas nuevas salas!). En la parte restante del antiguo colegio se instaló Galerías Preciados, adquirido tras su quiebra por El Corte Inglés, que también se hizo con unos almacenes de capital británico situados entre la calle de Colón y el Passeig de Russafa, en el lugar donde a comienzos del siglo XX estaban ubicados los desaparecidos teatro Ruzafa y restaurante “La Nueva Torera”. Estas circunstancias significaron, nuevamente, un incentivo para la apertura de tiendas en la zona. En suma, tres centros comerciales de la misma cade-

na en poco más de 500 metros. El predominio de establecimientos en estas áreas de Sant Francesc queda bien patente si acudimos a los datos estadísticos, ya que concentran el 50,2% de los comercios no alimentarios ubicados en el barrio.

La especialización comercial de estos espacios que conjugan accesibilidad y alto valor del suelo se ha desarrollado en paralelo con la creación de grandes superficies en zonas más o menos periféricas de la ciudad, en las que el consumidor puede adquirir todo tipo de productos de la demanda habitual o caprichosa. El contrapunto a dichos lugares lo dan diferentes enclaves de los barrios de La Seu y El Carme, donde la creación de calles supuestamente peatonales, con cierto acondicionamiento y mobiliario urbano (de estética más que dudosa) -Navellos, Muro de Santa Ana o Roters- no ha funcionado para revitalizarlas comercialmente. Aparte otras razones, expuestas en páginas arriba, hay una de peso. El residente de estos barrios con cierto poder adquisitivo efectúa sus compras fuera de ellos, mientras que a los habitantes de bajo nivel de renta y /o de edad avanzada, no les es asequible ese consumo o prescinden de él. Por último, la calle de la Nave, adscrita en la mayor parte de su recorrido al barrio de La Xerea y tipificada como peatonal por el Ayuntamiento, ofrece cierta peculiaridad. En ella, desde antaño, y debido a la presencia de las Facultades que acogía el edificio de la Universitat de València, se abrieron librerías de lance, cuyo número se ha ido incrementado y a las que se han sumado galerías de arte. Recientemente ha sido renovado el pavimento, al igual que el de sus travesías, Bonaire y Vestuario, y calles aledañas, las de la Universidad, de las Comedias, Barcelona y Tertulia. Hoy por hoy no es un eje comercial, sobre todo por el carácter institucional del tramo comprendido entre la plaza del Colegio del Patriarca y la calle de la Universidad, aunque en la esquina con esta última perdure un comercio de venta de muebles de junco, médula y mimbre, "El Negrito", en alusión a la figura sedente e impertérrita que desde su butaca preside el escaparate y superó, por cierto, la riada de 1957.

#### *El enclave financiero*

Cualquier estudio sobre las transformaciones en el uso terciario del suelo urbano necesariamente ha de incluir referencias al sector financiero, importante vehículo de cambio para la edificación y fisonomía del espacio. Si éste se corresponde con el casco antiguo las razones para hacerlo son obvias, porque, por esencia, es un ámbito que acoge zonas donde el fenómeno urbano de la terciarización está omnipresente y en el que las oficinas bancarias, una de sus principales manifestaciones, adquieren un importante peso específico, máxime cuando se analizan ciudades de cierta entidad.

A la hora de exponer este capítulo de la geografía urbana de la Ciutat Vella de València somos conscientes de las pocas novedades que podemos aportar, salvo la actualización del número de entidades financieras, a una temática a la que el profesor Vicenç Rosselló, como ya señalamos al comienzo del artículo, ha dedicado minuciosos estudios que analizan, desde la incidencia urbana de la Banca en el conjunto de la ciudad (1962), la primera aportación científica que se hizo sobre el tema, hasta el proceso de configuración del "barrio financiero" de la capital (2001).

En 1962, el profesor Rosselló aludía a la caracterización bancaria de València, señalando como esta función "...contribuye poderosamente a la expansión comercial y agrícola, a la financiación de los negocios, al desarrollo de las empresas, mejoras urbanas y agrarias..." (1962: 240). Los planos bancarios que incluye, con una secuencia diacrónica, revelan la paulatina instalación de establecimientos financieros en calles y plazas adscritas hoy a los ba-

rrios de La Xerea y Sant Francesc, convertidos a principios del siglo XX en lugares alternativos a las antiguas ubicaciones de la segunda mitad del siglo XIX, en calles como las de Cavallers, Calatrava y de la Hierba (ésta con la sucursal del Banco de España en València, instalada en 1858) o Eixarcs (donde en 1860 estaba situada la Sociedad Valenciana de Crédito y Fomento), integradas en los actuales barrios de El Carme, La Seu y El Mercat, respectivamente. Aludiendo a estas vías urbanas, el autor señala ese traslado espacial en los siguientes términos: “Entre la nobleza y el comercio [...] gravitaban los primeros bancos, mientras que algunos (Banco de España y Crédito Valenciano) iniciaban un sintomático desplazamiento hacia los barrios del este, situándose en la plaza de la Congregación (hoy de San Vicente Ferrer)” (1962, 273).

A comienzos del siglo XX (1909) eran 19 las oficinas bancarias instaladas en la actual Ciutat Vella, cifra que se incrementa hasta 26 en 1933, porque a lo largo del primer tercio de la centuria, a la par que se reubican algunos Bancos, otros nuevos surgen: Vizcaya (1922), en la Bajada de San Francisco; Popular (1928), en la calle de Roger de Llúria o Aragón (1930), en la plaza de Emilio Castelar. Ya terminada la ordenación urbana del desaparecido Barrio de Pescadores, en las “...cuatro minúsculas manzanas comprendidas entre Lauria y Barcas se contaban ocho de los establecimientos bancarios principales” (ROSELLÓ, 1962, 277). El concepto “enclave financiero” pasa a definir el espacio delimitado por la avenida del Marqués de Sotelo (de Amalio Gimeno, en esa época), la plaza del Ayuntamiento (de Emilio Castelar), calles de San Vicente y de la Paz, plaza de Alfonso el Magnánimo y calle de Colón. Dentro de él, el eje Barcas-Pintor Sorolla, anuncia esa especialización financiera que hoy lo caracteriza y ha hecho desaparecer prácticamente el uso residencial.

Es a partir de los años sesenta cuando se producirá el *boom* financiero en la ciudad y, en particular, en dicho enclave del casco antiguo, que suma los requisitos necesarios para estas instituciones: centralidad, en consecuencia, accesibilidad, y presencia de un centro direccional. Circunstancias arropadas por una serie de reformas urbanas, ya aludidas, en la edificación y viario. Esta dinámica elevó a algo más de medio centenar, el número de establecimientos financieros en Ciutat Vella en 1970, el 65% instalados en el barrio de Sant Francesc y el 9% en La Xerea. En la actualidad son 272 las oficinas bancarias del casco antiguo, repartidas entre Bancos (184) y Cajas de Ahorro (88), lo que da una *ratio* de 114,6 entidades por cada 10.000 habitantes, frente a la de 15,6 de la ciudad. Aunque la menguada población de Ciutat Vella reste valor al dato, en cualquier caso es significativo, porque ello se plasma, además, en otra variable, acoger el 24% de los locales financieros de València (Ajuntament de València, *Anuari Estadístic*, 2001).

Un total de 25 entidades, ubicadas en algunos tramos sin solución de continuidad, flanquean el eje Barcas-Pintor Sorolla, desde la plaza del Ayuntamiento hasta la de Alfonso el Magnánimo. Las últimas oficinas abiertas han sido Crédit Suisse, Caixa Nova (resultado de la fusión de diferentes Cajas gallegas), ambas en la calle del Pintor Sorolla, frente al Banco de Valencia y Banco Urquijo, respectivamente y Sa Nostra, (Caixa de Balears), en la plaza de Alfonso el Magnánimo. No es de extrañar, pues, que el barrio de Sant Francesc concentre hoy el 63% de las entidades financieras de Ciutat Vella, porcentaje que se eleva al 80,2% si incluimos, y hay que hacerlo, el de La Xerea. El descenso porcentual del primero respecto a 1970, puede explicarse por el mayor peso relativo alcanzado en algunos enclaves de La Xerea. (Ajuntament de València, *Impost d'Activitats Econòmiques*, 2002). El ritmo de especialización financiera de Ciutat Vella, pensando básicamente en la polarización de esos enclaves urbanos citados, ha sido tal que, en tres déca-

das (1970-2002), se ha producido un crecimiento del 391%, lo que significaría una media de 6,7 oficinas por año.

### CONCLUSIÓN

A lo largo del periodo analizado en este artículo, la geografía urbana de la Ciutat Vella de València, muestra la lógica correspondencia entre transformaciones demográficas, socioeconómicas y morfológicas, y evolución de los usos terciarios que acoge dicho espacio central. Un primer balance del cambio experimentado por éste, deja constancia del relevo que se ha producido en la ocupación del suelo y en la oferta y tipología de los establecimientos, al compás de las modificaciones en los hábitos de consumo. Desde aquellos servicios y comercios tradicionales que, repartidos por el casco antiguo, satisfacían las necesidades básicas de sus habitantes, hasta la actual polarización y el urbanismo comercial, prácticas que se han ido afianzando en determinados enclaves de Ciutat Vella, consagrando, en unos casos, revalorizando, en otros, su perfil terciario.

La traducción espacial de esta secuencia exige, sin embargo, diferentes puntualizaciones. Si bien es cierto que, desde principios del siglo XX, los diferentes barrios centrales ofrecían su cuota de equipamientos terciarios, algunos ya destacaban por un mayor nivel de oferta, destinada al conjunto de la población ciudadana, en la medida en que acogían diversos nodos y sendas donde se ubicaban un buen número de establecimientos que, en ciertos casos, escapaban a la categoría de simples tiendas de barrio. Las plazas del Mercado, de la Reina y Redonda, junto a calles principales, San Vicente, La Paz, Mar... y, asimismo, estrechas pero dinámicas travesías próximas a dichos lugares, iban adquiriendo un peso específico en la función terciaria de la ciudad. Los ejemplos son múltiples. La desaparecida calle de Zaragoza, arteria comercial indiscutible en todo su recorrido, desde la plaza del Miguelete hasta la de Santa Catalina; la de la Bolsería, donde perduran comercios con muchos años de vida urbana; dels Serrans, Avellanás, San Fernando, etc. Esta situación condujo a conferir a determinados barrios el estatus de espacios con clara vocación comercial durante la primera mitad del siglo XX.

¿Cuál ha sido la secuencia recorrida a partir de 1960? La llegada del "nuevo orden económico" que marcó el Plan de Estabilización de 1959, tuvo su traducción en las ciudades del Estado. En lo que se refiere a València, el acelerado y precipitado crecimiento urbano que experimentó, no hizo sino ratificar el activo de algunas zonas del casco antiguo para los usos terciarios y cuaternarios. Las favorables condiciones que les otorgaban su centralidad y accesibilidad no pasaron inadvertidas, ni mucho menos, a los agentes urbanos. Prosigue a un mayor ritmo el proceso de instalación y apertura de nuevas oficinas, comercios especializados, servicios de restauración y hostelería, etc. Al mismo tiempo, la función financiera, ya con años de andadura en Ciutat Vella, se intensifica, definiendo claramente la City ciudadana. Sectores otrora equipados con comercios y servicios, se vacían de su contenido terciario y, de este modo, barrios como La Seu, El Carme y El Pilar, suman hoy casi el mismo porcentaje de actividades económicas comerciales (20,1%) que uno sólo, el de El Mercat (19,7%). Si a este valor agregamos el de Sant Francesc, cuya superficie es la principal aglutinadora de dichos usos, ambos barrios acogen más del 65% del total de establecimientos terciarios de Ciutat Vella.

En el contexto de una ciudad que en las últimas décadas ha protagonizado un notable salto cuantitativo y, selectivamente, cualitativo, el casco antiguo conserva e incre-

menta, ligeramente, su participación porcentual en la función terciaria de València. Una circunstancia acompañada de luces y sombras porque, en demasiados lugares, se ha producido con lamentables costos. No sólo la pérdida de la vitalidad residencial de antaño, sino, también, la de parte de sus señas de identidad vivencial. Alto precio hemos pagado por una terciarización, abusiva en muchos casos; por operaciones desaprensivas o cuanto menos desafortunadas y por la injerencia de intereses indiferentes a la herencia cultural de nuestra Ciutat Vella.

## BIBLIOGRAFÍA CITADA

- Ajuntament de València (1981): *Els nous districtes de la ciutat de València*. Publicacions de l'Arxiu Municipal de València, 81 pp. + Anexe Estadístic.
- Ajuntament de València (2001): *Anuari Estadístic de la ciutat de València*, 437 pp.
- Ajuntament de València (2002): *Impost d'activitats econòmiques*. Oficina d' Estadística.
- BOIRA I MAIQUES, J.V. (2001): El carrer de la Pau, en *La universitat i el seu entorn urbà*. Cinc Segles. Universitat de València, pp. 149-169.
- Cámara de Comercio de València (1913): *Padrón de actividades económicas*.
- Cámara de Comercio de València: *Relaciones comerciales*. Años, 1910, 1941 y 1970.
- CAPEL, H. (2002): *La morfología de las ciudades. I. Sociedad, cultura y paisaje urbano*. Barcelona, Ediciones del Serbal, 544 pp.
- FACIABÉN, P. (2003): Los grandes almacenes en Barcelona. *Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*. Universitat de Barcelona, vol. VII, nº 140, 24 pp.
- GARCÍA HERRERA, L. M. (2001): Elitización: Propuesta en español para el término *Gentrificación*. *Biblio 3 W. Revista Bibliográfica de geografía y ciencias sociales*. Universitat de Barcelona, vol. VI, nº 332, 6 pp.
- LEFEBVRE, H. (1968): *Le droit à la ville*. París, Editions Anthropos.
- ROSSELLÓ I VERGER, V. (1962): La banca y su trascendencia urbana en la ciudad de Valencia. *Saitabi*, 12, 239-286.
- ROSSELLÓ, V. i E. BONO (1973): *La banca al País Valencià*. València. L'Estel (3 i 4), 181 pp.
- ROSSELLÓ I VERGER, V. (2001): Un barri financer, en *La universitat i el seu entorn urbà*. Cinc Segles. Universitat de València, pp. 227-246.
- SIMÓ, T. y M.J. TEIXIDOR (1996): *La vivienda y la calle. La calle de Cavallers de Valencia*. València, Edicions Alfons el Magnànim. IVEI. Col·legi Oficial d'Arquitectes, 276 pp.
- SIRERA, J.L. (2001): El Teatre principal i el seus precedents, en *La universitat i el seu entorn urbà*. Cinc Segles. Universitat de València, pp. 359-378.
- TABERNER, F. (1987): *Valencia entre el ensanche y la reforma interior*. València, Edicions Alfons el Magnànim. IVEI. Col·legi Oficial d'Arquitectes, 154 pp.
- TEIXIDOR DE OTTO, M.J. (1971): La calle de la Paz (Valencia). *Cuadernos de Geografía*, 8, 83-103.
- TEIXIDOR DE OTTO, M.J. (1974): Población activa de la ciudad de Valencia. 1970. *Cuadernos de Geografía*, 15, 25-46.
- TEIXIDOR DE OTTO, M.J. (1976): *Funciones y desarrollo urbano de Valencia*. València, Institución Alfonso el Magnánimo y Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Valencia, 414 pp.
- TEIXIDOR DE OTTO, M.J. (1982): *València, la construcció d'una ciutat*. València, Edicions Alfons el Magnànim, 144 pp.
- TEIXIDOR DE OTTO, M.J. (2001): L'entorn geogràfic del barri, en *La universitat i el seu entorn urbà*. Cinc Segles. Universitat de València, pp. 13-42

- TEIXIDOR DE OTTO, M.J. (2002): El crecimiento de Valencia: Población local e inmigración (1950-1970), en *Historia de la ciudad II. Territorio, sociedad y patrimonio*. Colegio Territorial de Arquitectos de Valencia, Ayuntamiento de Valencia, Universitat de València, pp. 270-285.
- TEIXIDOR, M.J. y J.V. BOIRA (1993): Análisis demográfico y transformaciones urbanas en la ciudad de Valencia, en: *Valencia 1991: Ciudad, Población y Sociedad*. Ajuntament de València, pp. 31-49.
- VETGES TU (1988): *La Plaza Redonda de Valencia. Estudio monográfico de un singular espacio urbano del siglo XIX*. València, Edicions Alfons el Magnànim. IVEI. Col·legi Oficial d'Arquitectes, 229 pp.