



UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA



UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE VALÈNCIA

Escuela Técnica Superior de Arquitectura

Causas y consecuencias de la gentrificación en el barrio de
Benimaclet en la ciudad de Valencia

Trabajo Fin de Grado

Grado en Fundamentos de la Arquitectura

AUTOR/A: Martínez Conejero, Sara

Tutor/a: Llorca Ponce, Alicia

CURSO ACADÉMICO: 2023/2024



Resumen

La gentrificación es un concepto que surge para analizar el cambio estructural, tanto urbano como social, que sufren algunos barrios o centros urbanos. Han sido varios los estudios realizados para ver si las zonas urbanas van a sufrir este tipo de proceso hasta ahora, pero son escasos los estudios realizados para medir el impacto que causa en estas zonas. Por lo tanto, la finalidad de este trabajo es analizar en profundidad el barrio de Benimaclet y su evolución para determinar si ha experimentado un proceso de gentrificación o si se prevé que en un futuro aparezca este fenómeno y qué impacto ha causado en el barrio.

Para el análisis del barrio se ha investigado a través de los datos proporcionados por el Ayuntamiento de Valencia la presencia de este fenómeno a partir de los cambios demográficos, socioeconómicos y del parque de viviendas, donde se examina la evolución de la población, los ingresos, la evolución de precios de alquiler y venta de viviendas y otros indicadores clave para determinar si el barrio ha experimentado un proceso de gentrificación. Esto permite evaluar si ha habido transformaciones que reflejen la llegada de residentes con mayor poder adquisitivo, desplazando a la población original, generando impactos en la estructura social y urbana del barrio.

Palabras clave: gentrificación, cambio estructural, cambios demográficos, cambios socioeconómicos, evolución, Benimaclet, indicadores, transformaciones, desplazamiento, impacto.

Abstract

Gentrification is a concept that arises to analyze the structural change, both urban and social, that some neighborhoods or urban centers undergo. There have been several studies carried out to see if urban areas are going to suffer this type of process so far, but there are few studies carried out to measure the impact it causes in these areas. Therefore, the purpose of this work is to analyze in depth the neighborhood of Benimaclet and its evolution to determine whether it has experienced a process of gentrification or whether this phenomenon is expected to appear in the future and what impact it has caused in the neighborhood.

For the analysis of the neighborhood, the presence of this phenomenon has been investigated through data provided by the Valencia City Council based on demographic, socioeconomic and housing stock changes, where the evolution of the population, income, the evolution of housing rental and sale prices and other key indicators are examined to determine whether the neighborhood has experienced a process of gentrification. This makes it possible to evaluate whether there have been transformations that reflect the arrival of residents with greater

purchasing power, displacing the original population, generating impacts on the social and urban structure of the neighborhood.

Key words: gentrification, structural change, demographic changes, socioeconomic changes, evolution, Benimaclet, indicators, transformations, displacement, impact.

Resum

La gentrificació és un concepte que sorgix per a analitzar el canvi estructural, tant urbà com social, que patixen alguns barris o centres urbans. Han sigut diversos els estudis realitzats per a veure si les zones urbanes patiran este tipus de procés fins ara, però són escasos els estudis realitzats per a mesurar l'impacte que causa en estes zones. Per tant, la finalitat d'este treball és analitzar en profunditat el barri de Benimaclet i la seua evolució per a determinar si ha experimentat un procés de gentrificació o si es preveu que en un futur aparega este fenomen i quin impacte ha causat en el barri.

Per a l'anàlisi del barri s'ha investigat a través de les dades proporcionades per l'Ajuntament de València la presència d'este fenomen a partir dels canvis demogràfics, socioeconòmics i del parc de vivendes, on s'examina l'evolució de la població, els ingressos, l'evolució de preus de lloguer i venda de vivendes i altres indicadors clau per a determinar si el barri ha experimentat un procés de gentrificació. Això permet avaluar si hi ha hagut transformacions que reflectisquen l'arribada de residents amb major poder adquisitiu, desplaçant a la població original, generant impactes en l'estructura social i urbana del barri.

Paraules clau: gentrificació, canvi estructural, canvis demogràfics, canvis socioeconòmics, evolució, Benimaclet, indicadors, transformacions, desplaçament, impacte.

Índice

Objetivos	4
Metodología.....	4
Contribución a los ODS.....	5
CAPITULO 1. Introducción.....	6
CAPITULO 2. La gentrificación. Marco teórico.....	8
2.1. Concepto y delimitación.....	8
2.2. La gentrificación cambio de identidad.....	10
2.3. ¿Por qué se produce la gentrificación? La teoría de la brecha salarial.....	10
2.4. Transformación urbana	12
CAPITULO 3. El barrio de Benimaclet.....	14
3.1. Introducción.....	14
3.2. Origen y evolución.....	15
3.3. Benimaclet hoy.....	34
CAPITULO 5. Midiendo los cambios demográficos y socioeconómicos	45
5.1. Cambios demográficos.....	45
5.2. Cambios socioeconómicos.....	47
5.3. Precios de la vivienda y accesibilidad.....	51
CAPITULO 6. Entonces, ¿Podemos hablar de gentrificación en Benimaclet?..	54
Conclusiones	64
Fuentes bibliográficas	67
Relación de figuras, gráficas y planos.....	72

Objetivos

El objetivo general es identificar los procesos específicos de gentrificación en el barrio de Benimaclet, así como los impactos negativos asociados a este fenómeno que han sido documentados en otros proyectos de gentrificación en la ciudad. Además, se busca identificar señales de alarma que indiquen el avance de este fenómeno y desarrollar propuestas de actuación concretas para mitigar sus efectos negativos que puede causar en la comunidad local.

En cuanto a los objetivos específicos, en primer lugar, se busca profundizar en las características de los procesos gentrificadores, examinando las distintas etapas y elementos que los definen, así como los factores que impulsan la gentrificación en el contexto urbano de Benimaclet. En segundo lugar, se pretende analizar la dinámica de variables clave como la demografía, el parque de viviendas, los precios de la vivienda y otras características socioeconómicas de la población. Este análisis permitirá comprender cómo estas variables interactúan y su influencia en el proceso de gentrificación en el barrio. Por último, se identificará qué rasgos propios hacen que Benimaclet sea susceptible a la gentrificación, explorando su historia y particularidades culturales, sociales y económicas que podrían facilitar este fenómeno en la actualidad.

Metodología

La metodología de este trabajo se estructurará en varias etapas. En primer lugar, se llevará a cabo una revisión bibliográfica exhaustiva para establecer el marco teórico sobre la gentrificación. Esta revisión incluirá estudios teóricos y empíricos realizados por académicos y profesionales, que aborden el fenómeno desde diferentes enfoques, permitiendo establecer un marco conceptual sólido.

A continuación, se recopilarán y analizarán datos cuantitativos relacionados con el barrio de Benimaclet a lo largo del tiempo recopilados en el Ayuntamiento de Valencia y en el Instituto Nacional de Estadística (INE) que han sido obtenidos del Censo de Población y Viviendas, el Padrón Municipal de Habitantes, el Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica, el Impuesto de Actividades Económicas, la Conselleria de Cultura, Educación y Deporte y de Hacienda.

Finalmente, se pondrá en contexto la situación actual en la que se encuentra el barrio tanto sus conflictos, como sus futuros proyectos y el contexto social, a través imágenes y noticias de prensa.

Contribución a los ODS

La gentrificación es un fenómeno urbano que ha cobrado relevancia en las últimas décadas, especialmente en áreas metropolitanas en crecimiento. Este proceso implica la transformación de barrios populares a través de la llegada de nuevos residentes con mayores recursos económicos, lo que a menudo resulta en el desplazamiento de la población original y cambios significativos en la estructura social y económica del área. En este contexto, el barrio de Benimaclet, ubicado en Valencia, se presenta como un caso emblemático para analizar las causas y consecuencias de la gentrificación.

La presente investigación sobre la identificación de procesos de gentrificación en Benimaclet y los impactos que este fenómeno puede causar, busca contribuir con varios Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de la Agenda 2030 de las Naciones Unidas.

En primer lugar, está vinculado al Objetivo 11: Ciudades y comunidades sostenibles. Con este objetivo se pretende lograr que las ciudades sean más inclusivas seguras, resilientes y sostenibles. Por lo tanto, este estudio analiza cómo los cambios en la estructura urbana de un barrio pueden afectar la calidad de vida de sus habitantes y también ayuda a ver si existe un crecimiento urbano controlado y se fomenta el desarrollo sostenible. Además, el estudio también puede estar relacionado con el Objetivo 10: Reducción de las desigualdades, donde se pretende reducir la desigualdad en y entre los países, al examinar cómo la gentrificación puede impactar en la distribución de la riqueza en la zona. En resumen, este estudio contribuye a la comprensión de los desafíos urbanos actuales desde una perspectiva de desarrollo sostenible, buscando promover la equidad, la inclusión y la sostenibilidad en las ciudades.

Por último, también contribuye con el Objetivo 8: Trabajo decente y crecimiento económico, ya que la investigación también puede contribuir al desarrollo de políticas que fomenten un crecimiento económico inclusivo, asegurando que el desarrollo urbano no solo beneficie a nuevos residentes o inversores, sino que también respete y apoye a la población local.

En resumen, este trabajo no solo busca identificar el fenómeno de la gentrificación en Benimaclet, sino también analizar los impactos negativos que este puede generar y crear propuestas concretas que fomenten el desarrollo urbano con los principios de sostenibilidad e inclusión promovidos por los ODS.

CAPITULO 1. Introducción

Este trabajo tiene como objetivo determinar si en el barrio de Benimaclet se ha producido un proceso gentrificador. Para ello, se ha llevado a cabo el estudio de este popular barrio de Valencia, situado al norte de la ciudad y que limita con Alboraya. Para esta investigación se han analizado diversos indicadores socioeconómicos, tendencias demográficas y cambios en la estructura urbana del barrio, con el objetivo de identificar posibles signos de gentrificación y anticipar su evolución futura o impacto que este puede causar en el barrio. Los resultados de este estudio ofrecen una visión detallada y fundamentada sobre la situación actual de Benimaclet en relación con este fenómeno urbano en constante debate.

El objetivo general de este trabajo es analizar las causas y consecuencias de la gentrificación en el barrio de Benimaclet, para ello la metodología empleada para este trabajo se basa principalmente en dos enfoques, la consulta de fuentes bibliográficas y el análisis estadístico. Para el marco teórico se realizó una revisión exhaustiva de literatura académica relacionada con la gentrificación para establecer un marco teórico sólido sobre el fenómeno. Esto incluye estudios previos, artículos científicos y libros que abordan tanto las causas como las consecuencias del proceso.

Por otro lado, se llevó a cabo una consulta a fuentes estadísticas proporcionadas por el Ayuntamiento de Valencia y por el Instituto Nacional de Estadística para medir las transformaciones tanto demográficas como socioeconómicas ocurridas en Benimaclet. Esta parte del estudio incluye información desglosada por barrios, datos del censo y del padrón municipal, lo que permite obtener una visión clara sobre los cambios demográficos y económicos experimentados en el área.

A través de esta combinación metodológica, se busca proporcionar un análisis integral que permita comprender mejor la gentrificación en Benimaclet y sus implicaciones para la comunidad local y los objetivos globales de desarrollo sostenible.

Para este estudio sobre la gentrificación en el barrio de Benimaclet se han puesto en práctica ciertos conocimientos adquiridos en los que se implicarían varias asignaturas de la carrera que abordan diferentes aspectos relacionados con este fenómeno.

Por un lado, tendríamos la asignatura de urbanismo, que se centra en la planificación y el diseño de los espacios urbanos, donde se estudia la evolución de estos espacios y el impacto que causan a la población. Otra asignatura que está implicada es historia de la arquitectura, ya que ayuda en este estudio a contextualizar la evolución arquitectónica que ha experimentado el barrio dentro de un marco histórico y como ha influido en su desarrollo a lo largo del tiempo. La asignatura de economía y gestión empresarial también ayuda a abordar las dinámicas económicas que influyen en el desarrollo urbano, incluyendo cómo la gentrificación puede afectar a los precios de la vivienda, el comercio local y la

diversidad socioeconómica del barrio. Por último, restauración arquitectónica, se centra en la conservación y valoración del patrimonio cultural de un lugar, incluyendo cómo la gentrificación puede afectar la identidad y la memoria colectiva de un barrio.

En conclusión, este trabajo proporciona un análisis exhaustivo del fenómeno de la gentrificación en el barrio de Benimaclet, integrando diversas disciplinas académicas que enriquecen la comprensión de su evolución y sus implicaciones. A través de la combinación de fuentes bibliográficas y datos estadísticos, se ha logrado identificar signos claros de transformación en la estructura socioeconómica y urbana del barrio, así como anticipar posibles tendencias futuras. La interrelación entre urbanismo, historia de la arquitectura, economía y restauración arquitectónica permite no solo entender los cambios actuales, sino también reflexionar sobre cómo estos afectan a la identidad cultural y social de Benimaclet. Este estudio no solo contribuye al debate académico sobre la gentrificación, sino que también ofrece una base sólida para futuras investigaciones y políticas que busquen equilibrar el desarrollo urbano con la preservación del patrimonio y el bienestar de sus habitantes.

CAPITULO 2. La gentrificación. Marco teórico.

En este marco teórico, se abordarán las definiciones, características, causas y consecuencias de la gentrificación. Se examinarán diversos enfoques académicos sobre el fenómeno, desde sus orígenes hasta la actualidad, así como su relación con procesos urbanos como la urbanización y la especulación inmobiliaria. El objetivo es ofrecer una base sólida para entender el impacto de la gentrificación en los barrios y su importancia en el análisis urbano contemporáneo.

2.1. Concepto y delimitación.

El término de gentrificación es un proceso urbano en el cual una zona, ya sea un barrio o un distrito generalmente degradado con población de bajos ingresos, es ocupado por gente de mayores ingresos. En este fenómeno la ocupación de esta zona urbana por gente de mayor poder adquisitivo va acompañada de una revalorización de la zona que causa un aumento en los precios de la vivienda y la llegada de nuevos comercios y servicios orientados a un público de mayor nivel económico. Como consecuencia de esta revalorización y subida de nivel económico, se produce la expulsión de los habitantes tradicionales, que se mudan a zonas más baratas. Esto hace que se pierda la identidad tanto social como cultural del propio barrio o distrito.

La primera vez que fue usada la palabra gentrificación fue a través de la socióloga Ruth Glass¹ en el 1964. El origen de la palabra gentrificación viene del término en inglés “gentry”, que significa “alta burguesía”, “pequeña aristocracia” o “clase alta”. Este término surgió en el periodo medieval tardío en Europa, para hacer referencia a nobleza, gente con riqueza y de alto estatus, de manera despectiva. Por lo tanto, era utilizado con un tono de crítica para hacer referencia a gente pudiente.

Glass criticaba la repentina invasión que ciertos barrios de Londres en la década de los sesenta, que eran habitados por gente de clase trabajadora, habían sufrido por gente de clase media-alta, haciendo así, un forzoso desplazamiento de los habitantes originales. Este cambio de sociedad que experimentaban los barrios, que eran reconstruidos por los nuevos habitantes, hacían que la zona experimentara un creciente cambio socioeconómico, perdiendo por completo su identidad.

¹Glass, R. L. (1960). London: aspects of change (No. 3). MacGibbon & Kee.

Durante los años 70, la gentrificación comenzó a ganar fuerza en muchas ciudades, especialmente en las áreas urbanas centrales, áreas que eran habitadas por las clases trabajadoras y que se encontraban deterioradas. Estos barrios industriales comenzaron a ponerse de moda y empezaron a ser ocupados por residentes de clase media que hasta entonces vivían en la periferia de las ciudades. Esto hizo que estas zonas desgradadas comenzaran a experimentar un aumento en la inversión y la renovación de edificios antiguos que se encontraban en estos barrios.

Este hecho causó un desplazamiento total de las clases trabajadoras, que eran sustituidas por personas de mayor nivel adquisitivo y una transformación total tanto cultural como social de estas áreas urbanas que se encontraban en el centro de la ciudad. Manuel Castells², sociólogo y experto en estudios urbanos, habló de esta renovación urbana que habían vivido algunos barrios parisinos en la década de los 70, en el que no solo importaba los cambios físicos que experimentaban estos barrios, sino que lo que más importaba era la ocupación social que experimentaban y que obligaba a sus residentes originales a desplazarse. Castells en su estudio concluyó que la renovación de un barrio era mayor cuanto mayor era la cantidad de residentes de clases sociales de menor poder adquisitivo, como eran las áreas urbanas habitadas por inmigrantes y personas de diferentes etnias. Todo esto sumado a que eran zonas donde se visibiliza una próspera expansión en los negocios y con unas posibilidades óptimas para construir viviendas de alto nivel hizo que se diera lo que llamó Castells como “reconquista urbana”, cambiando al completa la estructura social, física y económica de los barrios.

En las décadas de los 80 y los 90 este fenómeno se había ido expandiendo cada vez más y las teorías y estudios sobre la gentrificación eran más completos. La gentrificación en los años 80 y 90 estuvo impulsada por diversos factores, como el interés de jóvenes profesionales y artistas que tenían recursos que vieron la oportunidad de poder vivir en zonas urbanas más creativas y pintorescas, como eran algunos barrios céntricos de las ciudades creando una “revalorización simbólica de los barrios”³. Un claro ejemplo en España es el barrio madrileño de Malasaña y los barrios valencianos de Ruzafa y el Cabanyal.

² Castells, M. (1972). *Planificación urbana y movimientos sociales: el caso de la renovación urbana en París*. Depart. Geografía Univ. Barcelona.

³ Hervé, S. I. O. U., & BLANCK, J. (2011). Gentrificación: un fenómeno urbano complejo y su uso por las autoridades públicas.

2.2. La gentrificación cambio de identidad.

Jon Caulfield, que estudió diversos barrios de ciudades de Canadá en su artículo *Gentrification and desire (1989)*, donde habla de sus conclusiones, decía que barrios habitados por gente de clase obrera y que se encontraban en estado de decadencia, se habían convertido en zonas de moda y que habían experimentado un auge de manera repentina. Esto había hecho que estos barrios perdieran su identidad y que sus originales habitantes se convirtieran en irrelevantes gracias a este proceso. En dicho artículo Caulfield, de manera crítica, habla de este proceso por el cual se cambia repentinamente el paisaje de estas zonas urbanas, con el objetivo de querer modernizar su apariencia para convertirlas en ciudades modernas.

La gentrificación no solo implica cambios físicos en un barrio, sino que también tiene un impacto profundo en su identidad sociocultural. Sharon Zukin, socióloga estadounidense conocida por sus estudios sobre la gentrificación y la transformación urbana, en su libro *Naked City: The Death and Life of Authentic Urban Places (2010)* destaca cómo la llegada de residentes de mayor poder adquisitivo puede alterar las tradiciones y costumbres locales cambiando la autenticidad de un barrio.

En el libro *The New Middle Class and the Remaking of the Central City (1997)*, David Ley habla de la creación de una nueva clase media a través del fenómeno de la gentrificación en las áreas urbanas centrales y cómo este proceso ha transformado la estructura social y espacial de las ciudades. Esta nueva clase social es gente con una buena base económica a las que llaman “trabajadores de cuello blanco o activos del sector cuaternario”⁴ profesionales en el sector de la banca, seguros y ocupaciones de alto nivel se sienten atraídos por estos barrios céntricos que ofrecen todas las ventajas que tiene vivir en el centro.

2.3. ¿Por qué se produce la gentrificación? La teoría de la brecha salarial.

Hoy en día la gentrificación es un fenómeno urbano complejo que está estrechamente relacionado con la interacción entre la oferta y la demanda⁵ en el mercado inmobiliario. La interacción que se tiene entre la oferta de viviendas en un espacio urbano y la demanda de espacios urbanos que sean atractivos para invertir o para residir juega un papel fundamental en el proceso de la gentrificación.

⁴ SARGATAL BATALLER, M. A. (2000). El estudio de la gentrificación. Biblio3w. *Revista bibliográfica de geografía y ciencias sociales*, (228).

⁵ Durán, L. F., & Ponce, A. L. (2017). Transformaciones socio-espaciales en el barrio de Russafa. Efectos de la gentrificación. In Comercio Internacional: una perspectiva regional (p. 125). Universidad Pablo de Olavide.

Por un lado, la demanda de viviendas en una zona urbana puede ser causado por varios factores como la proximidad al trabajo, lo bien comunicada que pueda estar esa zona con el resto de la ciudad, los servicios que puede ofrecer o el valor cultural que posee, esto puede causar que cierta población con mayor poder adquisitivo se sienta atraída. Esto también provoca el cambio del tipo de comercios y de ocio por unos de mayor nivel y más lujo. Esta mayor demanda puede ser impulsada por cambios demográficos, tendencias de estilo de vida, modas o preferencias de los consumidores.

Por otro lado, la oferta de viviendas en estas zonas también puede influir en el proceso de gentrificación. Cuando los grupos inmobiliarios perciben cierta demanda o interés en una zona urbana, estos deciden invertir en dicha zona causando una renovación de dicha zona y la construcción de viviendas más exclusivas, esto provoca la atracción de residentes de mayor nivel adquisitivo, lo que lleva a una transformación física y cultural del barrio y al encarecimiento general de la vivienda en la zona.

Este hecho fue expuesto por primera vez por Neil Smith en 1979, un geógrafo y académico escocés, conocido por sus estudios sobre el urbanismo y la gentrificación. Una de sus contribuciones más importantes fue la teoría del “rent gap”, brecha salarial o diferencial de renta. Según Smith, la brecha salarial se produce cuando el valor potencial de un terreno o propiedad urbana supera su valor actual debido a factores como la demanda creciente o mejoras del espacio urbano. Smith sostiene que la brecha salarial se aprovecha por los grupos inmobiliarios para generar ganancias económicas mediante la reurbanización rentable de espacios urbanos, es decir, aprovechan los espacios urbanos que tienen esta diferencia en su valor actual y su valor potencial que pueden alcanzar. Esto lo que hace es llevar a procesos de gentrificación y desplazamiento de los residentes originales en busca de mejores ganancias económicas.

Neil Smith en su artículo *Toward a theory of gentrification a back to the city movement by capital, not people* (1979), Smith argumenta que la gentrificación es un producto de la especulación inmobiliaria de los mercados de vivienda y del suelo, ya que la depreciación económica en los barrios y el creciente interés de alquiler del suelo producen la oportunidad de una reurbanización rentable para posibles inversores, atrayendo a gente de mayor poder adquisitivo y por ende trayendo un mayor capital al barrio. Esto hace que se generen desigualdades socioeconómicas y conflictos en los barrios afectados por este proceso.

También Smith en su artículo *Gentrification and uneven development* (1982) dice que la gentrificación es un proceso que viene dentro de la estructura de producción capitalista y que es parte de la reestructuración urbana, para que se pueda llevar a cabo la solución del verdadero problema, que es la reestructuración económica.

Según Smith, el motor detrás de la gentrificación no son las preferencias de residencia de las personas, sino la búsqueda de rentabilidad por parte de los

capitales. Esta perspectiva se aleja del enfoque tradicional centrado en la demanda, al considerar que la gentrificación está más relacionada con las oportunidades de inversión en nuevos espacios urbanos.

Aunque la teoría de Smith ha sido objeto de críticas por otros investigadores, quienes cuestionan su validez general y terminología utilizada, otros como Hamnet⁶ proponen una aproximación que incorpora elementos de oferta y demanda, pues como dice Hamnet “examinar el proceso de gentrificación unilateralmente no es suficiente para entender la complejidad de éste” (Hamnet, 1991). En este caso, el gap se establece entre el valor actual de los edificios basado en ingresos por alquiler y su potencial valor como propiedad ocupada en propiedad.

En resumen, la gentrificación es causada por una combinación compleja de factores económicos, sociales y políticos, donde la interacción entre la oferta y la demanda en el mercado inmobiliario desempeña un papel crucial en el proceso de revitalización y transformación urbana que caracteriza a este fenómeno.

En Benimaclet, esta teoría del gap en la renta podría aplicarse para entender el proceso de gentrificación que está experimentando el barrio. La llegada de nuevos residentes, especialmente estudiantes y jóvenes profesionales ha generado un aumento en la demanda de viviendas y ha impulsado una revalorización del área. Este incremento en la demanda ha creado oportunidades para inversores interesados en obtener altas rentabilidades a través del alquiler o venta de propiedades renovadas.

A medida que los precios aumentan y las rentas se vuelven más atractivas, es posible observar cómo se cierra el diferencial o gap en la renta del suelo en Benimaclet. Este proceso no solo tiene implicaciones económicas, sino también sociales, ya que puede llevar a tensiones entre los residentes tradicionales y los nuevos llegados, así como a cambios en la identidad cultural y social del barrio. En resumen, la teoría del gap en la renta proporciona una visión útil para analizar cómo los procesos de gentrificación están moldeando la evolución urbana y social de Benimaclet. A continuación, se explicará más en profundidad en el apartado 4 como se aplica este concepto a la situación en el barrio de Benimaclet.

2.4. Transformación urbana.

En este apartado, se explora varios ejemplos de barrios que han experimentado el fenómeno de la gentrificación, un proceso de transformación urbana que ha impactado significativamente en la composición social y cultural de estas comunidades.

⁶ Morales, E. J. L. (2008). Destrucción creativa y explotación de brecha de renta: discutiendo la renovación urbana del peri-centro sur poniente de Santiago de Chile entre 1990 y 2005. *Scripta Nova: revista electrónica de geografía y ciencias sociales*.

Como hemos visto en los puntos anteriores, ha habido muchos estudios de barrios de muchas ciudades del mundo como París, Londres, Nueva York y algunas ciudades de Canadá, pero también se han hecho estudios de ciudades de España, por lo que a continuación se hablará de algunos de los barrios españoles que han experimentado este proceso.

Un claro ejemplo son algunos de los barrios que se encuentran en Madrid, como son los barrios de Malasaña, Chueca y Lavapiés⁷. Estos barrios han experimentado un proceso de gentrificación en las últimas décadas. Inicialmente, estos barrios eran conocidos por su carácter bohemio, multicultural y popular, atrayendo a artistas, inmigrantes y personas de bajos ingresos. Sin embargo, con el tiempo, la llegada de nuevos residentes con mayor poder adquisitivo, la inversión en infraestructuras y la apertura de negocios de moda y ocio han transformado la fisonomía de estos barrios. Esto ha llevado a un aumento en los precios de la vivienda, el desplazamiento de residentes originales y la pérdida de la identidad cultural y social que caracterizaba a estas zonas.

Otro ejemplo situado en la ciudad de Valencia es el del barrio de Ruzafa⁸. Antiguamente considerado un barrio obrero y popular, Ruzafa ha sido objeto de una transformación urbana que ha atraído a nuevos residentes con mayor poder adquisitivo. La llegada de tiendas de diseño, restaurantes gourmet y locales de moda ha contribuido a elevar los precios de la vivienda y a cambiar la composición social del barrio. Este proceso ha generado controversia, ya que algunos residentes originales se han visto desplazados debido al aumento de los costos de vida y al cambio en la dinámica social y cultural de la zona.

El barrio del Cabanyal en Valencia ha sido también objeto de un intenso proceso de gentrificación en las últimas décadas. Conocido por su arquitectura tradicional de casas bajas y su ambiente marinero, el Cabanyal ha experimentado una transformación debido a la presión inmobiliaria y proyectos de renovación urbana.

La llegada de nuevos residentes, la apertura de negocios modernos y la inversión en infraestructuras han contribuido a elevar los precios de la vivienda y a cambiar la identidad del barrio. Este proceso ha generado controversia y resistencia por parte de algunos residentes originales y activistas que luchan por preservar la esencia y la historia del Cabanyal frente a la gentrificación.

⁷ Rosal Carmona, M. D. (2017). El proceso de gentrificación en España: el caso de tres distritos de Madrid.

⁸ Durán, L. F., & Ponce, A. L. (2017). Transformaciones socio-espaciales en el barrio de Russafa. Efectos de la gentrificación. In Comercio Internacional: una perspectiva regional (p. 125). Universidad Pablo de Olavide.

CAPITULO 3. El barrio de Benimaclet.

En este punto se va a abordar, tanto el origen histórico del barrio de Benimaclet como su evolución a lo largo del tiempo, destacando aspectos relevantes para comprender su contexto actual en relación con los procesos de gentrificación.

Este análisis histórico y evolutivo del barrio de Benimaclet permitirá contextualizar mejor la situación socioeconómica y cultural en la que se encuentra actualmente el barrio.

3.1. Introducción.

La ciudad de Valencia se divide en 19 distritos. Benimaclet, el distrito número 14, es uno de los distritos pertenecientes a la ciudad de Valencia. Este distrito se encuentra al norte de la ciudad limitando al norte con Alboraya, al sur con el distrito del Pla del Real, al este con el distrito de Rascanya y al oeste con el distrito de Algirós.



Figura 1. Fuente: Información por distritos. Oficina Estadística. Ayuntamiento de Valencia

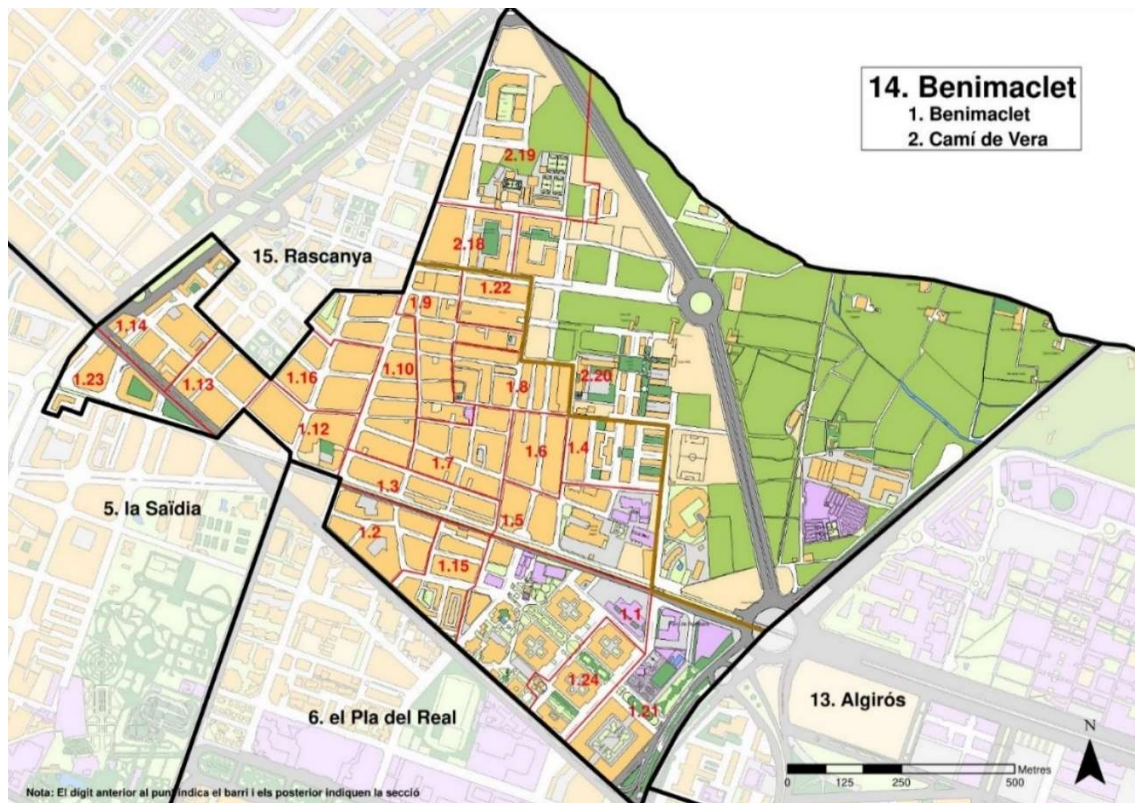


Figura 2. Fuente: Información por distritos. Oficina Estadística. Ayuntamiento de Valencia

El distrito de Benimaclet cuenta en la actualidad con una superficie de 157 ha y una población de 28.317 habitantes, además, se divide en dos barrios, Camí de Vera y Benimaclet. Ambos barrios se encuentran muy próximos y comparten límites territoriales, lo que supone que compartan ciertas características urbanas y sociales debido a su cercanía física, tanto es esta conexión entre sí que comparten código postal (46020). Ver figura 2. Por lo que, al analizar ambos barrios juntos, es decir, el distrito de Benimaclet podemos obtener una visión más completa y contextualizada de los procesos urbanos, sociales y económicos que han experimentado en la zona.

3.2. Origen y evolución

El origen de este barrio se remonta a la época de la invasión musulmana en la península ibérica, pues bien, nació a través de una pequeña alquería andalusí. Benimaclet era un pequeño núcleo agrícola independiente situado a las afueras de Valencia, donde se vivía de la agricultura y la ganadería.

Su nombre viene del árabe banī Maḥlad que significa "hijos de Majlad"⁹, que eran

⁹Com ha explicat Ferran Esquilache, el nucli fou probablement fundat fa uns 1.200 anys, entorn del 800, després de la conquesta islàmica de la península Ibèrica, amb l'arribada d'un grup de berbers Maklata, una fracció de la tribu Nazfawa, que juntament amb altres grups de llauradors nord-africans s'instal·laren al nord del riu Túria i construïren la Séquia de Mestalla per tal d'irrigar determinades zones de terreny. Així crearen un espai d'horta que cultivaven des del poblat on s'instal·laren, que acabà rebent el nom de Benimaclet ("els fills de Maklata"), a penes a dos kilòmetres al nord-est de la ciutat de València." Vicent Baydal. (2017)

los nombres que los musulmanes habituaban poner. Así como en Benimaclet, hay muchos otros municipios o barrios de Valencia que mantienen sus nombres de derivación musulmana.

Tras la conquista de la ciudad de Valencia por Jaime I en 1238, la alquería islámica de Benimaclet fue dada a los hermanos Gimeno y García Pérez de Pina¹⁰, por lo que dejó de ser musulmán. Durante los siglos XIII y XVI Benimaclet fue pasando por varios dueños. Entre el 1324 y 1350 Benimaclet pertenecía a Francesc de Vinatea¹¹ un famoso defensor de los derechos forales valencianos. Cuando Vinatea murió Benimaclet fue pasando a sus sucesores, hasta que uno de ellos en el año 1409 decidió vender Benimaclet al cabildo de la Catedral de Valencia. “En ese momento la propiedad de Benimaclet se componía de sesenta y dos casas, dos molinos, un horno y una carnicería”. Víctor Algarra y Paloma Berrocal. (2012). Ver figura 3 representado en amarillo el antiguo núcleo de Benimaclet.



Figura 3. Fuente: Área de vigilancia arqueológica de Benimaclet. Arqueología en Benimaclet.

¹⁰“De fet, és així com apareix en els documents de l’any 1238, en el moment de l’expulsió d’aquells musulmans per part de Jaume I, qui concedí el senyoriu de Benimaclet, és a dir, el poblat amb el seu terme, als cavallers i germans aragonesos García i Jimeno Pérez de Pina, procedents de la ciutat d’Osca.” Vicent Baydal. (2017)

¹¹“El comprador, en 1324, fou el conegut jurista Morell Francesc de Vinatea, que llavors s’havia instal·lat a la ciutat de València i havia emparentat amb la família cavalleresca dels Castellà, en casar amb la jove Jauma Castellà. I el lloc es mantingué en mans de les dos famílies durant quatre dècades, primer en les dels Vinatea (Francesc morí en 1333 i després el tingué el seu germà Nicolau) i més tard en les dels Castellà (Jauma, la viuda de Francesc, rebé el lloc en 1350, que posteriorment passà a Ramon Castellà, segurament el seu nebot).” Vicent Baydal. (2017)

En 1594 se fundó la iglesia de la Parroquia de Nuestra Señora de la Asunción¹², como parroquia independiente, ya que anteriormente Benimaclet dependía de la iglesia parroquial de San Esteban, situada dentro de los muros de la ciudad de Valencia.



Figura 4. Iglesia de la Parroquia de Nuestra Señora de la Asunción situada, Plaza de Benimaclet en torno al año 1970.

Benimaclet continuó con estos límites hasta el siglo XIX cuando empezó un proceso de expansión más notablemente. Siguió siendo municipio independiente hasta el 1882 que pasó a formar parte del municipio de Valencia como pedanía, así como muchas otras siendo un conjunto de pequeñas localidades situadas en el radio de 5 km de la ciudad de Valencia, como Ruzafa y Patraix.

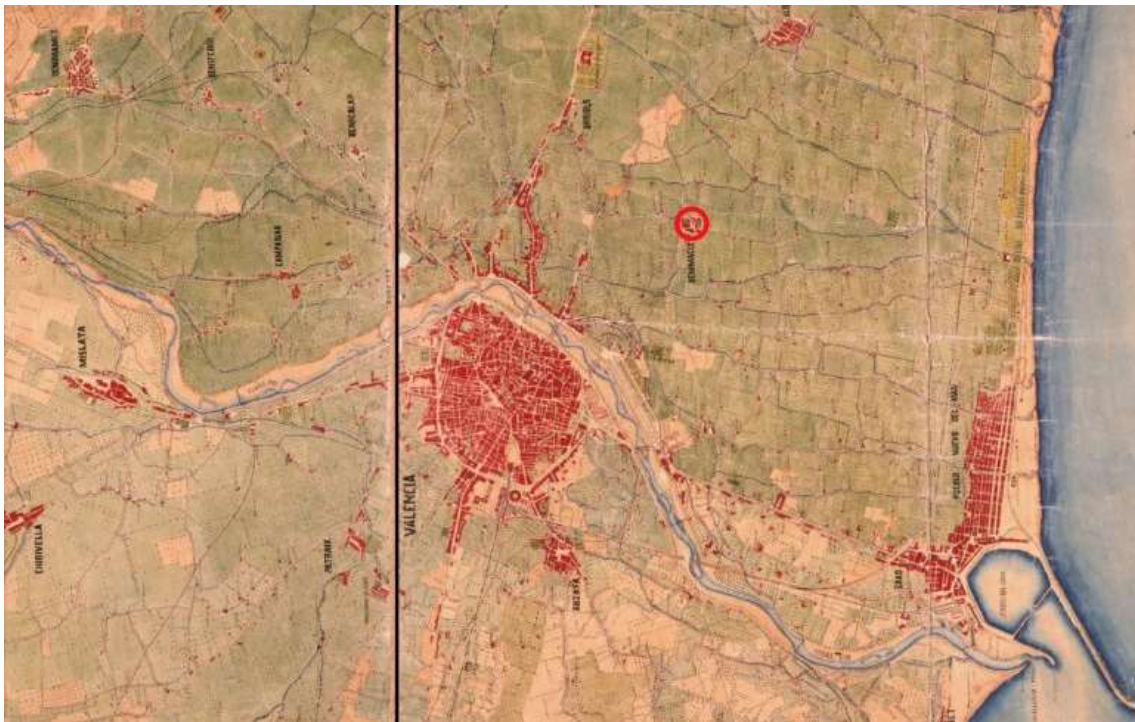


Figura 5. Plano de Valencia del 1883.

¹²“Església parroquial de l'Assumpció de Benimaclet, fundada en 1594 (l'edifici actual és del segle XVIII). Fitant amb ella, la casa de la retoria, que albergà també l'Ajuntament dels segles XVIII i XIX.” Vicent Baydal. (2017)

En esta época la población de Benimaclet era relativamente pequeña y estaba compuesta mayoritariamente por familias campesinas. La comunidad era cerrada y mantenía fuertes lazos familiares y vecinales.

En el siglo XIX, los barrios de Ruzafa, el Cabanyal y Benimaclet se encontraban separados de la ciudad de Valencia y tenían una identidad propia como pueblos independientes. Cada uno de estos barrios tenía su propia historia, economía y comunidad local, caracterizados por su arquitectura tradicional, sus actividades comerciales y su vida cotidiana centrada en torno a la agricultura, la pesca o la artesanía. Ver figura 5.



Figura 6. Calle Barón de San Petrillo de Benimaclet nevado, foto de los años 50.



Figura 7. Calle Emilio Baró de Benimaclet en torno al año 1970.

Con el paso del tiempo y el crecimiento urbano de Valencia, estos barrios fueron absorbidos por la expansión de la ciudad y se convirtieron en parte integrante de su tejido urbano. A medida que Valencia se desarrollaba como centro económico y cultural, Ruzafa, el Cabanyal y Benimaclet experimentaron cambios en su estructura social, económica y urbanística. La llegada de nuevas infraestructuras, la industrialización y la migración interna contribuyeron a modificar la fisonomía de estos barrios y a conectarlos más estrechamente con el resto de la ciudad.

Unos de los acontecimientos que supusieron un gran cambio para Valencia fue la llegada del tren a la ciudad. El 7 de julio de 1892 se inauguró en Valencia la línea de tren que iba desde la estación del Pont de fusta hasta el Grao, la cual pasaba por Benimaclet y que popularmente era conocido por el nombre de “El Trenet”¹³. Esta línea tenía un recorrido de 5,8 km y supuso también un cambio para Benimaclet ya que este suponía un obstáculo para su conexión total con el resto de la ciudad de Valencia.



Figura 8. Fachada principal y fachada posterior de la estación de Pont de Fusta

El trenet de Valencia, una línea de tren que conectaba la ciudad con sus alrededores ha desempeñado un papel crucial en la configuración urbana de algunos de los barrios de Valencia. En el caso de Benimaclet, la presencia de “El trenet” ha contribuido a separar físicamente el barrio del resto del espacio urbano, lo que ha ayudado a mantener su personalidad y carácter distintivos a pesar de haber dejado de ser un municipio independiente.

Esta separación física ha actuado como una barrera que ha protegido en cierta medida la identidad de Benimaclet y ha limitado su integración total en el proceso urbano más amplio de Valencia. De manera similar, el barrio del Cabanyal se vio afectado por la presencia de la línea de Serrería, que también contribuyó a mantenerlo aislado y diferenciado del resto de la ciudad. En el caso de Ruzafa, la existencia de una línea ferroviaria también ha tenido un impacto en su evolución urbana y en su capacidad para conservar su identidad única.

Este aislamiento relativo ha sido percibido como un factor que ha contribuido a preservar la autenticidad y el carácter tradicional de estos barrios. Este hecho hace que el barrio se vuelva atractivo para los procesos gentrificadores.

Los barrios con una identidad fuerte y una historia rica suelen tener un encanto especial que atrae a residentes y visitantes en busca de experiencias auténticas y únicas. La preservación de la arquitectura tradicional, las costumbres locales y la vida comunitaria puede generar un interés creciente en el barrio.

¹³“Valencia contó en el pasado con una de las más interesantes redes de ferrocarriles suburbanos de vía estrecha de nuestro país, el popular “trenet” que, posteriormente, ha servido de base para el desarrollo del moderno sistema de metro que atiende las necesidades de movilidad de la capital del Turia y de su entorno más inmediato.” Juanjo Olaizola Elordi. (2013).

Los barrios con una identidad cultural única, como tradiciones culinarias, festividades locales o arte callejero distintivo, pueden ser vistos como lugares atractivos para aquellos interesados en la diversidad cultural y en la preservación del patrimonio histórico. La presencia de artistas, artesanos, músicos y otros creativos en un barrio con identidad propia puede contribuir a crear un ambiente bohemio y vibrante que atrae a personas interesadas en la cultura alternativa y en la escena artística local.

Los barrios que mantienen una identidad arraigada suelen tener una fuerte cohesión social y un sentido de comunidad sólido, lo que puede resultar atractivo para aquellos que buscan establecer conexiones significativas con sus vecinos y participar en actividades comunitarias.

Por estas razones es por la que estos barrios se han vuelto tan atractivos para gente que anhela estos aspectos de autenticidad, diversidad cultural, creatividad y comunidad, que gracias a la existencia de las líneas ferroviarias han podido conservar estos barrios a lo largo de los años.

Inicialmente “El Trenet” fue usado para el transporte de mercancías y no pasó a tener un uso como transporte público para personas hasta el año 1915. Las estaciones que constituían el recorrido eran: Pont de fusta - Apeadero de Benimaclet - Estación de Benimaclet (“La Estacioneta”) - La Carrasca - La Cadena - Las Termas - Las Arenas - El Grao. Algunas de estas estaciones son las mismas que se siguen usando en la actual línea 4 y 6 del tranvía de metrovalencia.

En 1925 la población de Benimaclet seguía siendo mayoritariamente local, compuesta por familias que habían vivido allí durante generaciones. Sin embargo, el barrio empezaba a atraer a nuevos residentes, en parte debido a la expansión de la ciudad de Valencia y la búsqueda de vivienda más asequible en las áreas periféricas.

La economía del barrio seguía estando basada principalmente en la agricultura, con cultivos típicos de la huerta valenciana. No obstante, se empezaban a notar los efectos de la industrialización en Valencia, lo que generaba nuevas oportunidades laborales para los habitantes del barrio.

En la década de los 70 la población del barrio había crecido notablemente debido a la llegada de nuevos residentes, tanto de otras partes de Valencia como de áreas rurales cercanas. Esto contribuyó a una mayor diversidad cultural y social en el barrio.

En 1976 el Ayuntamiento de Valencia que era presidido en aquel entonces por Ramón Izquierdo, decidió construir un alto muro para delimitar las vías como medida de seguridad. Esto causó la desconexión total de Benimaclet a Valencia.



Figura 9. Antiguo Apeadero de Benimaclet ubicado en la calle Vicent Zaragozà, foto de los años 80.



Figura 10. Antigua Estación de Benimaclet ubicada en la calle Vicent Zaragozà, foto de los años 80.

Poco a poco esta línea ha ido evolucionando a lo largo de los años, hasta convertirse en lo que es ahora parte de las líneas de metro y de tranvía que forman y conectan toda la ciudad de Valencia.

Durante el principio del siglo XX la ciudad de Valencia se iba expandiendo poco a poco la cual se aproximaba a Benimaclet mediante los Jardines del Real, también conocidos como los jardines de Viveros y como anteriormente se ha dicho mediante el ferrocarril.

Durante los siguientes años Benimaclet seguía rodeada de huerta e iba conservando su estructura original de pueblo con sus calles estrechas. Aunque había duplicado su tamaño en apenas dos décadas.

Otro de los grandes acontecimientos que supuso un gran cambio en Benimaclet es la construcción en el año 1968 del Instituto Politécnico Superior de Valencia (IPSV), lo que hoy se conoce como la Universidad Politécnica de Valencia (UPV), que tan solo se encuentra a menos de 1 Km del barrio de Benimaclet.

A lo largo del siglo XX, Ruzafa, el Cabanyal y Benimaclet fueron testigos de transformaciones significativas en su paisaje urbano, en su demografía y en su dinámica social. Estos cambios sentaron las bases para la gentrificación que posteriormente experimentarían en las últimas décadas, marcando un proceso continuo de evolución y adaptación a las demandas urbanas y sociales de cada época.

En 1972, Benimaclet se convirtió en uno de los distritos que conforman la ciudad de Valencia, y desde entonces ha mantenido su estatus. La implantación de la Universidad Politécnica de Valencia (UPV) en el barrio supuso un cambio significativo. Al estar ubicada en la periferia de la ciudad, Benimaclet se convirtió en el barrio más cercano a la universidad en ese momento. Esta proximidad atrajo a numerosos estudiantes y jóvenes, dando lugar a una comunidad estudiantil que ha perdurado hasta la actualidad.



Figura 11. Benimaclet y la UPV, año 1977. Fuente: Fototeca. Generalitat Valenciana. GVA.

En 1995 se inauguró el campus de Tarongers, lo que reforzó el proceso de cambio del barrio al atraer a más estudiantes. Con el tiempo, la cantidad de estudiantes nacionales e internacionales, incluidos los estudiantes Erasmus, ha aumentado significativamente. En la actualidad entre ambas universidades se cuenta con unos 85.000^{14 15} estudiantes repartidos entre sus distintos campus. Esta diversidad de orígenes y culturas ha dado al barrio una identidad multicultural única. La relativa proximidad a la playa y la morfología urbana y edificatoria de Benimaclet han contribuido a convertirlo en un barrio con una intensa actividad cultural y de ocio, con una gran cantidad de bares y comercios que atraen a residentes y visitantes por igual consolidando su carácter vibrante y dinámico.

¹⁴“En la actualidad, la comunidad está formada por cerca de 28.000 estudiantes, 2.500 personal docente e investigador y 1.500 profesionales de administración y servicios, repartidos entre sus tres campus situados en Alcoy, Gandia y València.” Universidad Politécnica de Valencia (UPV). (2024)

¹⁵“En total, 46.983 estudiantes de grado, 8.156 de postgrado y 2.000 estudiantes internacionales de intercambio cursan sus estudios en esta universidad que cuenta con 4.119 profesores.” Universidad de Valencia (UV). (2024)

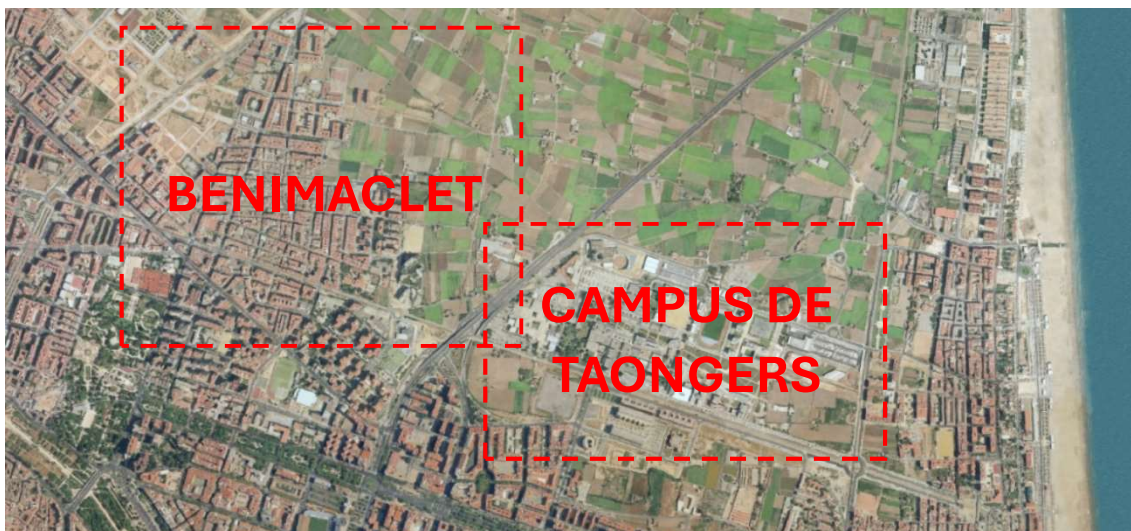


Figura 12. Benimaclet, la UPV y la UV, año 2000. Fuente: Visor Cartográfico. Generalitat Valenciana. GVA.

En los 2000 la población de Benimaclet era diversa y estaba compuesta por una mezcla de residentes de toda la vida y nuevos habitantes, incluidos jóvenes profesionales, estudiantes y familias.

La construcción de la Ronda Norte de Valencia comenzó a principio de los años 90. Este proyecto fue parte de un plan más amplio para mejorar la infraestructura vial de la ciudad y facilitar el tráfico en las áreas urbanas. La Ronda Norte se diseñó para descongestionar el tráfico en el centro de Valencia y conectar diferentes puntos de la ciudad, contribuyendo así al desarrollo urbano y a la movilidad en la región. Es una carretera autonómica que comunica la V-30, la CV-35 y Valencia. Además, limita Benimaclet y la separa de la huerta al completo. Esto hizo que Benimaclet quedara completamente unido a la ciudad, ya que la ronda formó un nuevo anillo que dibujaba el límite de la ciudad.

La Ronda Norte facilitó el acceso a Benimaclet desde otras partes de Valencia, mejorando la conectividad del barrio con el resto de la ciudad y reduciendo los tiempos de desplazamiento. La mejora en las infraestructuras viales atrajo inversiones y proyectos de desarrollo urbano, lo que contribuyó al crecimiento económico y a la modernización del barrio. La llegada de nuevas vías de comunicación pudo haber influido en la demografía y en la dinámica social del barrio, atrayendo a nuevos residentes y negocios.

Como ocurre con muchas infraestructuras viales, la construcción de la Ronda Norte también planteó preocupaciones sobre el impacto ambiental, incluyendo la pérdida de espacios verdes, como lo fue en el caso de Benimaclet la pérdida de muchas huertas.



Figura 13. Benimaclet y la Roda Norte, año 2000. Fuente: Visor Cartográfico. Generalitat Valenciana. GVA



Figura 14. Benimaclet y la Roda Norte, año 2004. Fuente: Visor Cartográfico. Generalitat Valenciana. GVA

En la actualidad Benimaclet es un barrio muy evolucionado que se encuentra perfectamente unido a la ciudad, en el cual se encuentran servicios y actividades de toda clase. Todavía conserva su estructura de pueblo y su casco antiguo. Por estos motivos es un distrito muy valorado por sus residentes y por el resto de la ciudad.

Evolución física.

Este apartado incluirá imágenes históricas y actuales que ilustran cómo ha cambiado físicamente Benimaclet a lo largo del tiempo, así como planos que muestren su integración en el tejido urbano de Valencia. Estas representaciones visuales permitirán apreciar mejor el impacto del desarrollo ferroviario en la transformación del barrio y su papel dentro de la expansión general de la ciudad.

En 1883, Benimaclet era un pequeño pueblo que formaba parte de la huerta de Valencia, situado al norte de la ciudad. En esa época, el barrio aún conservaba un carácter rural y tradicional, con una comunidad que se dedicaba principalmente a la agricultura y actividades relacionadas con el campo. Las edificaciones eran en su mayoría casas unifamiliares y el urbanismo del pueblo era sencillo, con calles estrechas y plazas pequeñas donde se llevaban a cabo actividades comunitarias.

Benimaclet aún estaba relativamente aislado de la ciudad de Valencia. Aunque había caminos que conectaban el pueblo con la capital, el transporte no era tan accesible como lo sería en décadas posteriores con la llegada del ferrocarril y otras infraestructuras modernas. A pesar de su carácter rural en 1883, Benimaclet comenzaría a experimentar cambios significativos en las siguientes décadas debido al crecimiento urbano de Valencia y a la industrialización que afectaría a toda la región. Ver figura 5.

En 1925, Benimaclet continuaba siendo un barrio que mantenía su carácter rural, aunque ya comenzaba a experimentar cambios significativos debido al crecimiento urbano de Valencia. Además, con la llegada del tren a Valencia, la ciudad experimentó un importante proceso de expansión y unificación. La introducción del sistema ferroviario no solo facilitó el transporte de personas y mercancías, sino que también contribuyó a la integración de diferentes áreas dentro de la ciudad y sus alrededores. Benimaclet comenzaba a urbanizarse lentamente, se empezaban a construir nuevas viviendas e infraestructuras básicas como calles pavimentadas y servicios públicos.



Figura 15. Plano de Valencia del 1925.

En 1956, Benimaclet era un barrio que se encontraba en una fase de transición y desarrollo dentro del contexto urbano de Valencia. Durante esta época, Benimaclet aún conservaba características de un pueblo pequeño, aunque ya estaba comenzando a integrarse más plenamente en la ciudad debido al crecimiento urbano que experimentaba Valencia en general.

A pesar de que el barrio había comenzado a urbanizarse, muchas de sus calles seguían siendo estrechas y no estaban completamente pavimentadas. Las viviendas eran en su mayoría casas unifamiliares o pequeñas edificaciones, y el entorno mantenía un aire rural. Sin embargo, la llegada del tren y otras infraestructuras empezaban a atraer a nuevos residentes y a fomentar el crecimiento.

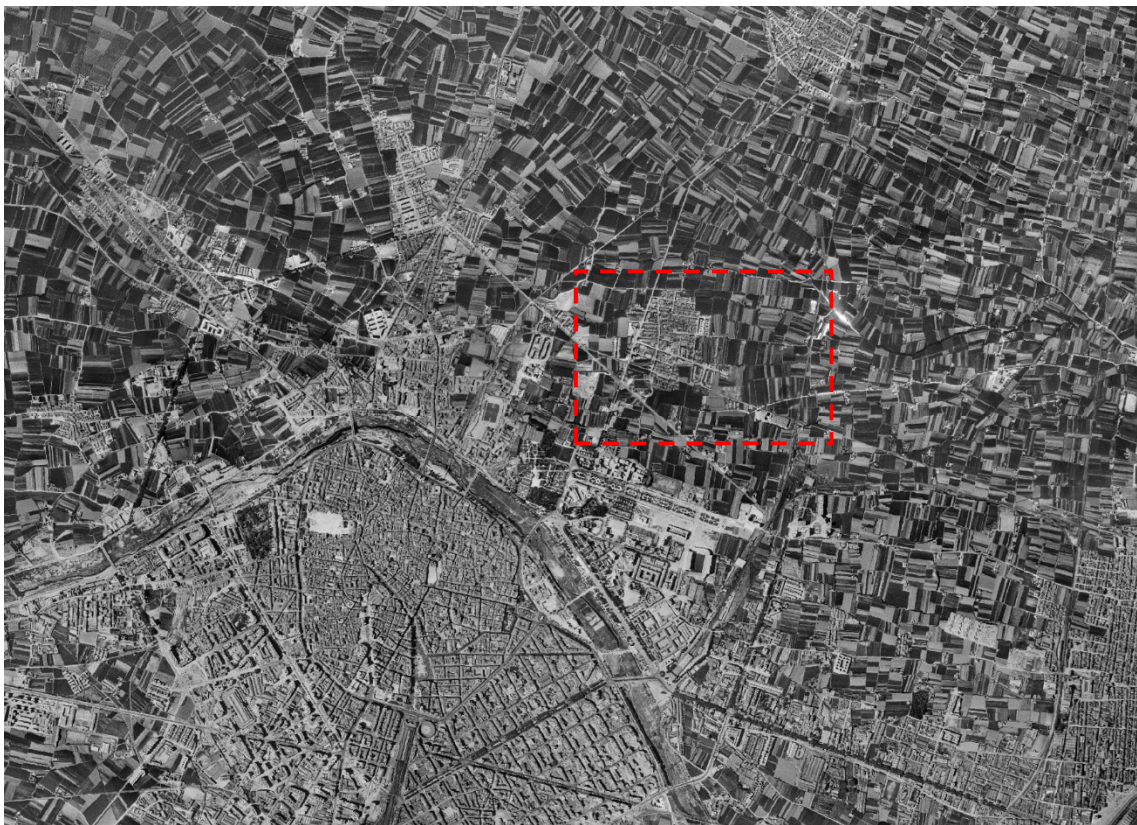


Figura 16. Benimaclet, año 1956. Fuente: Visor cartográfico. Generalitat Valenciana. GVA.

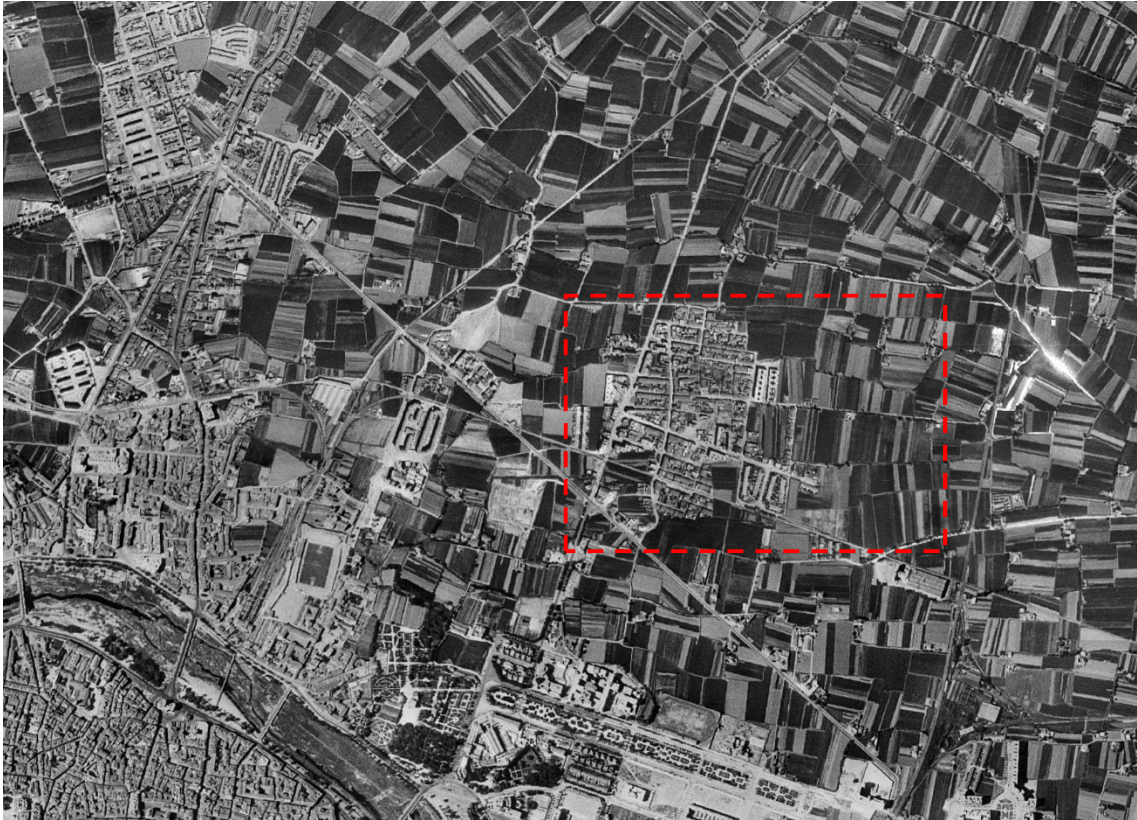


Figura 17. Benimaclet, año 1956. Fuente: Visor cartográfico. Generalitat Valenciana. GVA.

En 1977, Benimaclet había experimentado una transformación significativa en comparación con sus características de décadas anteriores. Durante este periodo, el barrio se había integrado más plenamente en la ciudad de Valencia y había pasado por varios cambios sociales, económicos y urbanísticos. Benimaclet ya no era un pueblo rural, sino un barrio urbano consolidado de Valencia. La urbanización había avanzado considerablemente, con la construcción de edificios de viviendas y una infraestructura más desarrollada que incluía calles pavimentadas, servicios públicos y equipamientos.

Aunque la agricultura seguía siendo parte del paisaje local, la economía del barrio se había diversificado. Muchos habitantes trabajaban en sectores industriales o servicios, reflejando el cambio hacia una economía más urbana y menos dependiente del campo.

Las conexiones entre Benimaclet y el centro de Valencia eran muy buenas gracias al transporte público, incluyendo autobuses y tranvías. Esto facilitaba el acceso a empleos, educación y servicios en la ciudad.

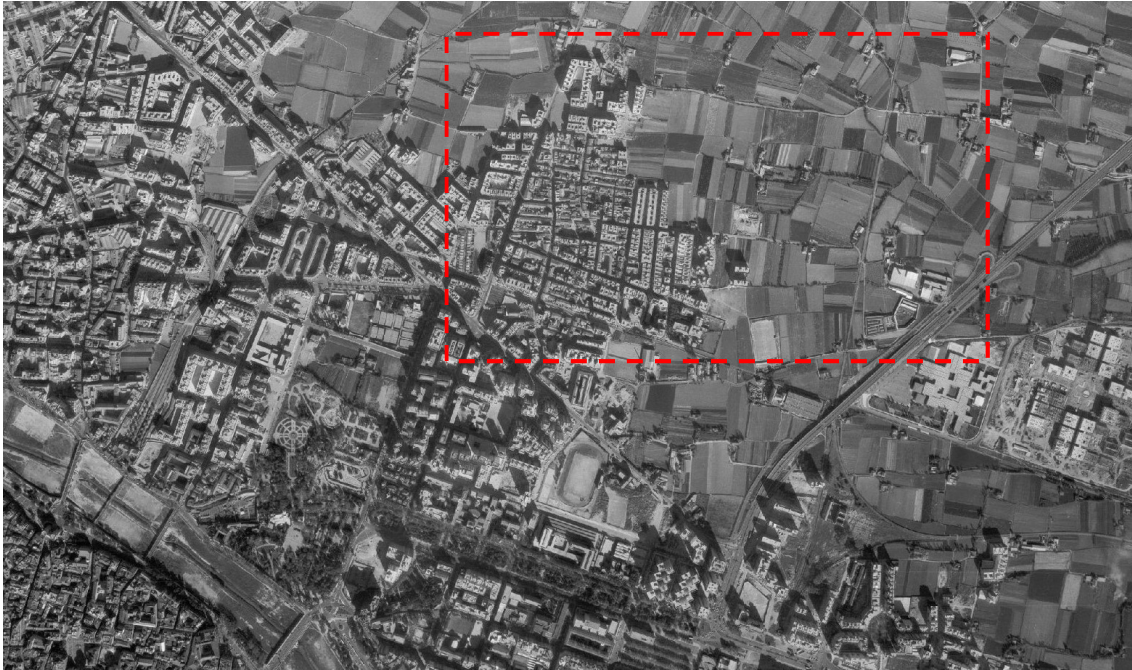


Figura 18. Benimaclet, año 1977. Fuente: Fototeca. Generalitat Valenciana. GVA.

En la época de los 2000 ya se podía apreciar que Benimaclet se había consolidado como un barrio urbano de Valencia con una identidad propia y características que reflejaban tanto su historia como su evolución en las últimas décadas. Benimaclet se encontraba perfectamente conectada con el resto de la ciudad, por lo que su integración estaba completa, los huertos que se encontraban en la zona sur habían desaparecido completamente y el tren ya no resultaba un obstáculo. Ver figuras 19 y 20.

El barrio había experimentado un desarrollo urbano significativo. Había una mezcla de edificios residenciales, desde viviendas antiguas hasta bloques más modernos. Sin embargo, también se empezaron a notar problemas relacionados con la gentrificación y el aumento de los precios de la vivienda, lo que afectaba a algunos residentes tradicionales.

La economía del barrio era variada, con una combinación de comercio local, servicios y empleo en sectores industriales cercanos. Los comercios locales, bares y restaurantes eran parte integral de la vida cotidiana en Benimaclet, contribuyendo a su ambiente animado.

En el año 2000, Benimaclet contaba con buenas conexiones de transporte público, incluyendo líneas de metro y autobuses que facilitaban el acceso al centro de Valencia y otras áreas metropolitanas. Esto lo convertía en un lugar atractivo para vivir para aquellos que trabajaban o estudiaban en la ciudad.

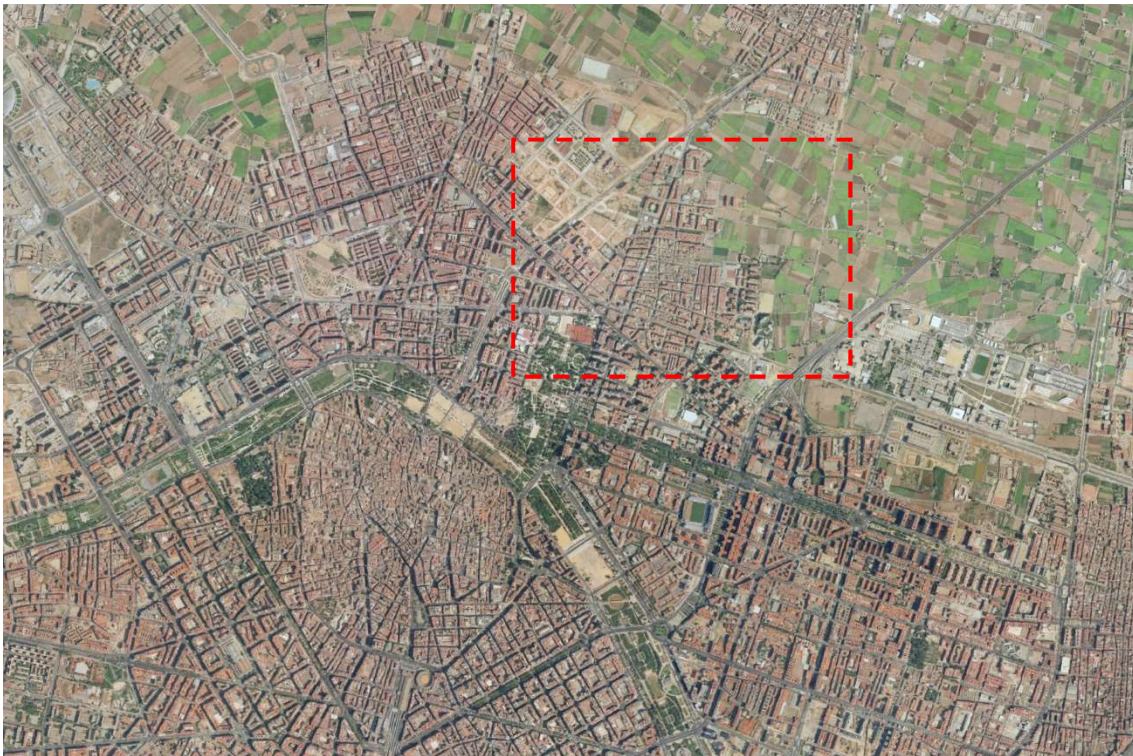


Figura 19. Benimaclet, año 2000. Fuente: Visor cartográfico. Generalitat Valenciana. GVA.



Figura 20. Benimaclet, año 2000. Fuente: Visor cartográfico. Generalitat Valenciana. GVA.

En 2010 Benimaclet era un barrio dinámico que había evolucionado considerablemente desde sus orígenes rurales. Su integración en Valencia estaba consolidada. Benimaclet contaba con buenas conexiones de transporte público, incluyendo líneas de metro (la línea 3 y la línea 9), las del tranvía (la línea 4 y la línea 6) y autobuses que facilitaban el acceso al centro de Valencia y otras áreas metropolitanas.

El barrio había experimentado un desarrollo urbano significativo. Había una combinación de edificios antiguos y nuevos, así como una creciente oferta de servicios. La población de Benimaclet seguía siendo diversa, con una mezcla de residentes originales del barrio y nuevos residentes como jóvenes profesionales, estudiantes y familias. La cercanía a universidades como la Universidad Politécnica de Valencia y la Universidad de Valencia mantenía un flujo constante de estudiantes que elegían el barrio como lugar de residencia. Sin embargo, también se empezaron a notar problemas relacionados con el aumento del costo de la vivienda y la gentrificación, lo que generaba tensiones entre los residentes tradicionales y los nuevos habitantes.



Figura 21. Benimaclet, año 2010. Fuente: Visor cartográfico. Generalitat Valenciana. GVA.



Figura 22. Benimaclet, año 2010. Fuente: Visor cartográfico. Generalitat Valenciana. GVA.

En 2020, los distritos adyacentes a Benimaclet experimentaban una notable expansión y consolidación. La ciudad de Valencia se iba ampliando gradualmente, y Benimaclet crecía en paralelo, mientras que la huerta que lo rodeaba comenzaba a desvanecerse. Este proceso de urbanización no solo afectaba a Benimaclet, sino que también se extendía a los barrios vecinos, contribuyendo así a la unificación del tejido urbano de Valencia hasta hoy en día.



Figura 23. Benimaclet, año 2020. Fuente: Visor cartográfico. Generalitat Valenciana. GVA.



Figura 24. Benimaclet, año 2020. Fuente: Visor cartográfico. Generalitat Valenciana. GVA.

En el 2023, se puede apreciar un desarrollo total en la zona norte de la ciudad de Valencia, donde los diferentes barrios que la conforman se encuentran completamente integrados y entrelazados. Este proceso de cohesión urbana ha permitido que las comunidades interactúen de manera más fluida, facilitando el acceso a servicios, espacios públicos y oportunidades económicas.

En la actualidad el barrio alberga diversas actividades culturales y eventos comunitarios, lo que lo convierte en un punto focal para la vida social en Valencia. Además, la presencia de universidades cercanas también contribuye a su ambiente dinámico y juvenil. La mezcla de diferentes grupos demográficos ha dado lugar a una rica diversidad cultural en Benimaclet.

En resumen, Benimaclet es un barrio vibrante que refleja tanto las oportunidades como los retos del crecimiento urbano contemporáneo en Valencia. Su evolución continúa siendo objeto de atención tanto por parte de urbanistas como por parte de los propios residentes, quienes buscan mantener su identidad única mientras navegan por los cambios inevitables del entorno urbano.



Figura 25. Benimaclet, año 2023. Fuente: Visor cartográfico. Generalitat Valenciana. GVA.



Figura 26. Benimaclet, año 2023. Fuente: Visor cartográfico. Generalitat Valenciana. GVA.

3.3. Benimaclet hoy.

En los últimos años, Benimaclet ha experimentado una transformación notable, tanto en su mercado inmobiliario como en su planificación urbana. Este barrio, que combina un ambiente residencial con una rica vida cultural y social, se ha convertido en un lugar atractivo para nuevos residentes, especialmente jóvenes y familias.

Hoy en día Benimaclet cuenta con una superficie de 157,00 ha y una población de 28.317 habitantes. Esto sugiere que es un barrio relativamente pequeño en comparación con otros distritos de Valencia, pero con una población significativa, aunque presenta una densidad de población moderada en comparación con otros distritos como Ciutat Vella o l'Eixample.

	Superficie (ha)	Población 2023
València (1)	9.878,2	809.501
1. Ciutat Vella	169,0	28.763
2. l'Eixample	173,3	43.565
3. Extramurs	197,2	49.335
4. Campanar	523,8	39.846
5. la Saïdia	194,4	47.499
6. el Pla del Real	169,3	30.680
7. l'Olivereta	198,9	49.584
8. Patraix	287,3	58.333
9. Jesús	298,5	52.585
10. Quatre Carreres	1.132,5	76.572
11. Poblets Marítims	396,7	55.897
12. Camins al Grau	236,7	66.245
13. Algirós	295,9	35.819
14. Benimaclet	157,0	28.317
15. Rascanya	262,9	54.605
16. Benicalap	221,6	48.706
17. Pobles del Nord	1.519,6	6.875
18. Pobles de l'Oest	201,1	14.758
19. Pobles del Sud	3.242,6	21.517

Figura 27. Fuente: Anuario Estadístico de la Ciudad de Valencia. Oficina de Estadística. Ayuntamiento de València. Censo de población y viviendas. Instituto Nacional de Estadística. (2023)

Mercado inmobiliario

El mercado inmobiliario en Benimaclet ha mostrado una tendencia al alza, con un aumento en la demanda de viviendas. La combinación de su ubicación estratégica, bien comunicada con el centro de Valencia y otras áreas importantes, junto con su

oferta de servicios y espacios verdes, ha hecho que los precios de las propiedades se incrementen. Muchos compradores buscan tanto pisos antiguos con posibilidades de ser reformados, como nuevas construcciones que ofrecen comodidades modernas por lo que se ha hecho una tabla comparativa con los datos recogidos de la oferta de venta y alquiler de viviendas que hay en la actualidad para ver las tendencias que hay hoy en día en el barrio y cuál es la situación de la oferta.

En cuanto al mercado inmobiliario se ha obtenido el precio medio tanto de alquiler como de venta del mes de junio de 2024 tanto de Valencia como de Benimaclet. Además, se ha recogido el número de anuncios que hay en la actualidad.

Junio de 2024	Zona	Precio €/m ²	Nº de anuncios
Venta	Valencia	2.554	3.964 viviendas de segunda mano y 54 de obra nueva
	Benimaclet	2.535	57 viviendas de segunda mano y 1 de obra nueva
Alquiler	Valencia	14,10	2.712 viviendas de segunda mano
	Benimaclet	13,10	79 viviendas de segunda mano

Figura 28. Comparación de precios y publicación de anuncios en Idealista. Fuente: Idealista.

En el distrito de Benimaclet, se observa que hay un mayor número de anuncios para alquiler de viviendas en comparación con los anuncios de venta. Esto significa que más personas están buscando alquilar propiedades en este barrio que comprar. En contraste, en el resto de la ciudad de Valencia, la situación es opuesta: hay más anuncios de venta que de alquiler.

Esta diferencia sugiere que el mercado de alquiler tiene una mayor relevancia o influencia en Benimaclet. Es posible que esto se deba a varios factores, como la presencia de estudiantes, jóvenes profesionales o familias que prefieren alquilar en lugar de comprar. También podría indicar que hay una oferta más amplia y variada de opciones de alquiler disponibles en Benimaclet, lo que atrae a más inquilinos.

Programa de Actuación Integrada (PAI)

Un aspecto clave que marcará el futuro de Benimaclet es el Programa de Actuación Integrada (PAI) que se está desarrollando en la zona. Este proyecto tiene como objetivo revitalizar áreas específicas del barrio mediante la construcción de nuevas viviendas, espacios comerciales y equipamientos públicos. Cuenta con una superficie total de extensión de 269.775 m². Este plan se prevé que contará con 1.345 viviendas, de las que el 30% (400 viviendas), serán viviendas de protección oficial (VPO). También se dispondrá de otras 350 viviendas para dotaciones públicas, que el Ayuntamiento ha decidido reservar para uso residencial. Además, se dispondrá de espacios públicos y zonas verdes, ya que se pretende crear un gran parque verde de 30000 m², así como nuevos equipamientos, con un mercado de proximidad, instalaciones deportivas, dotaciones educativas y diferentes espacios multifuncionales.

El PAI supondrá un gran cambio para Benimaclet al introducir más opciones residenciales y comerciales, así como mejorar los espacios públicos. Sin embargo, también genera preocupaciones entre algunos residentes sobre el impacto que tendrá en la identidad del barrio y en la comunidad existente.



Figura 29. Benimaclet, año 2023. Fuente: Visor cartográfico. Generalitat Valenciana. GVA. Elaboración propia.



Figura 30. Imágenes propuesta Plan de Actuación Integrada de Benimaclet. Fuente: Ayuntamiento de Valencia.

Bien es cierto, que este PAI ha creado mucha controversia entre las asociaciones de vecinos de Benimaclet que, ante la noticia de la puesta en marcha de la realización de este plan en los terrenos pertenecientes a la empresa promotora inmobiliaria de obra nueva, METROVACESA, reivindican su anulación total.

Los motivos que estos vecinos y asociaciones exponen son la destrucción de 40.000 m² de huerta, que está en activo, algunos son huertos de uso privado y otros

son huertos urbanos. Además, se oponen al corte del ramal d'Alegret y de la acequia de Mestalla del Tribunal de las Aguas, reconocido como patrimonio de la Unesco.

Aunque haya un rechazo ante la ejecución de este PAI, no todas las asociaciones de vecinos concuerdan en las medidas que quieren tomar ante este, ya que por un lado se encuentra la asociación de Cuidem Benimaclet que proclama la descalificación de los terrenos, para que en vez de construir se les dé un uso público, y por otro lado la Asociación de Vecinos de Benimaclet proclama una menor edificabilidad y enterrar la Ronda Norte para poder unificar la huerta y la ciudad.



Figura 31. Manifestación en Benimaclet contra el PAI de METROVACESA

Ante este hecho las asociaciones se agrupan todos los años para salir a las calles a manifestar su oposición.

Las personas salieron a la calle con el lema "Perqué estimar el barri no és cap delicte" y "Agua, tierra, libertad", con ello piden el derecho a la participación en el urbanismo para poder decidir lo que se va a hacer.

Tal es la oposición a este plan que hubo hasta ocho imputados por el derribo del vallado que METROVACESA puso en sus terrenos. Ante este hecho, las asociaciones que están en contra del PAI, como es Cuidem Benimaclet y la Asociación de Vecinos de Benimaclet, salieron a favor de ellos y ayudaron a pagar la fianza de 30.000€ que se les había pedido.

Además, Cuidem Benimaclet ha llegado a hacer su propia propuesta de PAI.

Por otro lado, no todos los vecinos de Benimaclet opinan lo mismo. También existen asociaciones que están a favor de este PAI y que ante las manifestaciones de oposición, han querido reivindicar abiertamente que no todos los vecinos quieren la anulación de este, como es la asociación Benimaclet Si al Pai y Veïns Per Benimaclet, que creen necesario la ejecución del PAI para que el barrio tenga más vivienda disponible, mejores servicios, accesos desde la Ronda Norte y tener en cuenta la resolución del problema de aparcamiento de vehículos, dado que este barrio originalmente no ha tenido garajes y actualmente los vecinos utilizan los solares para aparcar. Lo que crea cierta controversia.

En resumen, Benimaclet se encuentra en una fase de evolución significativa, impulsada por un mercado inmobiliario dinámico y proyectos urbanísticos ambiciosos como el PAI. Estos cambios prometen transformar el barrio en los próximos años, aunque también plantean retos que deberán ser gestionados cuidadosamente para preservar su esencia comunitaria.

Benimaclet Bien de Relevancia Local (BRL)

El núcleo histórico de Benimaclet ha sido declarado Bien de Relevancia Local, un reconocimiento que subraya su importancia cultural y patrimonial dentro del contexto de la ciudad de Valencia. Esta declaración resalta el valor histórico de sus edificaciones, calles y tradiciones, que han perdurado a lo largo del tiempo. La protección de este núcleo no solo busca preservar su identidad y carácter distintivo, sino también fomentar el interés por su rica historia entre residentes y visitantes. Al ser considerado un Bien de Relevancia Local, se establece un marco para la conservación y promoción del patrimonio cultural de Benimaclet, asegurando que las futuras generaciones puedan disfrutar y aprender sobre su legado histórico.

Se procede a la inclusión de la ficha del catálogo de bienes y espacios protegidos que documenta el núcleo histórico de Benimaclet. Esta ficha servirá como un recurso fundamental para identificar y resaltar los elementos patrimoniales que conforman este área, incluyendo sus edificaciones, plazas y otros espacios significativos. La catalogación no solo proporciona una descripción detallada de cada bien, sino que también establece criterios para su conservación y protección.

REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

CATALOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

Ordenación estructural

Firmado por: MANUEL TORRE HERNANDEZ - DNI 29341131R
 Motivo: Documento aprobado provisionalmente por Acuerdo Pleno de 31-05-2013
 Localización: Secretario del Área de Urbanismo, Calidad Urbana y Vivienda del Ayuntamiento de Valencia
 Fecha y hora: 03.07.2013 13:00:56

NÚCLEO PRIMITIVO DE BENIMACLET

SITUACIÓN: BENIMACLET BARRIO: 1- BENIMACLET DISTRITO: 14- BENIMACLET CÓDIGO: BRL 14. 01. 01 CATEGORÍA: NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL	BIEN DE RELEVANCIA LOCAL (BRL)
---	---------------------------------------

1. IDENTIFICACIÓN:

REF. CATASTRAL VIGENTE:

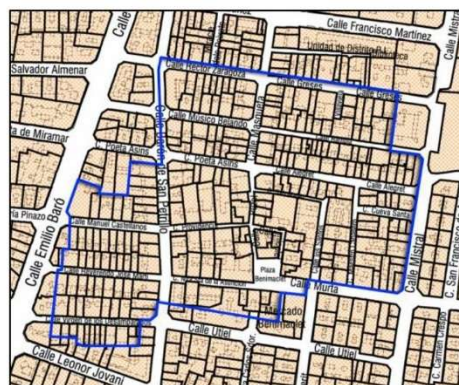
Coordenadas UTM: X=727.221,76
 Y=4.374.288,24
 CART. CATASTRAL: 401-08-I
 401-08-III
 SUPERFICIE: 5,15 ha aprox.



Foto aérea 2008 SIGESPA con ámbito NHT propuesto

2. IMPLANTACIÓN:

MANZANAS: De tipo compacto
 NUMERO DE MANZANAS: 16
 FORMA DE PARCELAS: Irregular
 TRAZADO URBANÍSTICO: Trazado lineal
 CONSERVACIÓN: Regular
 USO DOMINANTE: Residencial plurifamiliar (Rpf)
 USO DOMI. PROPUESTO: Residencial Múltiple (Rm).
 LOCALI. CRONOLÓGICA: Plano cartografía histórica de 1808



Parcelario Municipal 2009 SIGESPA con ámbito NHT propuesto

3. CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS Y PATRIMONIALES VIGENTES

PLANEAMIENTO: Plan de Reforma Interior de Benimaclet (BOP18-6-99)
 HOJA PLAN GENERAL: 29
 CLASE DE SUELO: Suelo Urbano. SU
 CALIFICACION: Núcleo Histórico Tradicional (NHT)
 PROTECCION ANTERIOR:

OTROS: Dentro del ámbito del BRL del Núcleo Histórico Tradicional de Benimaclet, se localiza la Iglesia de Nuestra Señora de la Asunción, edificada sobre una ermita del siglo XVI, propuesta como Bien de Relevancia Local.



Planeamiento Municipal 2010 SIGESPA



AJUNTAMENT DE VALENCIA

ÁREA DE URBANISMO VIVIENDA Y CALIDAD URBANA - DIRECCION GENERAL DE PLANEAMIENTO

REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

CATALOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

Ordenación estructural

NÚCLEO PRIMITIVO DE BENIMACLET

4. REFERENCIAS HISTÓRICAS:

Inicialmente fue una alquería de origen musulmán que aparece citada entre las donaciones del "Repartiment", conquistada en el siglo XIII por Jaime I, que la donó en el siglo XIV a los hermanos Gimeno y García Pérez de Pina. En 1409 pasó a ser un señorío formado por seis manzanas perteneciente al cabildo de la catedral de Valencia.

Como núcleo de población de carácter agrícola, se va desarrollando en un cruce de caminos: el que se dirige hacia el mar (hoy calle Murta) y el que lo comunicaba con otros poblados y la ciudad de Valencia (hoy calle Barón de San Petri). Tomando como referencia la cartografía histórica, podemos apreciar su evolución, observando que a principios del siglo XIX el núcleo de Benimaclet se reduce a un pequeño grupo de casas, manteniendo desde el siglo XV prácticamente el mismo número de manzanas.

En 1882 y como consecuencia de la expansión de la ciudad de Valencia, Benimaclet pierde su independencia, se mantiene prácticamente el mismo núcleo, creciendo ligeramente hacia el norte y hacia el sureste. Igualmente ocurre a principios del siglo XX, llegando a conformar en 1925 un núcleo de aproximadamente 16 manzanas.

En el plano catastral de 1933 se sigue observando una expansión hacia el norte y el sureste, y la aparición de un nuevo asentamiento hacia el sur, sin perder su carácter agrícola.

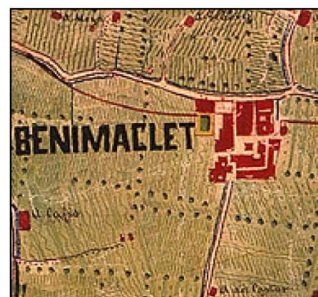
Su incorporación física a la ciudad de Valencia, ha creado un islote urbano que conserva gran parte los rasgos de identificación, rodeado de un conjunto de edificaciones caracterizadas por la colmatación, la densidad y la indiferencia.



Plano de la ciudad de Valencia 1808



Cartografía histórica de 1821



Cartografía histórica de 1882



Cartografía histórica de 1899



"Plano General de Valencia" de 1925



AJUNTAMENT DE VALENCIA

ÀREA DE URBANISMO VIVIENDA Y CALIDAD URBANA - DIRECCION GENERAL DE PLANEAMIENTO

REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA
CATALOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
Ordenación estructural

NÚCLEO PRIMITIVO DE BENIMACLET



Cartográfico Municipal 1929-1945



Cartográfico C.G.C.T. 1980



AJUNTAMENT DE VALENCIA

ÀREA DE URBANISMO VIVIENDA Y CALIDAD URBANA - DIRECCION GENERAL DE PLANEAMIENTO

REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

CATALOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

Ordenación estructural

NÚCLEO PRIMITIVO DE BENIMACLET

5. REFERENCIAS TÉCNICAS:

En la actualidad, Benimaclet se encuentra en el distrito número 14 de la ciudad de Valencia, en la parte norte de la ciudad, compuesto por los barrios de Benimaclet y Camí de Vera. Limita al Oeste con el barrio de Orrisols, al Norte con el municipio de Alboraya, y con el segundo cinturón de ronda de Valencia.

La estructura urbana que se va originando responde a una malla ortogonal, más o menos irregular.

Parte de las viviendas del núcleo histórico responden a la tipología de vivienda agrícola, en general se construye una sola vivienda en cada parcela de terreno, disponiendo las viviendas de dos plantas con un patio trasero de uso privado, y ocupando la totalidad del solar.

En cuanto al lenguaje que podemos encontrar, se puede indicar que aparecen elementos eclécticos y populares, fruto de la autoconstrucción, imitación y de la existencia de maestros de obras que dejan su huella en ésta y otras zonas de la ciudad y alrededores, como es la inclusión en las fachadas de entrepaños formados por ladrillos vidriados.

Dentro del conjunto, merece especial interés la Iglesia de Nuestra Señora de la Asunción, edificada sobre una ermita del siglo XVI, prolongada y ampliada, que hacía medianera posterior con una alquería. En dicha medianera se conservan unos elementos góticos que comunicaban ambos edificios.



Calle Alegret



Iglesia de Nuestra Señora de la Asunción

6. VALORES PATRIMONIALES:

Valoración arquitectónica:

Tipología

Morfología

Valoración urbanística:

Consolidación – Ocupación del territorio

Espacios libres

Hitos urbanos

Inalterada

De tránsito y de relación

Iglesia de Nuestra Señora de la Asunción y plaza

Valoración paisajística y ambiental:

Calidad paisajística

Escala espacio libre-edificado

Calidad del espacio público

Calidad del espacio edificado

Patrimonio botánico

Muy apreciada

Alterada

Alineaciones

Tipología tradicional y elementos eclécticos

Valoración socio-cultural:

Valores históricos

Valores culturales

Valores arqueológicos

Valores socio-económicos

Municipio independiente hasta 1882

AVA-13

Viviendas 1ª residencia



AJUNTAMENT DE VALENCIA

ÀREA DE URBANISMO VIVIENDA Y CALIDAD URBANA - DIRECCION GENERAL DE PLANEAMIENTO

REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA
CATALOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS
 Ordenación estructural

NÚCLEO PRIMITIVO DE BENIMACLET

7. ÁMBITO DE PROTECCIÓN:

El núcleo histórico tradicional de Benimaclet queda delimitado por una línea poligonal cerrada según el siguiente trazado:

Origen: Esquina de la calle Barón de San Petrillo con Rector Zaragoza. Sigue hacia el sur por el eje de la calle Barón de San Petrillo tomando la parte sur de la manzana que forma esta calle con Manuel Castellanos. Igualmente se incluye la manzana que conforma esta última calle con Reverendo José Martí y Reverendo José Martí con Virgen de los Desamparados, excluyendo en ambas manzanas la fachada recayente a la calle Emilio Baró. Se incluye parte de la manzana al sur de la calle Virgen de los Desamparados y Nuestra Señora de la Asunción, excluyendo el nuevo mercado. A partir de la plaza de Benimaclet se continúa por la calle Murta tomando la alineación norte de la misma y girando por la calle Mistral tomando la alineación oeste hasta la calle Rambla. Se excluye parte de la zona este de la manzana que conforman la calle Rambla y Greses y se incluye la calle Greses y Rector Zaragoza hasta enlazar con el origen.



Planeamiento vigente sobre Parcelario Municipal SIGESPA con ámbito NHT propuesto

8. CONDICIONES DE TRANSFORMACION:

Las condiciones de transformación quedan establecidas en el planeamiento vigente con suficientes garantías para la salvaguarda de los valores patrimoniales del Núcleo Histórico Tradicional.

9. NORMATIVA DE APLICACIÓN:

Con carácter general será de aplicación la Ley 16/1985 de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español (BOE de 29 de junio de 1985), la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano (LPCV) – Ley 4/1998 de 11 de junio, del Consell de la Generalitat (DOGV nº 3.267 de 18/06/1998), modificada por la Ley 7/2004, de 17 de octubre y por la Ley 5/2007, de 9 de febrero, así como la Ley Urbanística Valenciana (LUV) – Ley 16/2005 de 30 de diciembre, del Consell de la Generalitat (DOGV nº 5.167 de 31/12/2005).



AJUNTAMENT DE VALENCIA

REVISIÓN SIMPLIFICADA DEL PLAN GENERAL DE VALENCIA

CATALOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

Ordenación estructural

NÚCLEO PRIMITIVO DE BENIMACLET

Además, serán de aplicación las condiciones y determinaciones urbanístico-patrimoniales establecidas por el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia RC. 28/12/1988 (BOP 14/01/1989) y por el Plan de Reforma Interior de Benimaclet (BOP18-6-99).

10. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS:

AA.VV.: *Cartografía Histórica de la Ciudad de Valencia 1704-1910*. Valencia, Ayuntamiento de Valencia, 1985.

AA.VV.: *CD-ROM: Cartografía Histórica de la ciudad de Valencia. Volumen 1. (1608-1929)*. Valencia, Ediciones digitales Faxímil, 2004.

AA.VV.: *Gran Enciclopedia de la Comunidad Valenciana*. Valencia, Editorial Prensa Valenciana, 2005.

Pobles del Nord. Ajuntament de Valencia

11. OBSERVACIONES:



AJUNTAMENT DE VALENCIA

ÁREA DE URBANISMO VIVIENDA Y CALIDAD URBANA - DIRECCION GENERAL DE PLANEAMIENTO

CAPITULO 5. Midiendo los cambios demográficos y socioeconómicos.

Ahora que se ha definido lo que significa la gentrificación y cuáles son los pasos para poder identificar si se ha llevado a cabo este proceso en el distrito, se procede a analizar los cambios socioeconómicos que ha experimentado el Benimaclet tras los años hasta la actualidad.

Para analizar Benimaclet será necesario estudiar varios indicadores que demuestren si hay gentrificación en la zona. Para ello los indicadores que escogeremos son los demográficos y los socioeconómicos, estos nos indicarán si realmente ha habido un cambio social y si su nivel económico ha aumentado.

Antes de comenzar, cabe aclarar que el estudio se ha hecho sobre el distrito de Benimaclet y no sobre el barrio, ya que el barrio de Benimaclet y el de Camí de Vera están muy unificados y comparten el mismo código postal. Por lo que se llegó a la conclusión de que la mejor forma de analizar Benimaclet sería estudiando el distrito y no el barrio.

Por otro lado, los datos con los que se va a trabajar son los recogidos en la oficina estadística del Ayuntamiento de Valencia y los anuarios de la ciudad de Valencia, por lo que cabe aclarar que los datos que se presentan son en base a los residentes empadronados o cesados, esto supondrá una limitación a la hora de estudiar el distrito ya que no aparecen los datos de la población que está en situación de alquiler.

5.1 Cambios demográficos.

Comenzando con el estudio del distrito, se estudia el análisis de los datos demográficos estudiando los movimientos de la población del distrito de Benimaclet y a su vez comparándolos con los de la ciudad de Valencia.

Para el estudio de cambios en la población se ha accedido al Padrón Municipal de Habitantes donde se muestran los movimientos en la demografía y se ha calculado las tasas de crecimiento a través de los datos obtenidos. La gráfica muestra las tasas de crecimiento de la población en Valencia y Benimaclet desde 1986 hasta 2023.

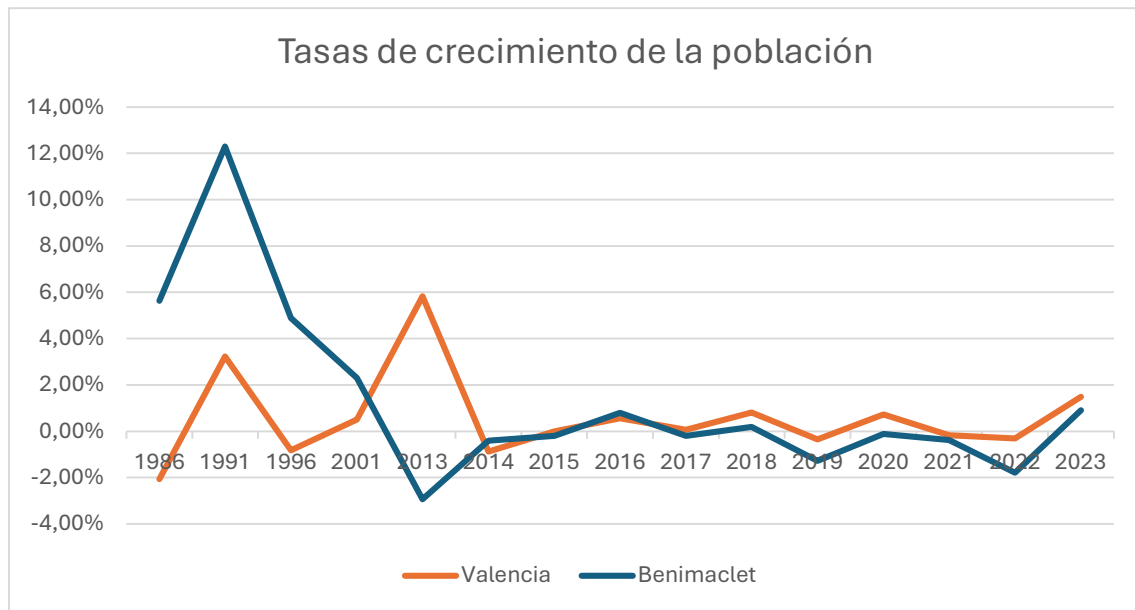


Figura 32. Fuente: Padrón Municipal de Habitantes. Oficina Estadística. Ayuntamiento de Valencia. Elaboración propia.

Los estudios demuestran que el distrito ha vivido importantes cambios. Como bien se puede observar en el gráfico. Se observa que Valencia tuvo un notable pico alrededor del año 2013, donde la tasa de crecimiento supera el 10%, seguido de una gran caída en alcanza valores negativos en el año 2014 y una posterior estabilización con ligeras variaciones. Por su parte, Benimaclet también ha experimentado cambios en su tasa de crecimiento, aunque con menos variabilidad extrema en comparación con Valencia. En este distrito, se aprecia un pico alrededor de 1991, seguido por una tendencia decreciente hasta aproximadamente el año 2013, seguida por una estabilización y pequeños incrementos en los últimos años.

Al realizar una comparación entre Valencia y Benimaclet, se observa que, durante la mayor parte del período analizado, las tasas de crecimiento en Valencia han sido más cambiantes que las de Benimaclet. No obstante, en los últimos años, desde aproximadamente 2015, ambas áreas han mostrado tasas de crecimiento más estables y similares, aunque Valencia presenta ligeras variaciones más pronunciadas.

En resumen, el análisis indica que tanto Valencia como Benimaclet han experimentado variaciones significativas en sus tasas de crecimiento poblacional a lo largo del tiempo. Estos periodos de alta inestabilidad han sido seguidos por fases de estabilidad relativa en los últimos años, donde se observa un incremento en sus tasas de crecimiento hacia el final del período analizado (2022-2023). La reciente tendencia al alza sugiere un posible repunte en el crecimiento poblacional para ambas áreas.

Es importante considerar que muchos estudiantes y otros colectivos no están empadronados, lo que representa un dato significativo para entender los cambios

demográficos en la zona. Este aspecto es crucial, ya que la búsqueda de información sobre el régimen de tenencia puede ser más complicada.

Cada vez hay menos propietarios y residentes permanentes, mientras que el número de inquilinos ha aumentado, principalmente compuesto por estudiantes, pero también por otros grupos. Estos inquilinos no están empadronados, lo que afecta las estadísticas poblacionales y puede dar una imagen distorsionada de la realidad del distrito. El auge del alquiler ha permitido que algunos vecinos busquen otras opciones de vivienda o que no se reemplacen a los residentes que se mudan. La situación del alquiler es muy interesante; la zona es bulliciosa y atractiva para quienes buscan vivir cerca de servicios y actividades. Este fenómeno resalta la necesidad de analizar más a fondo cómo el mercado del alquiler está influyendo en la composición demográfica y social de Benimaclet.

5.2. Cambios socioeconómicos.

Potencia fiscal de vehículos

Abordando otro de los aspectos que ayuden a estudiar los cambios del distrito, que es el parque de vehículos, se han extraído del Padrón Municipal de Habitantes, datos sobre la potencia fiscal. Por lo tanto, para ver como es el nivel económico de la población, en esta gráfica se estudia la cantidad de vehículos de mayor potencia fiscal que se encuentran en Benimaclet y se compara con los datos de Valencia.

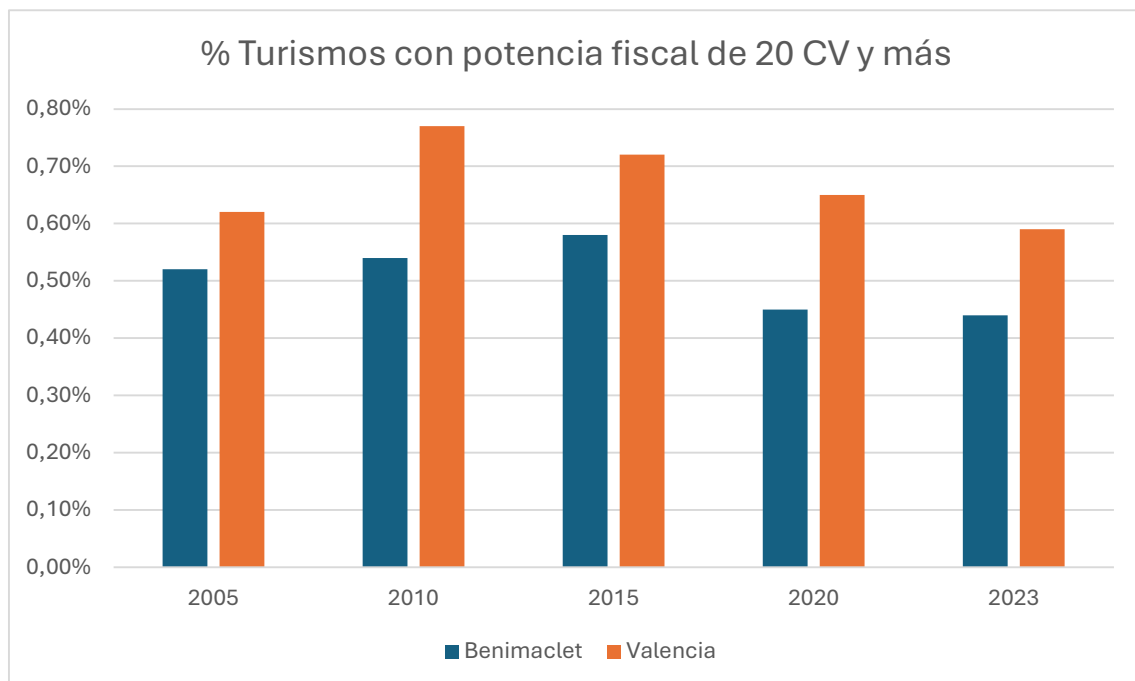


Figura 33. Fuente: Padrón Municipal de Habitantes. Oficina Estadística. Ayuntamiento de Valencia. Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica. Elaboración propia.

La gráfica sobre la potencia fiscal de los turismos en Benimaclet y Valencia revela, en términos de tendencia general, que el porcentaje de turismos con una potencia

fiscal de 20 CV y más ha fluctuado tanto en Benimaclet como en Valencia a lo largo del tiempo.

Al realizar una comparación entre Benimaclet y Valencia, se destaca que en todos los años analizados (2005, 2010, 2015, 2020 y 2023), el porcentaje de turismos con alta potencia fiscal es mayor en Valencia que en Benimaclet.

En cuanto a la evolución temporal en Benimaclet, el porcentaje se mantuvo relativamente estable entre 2005 y 2010, seguido de un aumento significativo en 2015. Sin embargo, este crecimiento fue seguido por una ligera disminución en 2020 y un nuevo descenso en 2023. Por otro lado, en Valencia se observa un aumento constante desde 2005 hasta alcanzar su punto máximo en 2010. Después de un ligero descenso en 2015, el porcentaje se mantuvo estable hasta 2020; sin embargo, en 2023 se registra una disminución notable respecto a los años anteriores.

En resumen, aunque tanto Benimaclet como Valencia han experimentado fluctuaciones a lo largo del tiempo, Valencia ha mantenido un mayor porcentaje de turismos con alta potencia fiscal en comparación con Benimaclet. No obstante, ambos lugares muestran una tendencia decreciente hacia el año más reciente (2023), lo que podría indicar cambios significativos en la composición del parque automovilístico.

En el análisis es importante señalar que no se observa el fenómeno de gentrificación típico en otros contextos. Esto se debe a que una parte significativa de la población en estas áreas no reside de forma permanente y, en muchos casos, no posee vehículo propio.

El declive en la tenencia de vehículos puede atribuirse a esta misma situación, ya que la disminución en el porcentaje de turismos con alta potencia fiscal refleja una tendencia hacia una población menos estable y más transitoria. Aunque hay un aumento en el número total de coches, estos pertenecen principalmente a personas que no están empadronadas como residentes permanentes, sino a una población más circulante. Este hecho resalta la necesidad de considerar las dinámicas demográficas y sociales al interpretar los datos sobre la propiedad y uso de vehículos en estas áreas.

Nivel de estudios

Continuando con el estudio del distrito a través del nivel de estudios de la población. A partir de los datos sacados de los anuarios estadísticos de la ciudad de Valencia que se encuentran en la oficina estadística del Ayuntamiento de Valencia y de los datos sacados del censo de población y viviendas del instituto nacional de estadística, se elabora una tabla donde se recogen los datos obtenidos tanto de Benimaclet como de Valencia.

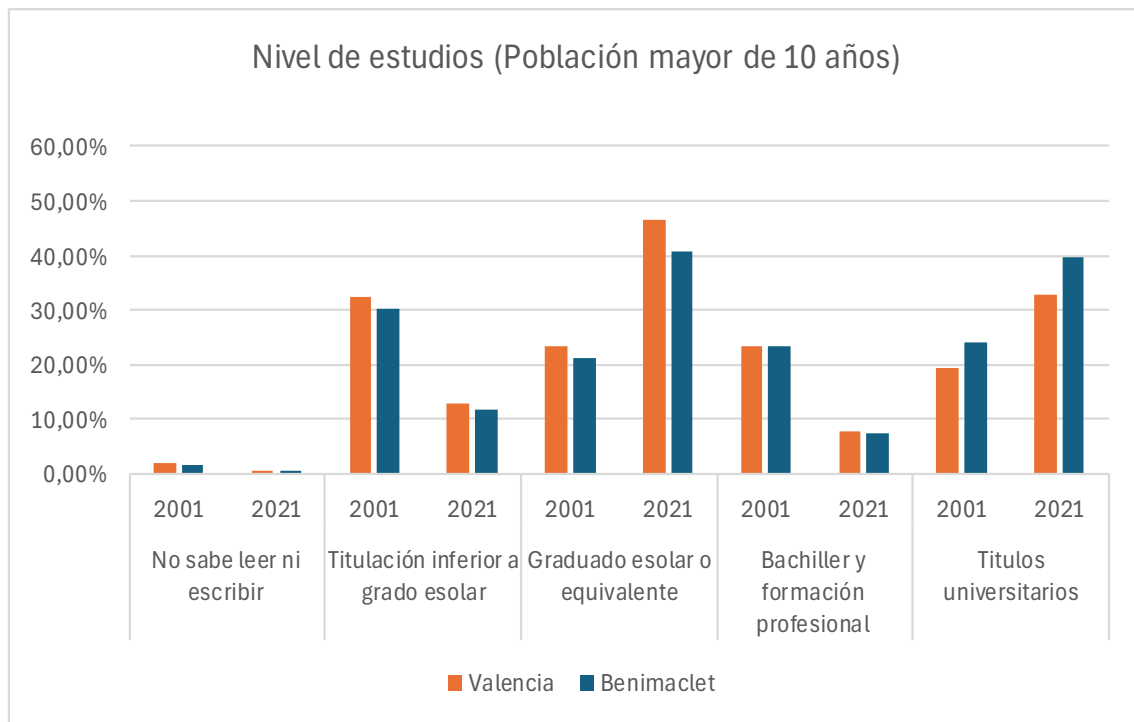


Figura 34. Fuente: Anuario Estadístico de la Ciudad de Valencia. Oficina de Estadística. Ayuntamiento de València. Censo de población y viviendas. Instituto Nacional de Estadística. Elaboración propia.

El nivel de estudios de la población en el distrito ha ido mejorando notablemente al igual que lo ha hecho en el resto de la ciudad. Observando los datos de la ciudad de Valencia se llega a la conclusión de que en Benimaclet se experimentó un aumento en el nivel de estudios mucho más notable que en el resto de la ciudad, ya que hay un incremento notable en las titulaciones superiores, lo que indica una tendencia hacia una mayor cualificación académica. Por lo que se puede considerar un distrito de alto nivel de estudios.

Categoría profesional

Otro de los puntos interesantes a estudiar sobre el distrito es la categoría profesional para ver qué tipo de actividades destacan entre su población. Para ello se obtiene los datos del distrito a través de la Conselleria de Cultura, Educación y Deporte, que han sido publicados en la oficina estadística del ayuntamiento de Valencia.

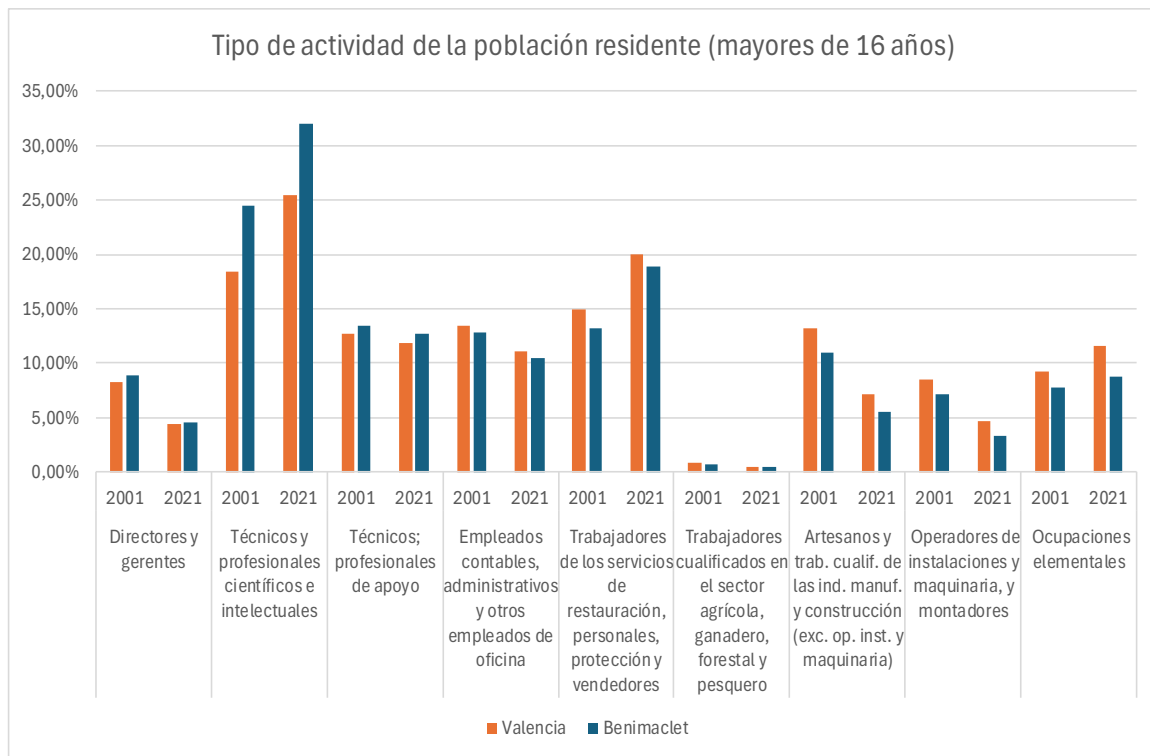


Figura 35. Fuente: Anuario Estadístico de la Ciudad de Valencia. Oficina de Estadística. Ayuntamiento de València. Censo de población y viviendas. Instituto Nacional de Estadística. Elaboración propia.

Investigando también en el ámbito profesional según tipo de actividad, se puede ver que hay un gran peso en las profesiones de técnicos y profesionales científicos e intelectuales. Esto demuestra un alto nivel profesional en el distrito.

En cuanto a cambios en el nivel, se observa una tendencia general hacia el incremento de actividades relacionadas con técnicos y profesionales científicos e intelectuales. También han aumentado el número de trabajadores de los servicios de restauración, personales, protección, vendedores y ocupaciones elementales. En cambio, las demás categorías profesionales han disminuido.

Estas tendencias pueden reflejar cambios económicos y sociales a lo largo del tiempo, incluyendo la evolución del mercado laboral hacia sectores más especializados y de mayor categoría profesional.

Nivel de renta

Otro factor importante que valorar son los aspectos relativos al nivel de renta de los residentes del distrito. A través de los datos oficiales recogidos de la Agencia tributaria sobre renta tanto en Valencia como en Benimaclet, se hace una tabla de la media de la renta bruta y la renta disponible de la población a través de los años.

Año	Lugar	Renta bruta media	Renta disponible media
2015	Valencia (46250)	28.181€	22.922€
	Benimaclet (46020)	28.902€	23.417€
2020	Valencia (46250)	30.587€	24.603€
	Benimaclet (46020)	31.352€	25.160€
2021	Valencia (46250)	32.215€	25.663€
	Benimaclet (46020)	32.609€	26.008€

Figura 36. Fuente: Contenidos comunes. Estadísticas. Agencia Tributaria. Elaboración propia.

A lo largo de los años analizados, se observa que Benimaclet ha tenido consistentemente una renta bruta media y una renta disponible media más altas que las de Valencia. Esto podría indicar un perfil socioeconómico diferente en Benimaclet. Además, el crecimiento de ambas rentas en ambos lugares sugiere una mejora general en las condiciones económicas durante este período.

5.3. Precios de la vivienda y accesibilidad.

Un aspecto fundamental para considerar en el análisis del proceso de gentrificación en Benimaclet es el impacto que este fenómeno tiene sobre los precios de la vivienda y la accesibilidad para los residentes actuales y potenciales. A medida que se produce la gentrificación, es común observar un aumento significativo en los precios de las propiedades y alquileres, lo que puede llevar a una transformación radical del mercado inmobiliario local.

Precios de venta de viviendas en Benimaclet

Por otro lado, para completar el estudio sobre la renta de la población, se obtienen datos sobre el parque inmobiliario a través de los datos recogidos en el portal de idealista. Con estos datos extraídos de páginas de venta y alquiler de inmuebles, se ha podido indicar la posición en la que se encuentra cada distrito en el ranking de precios de los 19 distritos que forman Valencia, y a su vez se ha calculado la variación de la posición en el ranking durante la franja de tiempo escogida para el estudio, en nuestro caso desde el año 2008 hasta la actualidad, el año 2024.

Causas y consecuencias de la gentrificación en el barrio de Benimaclet en la ciudad de Valencia / Fundamentos de la Arquitectura

Barrios (Valencia)	Posición Ranking						
	2008	2014	2017	2024	Cambio de posición (2014-2008)	Cambio de posición (2017-2014)	Cambio de posición (2017-2024)
1. Ciutat Vella							
1. la Seu	11	6	7	6	5	-1	1
2. la Xerea	3	5	4	13	-2	1	-9
3. el Carme	15	13	17	12	2	-4	5
4. el Pilar	12	17	15	19	-5	2	-4
5. el Mercat	6	8	9	9	-2	-1	0
6. Sant Francesc	2	3	3	7	-1	0	-4
2. l'Eixample							
1. Russafa	43	22	14	10	21	8	4
2. el Pla del Remei	1	2	1	1	-1	1	0
3. Gran Via	5	1	8	2	4	-7	6
3. Extramurs							
1. el Botànic	21	21	21	15	0	0	6
2. la Roqueta	20	18	19	18	2	-1	1
3. la Petxina	27	28	28	24	-1	0	4
4. Arrancapins	19	24	22	21	-5	2	1
4. Campanar							
1. Campanar	26	20	29	29	6	-9	0
2. les Tendetes	38	44	48	54	-6	-4	-6
3. el Calvari	52	64	57	48	-12	7	9
4. Sant Pau	14	12	11	4	2	1	7
5. la Saïdia							
1. Marxalenes	46	41	58	47	5	-17	11
2. Morvedre	31	27	34	39	4	-7	-5
3. Trinitat	24	23	30	28	1	-7	2
4. Tormos	61	57	60	42	4	-3	18
5. Sant Antoni	49	29	27	27	20	2	0
6. el Pla del Real							
1. Exposició	4	9	6	3	-5	3	3
2. Mestalla	16	11	12	11	5	-1	1
3. Jaume Roig	9	7	2	17	2	5	-15
4. Ciutat Universitària	10	15	18	8	-5	-3	10
7. l'Olivereta							
1. Nou Moles	54	52	51	55	2	1	-4
2. Soternes	51	55	61	58	-4	-6	3
3. Tres Forques	66	69	68	64	-3	1	4
4. la Font Santa	63	68	69	70	-5	-1	-1
5. la Llum	39	43	59	68	-4	-16	-9
8. Patraix							
1. Patraix	55	54	49	40	1	5	9
2. Sant Isidre	53	49	46	62	4	3	-16
3. Vara de Quart	59	53	54	57	6	-1	-3
4. Safranar	44	37	45	46	7	-8	-1
5. Favara	32	58	63	53	-26	-5	10
9. Jesús							
1. la Raiosa	47	50	52	38	-3	-2	14
2. l'Hort de Senabre	56	59	56	56	-3	3	0
3. la Creu Coberta	45	60	53	59	-15	7	-6
4. Sant Marçel·lí	60	61	62	63	-1	-1	-1
5. Camí Real	37	47	55	60	-10	-8	-5

Barrios (Valencia)	Posición Ranking						
	2008	2014	2017	2024	Cambio de posición (2014-2008)	Cambio de posición (2017-2014)	Cambio de posición (2017-2024)
10. Quatre Carreres							
1. Montolivet	22	38	41	36	-16	-3	5
2. En Corts	34	48	42	33	-14	6	9
3. Malilla	42	51	39	34	-9	12	5
4. la Fonteta Sant Lluis	62	62	64	61	0	-2	3
5. na Rovella	25	65	65	66	-40	0	-1
6. la Punta	13	n.d.	23	49	n.d.	n.d.	-26
7. Ciutat de les Arts i les Ciències	8	10	10	14	-2	0	-4
11. Poblat Marítims							
1. el Grau	28	33	33	30	-5	0	3
2. el Cabanyal-el Canyameler	70	46	37	26	24	9	11
3. la Malva-rosa	67	30	47	43	37	-17	4
4. Beteró	50	31	43	32	19	-12	11
5. Natzaret	69	66	n.d.	65	3	n.d.	n.d.
12. Camins al Grau							
1. Aiora	30	45	36	31	-15	9	5
2. Albors	57	40	38	20	17	2	18
3. la Creu del Grau	36	42	35	35	-6	7	0
4. Camí Fondo	29	34	32	25	-5	2	7
5. Penya-roja	7	4	5	5	3	-1	0
13. Algirós							
1. l'illa Perduda	33	36	44	45	-3	-8	-1
2. Ciutat Jardí	23	25	24	16	-2	1	8
3. l'Amistat	48	35	50	50	13	-15	0
4. la Vega Baixa	18	16	25	22	2	-9	3
5. la Carrasca	35	19	20	41	16	-1	-21
14. Benimaclet							
1. Benimaclet	41	26	26	37	15	0	-11
2. Camí de Vera	58	32	31	44	26	1	-13
15. Rascanya							
1. Orriols	68	63	67	69	5	-4	-2
2. Torrefiel	64	56	66	51	8	-10	15
3. Sant Llorenç	17	14	16	23	3	-2	-7
16. Benicalap							
1. Benicalap	40	39	40	52	1	-1	-12
2. Ciutat Fallera	65	67	70	67	-2	-3	3
17. Pobles del Nord	-	-	-	-	-	-	-
18. Pobles de l'Oest	-	-	-	-	-	-	-
19. Pobles del Sud	-	-	-	-	-	-	-

Figura 37. Fuente: Precio de compra en idealista. Histórico de precios de venta en Idealista. Elaboración propia.

Como se puede observar en la tabla Benimaclet en el período 2014 a 2017 se encontraba en una posición de ranking muy alta, que ha ido disminuyendo hasta bajar 11 puestos en el barrio de Benimaclet y 13 puestos en el barrio de Camí de Vera en el ranking. Comparando con los demás distritos Benimaclet se encuentra en un puesto medio en el ranking.

Precios de alquiler de viviendas en Benimaclet

Por otro lado, se dispone del precio del alquiler, que mediante el mismo procedimiento se ha recogido también los datos de precios del portal de Idealista. Con los mismos datos se estudian los puestos en el ranking y su variación de posiciones de todos los barrios de Valencia durante el periodo entre el año 2014 y 2023.

Distritos	Posición Ranking				
	2014	2019	2023	Cambio de posición (2019-2014)	Cambio de posición (2023-2019)
València	-	-	-	-	-
1. Ciutat Vella	1	1	1	0	0
2. l'Eixample	2	2	2	0	0
3. Extramurs	8	5	7	3	-2
4. Campanar	3	4	5	-1	-1
5. la Saïdia	12	10	11	2	-1
6. el Pla del Real	5	9	4	-4	5
7. l'Olivereta	15	12	13	3	-1
8. Patraix	14	16	14	-2	2
9. Jesús	16	14	16	2	-2
10. Quatre Carreres	7	7	8	0	-1
11. Poblats Marítims	11	3	3	8	0
12. Camins al Grau	4	6	6	-2	0
13. Algirós	6	11	10	-5	1
14. Benimaclet	9	8	9	1	-1
15. Rascanya	13	13	15	0	-2
16. Benicalap	10	15	12	-5	3
17. Pobles del Nord	-	-	-	-	-
18. Pobles de l'Oest	-	-	-	-	-
19. Pobles del Sud	-	-	-	-	-

Figura 38. Fuente: Precio de alquiler en idealista. Histórico de precios de alquiler en Idealista. Elaboración propia.

En los datos recogidos sobre el alquiler, se observa que durante el período de 2014 a 2019, Benimaclet experimentó una mejora en su ranking al subir una posición (de 9 a 8). Esto puede indicar un aumento en la demanda o atractivo del barrio durante esos años. Sin embargo, entre 2019 y 2023, Benimaclet retrocedió una posición (de 8 a 9). Este cambio podría reflejar una mayor competencia con otros distritos que han mejorado su atractivo o infraestructura durante ese tiempo. A pesar de esta ligera caída en el ranking, Benimaclet sigue siendo un barrio relevante y buscado dentro de Valencia. Su posición en el ranking indica que continúa siendo considerado un lugar deseable para vivir. Además, la estabilidad en su clasificación sugiere que, aunque ha habido cambios en otros barrios, Benimaclet ha mantenido su popularidad y características atractivas para los residentes.

Se llega a la conclusión de que Benimaclet se mantiene como un barrio competitivo dentro del contexto urbano de Valencia. Aunque ha experimentado ligeras fluctuaciones en su ranking, sigue siendo un lugar valorado por sus residentes.

CAPITULO 6. ¿Podemos hablar de gentrificación en Benimaclet?

Como se ha podido observar en el estudio realizado entre el periodo del 2014 al 2020 hubo un cambio significativo en la estructura de la población y de servicios en Benimaclet, este hecho nos puede indicar que en este periodo se produjo un proceso gentrificador.

Hasta inicios del 2000 la gente que habitaba en Benimaclet era gente originaria de allí, que se podía dividir en varios grupos como trabajadores, gente que había inmigrado de Teruel a Valencia sobre los años 50 – 70 en busca de empleo cuando España experimentó un proceso de industrialización, por lo que muchas personas de regiones rurales, como Teruel, se trasladaron a la ciudad en busca de mejores oportunidades laborales, y por último familias. Por lo tanto, el ambiente era muy familiar y las relaciones entre vecinos eran muy cercanas, tal y como había sido anteriormente, su carácter seguía siendo de pueblo.

Que se mantuviera su carácter había sido posible gracias a la vía del tranvía, como se ha comentado anteriormente en el apartado de origen y evolución de Benimaclet. El hecho de tener una vía que separara a Benimaclet de la ciudad le había provocado un aislamiento que permitía mantener su identidad. Esta fue la situación de Benimaclet hasta que la antigua vía del "trenet" que pasaba por el barrio fue desmantelada en 2005. Con el tiempo, la infraestructura del tranvía fue modernizada y se realizaron cambios en las rutas y servicios, lo que llevó al desmantelamiento de algunas líneas antiguas, incluida la que pasaba por Benimaclet. Esto supuso un gran cambio para el barrio ya que el barrio ya no se encontraba aislado y se permitía una mejor conexión con la ciudad de Valencia.

La llegada de la Universidad Politécnica de Valencia (UPV) en 1972 no supuso un gran cambio para el barrio ya que en sus inicios era de pequeñas dimensiones llegando a contar con aproximadamente 1.200 alumnos y Benimaclet seguía estando muy aislado, por lo que no era habitual que hubiera muchos universitarios habitando en el barrio.

La construcción del campus de Tarongers en el 1995 si supuso un gran cambio que, aunque empezó contando con aproximadamente 1.500 alumnos no paró de crecer considerablemente hasta la actualidad. Hoy en día entre el campus de Tarongers y la UPV se cuenta con unos 85.000 alumnos. Este hecho de que hubiera más alumnos supuso un catalizador para que Benimaclet se llenara de gente más joven. Por otro lado, Benimaclet se había expandido más y ya no se encontraba tan aislada de la ciudad ya que las vías no suponían un impedimento para su conexión con el resto de la ciudad.

La llegada de estudiantes al barrio supuso que el ambiente de cercanía y de pueblo quedara un poco difuminado por estos residentes jóvenes. El ambiente empezó a ser menos familiar, la gente mayor empezaba a desaparecer y por ende era sustituida por gente joven que, además, venían de otras zonas, por lo que la

identidad del barrio iba cambiando y se empezaba a ver un ambiente más bohemio y menos familiar.

Este carácter más joven que iba cogiendo el barrio y su estructura de pueblo, además de su buena conexión gracias a la red de metro y de tranvía hizo que se hiciera atractivo para la gente, tanto fue así que los jóvenes que venían durante su etapa de estudio decidían quedarse en el barrio, por lo que también se llena de jóvenes profesionales y trabajadores. Cabe destacar que los datos del padrón del Ayuntamiento de Valencia no nos permiten ver esto reflejado porque estos nuevos residentes no se encuentran empadronados al barrio ya que es población no permanente.

Estos datos llevan a la cuestión de si realmente hay gentrificación en el barrio ya que el planteamiento de esta pregunta surge de las quejas de la gente y de los artículos publicados en algunas plataformas que afirman que hay gentrificación en el barrio. A continuación, se muestran unos ejemplos:

- Luis Alberto soler, Levante, el mercantil valenciano, 28-08-2017. Benimaclet y la gentrificación.

“Me dirijo a los ciudadanos valencianos para comentar un caso de gentrificación en la capital del Turia.”, “Este efecto provoca, a largo plazo, un desplazamiento de los vecinos de estos barrios debido al aumento del precio de la vivienda. La situación actual de desempleo y unos salarios desfasados respecto al nivel de subida de precios de los alquileres, hace imposible a los vecinos de Benimaclet asumir el aumento astronómico del precio de los alquileres de los últimos 4-5 años.”

“Estas subidas se han producido principalmente por la llegada de estudiantes extranjeros a los que se les pide más dinero, ya que siempre les parecerá barato al comparar con sus países de origen. Una mezcla de factores como el descenso de la venta de pisos, la necesidad de ingresos y la avaricia y aprovechamiento de algunos arrendatarios ha llevado a algunos barrios a ser golpeados por este efecto.”

- Salvador Enguix. La Vanguardia. Los expulsados de la gran ciudad. 21/10/2023

“Victoria Antequera es un ejemplo, hay miles, de personas expulsadas de València a causa del espectacular aumento de los precios de venta y alquiler. No hace mucho, Victoria aún vivía en su barrio, en Benimaclet, uno de los que más está sufriendo el fenómeno de la gentrificación. "Vivía con mi pareja y pagábamos 700 euros, pero subieron el precio a más de mil y además me separé, no podía hacer frente sola a todo con mi sueldo".

Intentó buscar en otros barrios de la ciudad. "No encontraba más que habitaciones, salía llorando de los pisos que visitaba; en pocos meses los precios se habían disparado".

- Carlos Soledad. El Salto. Cuidem Benimaclet: "Seguiremos luchando por el urbanismo que queremos". 17-07-2020.

"Pensamos que no tiene ningún sentido una propuesta de diseño sobre los terrenos del PAI sin tener claro cuáles son las necesidades del barrio. Uno de los principales conflictos que vivimos en Benimaclet ahora especialmente, o más visiblemente, son las expulsiones de vecindario por los procesos de gentrificación y de especulación con la vivienda."

Esto muestra claramente la creencia de la existencia de este fenómeno en el barrio de Benimaclet. Esto lleva a contrastar estas afirmaciones mediante el análisis realizado anteriormente, para aclarar si es realmente gentrificación lo que hay en el barrio. Por lo tanto, se muestran las conclusiones del análisis a continuación.

- Tasas de crecimiento de la población: Los datos del Ayuntamiento nos indican que en los últimos años ha habido poca variación del número de población en barrio, pequeños incrementos. Esto nos lleva a justificar el aumento de población joven en Benimaclet que no se encuentra empadronada en el barrio y que no se muestra en las tablas.
- Potencia fiscal: Hubo un aumento significativo en el 2015 que ha ido disminuyendo significativamente a través de los años. El declive en la tenencia de vehículos en los últimos años puede atribuirse a esta misma situación, ya que la disminución en el porcentaje de turismos con alta potencia fiscal refleja una tendencia hacia una población menos estable y más transitoria.
- Nivel de estudios: Aumento notable en el nivel de estudios.
- Categoría profesional: Alto nivel profesional en Benimaclet.
- Renta: La renta de Benimaclet es más alta que la media.
- Precios de venta de las viviendas: Su posición más alta en el ranking fue entre el 2014-2017.
- Precios de alquiler de las viviendas: Su posición más alta en el ranking fue entre el 2014-2017.

Analizando estos datos se llega a la conclusión de que Benimaclet entre los años 2014 al 2020 tuvo un notable crecimiento en el parque de viviendas y en el nivel socioeconómico, lo que sugiere que pudo haber gentrificación, pero como se ve en los datos, estos cambios no fueron tan significativos para que el fenómeno se pueda ver claramente, como si pasó en el barrio de Russafa. Además, en los últimos años se observa que estos aumentos se han ido disminuyendo progresivamente.

En cuanto a la problemática de alquileres, por un lado, la demanda de alquiler en el barrio se da por gente joven, gente con pocos ingresos que se ven atraídos por el carácter, la estructura y la conectividad del barrio. Esto sumado a la alta demanda de alquiler y la escasez de este, da lugar a las quejas sobre la imposibilidad a la accesibilidad a este. Pero esto no sugiere un aumento notable en el barrio ya que su posición en los últimos años ha bajado respecto al año 2017 como se ha visto anteriormente, por lo que no vemos síntomas que justifiquen gentrificación en este aspecto, ya que la presión de alquileres es general en la ciudad de Valencia.

Por otro lado, la llegada de gente joven y el cambio de ambiente en el barrio pasando de un ambiente familiar a un ambiente juvenil y bohemio, provoca modificaciones en el tipo de ocio del barrio, sustituyendo los pequeños comercios tradicionales que habían estado en el barrio durante años por otros servicios más compatibles con el espíritu juvenil que se iba apoderando de él.

Es aquí donde entra la problemática a la que el barrio se está enfrentando hoy en día, y es si la sustitución del comercio del barrio está afectando de manera negativa a este. Esto lleva analizar los peligros que este supone para el barrio y ver si esto puede ir a más, ya que al enfocarse el barrio a un público más joven esto provoca la anulación del comercio tradicional, característica de su atractivo, que es sustituido por bares y clubes, lo que nos lleva a la colonización masiva de bares que está sufriendo últimamente el barrio. Para ver reflejado este suceso se ha realizado un mapeado por el barrio para ver como de masificado se encuentra actualmente el barrio y si se prevé que esto vaya a más.

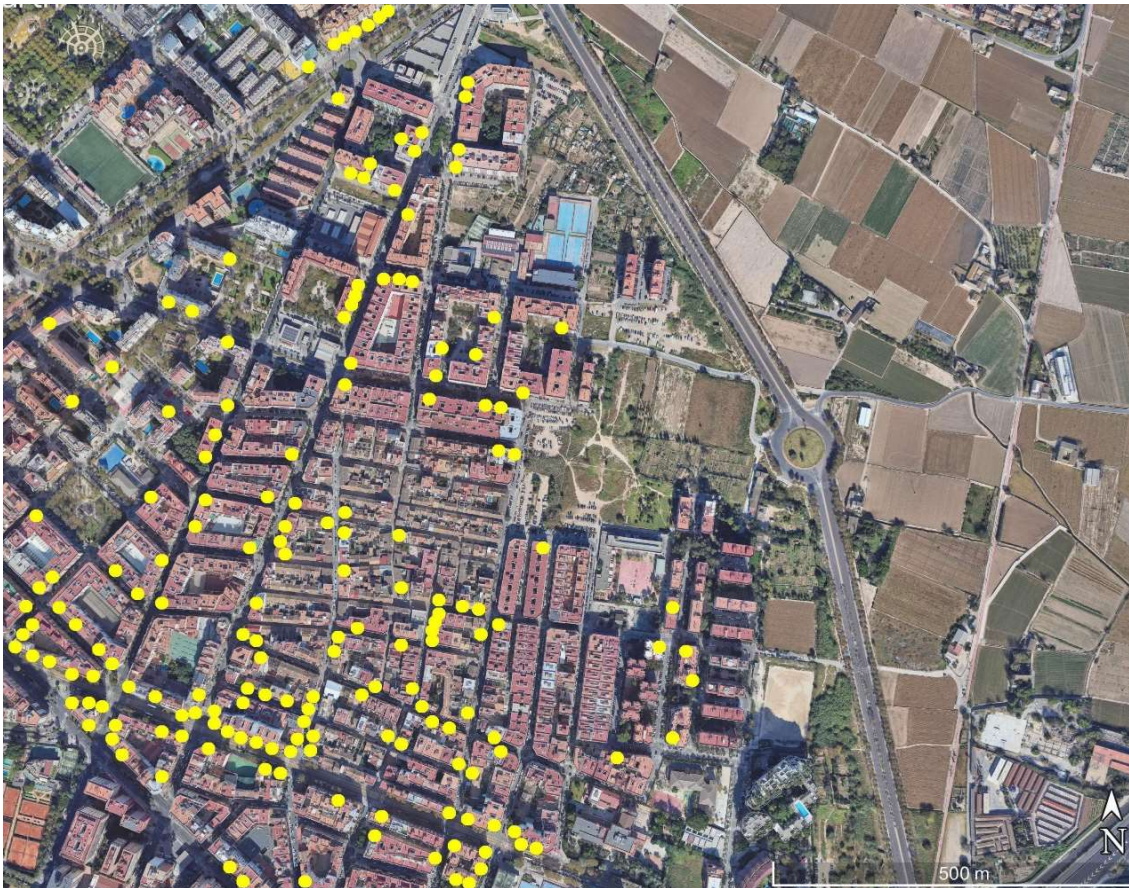


Figura 39. Mapeado de bares y clubes en el barrio de Benimaclet. Elaboración propia.

Como se puede observar en la imagen, hay una notable proliferación de bares y clubes en el barrio de Benimaclet, especialmente en el casco antiguo y a lo largo de las vías del tranvía. Esta expansión también se ha extendido hacia la parte nueva del barrio. Tal situación puede dar lugar a problemas de ruido excesivo y masificación, lo que podría generar molestias a los vecinos. Por lo tanto, es fundamental establecer un control riguroso sobre las actividades y licencias de estos establecimientos para preservar la identidad del barrio y garantizar la calidad de vida de sus residentes.

A continuación, se muestran algunas imágenes, de las zonas más concurridas y colonizadas por los bares, que representan la situación en la que se encuentra el barrio hoy en día.

Chaflán. Cruce Calle del Doctor Vicente Zaragoza con Calle Emilio Baró.



Figura 40. Calle Reverendo Tramoyeres, cruce con Calle Barón de San Petriello.



Figura 41. Calle del Doctor Vicente Zaragoza, cruce con Calle Emilio Baró.



Figura 42. Calle del Doctor Vicente Zaragoza, cruce con Calle Emilio Baró.



Figura 43. Cruce Calle del Doctor Vicente Zaragoza con Calle Emilio Baró.



Figura 44. Calle del Doctor Vicente Zaragoza, cruce con Calle Emilio Baró.



Figura 45. Calle del Doctor Vicente Zaragoza, cruce con Calle Barón de San Petriello.

Centro histórico



Figura 46. Carrer de la Murta, Plaza de Benimaclet.



Figura 47. Carrer del Maestro Caballero, Plaza de Benimaclet.



Figura 48. Centro histórico.



Figura 49. Carrer de la Murta, Plaza de Benimaclet.



Figura 50. Carrer del Sant Enperit, Plaza de Benimaclet.

Como se puede observar en las imágenes anteriores, la plaza de Benimaclet es un núcleo invadido por los bares y sus terrazas, esto crea controversia con los vecinos por problemas de ruido, sobre todo en la plaza de Benimaclet. Tal es la situación, que ha llevado a algunos de los vecinos residentes a colgar carteles en sus balcones pidiendo silencio para que se pueda visualizar el problema y concienciar a las personas. Tal era la masificación de gente en la plaza que se llegaban a organizar botellones de madrugada, lo que llevó a la policía a poner medidas poniendo vigilancia en la plaza.



Figura 51. Carteles colgados en los balcones de algunas viviendas pidiendo silencio en la Plaza de Benimaclet.

Otro tema que está creando controversia en estos momentos en Benimaclet es la construcción de un hotel boutique de la cadena ByPillow en pleno centro histórico del barrio. Se trata del edificio número 12 de la Calle Barón de San Petrillo, el cual será habilitado y que contará con 34 habitaciones dobles.



Figura 52. Casino de Benimaclet a la izquierda y edificio donde se construirá el nuevo hotel a la derecha en torno a finales de los 60.



Figura 53. Edificio en construcción del nuevo hotel boutique.

Esta noticia ha creado tal rechazo a algunos vecinos, que no quieren turistas en el barrio ante la escasez de viviendas, que cuando comenzaron las obras del nuevo hotel algunos de los vecinos fueron a tirar cubos de pintura como acto de protesta y de oposición.



Figura 54. Fachada manchada de pintura del nuevo hotel boutique.

Los vecinos que se oponen defienden ante este hecho que este modelo de comercio ya no se adapta al barrio, sino que el barrio se está acomodando al negocio del turismo a costa de perder su identidad.

Conclusiones

Como se ha podido observar Benimaclet se encuentra en un cambio constante de su tejido urbano y social. El análisis realizado revela un cambio significativo en la estructura demográfica y de servicios del barrio de Benimaclet. En los 80, este barrio se caracterizaba por su población originaria, compuesta principalmente por trabajadores y familias que habían inmigrado en busca de mejores oportunidades laborales durante el proceso de industrialización en España. Este entorno familiar y cercano se vio favorecido por la existencia de la antigua vía del tranvía, que mantenía a Benimaclet relativamente aislado de la ciudad, contribuyendo a preservar su identidad.

Sin embargo, dos factores clave supusieron un cambio en Benimaclet. El primero fue el desmantelamiento de la vía del “trenet” en 2005, que marcó un punto de inflexión. La modernización del transporte público facilitó una mejor conexión con Valencia, lo que atrajo a un mayor número de estudiantes, lo que nos lleva al segundo factor clave, que fue la expansión de la Universidad Politécnica de Valencia y la creación del campus de Tarongers. Este aumento en la población estudiantil ha transformado el ambiente del barrio, diluyendo su carácter familiar y dando paso a una atmósfera más juvenil y bohemia.

A pesar de las percepciones sobre gentrificación en Benimaclet, los datos demográficos indican que el crecimiento poblacional ha sido moderado y aunque se han observado incrementos en el nivel educativo y profesional, así como un aumento en los precios de vivienda entre 2014 y 2017, estos cambios no son tan pronunciados como en otros barrios como es el caso del barrio de Russafa. Sin embargo, es importante señalar que muchos de los nuevos residentes no están empadronados, lo que complica la evaluación precisa del fenómeno en el barrio.

La problemática del alquiler también merece atención. La alta demanda por parte de jóvenes atraídos por las características del barrio ha generado tensiones en el mercado inmobiliario; sin embargo, los precios han mostrado una tendencia a estabilizarse o incluso disminuir desde 2017. Esto sugiere que, aunque hay presión sobre el mercado de alquileres, no se puede atribuir exclusivamente a un proceso de gentrificación.

Todos estos datos nos indican que el proceso gentrificador se dio durante el período de 2014 a 2020 y que, aunque continúa su curso en la actualidad, los cambios más evidentes se manifestaron en esos años. Durante este tiempo, se observaron transformaciones significativas en la estructura demográfica y en la oferta de servicios del barrio, lo que sugiere que las dinámicas de gentrificación comenzaron a tener un impacto notable antes de 2020.

Por otro lado, la llegada de una población más joven ha llevado a un cambio en el tipo de comercio presente en Benimaclet. Los pequeños negocios tradicionales están siendo reemplazados por bares y clubes, lo que plantea interrogantes sobre el impacto negativo que esta transformación podría tener en la identidad del barrio.

La proliferación excesiva de estos establecimientos puede generar problemas como ruido y masificación, afectando así la calidad de vida de los vecinos.

En conclusión, es esencial establecer un control riguroso sobre las actividades comerciales y las licencias otorgadas para preservar la identidad única del barrio de Benimaclet. Solo mediante una gestión adecuada se podrá garantizar un equilibrio entre el desarrollo económico y la calidad de vida para sus residentes actuales y futuros.

Citas:

Castells, M. (1972). *Planificación urbana y movimientos sociales: el caso de la renovación urbana en París*. Depart. Geografía Univ. Barcelona.

Caulfield, J. (1994) *City Form and Everyday Life: Toronto's Gentrification and Critical Social Practice*. University of Toronto Press, Toronto.

Caulfield, Jon (1989) 'Gentrification' and desire. *Canadian Review of Sociology/Revue canadienne de sociologie*, 26 (4), 1755-6171

Durán, L. F., & Ponce, A. L. (2017). Transformaciones socio-espaciales en el barrio de Russafa. Efectos de la gentrificación. In *Comercio Internacional: una perspectiva regional* (p. 125). Universidad Pablo de Olavide.

Hervé, S. I. O. U., & BLANCK, J. (2011). Gentrificación: un fenómeno urbano complejo y su uso por las autoridades públicas.

Ley, D. (1997). *The new middle class and the remaking of the central city*. Oxford University Press.

Morales, E. J. L. (2008). Destrucción creativa y explotación de brecha de renta: discutiendo la renovación urbana del peri-centro sur poniente de Santiago de Chile entre 1990 y 2005. *Scripta Nova: revista electrónica de geografía y ciencias sociales*.

Rosal Carmona, M. D. (2017). El proceso de gentrificación en España: el caso de tres distritos de Madrid.

SARGATAL BATALLER, M. A. (2000). El estudio de la gentrificación. *Biblio3w. Revista bibliográfica de geografía y ciencias sociales*, (228).

Smith, N. (1979). Toward a Theory of Gentrification A Back to the City Movement by Capital, not People. *Journal of the American Planning Association*, 45(4), 538–548.

Smith, N. (1982). Gentrification and uneven development. *Economic geography*, 58(2), 139-155.

Zukin, S. (2009). *Naked city: The death and life of authentic urban places*. Oxford University Press.

Fuentes bibliográficas

ADARCH ARQUITECTURA, Benimaclet. 29 de febrero de 2016.

<https://adarch.es/blog/benimaclet/#:~:text=A%C3%BAn%20existen%20carteles%20en%20algunas,de%20la%20ciudad%20de%20Valencia.>

Agencia Tributaria. Renta bruta y Renta disponible municipal por tramos de Base imponible Municipio: Valencia-46250. 2015.

https://sede.agenciatributaria.gob.es/AEAT/Contenidos_Comunes/La_Agencia_Tributaria/Estadisticas/Publicaciones/sites/irpfCodPostal/2015/jrubikf4328e95921214f4bae9e4df24dc9a9e557aa38da.html

Agencia Tributaria. Renta bruta y Renta disponible municipal por tramos de Base imponible Municipio: Valencia-46250. Código Postal: 46020. 2015.

https://sede.agenciatributaria.gob.es/AEAT/Contenidos_Comunes/La_Agencia_Tributaria/Estadisticas/Publicaciones/sites/irpfCodPostal/2015/jrubik6da8927ae2f1d6a1d714779b53bd3f50b3934eb5.html

Agencia Tributaria. Renta bruta y Renta disponible municipal por tramos de Base imponible Municipio: Valencia-46250. 2020.

https://sede.agenciatributaria.gob.es/AEAT/Contenidos_Comunes/La_Agencia_Tributaria/Estadisticas/Publicaciones/sites/irpfCodPostal/2020/jrubik2db9f691c63fd24f5709d372b56a3b8fd0d45e5e.html

Agencia Tributaria. Renta bruta y Renta disponible municipal por tramos de Base imponible Municipio: Valencia-46250. Código Postal: 46020. 2020.

https://sede.agenciatributaria.gob.es/AEAT/Contenidos_Comunes/La_Agencia_Tributaria/Estadisticas/Publicaciones/sites/irpfCodPostal/2020/jrubikf54102a72199fac4138c1f76e0ea7a12079428106.html

Agencia Tributaria. Renta bruta y Renta disponible municipal por tramos de Base imponible Municipio: Valencia-46250. 2021.

https://sede.agenciatributaria.gob.es/AEAT/Contenidos_Comunes/La_Agencia_Tributaria/Estadisticas/Publicaciones/sites/irpfCodPostal/2021/jrubikf745b49ad5b3004876b7ad2cad2671086f37a54a4.html

Agencia Tributaria. Renta bruta y Renta disponible municipal por tramos de Base imponible Municipio: Valencia-46250. Código Postal: 46020. 2021.

https://sede.agenciatributaria.gob.es/AEAT/Contenidos_Comunes/La_Agencia_Tributaria/Estadisticas/Publicaciones/sites/irpfCodPostal/2021/jrubikf7fa6a08c271f6e5924a786b9f0233c9febf43e41.html

Arqueología Profesional y Divulgación. Algarra y Berrocal. Arqueología en Benimaclet. Por algo se empieza.

<https://arqueologiaalgarraberrocal.blogspot.com/2012/10/arqueologia-en-benimaclet-por-algo-se.html>

Ayuntamiento de Valencia. Actualidad. El Ayuntamiento presenta a las asociaciones de vecinos la propuesta del PAI de Benimaclet.

<https://www.valencia.es/cas/actualidad/-/content/presentaci%C3%B3n-pai-benimaclet-vecindario>

Ayuntamiento de Valencia. Datos abiertos. Precio alquiler vivienda en Idealista.

<https://valencia.opendatasoft.com/explore/dataset/precio-alquiler-vivienda/information/>

Ayuntamiento de Valencia. Oficina estadística. Catálogo de publicaciones. Anuario estadístico de la ciudad de Valencia 2015.

https://www.valencia.es/es/cas/estadistica/catalogo-de-publicaciones?p_p_id=EstadisticaCatalogo_INSTANCE_9NVaM7N6ZUpB&p_p_lifecycle=0&p_p_state=normal&p_p_mode=view&_EstadisticaCatalogo_INSTANCE_9NVaM7N6ZUpB_IDCatalogo=9510713&_EstadisticaCatalogo_INSTANCE_9NVaM7N6ZUpB_jspPage=%2Fcatalogo_publicaciones.jsp&_EstadisticaCatalogo_INSTANCE_9NVaM7N6ZUpB_serie=15

Ayuntamiento de Valencia. Oficina estadística. Catálogo de publicaciones. Anuario estadístico de la ciudad de Valencia 2020.

https://www.valencia.es/es/cas/estadistica/catalogo-de-publicaciones?p_p_id=EstadisticaCatalogo_INSTANCE_9NVaM7N6ZUpB&p_p_lifecycle=0&p_p_state=normal&p_p_mode=view&_EstadisticaCatalogo_INSTANCE_9NVaM7N6ZUpB_IDCatalogo=9510723&_EstadisticaCatalogo_INSTANCE_9NVaM7N6ZUpB_jspPage=%2Fcatalogo_publicaciones.jsp&_EstadisticaCatalogo_INSTANCE_9NVaM7N6ZUpB_serie=15

Ayuntamiento de Valencia. Oficina estadística. Catálogo de publicaciones. Anuario estadístico de la ciudad de Valencia 2023.

https://www.valencia.es/es/cas/estadistica/catalogo-de-publicaciones?p_p_id=EstadisticaCatalogo_INSTANCE_9NVaM7N6ZUpB&p_p_lifecycle=0&p_p_state=normal&p_p_mode=view&_EstadisticaCatalogo_INSTANCE_9NVaM7N6ZUpB_IDCatalogo=9511550&_EstadisticaCatalogo_INSTANCE_9NVaM7N6ZUpB_jspPage=%2Fcatalogo_publicaciones.jsp&_EstadisticaCatalogo_INSTANCE_9NVaM7N6ZUpB_serie=15

Ayuntamiento de Valencia. Oficina estadística. Catálogo de publicaciones. Censo de población y viviendas 2001.

https://www.valencia.es/val/estadistica/cataleg-de-publicacions?p_p_id=EstadisticaCatalogo_INSTANCE_9NVaM7N6ZUpB&p_p_lifecycle=0&p_p_state=normal&p_p_mode=view&_EstadisticaCatalogo_INSTANCE_9NVaM7N6ZUpB_IDCatalogo=9511164&_EstadisticaCatalogo_INSTANCE_9NVaM7N6ZUpB_jspPage=%2Fcatalogo_publicaciones.jsp&_EstadisticaCatalogo_INSTANCE_9NVaM7N6ZUpB_serie=50

Ayuntamiento de Valencia. Oficina estadística. Catálogo de publicaciones.

https://www.valencia.es/val/estadistica/cataleg-de-publicacions?p_p_id=EstadisticaCatalogo_INSTANCE_9NVaM7N6ZUpB&p_p_lifecycle=0&p_p_state=normal&p_p_mode=view&_EstadisticaCatalogo_INSTANCE_9NVaM7N6ZUpB_IDCatalogo=9511166&_EstadisticaCatalogo_INSTANCE_9NVaM7N6ZUpB_jspPage=%2Fcatalogo_publicaciones.jsp&_EstadisticaCatalogo_INSTANCE_9NVaM7N6ZUpB_serie=50

Ayuntamiento de Valencia. Oficina estadística. Estadística por territorios. Distritos.

<https://www.valencia.es/val/estadistica/mapa-districtes>

Barrios de Valencia. M. Carmen Franch. 3 de abril de 2022.

<https://barriosdevalencia.es/benimaclet-pueblo/>

Carlos Soledad. El Salto. Cuidem Benimaclet: “Seguiremos luchando por el urbanismo que queremos”. 17-07-2020.

<https://www.elsaltodiario.com/urbanismo/cuidem-benimaclet-pai-ayuntamiento-valencia-seguiremos-luchando-urbanismo-que-queremos>

El Blog d’Harca. Divulgació de la història medieval. La historia de Benimaclet: de poble de l’Horta a barri de València.

<https://blog.harca.org/2017/06/27/la-historia-de-benimaclet-de-poble-de-lhorta-a-barri-de-valencia/#comments>

ElDiario.es. Cientos de vecinos de Benimaclet se manifiestan contra el PAI de Metrovacesa. 20 de febrero de 2022.

https://www.eldiario.es/comunitat-valenciana/cientos-vecinos-benimaclet-manifiestan-pai-metrovacesa_1_8764773.html

Faster Capital. Gentry. El surgimiento de la clase de noble en Grossestate Society. 7 de abril de 2024.

<https://fastercapital.com/es/contenido/Gentry--El-surgimiento-de-la-clase-de-noble-en-Grossestate-Society.html>

Generalitat Valenciana. Visor cartográfico de Valencia. Fototeca.

https://geofototeca.gva.es/visor_fototeca/

Generalitat Valenciana. Visor cartográfico de Valencia. Visor de cartografía.

<https://visor.gva.es/visor/?idioma=es>

Houell. ¿Qué es la gentrificación y qué consecuencias tiene? 31 de mayo de 2023.

<https://www.houell.com/blog/gentrificacion-definicion-consecuencias/>

Instituto Nacional de Estadística. Municipio Valencia. Población por sexo, municipios y edad.

<https://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=33944&L=0>

Levante. El Mercantil Valenciano. Montan un hotel boutique frente a un conocido centro social en Benimaclet. 24 de mayo de 2024.

<https://www.levante-emv.com/valencia/2024/05/23/montan-hotel-lujo-frente-conocido-102762735.html>

Luis Alberto soler, Levante, el mercantil valenciano, 28-08-2017. Benimaclet y la gentrificación.

<https://www.levante-emv.com/lectores/2017/08/28/benimaclet-gentrificacion-13758929.html>

País Valencià. Urbanismo. Benimaclet, en pie contra un urbanismo de espaldas al vecindario. 20 de febrero de 2022.

<https://www.elsaltodiario.com/urbanismo/benimaclet-pie-un-urbanismo-espaldas-al-vecindario>

Revista bibliográfica de geografía y ciencias sociales. Universidad de Barcelona. La gentrificación en la cambiante estructura socioespacial de la ciudad. Ibán Díaz Parra. 25 de junio de 2013.

<https://www.ub.edu/geocrit/b3w-1030.htm>

Salvador Enguix. La Vanguardia. Los expulsados de la gran ciudad. 21/10/2023

<https://www.lavanguardia.com/local/valencia/20231021/9311531/expulsados-valencia.html>

Taylor & Francis. Journal of the American Planning Association. Toward a Theory of Gentrification A Back to the City Movement by Capital, not People. Neil Smith. 26 de noviembre de 2007.

<https://www.tandfonline.com/doi/abs/10.1080/01944367908977002>

Universitat de València. Personas. Estudiants informació general.

<https://www.uv.es/uvweb/transparencia-uv/es/personas/estudiantes/informacion-general-1285924943155.html>

Universitat Politècnica de Valencia. Historia de la UPV.

<https://www.upv.es/organizacion/la-institucion/historia/index-es.html#:~:text=En%20la%20actualidad%2C%20su%20comunidad,en%20Alcoy%2C%20Gandia%20y%20Val%C3%A8ncia.>

Valenciaplaza. Vecinos de Benimaclet se manifiestan en rechazo al PAI y en apoyo a los "represaliados". 5 de febrero de 2023.

<https://valenciaplaza.com/vecinos-benimaclet-se-manifiestan-rechazo-pai-apoyo-represaliados>

VIU VALÈNCIA. 18 de diciembre de 2019.

<https://www.viuvalencia.com/articulo/10-curiosidades-sobre-la-historia-de-benimaclet/494437374>

Wiley. Online library. Canadian Review of Sociology/Revue canadienne de sociologie. Volume 26, Issue 4 p. 617-632. Gentrification' and desire. Jon Caulfield. Agosto de 1989.

<https://onlinelibrary.wiley.com/doi/abs/10.1111/j.1755-618X.1989.tb00437.x>

Relación de figuras, gráficas y planos.

Figura 0. Portada. VLC Prints.

<https://www.facebook.com/photo/?fbid=924085184597542&set=a.207296699609731>

Figura 1. Plano de Valencia con sus distritos. Información por distritos. Oficina Estadística. Ayuntamiento de Valencia.

<https://www.valencia.es/es/cas/estadistica/mapa-distritos>

Figura 2. Información por distritos. Oficina Estadística. Ayuntamiento de Valencia.

https://www.valencia.es/es/cas/estadistica/mapa-barrios?p_p_id=EstadisticaPorMapasdebarrios_INSTANCE_c7PdzXNn6OBA&p_p_lifecycle=0&p_p_state=normal&p_p_mode=view&_EstadisticaPorMapasdebarrios_INSTANCE_c7PdzXNn6OBA_codigo=Barrio14N&_EstadisticaPorMapasdebarrios_INSTANCE_c7PdzXNn6OBA_jspPage=%2Fmapa_barrios.jsp&_EstadisticaPorMapasdebarrios_INSTANCE_c7PdzXNn6OBA_ano=2024

Figura 3. Arqueología Profesional y Divulgación. Algarra y Berrocal. Área de Vigilancia Arqueológica de Benimaclet.

<http://arqueologiaalgarraberrocal.blogspot.com/2012/10/arqueologia-en-benimaclet-por-algo-se.html>

Figura 4. Iglesia de la Parroquia de Nuestra Señora de la Asunción situada en la plaza de Benimaclet.

<https://adarch.es/blog/benimaclet/>

Figura 5. Plano de Valencia del 1883.

<https://blog.harca.org/2017/06/27/la-historia-de-benimaclet-de-poble-de-lhorta-a-barri-de-valencia/>

Figura 6. Calle Barón de San Petrillo de Benimaclet nevado, foto de los años 50.

<https://www.facebook.com/photo/?fbid=320783071371395&set=a.316008568515512>

Figura 7. Calle Emilio Baró de Benimaclet.

<https://www.facebook.com/photo/?fbid=833974716718892&set=a.316008568515512>

Figura 8. Fachada principal y fachada posterior de Pont de Fusta.

<https://historiastren.blogspot.com/2013/02/la-estacion-de-pont-de-fusta.html>

Figura 9. Antiguo apeadero de Benimaclet, foto de los años 80.

<https://www.facebook.com/photo/?fbid=316469048469464&set=a.316008568515512>

Figura 10. Antigua estación de Benimaclet ubicada en la calle Vicent Zaragozá, foto de los años 80.

<https://www.facebook.com/photo/?fbid=317607791688923&set=a.316008568515512>

Figura 11. Benimaclet y la UPV, año 1977. Fototeca. Generalitat Valenciana. GVA.

https://geofototeca.gva.es/visor_fototeca/

Figura12. Benimaclet, la UPV y la UV, año 2000. Visor cartográfico. Generalitat Valenciana. GVA.

<https://visor.gva.es/visor/?idioma=es>

Figura13. Benimaclet y la Ronda Norte, año 2000. Visor cartográfico. Generalitat Valenciana. GVA.

<https://visor.gva.es/visor/?idioma=es>

Figura14. Benimaclet y la Ronda Norte, año 2004. Visor cartográfico. Generalitat Valenciana. GVA.

<https://visor.gva.es/visor/?idioma=es>

Figura 15. Plano de Valencia del 1925.

<https://blog.harca.org/2017/06/27/la-historia-de-benimaclet-de-poble-de-lhorta-a-barri-de-valencia/>

Figura 16. Benimaclet, año 1956. Fuente: Visor cartográfico. Generalitat Valenciana. GVA.

<https://visor.gva.es/visor/?idioma=es>

Figura 17. Benimaclet, año 1956. Visor cartográfico. Generalitat Valenciana. GVA.

<https://visor.gva.es/visor/?idioma=es>

Figura 18. Benimaclet, año 1977. Fototeca. Generalitat Valenciana. GVA.

https://geofototeca.gva.es/visor_fototeca/

Figura 19. Benimaclet, año 2000. Visor cartográfico. Generalitat Valenciana. GVA.

<https://visor.gva.es/visor/?idioma=es>

Figura 20. Benimaclet, año 2000. Visor cartográfico. Generalitat Valenciana. GVA.

<https://visor.gva.es/visor/?idioma=es>

Figura 21. Benimaclet, año 2010. Visor cartográfico. Generalitat Valenciana. GVA.

<https://visor.gva.es/visor/?idioma=es>

Figura 22. Benimaclet, año 2010. Visor cartográfico. Generalitat Valenciana. GVA.

<https://visor.gva.es/visor/?idioma=es>

Figura 23. Benimaclet, año 2020. Visor cartográfico. Generalitat Valenciana. GVA.

<https://visor.gva.es/visor/?idioma=es>

Figura 24. Benimaclet, año 2020. Visor cartográfico. Generalitat Valenciana. GVA.

<https://visor.gva.es/visor/?idioma=es>

Figura 25. Benimaclet, año 2023. Visor cartográfico. Generalitat Valenciana. GVA.

<https://visor.gva.es/visor/?idioma=es>

Figura 26. Benimaclet, año 2023. Visor cartográfico. Generalitat Valenciana. GVA.
Elaboración propia.

<https://visor.gva.es/visor/?idioma=es>

Figura 27. Anuario Estadístico de la Ciudad de Valencia. Oficina de Estadística, Ayuntamiento de Valencia. Censo de población y viviendas. Instituto Nacional de Estadística. (2023).

https://www.valencia.es/es/cas/estadistica/catalogo-de-publicaciones?p_p_id=EstadisticaCatalogo_INSTANCE_9NVaM7N6ZUpB&p_p_lifecycle=0&p_p_state=normal&p_p_mode=view&_EstadisticaCatalogo_INSTANCE_9NVaM7N6ZUpB_IDCatalogo=9511550&_EstadisticaCatalogo_INSTANCE_9NVaM7N6ZUpB_jspPage=%2Fcatalogo_publicaciones.jsp&_EstadisticaCatalogo_INSTANCE_9NVaM7N6ZUpB_serie=15

Figura 28. Comparación de precios y publicación de anuncios en Idelaista.
Elaboración propia.

<https://www.idealista.com/>

Figura 29. Benimaclet, año 2023. Visor cartográfico. Generalitat Valenciana. GVA.
Elaboración propia.

<https://visor.gva.es/visor/?idioma=es>

Figura 30. Imágenes propuesta Plan de Actuación Integrada de Benimaclet.
Ayuntamiento de Valencia.

<https://www.valencia.es/cas/actualidad/-/content/presentaci%C3%B3n-pai-benimaclet-vecindario>

Figura 31. Manifestación en Benimaclet contra el PAI de METROVACESA.

<https://valenciaplaza.com/vecinos-benimaclet-se-manifiestan-rechazo-pai-apoyo-represaliados>

https://www.eldiario.es/comunitat-valenciana/cientos-vecinos-benimaclet-manifiestan-pai-metrovacesa_1_8764773.html

Figura 32. Padrón Municipal de Habitantes. Oficina Estadística. Ayuntamiento de Valencia. Elaboración propia.

<https://www.valencia.es/es/cas/estadistica/mapa-distritos>

Figura 33. Padrón Municipal de Habitantes. Oficina Estadística. Ayuntamiento de Valencia. Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica. Elaboración propia.

<https://www.valencia.es/es/cas/estadistica/mapa-distritos>

Figura 34. Anuario Estadístico de la Ciudad de Valencia. Oficina de Estadística. Ayuntamiento de València. Censo de población y viviendas. Instituto Nacional de Estadística. Elaboración propia.

https://www.valencia.es/es/cas/estadistica/catalogo-de-publicaciones?p_p_id=EstadisticaCatalogo_INSTANCE_9NVaM7N6ZUpB&p_p_lifecycle=0&p_p_state=normal&p_p_mode=view&_EstadisticaCatalogo_INSTANCE_9NVaM7N6ZUpB_IDCatalogo=9511550&_EstadisticaCatalogo_INSTANCE_9NVaM7N6ZUpB_jspPage=%2Fcatalogo_publicaciones.jsp&_EstadisticaCatalogo_INSTANCE_9NVaM7N6ZUpB_serie=15

Figura 35. Anuario Estadístico de la Ciudad de Valencia. Oficina de Estadística. Ayuntamiento de València. Censo de población y viviendas. Instituto Nacional de Estadística. Elaboración propia.

https://www.valencia.es/es/cas/estadistica/catalogo-de-publicaciones?p_p_id=EstadisticaCatalogo_INSTANCE_9NVaM7N6ZUpB&p_p_lifecycle=0&p_p_state=normal&p_p_mode=view&_EstadisticaCatalogo_INSTANCE_9NVaM7N6ZUpB_IDCatalogo=9511550&_EstadisticaCatalogo_INSTANCE_9NVaM7N6ZUpB_jspPage=%2Fcatalogo_publicaciones.jsp&_EstadisticaCatalogo_INSTANCE_9NVaM7N6ZUpB_serie=15

Figura 36. Contenidos comunes. Estadísticas. Agencia Tributaria. Elaboración propia.

<https://sede.agenciatributaria.gob.es/Sede/estadisticas.html>

Figura 37. Precio de compra en idealista. Histórico de precios de venta en Idealista. Elaboración propia.

<https://www.idealista.com/>

Figura 38. Precio de alquiler en idealista. Histórico de precios de alquiler en Idealista. Elaboración propia.

<https://www.idealista.com/>

Figura 39. Mapeado de bares y clubes en el barrio de Benimaclet. Elaboración propia.

Figura 40. Calle Reverendo Tramoyeres, cruce con Calle Barón de San Petrillo. Elaboración propia.

Figura 41. Calle del Doctor Vicente Zaragoza, cruce con Calle Emilio Baró. Elaboración propia.

Figura 42. Calle del Doctor Vicente Zaragoza, cruce con Calle Emilio Baró. Elaboración propia.

Figura 43. Cruce Calle del Doctor Vicente Zaragoza con Calle Emilio Baró. Elaboración propia.

Figura 44. Calle del Doctor Vicente Zaragoza, cruce con Calle Emilio Baró. Elaboración propia.

Figura 45. Calle del Doctor Vicente Zaragoza, cruce con Calle Barón de San petrillo. Elaboración propia.

Figura 46. Carrer de la Murta, Plaza de Benimaclet. Elaboración propia.

Figura 47. Carrer del Maestro Caballero, Plaza de Benimaclet. Elaboración propia.

Figura 48. Centro histórico. Elaboración propia.

Figura 49. Carrer de la Murta, Plaza de Benimaclet. Elaboración propia.

Figura 50. Carrer del Sant Enperit, Plaza de Benimaclet. Elaboración propia.

Figura 51. Carteles colgados en los balcones de algunas viviendas pidiendo silencio en la Plaza de Benimaclet. Elaboración propia.

Figura 52. Casino de Benimaclet a la izquierda y edificio donde se construirá el nuevo hotel a la derecha en torno a finales de los 60.

<https://www.facebook.com/photo/?fbid=320782201371482&set=a.316008568515512>

Figura 53. Edificio en construcción del nuevo hotel boutique. Elaboración propia.

Figura 54. Fachada manchada de pintura del nuevo hotel boutique. Elaboración propia.