

# Sant Vicent es trau la roba i la Reina se'n va de tapes

El tram que uneix l'Ajuntament amb les Torres de Serrans –passant pel carrer de Sant Vicent i la plaça de la Reina– és el rovell de l'ou de València, la milla més transitada per veïns i turistes. L'encariment dels locals ha provocat una mutació inaudita, per la qual moltes botigues tradicionals han donat pas a bars i botigues de 'souvenirs'. Alguns ja han encès el llum d'alarma.

*Reportatge de Víctor Maceda  
Fotografies de Miguel Lorenzo*

**Q**uan es tanca per darrera vegada, la porta emet un soroll sec: Pam! Després d'un segle –o gairebé– veient-hi passar cada dia centenars de persones, tancar-la per sempre més fa molt de mal. Dol. L'interior del local ja és buit, no hi queda res, però en realitat continua ple. Ple de records familiars, d'anècdotes viscudes i d'un ofici –heretat de generació en generació– que ara es perd. Pam!

Diverses nissagues de València han experimentat aquesta sensació tan agra des que la ciutat, amb l'entrada del nou segle, va començar a esdevenir una icona turística. El conjunt arquitectònic de la Ciutat de les Arts i les Ciències i la celebració de la Copa de L'Amèrica de vela van afavorir-ne la inclusió als circuits internacionals, dels quals havia acostumat a quedar bandejada. Enrere quedaven els temps en què l'accés nord era presidit per un cartell amb la inscripció "Valencia 1 km. Centro histórico visita 3 horas".

En poc més d'un centenar de metres, el tram del carrer de Sant Vicent que uneix la plaça de l'Ajuntament amb la de la Reina n'és el millor exemple. En pocs anys han dit adéu les botigues de roba d'home Cotino i Néstor; Camps, especialitzada en guants; Nácher, dedicada al món de la fotografia, o Eureka, de ganivets i tisores. Unes altres, com l'armèria Pablo Navarro i la farmàcia Salmerón, s'acomiaran en les pròximes setmanes, i algunes de molt més joves, com Punt de Sabor (pertanyent a la Unió de Llau-radors i Ramaders), també estan a punt d'emigrar. En tots els casos, la causa és la mateixa: l'elevadíssim preu dels lloguers propiciat per la nova llei del sector i les ofertes suculentos –irrenunciables– rebudes per vendre's el local.

En alguns casos, les xifres maregen. La farmàcia Salmerón abandonarà el seu enclavament estratègic per la xifra màgica del milió d'euros. Aquests són els diners que l'empresari Ragel Beltrán ha



hagut de posar damunt la taula per convèncer els seus propietaris, que no volien ni sentir a parlar d'abandonar la zona. Però Beltrán havia comprat l'edifici complet –tret del baix de la farmàcia– i preveu construir-hi apartaments turístics, raó per la qual s'ha esforçat a adquirir el local en qüestió. Finalment ho ha aconseguit.

Aquesta no és l'única megaoperació que ha culminat amb èxit els últims mesos a la part més selecta de Sant Vicent. Vicente Cotanda, una altra persona lligada als negocis immobiliaris, ha pagat 4,3 milions d'euros pel local de la vorera d'enfront on avui hi ha una cafeteria de la cadena Starbucks. Per dins, connecta amb un altre del carrer de Sant Ferran –ocupat per la tasca El Balconcillo– que té la intenció d'unir per traure'n el màxim profit possible. Abans, però, hauran de negociar amb els regents d'El Balconcillo, que tenen contracte en vigor fins al 2025.

Això mateix ha fet l'amo del local adjacent a l'Starbucks, que ha acordat abo-



per conquerir el carrer de Sant Vicent: el de José Vicente Roca Marquina, qui va ser conseller delegat del grup Porcelanosa fins al gener del 2014, quan estava enmig d'una operació de compra-venda que va generar-li uns beneficis notables.

En concret, Roca Marquina va adquirir el local de roba Cotino per 1,3 milions d'euros, que en poc menys de dos anys va vendre per 2,2 milions. Una jugada redona que ha transformat la cantonada de Sant Vicent amb la plaça de Marià Benlliure. On hi havia Cotino ara hi ha Natura, una franquícia de regals els titulars de la qual paguen un lloguer mensual de 10.000 euros. Si fa no fa, a 100 euros el metre quadrat, que és l'actual preu mitjà del carrer. Més del doble que fa una dècada, malgrat l'esclat de la crisi.

Els béns cèntrics de Roca Marquina no s'acaben ací. Posseeix la finca del costat de l'antiga Cotino, als baixos de la qual hi ha una de les poques botigues tèxtils que subsisteixen en aquest entorn tan preuat: Olegario, que, malgrat tot, encara compta nou treballadors. Els seus intents han estat infructuosos, almenys de moment. L'altre supervivent és Palomar, en aquest cas perquè la propietat del negoci i del local recauen en la mateixa persona.

Cotino va fusionar-se amb Ferramo i comparteixen ara un local al carrer d'Hernán Cortés, en ple Eixample, així com Camps va mudar-se al passatge de Ripalda. Per tal de sobreviure, han hagut de fugir de la zona zero del turisme valencià, aquest trosset de carrer envoltat del Micalet, la Seu, la Llotja i el Mercat Central.

D'altres que venien articles de roba ja van marxar fa temps. Oltra, Quilis, Vives... O Galerías Martín, més popular. Avui, sobretot hi predominen els espais de restauració –les cadenes de gastronomia basca Orio i Sagardi, el segon dels quals ocupa un local dels Sánchez de León– i alguna joieria, la més antiga de les quals, Zarco.

Nela és una altra de les que sobreviuen al pas del temps. En el seu cas, gràcies a una reconversió que els ha fet especialitzar-se en *souvenirs*. Han deixat de banda els vestits típics de valenciana i els →

nar 100.000 euros als llogaters actuals, que tenen obert un quiosc de fa anys. Tot seguit l'uniran al local contigu, de la seua propietat, i el llogaran a Rituals, una cadena multinacional de productes cosmètics.

L'armeria Pablo Navarro, un clàssic del barri, també esgota les últimes bales. Al seu lloc s'obrirà un negoci de restauració centrat en els pernills de Salamanca. I al davant, el local de Punt de Sabor passarà a mans de Carrefour Express. Més i més multinacionals.

A més de Vicente Cotanda i Ragel Beltrán –propietari de l'edifici a tocar de la plaça de la Reina on hi ha el restaurant Vicentino, que ha convertit en apartaments turístics–, un altre nom irromp amb força quan parlem d'aquesta cursa



La plaça de l'Ajuntament és el punt neuràlgic de València, i el trajecte que va fins a les Torres de Serrans, un quilòmetre i escaig més enllà, el més turístic.



