

REPOBLAR LA CIUTAT VELLA

# Tornar al centre

La Seu, la Xerea, el Pilar, el Mercat, el Carme i Sant Francesc. Els sis barris que formen el nucli antic de València. Degradats i deshabitats, coneixen ara l'actuació de l'Ajuntament, que ha començat a rehabilitar-ne algunes finques, amb els perills d'una nova especulació i d'una legislació encara poc apropiada, al darrere.

---

Fúlvia Nicolàs

---

**N**o és casual que siga la Ciutat Vella, entre tots els districtes de València, el que té un percentatge més alt d'habitants que escriuen correctament el valencià. Molt després que ho fes Ausiàs Marc, tota una generació de la «progressia» il·lustrada urbana anà a instal·lar-se entre les pedres dels barris antics, en promiscua i enfebrida recerca de les arrels metropolitanenes.

Gent del teatre, com **Juli Leal**, **Rafa García**, **Paca Conesa** o **Paco Cano**; de la música, com **Pep Laguarda** i el **Raimon** nostàlgic; de les lletres, com **Salvador Jàfer** o **Amadeu Fabregat**; dissenyadors, com **Francis Montesi-nos** o pintors, com **Manolo Valdés**, conviuen en aquesta zona de bohèmia acreditada amb famílies de noblesa i solvència econòmica tan acreditada com els **Noguera de Roig**, nissaga financera i liberal fincada en un dels més bells palaus del carrer de Cavallers.

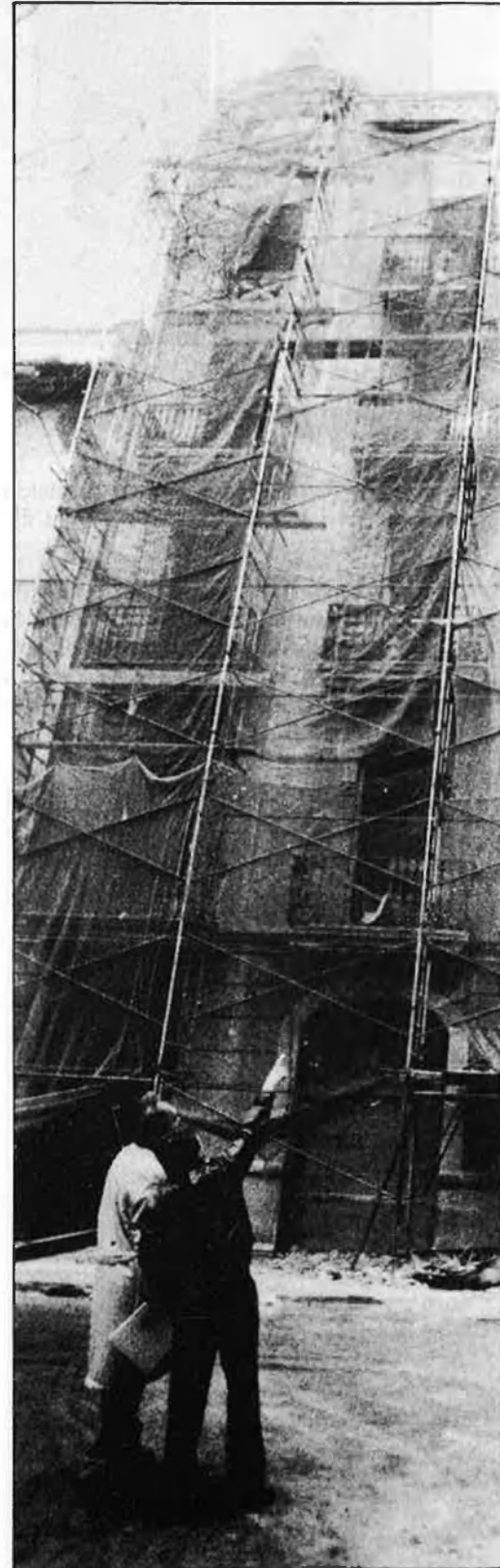
I comparteixen l'hàbitat, tots plegats, amb la més tòpica de les misèries urbanes: la dels vells que acumulen tones de fem en pisos sense ventilació ni aigua corrent. I amb pulcres pensionistes de lloguers de cent pessetes al mes, sense dret a llum natural; i amb representants de la menestralia en vies d'extinció de petits comerciants i oficis quasi oblidats. I amb la variada marginàlia urbana de captaires, vagabunds i «penjats», habitants d'abocadors a cel obert que un dia foren solars, i abans cases.

A la Ciutat Vella viuen moltes dones soles —quasi un 10 per cent de la població són viudes— i bastants homes sols, que passen amb mínimes pensions i mínimes despeses; pocs joves, poquíssims xiquets, escasses fa-

mílies que han vençut la temptació del pis subvencionat a l'extraradi. I un nodrit cens d'habitants fantasmes, que segueixen empadronant-se a la Ciutat Vella per no perdre el dret al pis llogat als seus pares per una misèria, a banda els estudiants i professionals que s'hi han instal·lat l'«estudi», mentre segueixen tenint la residència en un altre barri.

S'inclouen en aquesta denominació sis barris antics de la ciutat, la «València dins los murs» dels orígens: la Seu, la Xerea, el Pilar, el Mercat, el Carme i Sant Francesc no superen, en conjunt, les 160 hectàrees de superfície, sobre les qual viuen al voltant de 36.000 ciutadans. Un 4,6 per cent del total de València, ara. L'any 1950 residien en aquest mateix territori una quarta part dels habitants de la ciutat: més de 105.000 persones.

El progressiu despoblament de la zona ha anat acompanyat, en els últims vint anys, d'una ràpida degradació urbanística i de la qualitat de vida. El sector de població en edat fèrtil i amb major capacitat de producció —per tant, amb més gran poder adquisitiu— ha anat abandonant la Ciutat Vella, fet que contribueix a l'empobriment dels seus barris. Barris on el lloguer és la fórmula més estesa d'habitar en una casa, a diferència de la resta de la ciutat, on la major part dels habitants són propietaris dels pisos en què viuen. On un 44 per cent dels pisos no té aigua calenta, prop d'un 35 per cent no té un bany en condicions i la major part dels edificis foren construïts fa més de 50 anys. Amb solars que fan d'abocadors —propietat d'immobiliàries estranyament paralítiques— i nombrosos edificis en constant perill d'enderrocament, no pot parlar-se precisament d'una àrea especialment cuidada per l'administració.



83 pisos rehabilitats, la primera fase.



Edificis, majoritàriament, construïts el segle passat.



I tanmateix, en aquestes 160 hectàrees hi ha el centre comercial, polític, administratiu, i de serveis de la ciutat. Aquests usos terciaris han anat desplaçant la tradicional funció residencial del centre històric, que ha deixat en els darrers anys de ser una zona «per a viure». Això ho explica **Joan Anón**, cap del servei de Planejament de l'Ajuntament de València, arquitecte i director del Pla de Rehabilitació de la Ciutat Vella. Ell és el responsable del programa municipal de re-

habilitació d'habitatges, part d'un projecte més ampli de recuperació i conservació del nucli antic de la ciutat.

«Fer que el centre torne a estar viu, recuperar-lo per a la ciutat i superar la degradació de la trama urbanística i social d'aquests barris passa necessàriament per una intervenció sobre els habitatges», diu Anón. «Conservar, rehabilitar i repoblar», diuen a la Junta Municipal de Districte quan els preguntem en què consisteix el programa de recuperació del centre històric.

En la primera fase, ja a punt de tancar-se, l'Ajuntament ha rehabilitat 83 pisos en quinze edificis antics, que es llogaran als ciutadans que acrediten una sèrie de condicions. Mentrestant, està a punt d'adjudicar les obres de construcció de 130 habitatges de nova planta, també al centre històric, i s'elaboren els projectes i les gestions per a la compra de 25 edificis més per part de l'Ajuntament. Els tres eixos del projecte són, explica Anón, «la rehabilitació d'edificis antics, la producció d'edificis de nova planta, i la construcció i adequació d'equipaments per a la ciutat vella».

Segons la llei espanyola, les condicions mínimes per a accedir a un pis de promoció pública són estar empadronat a la ciutat, tenir uns ingressos màxims de dues vegades i mitja el sa-



**Centre  
Carles Salvador**

**CURSOS PER  
CORRESPONDÈNCIA**

**1. Llengua i Literatura:**

- Curs d'Iniciació.
- Curs d'Iniciació (per a castellanoparlants).
- Curs Bàsic.
- Curs Progressiu de Llengua.
- Curs de Professorat.

**2. País Valencià:**

- Geografia i Història del País Valencià.

**Matrícula oberta tot l'any, tret del mes d'agost. Per a més informació, adreceu-vos al Centre Carles Salvador Moratín, 15, 8a. 46002-València**

lari mínim interprofessional, i demostrar la necessitat d'un habitatge. Aquests són, doncs, els requisits bàsics per a demanar un dels habitatges rehabilitats a la Ciutat Vella. Però els barems segons els quals valorarà l'Ajuntament les sol·licituds, d'acord amb les condicions concretes del barri i els objectius del projecte, inclouen noves variants.

«És la primera vegada que s'aplica a l'estat espanyol un barem d'aquesta mena», explica Joan Anón. En primer lloc, no caldrà ser família o matrimoni per a poder accedir a un d'aquests pisos. També parelles no casades o grups d'amics poden demanar-los, «ja que es comptarà per unitat o unitats econòmiques-fiscals, no per llibres de família». «Hi ha una forta demanda d'habitatges per part d'un sector de la població entre els 18 i els 30 anys, no integrat en unitats familiars tradicionals, que també podrà accedir a aquest tipus d'habitatge. Per als grups no familiars, habitualment menys estables, s'han pensat uns contractes especials, de durada màxima de tres anys, revisables».

Es primarà també, a l'hora d'adjudicar aquests habitatges, les edats més joves respecte de la mitja del centre històric i de la mitja de la ciutat. La proximitat del lloc de treball al punt de residència serà una altra de les condicions que sumaran punts, «i no perquè pensem que això solucionarà el problema del transport, sinó que considerem que és desitjable que la gent visca prop d'on treballa. De les 30.000 persones que treballen a la Ciutat Vella tan sols hi viu una dècima part, i això no és bo», segons els autors del projecte.

És difícil preveure, abans que no isquen les llistes de sol·licitants admesos, quin serà el retrat-robot dels futurs habitants de la Ciutat Vella. El nombre de sol·licituds presentades a l'Ajuntament dins del termini establert, que es tancà a finals de desembre, fou proper al miler. Entre aquestes, tan sols s'adjudicaran els vuitanta-tres pisos ja quasi acabats en la primera fase del projecte, quinze dels quals són reservats per a persones que ja vivien en els habitatges rehabilitats i que han estat traslladades provisionalment, mentre duraven les obres, a altres habitatges de titularitat municipal. A mesura que vagen acomplint-se les pròximes fases del projecte s'aniran obrint nous terminis per a presentar sol·licituds als habitatges rehabilitats.



JKONO

No ha estat difícil, fins ara, comprar edificis a la Ciutat Vella. Les inversions realitzades per l'Ajuntament, amb un pressupost de 1.500 milions de pessetes, no han hagut de ser excessives. El preu del sòl, especialment en els barris més deteriorats, com el Carme o la Xerea, era baix, i sovintejaven les ofertes dels propietaris desitjosos de traure's de damunt el mort d'una casa vella per la qual tan sols podien cobrar lloguers miserables. D'ençà que l'Ajuntament començà a invertir, però, s'ha revalorat el preu del sòl, i han intervingut immobiliàries privades en el joc. El fet que vagen a construir-se equipaments, que puge la qualitat de vida del barri, és un al·licient.

L'especulació, amb una certa tradició en aquesta zona de la ciutat, si bé fins ara reduïda als sectors menys degradats, pot irrompre amb força en un curt termini. Promotors privats, alguns dels quals són pràcticament desconeguts en el negoci immobiliari, han fet ja la seua aparició, comprant edificis per a «rehabilitar-los» o per a construir. També l'empresa privada ha començat a anunciar habitatges «rehabilitats».

«Si el nostre projecte serveix perquè els empresaris s'adonen que és rendible millorar el centre, siguen benvinguts», diu un dels responsables del programa municipal. «El problema serà, i comença a haver-hi indicis que s'acosta, que tan sols compren edificis per a l'especulació. Tenim fortes sospites que estan aflorant considerables contingents de capital «negre», submergit, en aquesta mena d'operacions immobiliàries».

Els empresaris del ram callen i es remeten als anuncis en què promouen els habitatges que han construït o es-

Corpariyia

# Flotats

**PER UN SÍ  
O PER UN NO**

de Nathalie Sarraute  
Versió catalana de Carme Serrallonga  
Posada en escena Simone Benmussa

---

**EL  
DESPERTAR  
DE LA  
PRIMAVERA**

de Frank Wedekind  
Versió catalana de Carme Serrallonga  
Direcció Josep Maria Flotats

---

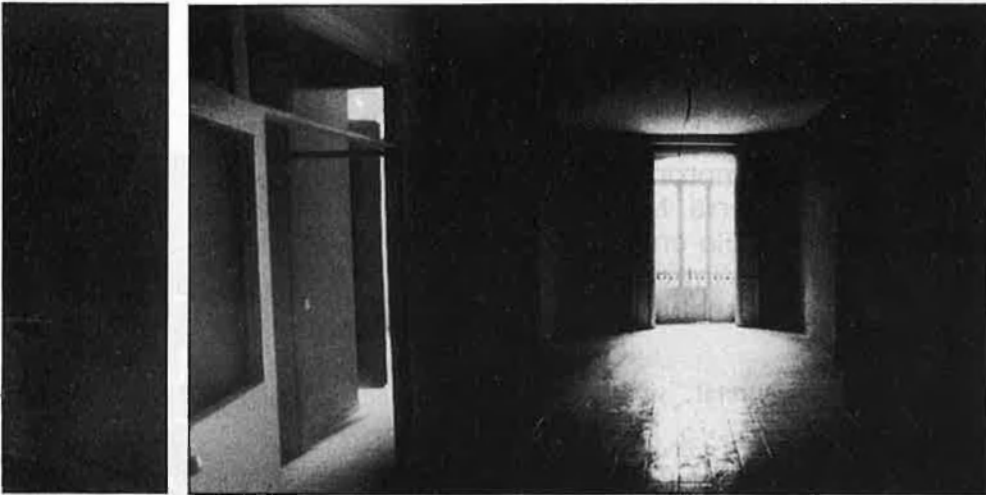
*infantillatges*

de Raymond Cousse  
Versió catalana de Pep Cruz  
Direcció Josep Maria Flotats

---

**Poliorama** Teatre

Consorci de Ciutat Vella  
Departament de Cultura



Interior d'un dels edificis restaurats per l'Ajuntament.



IKONO

tan construït a la Ciutat Vella. Aquests, òbviament, tenen poc a veure amb els promoguts per l'Ajuntament. El públic al qual van dirigits, també. D'una banda, els gran edificis d'altíssim *standing*, concebuts com a objecte de prestigi social, amb tots els luxes i que es venen a preus elevadíssims, com els que construeixen a la plaça de Saragossa, o els acabats ja fa anys a la plaça de la Mare de Déu. De l'altra, els edificis en els quals una repassada a la pintura de la façana i la instal·lació de quatre canonades noves ja són prou per anunciar-se com a «pisos rehabilitats».

«Ni un duro —diu un jove arquitecte—, són els mateixos pisos vells, amb una estructura passada i una construcció lamentable, però camuflats i venuts com a rehabilitats, ara que el nom es porta». Segons Anón, però, l'Ajuntament encara té forts avantatges per a fer-se amb els edificis susceptibles de ser rehabilitats, «sempre que els preus no pugen exageradament per la intervenció privada». De fet, una intervenció massiva i descontrolada per part de les immobiliàries podria posar en perill el projecte municipal. La necessitat d'una reforma en la Llei d'Arrendaments Urbans es fa cada dia més òbvia, com coincideixen tant l'administració municipal,

els veïns d'aquests barris i els mateixos propietaris dels edificis, «No es pot obligar els propietaris que facen millores en unes cases que no els resulten rendibles, pels baixíssims lloguers que són obligats a cobrar, ni es pot demanar que les reformes les facen els llogaters, gent de baixa capacitat adquisitiva. L'administració hauria d'intervenir, subvencionant les obres de millora de manera que aquestes no repercutissen en els arrendataris ni en els arrendadors, si aquests no poden fer-se'n càrrec, perquè es tracta d'una qüestió de qualitat de vida». El deteriorament urbanístic i dels habitatges ha estat al llarg dels anys conseqüència directa d'aquesta situació.

Per als habitants de la Ciutat Vella, agrupats en algunes de les associacions de veïns més combatives de València, el projecte municipal de rehabilitació d'habitatges «obeeix més a una política de titulars de diari, publicitària, que a una veritable voluntat de fer habitable el barri». Matisen, però —i el que parla és un dirigent de l'Associació de Veïns del Carme— que la base del projecte els interessa, i que serà beneficiós. «Però no deixa de ser una iniciativa reduïda, molt limitada. És una política de fugida endavant, que contrasta amb la situació real de centenars d'edificis i dels seus habitants, de tot un barri que s'ha despoblat perquè no s'hi podia viure».

«Al mateix temps, o potser abans de posar-se a rehabilitar i construir,

convindria que l'ajuntament fes complir els plans de protecció del centre històric, les pròpies ordenances que ha dictat i que sovint vulnera ell mateix. Parle, per exemple, de la prohibició de posar tanques publicitàries en el nucli antic —que hi continuen, algunes del mateix ajuntament: «València, la mar de bé»—, de la tramitació de denúncies dels edificis en estat de ruïna, de l'obligació subsidiària que té l'ajuntament d'intervenir quan el propietari no vol o no pot fer-hi res, de la burocràcia que converteix en un turment demanar que netegen un solar ple de fem, o que posen bigues a una casa en perill de caure, o que tapen les entrades a un edifici abandonat». Aquest representant dels veïns del Carme insisteix, també, en la necessitat d'una reforma de la Llei d'arrendaments, i d'una agilitació de les gestions administratives.

«Els 83 habitatges rehabilitats fins ara, i la resta dels que estan previstos, no poden ser el motor d'una política integral d'actuació sobre la Ciutat Vella. La realitat és que la gent no vol viure ací perquè falten serveis, hi ha brutícia, soroll, delinqüència... Això no ho arreglen els habitatges. Cal afermar la disciplina urbanística, eliminar traves burocràtiques, establir un nou marc legislatiu, protegir de veritat el patrimoni artístic i arquitectònic». Els veïns, tanmateix, han participat en el programa des de successives comissions, i participaran també en la Comissió Avaluadora dels mèrits dels aspirants a aconseguir un pis rehabilitat. «Potser hauríem volgut que es primàs més els habitants del barri, la gent que acabarà anant-se'n perquè viu en males condicions, però hem acceptat els barems de l'Ajuntament. Ara bé, no es pot pensar que portant uns centenars de nous habitants canviarà la cara de la Ciutat Vella».

A l'Ajuntament, mentrestant, hi ha bufetades entre els diferents departaments i serveis per fer-se amb els baixos de les cases rehabilitades, majoritàriament destinats a equipaments socials i dependències administratives. La veritat és que s'ho valen. I, pel que fa a l'adjudicació dels pisos, els responsables del programa poden anar amb peus de plom: saben que la llista final d'adjudicatariis, afortunats personatges que pagaran de 6.000 a 12.000 pessetes al mes per uns habitatges de veritable luxe, serà examinada amb microscopi per tota la ciutat. □