X Congreso

ISUF·H

Valladolid 2026

narrativas interdisciplinares

[libro de actas]

Valladolid 2026

X Congreso internacional ISUF-H

Narrativas interdisciplinares

Edición científica

Miguel Fernández Maroto

Marina Jiménez Jiménez

Coordinación y gestión documental

Alejandra Duarte Montes

Alejandro García de Leaniz Peña

Diseño y maquetación

Sara Pedroso Emperador

Alberto Morala Sanz

Instituto Universitario de Urbanística de la Universidad de Valladolid, 2026

X Congreso Internacional ISUF-H Valladolid 2026 – *Narrativas interdisciplinares* : Libro de actas

Se permite la reutilización de los contenidos mediante la copia, distribución, exhibición y representación de la obra, así como la generación de obras derivadas siempre que se reconozca la autoría y se cite con la información bibliográfica completa No se permite el uso comercial y las obras derivadas deberán distribuirse bajo la misma licencia que regula la obra original.

Comité organizador – *Instituto Universitario de Urbanística (UVA)*

Miguel Fernández Maroto	*Doctor Arquitecto / Urbanística y ordenación del territorio /* ***Director científico***
Marina Jiménez Jiménez	*Doctora Arquitecta / Urbanística y ordenación del territorio /* ***Directora científica***
Alejandra Duarte Montes	*Arquitecta / Urbanística y ordenación del territorio* ***Coordinadora técnica***
Alejandro García de Leaniz	*Arquitecto / Urbanística y ordenación del territorio* ***Coordinador técnico***
Rodrigo Almonacid Canseco	*Doctor Arquitecto / Composición arquitectónica*
Marta Alonso Rodríguez	*Doctora Arquitecta / Expresión gráfica arquitectónica*
Federico Camerin	*Doctor Urbanista / Urbanística y ordenación del territorio*
Daniel Herrero Luque	*Doctor Geógrafo / Análisis geográfico regional*
Víctor Antonio Lafuente Sánchez	*Doctor Arquitecto / Expresión gráfica arquitectónica*
Daniel López Bragado	*Doctor Arquitecto / Expresión gráfica arquitectónica*
Irene Sánchez Ondoño	*Doctora Geógrafa / Geografía humana*
Luis Santos y Ganges	*Doctor Geógrafo e Historiador / Urbanística y ordenación del territorio*

Comité científico

Luis C. Alonso de Armiño
ISUF-H

Izaskun Aseguinolaza Braga
Universidad del País Vasco

Carme Bellet Sanfeliu
Universitat de Lleida

Belén Bravo Rodríguez
Universidad de Granada

Pablo de la Cal Nicolás
Universidad de Zaragoza

Enrique Castaño Perea
Universidad de Alcalá

Rosario del Caz Enjuto
Universidad de Valladolid

Vicente Colomer Sendra
ISUF-H

Carmen Díez Medina
Universidad de Zaragoza

José María Ezquiaga
Universidad Politécnica de Madrid

Carla Filipe Narciso
Universidad Autónoma de México

María Cristina García
Universidad Politécnica de Madrid

Clara García Mayor
Universidad de Alicante

Sara González Álvarez
Universidad de Valladolid

Olatz Grijalba Aseguinolaza
Universidad del País Vasco

Gonzalo Andrés López
Universidad de Burgos

Raimundo Bambó Naya
Universidad de Zaragoza

Ignacio Bosch Reig
ISUF-H

Helga von Breymann
Universidad de Costa Rica

Eduardo Antonio Carazo
Universidad de Valladolid

María A. Castrillo Romón
Universidad de Valladolid

Francisco Cebrián Abellán
Universidad de Castilla-La Mancha

Julia Deltoro Soto
Universitat Politècnica de València

Isabel Ezquerra Alcázar
Universidad de Zaragoza

Javier Fedele
CONICET, Universidad Nacional de Rosario, Argentina

José Luis García Cuesta
Universidad de Valladolid

Fernando Miguel García
Universidad Politécnica de Cartagena

Sergio García Pérez
Universidad de Zaragoza

María Josefa González Cubero
Universidad de Valladolid

Ester Higueras García
Universidad Politécnica de Madrid

Carlos Llop Torné
Universitat Politècnica de Catalunya

Ángel Martínez Díaz
Universidad Politécnica de Madrid

Daniel Navas Carrillo
Universidad de Málaga

Javier Pérez Gil
Universidad de Valladolid

María José Piñeira Mantiñán
Universidad de Santiago de Compostela

José Prada Trigo
Universidad de Valladolid

Borja Ruiz-Apilánez
Universidad de Castilla-La Mancha

Leticia Serrano Estrada
Universidad de Alicante

Eloy Solís Trapero
Universidad de Castilla-La Mancha

Rafael Temes Cordovez
Universidad Politécnica de Valencia

Pablo Martí Ciriquián
Universidad de Alicante

Francisco Javier Monclús
Universidad de Zaragoza

Almudena Nolasco Cirugeda
Universidad de Alicante

Javier Pérez Igualada
Universitat Politècnica de València

Ana Portalés Mañanós
Universitat Politècnica de València

Juan Luis de las Rivas Sanz
Universidad de Valladolid

Victoriano Sáinz Gutiérrez
Universidad de Sevilla

José Ramón Sola Alonso
Universidad de Valladolid

Doris Tarchópulos
Pontificia Universidad Javeriana, Colombia

Magdalena Vicuña del Río
Pontificia Universidad Católica de Chile

Introducción

En este libro se recogen las actas del X Congreso Internacional ISUF-H, que se celebró en Valladolid (España) del 30 de septiembre al 3 de octubre de 2026, organizado por el Instituto Universitario de Urbanística de la Universidad de Valladolid bajo el título “Narrativas interdisciplinares”.

La convocatoria del congreso expresaba la intención de que este sirviese para incidir en el potencial narrativo o explicativo de la forma para comprender las ciudades y los territorios, tanto en su evolución como en su proyección, así como para estimular el encuentro entre investigadores de distintas disciplinas (arquitectura, geografía, historia…) y, con ello, las aproximaciones interdisciplinares a la morfología urbana y territorial.

A este respecto, se señalaba que la realidad y los fenómenos urbanos y territoriales no se pueden explicar solo desde la forma, pero que se puede afirmar que tampoco se pueden explicar sin la forma. Por ello, se defendía que las explicaciones que son capaces de integrar los componentes espaciales o formales con otros componentes de otra índole (social, económica, política…) son más certeras por ser más completas. Asimismo, en esta pretensión de alcanzar un conocimiento más perfecto de nuestras ciudades y territorios en su pasado, su presente y su futuro, se destacaba que la perspectiva interdisciplinar es igualmente enriquecedora, por cuanto amplía interpretaciones, pero no para ponerlas unas junto a otras, sino para intentar alcanzar una síntesis.

Adicionalmente, frente a otros sinónimos como “relato”, que llevan inserto el matiz de lo tendencioso, desgraciadamente exacerbado en el contexto actual, la convocatoria asumía la palabra “narrativa” como mera referencia a la acción de narrar, es decir, de contar, de explicar, a lo que añade la habilidad o destreza en esa labor: una connotación recientemente reforzada en nuestro contexto académico y que se reivindicaba desde el compromiso de explicar y explicarnos más y mejor. En definitiva, con la denominación “Narrativas interdisciplinares” para el X Congreso Internacional ISUF-H se apelaba a un conocimiento interdisciplinar en torno a la forma urbana capaz de ser compartido y transmitido tanto dentro del propio mundo académico como hacia la sociedad.

A partir de esta convocatoria, el X Congreso Internacional ISUF-H consiguió reunir a un notable número de académicos e investigadores que aportaron sus contribuciones a las cuestiones planteadas en ella. En concreto, el congreso acogió a 234 participantes de 16 países diferentes, principalmente de España y también de diversos países de Iberoamérica y Europa. Se presentaron un total de 175 comunicaciones orales, organizadas en las cuatro categorías que se propusieron en la convocatoria para ordenar las contribuciones en función de su punto de vista prioritario, pero sin constreñir de partida los asuntos que se puedan abordar:

- **Marcos**: englobó 19 contribuciones que discutieron o contrastaron marcos teóricos en torno a la morfología, es decir, que privilegiaron una aproximación teórica.
- **Casos**: dio cabida a 81 contribuciones de raíz empírica que aportaron al conocimiento morfológico de ciudades y territorios, es decir, que privilegiaron una aproximación práctica.
- **Herramientas**: incluyó 30 contribuciones que discutieron métodos o instrumentos para los estudios morfológicos, es decir, que privilegiaron una aproximación metodológica o instrumental.
- **Procesos**: abarcó 45 contribuciones que privilegiaron la aproximación temporal diacrónica, es decir, que se centraron en el análisis de la evolución de determinados fenómenos urbanos o territoriales.

Dentro de cada categoría tuvieron cabida contribuciones diversas no solo en cuanto al tema abordado, sino también en cuanto a la escala (del territorio al fragmento de ciudad), la temporalidad (pasado, presente, futuro), el objeto (abstracto o concreto), la orientación (investigadora, innovadora, docente) y la aproximación disciplinar, lo que permitió que las sesiones en que se presentaron permitiesen la mezcla y el contraste entre todas ellas.

Junto con las comunicaciones orales, presentadas en sesiones paralelas, el X Congreso Internacional ISUF-H propuso un programa de sesiones plenarias compuesto de conferencias y mesas redondas.

La primera de ellas formó parte del acto de bienvenida del congreso, el 30 de septiembre, que incluyó la conferencia "Trazas del Siglo de Oro en la Valladolid actual: apuntes sobre el espacio público de una ciudad histórica", ofrecida por Juan Luis de las Rivas Sanz, de la Universidad de Valladolid. Remontándose al siglo XVI, en el que Valladolid vivió un periodo de esplendor, Juan Luis de las Rivas fue repasando la formación de tres plazas y tres espacios abiertos, surgidos respectivamente en los bordes de la primera y la segunda cerca de la ciudad: las plazas de San Pablo, Mayor y del entorno de la Catedral, y el Espolón nuevo y las Moreras, el Campo Grande y el Prado de la Magdalena. Entre hitos históricos y el recuerdo de autores diversos, de Lowenthal a Benassar, la conferencia concluyó con la imagen del cuadro “Angelus Novus” de Paul Klee, que Walter Benjamin adquirió e interpretó como alegoría del “Ángel de la historia”: “…Su rostro está vuelto hacia el pasado. Donde nosotros percibimos una cadena de acontecimientos, él ve una catástrofe única que amontona ruina sobre ruina y la arroja a sus pies…”.

Tras la inauguración del congreso, el 1 de octubre, tuvo lugar la conferencia “Aprendiendo de la ciudad paisaje”, que fue impartida por Juan Miró Sardá, de la University of Texas at Austin (EEUU). Hilando la historia de la urbanización de América tras la llegada de los europeos con su propia trayectoria personal de aprendizaje y de ejercicio profesional de la arquitectura, Juan Miró disertó en torno a los conceptos de ciudad compacta y de ciudad paisaje, planteando sus diferentes orígenes y también la oportunidad de su convergencia, ilustrada en cómo la ciudad de Austin ha ido incrementando su atención a la preservación de la vegetación y el agua como recursos esenciales.

Ese mismo día se celebró también la mesa redonda titulada “Formas urbanas y territoriales para un medio rural sostenible", moderada por María A. Castrillo Romón (Universidad de Valladolid) y en la que intervinieron Pablo de la Cal Nicolás (Universidad de Zaragoza), Ángel Marinero Peral (Junta de Castilla y León) y Eduardo de Santiago Rodríguez (Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana). Desde sus distintas trayectorias, los participantes evidenciaron la necesidad de un urbanismo adaptado a cada realidad territorial, con sus particulares condicionantes demográficos, sociales, institucionales, etc. subrayándose a este respecto que la forma ofrece la mejor pauta para esa adaptación, que finalmente debe ser capaza de ofrecer habitabilidad y calidad de vida.

Al día siguiente, 2 de octubre, la conferencia plenaria corrió a cargo de Carmen Díez Medina, de la Universidad de Zaragoza, bajo el título “De la arquitectura de la ciudad a la ciudad de las infraestructuras”. Evocando referentes de la morfología urbana como Aldo Rossi y Manuel de Solà-Morales, Carmen Díez planteó si su singular interés por la arquitectura de la ciudad podía seguir siendo útil para proyectar la ciudad de las infraestructuras de la actualidad. A este respecto, frente a la infraestructura concebida autónomamente expuso la idea de proyecto integrado, ilustrado a través de la obra de Rafael Moneo, y en particular de su intervención en la estación de Atocha, destacando la noción de continuidad como componente esencial de la forma urbana.

Esa tarde tuvo lugar la segunda mesa redonda, titulada “Aproximaciones (inter)disciplinares a la forma urbana”, en la que intervinieron Itziar Aguado Moralejo (Universidad del País Vasco), Rocío Cacho Cruz (Universidad Nacional de Ingeniería, Perú) y Javier Fedele Abatidaga (CONICET, Universidad Nacional de Rosario, Argentina). Dando respuesta a las sucesivas preguntas lanzadas por el moderador de la sesión, Borja Ruiz-Apilánez Corrochano (Universidad de Castilla-La Mancha), los intervinientes trajeron a colación aspectos como las políticas públicas y los procesos urbanos como modeladores de la forma, y evidenciaron retos como la atención a la informalidad o la recomposición de las continuidades territoriales.

Tras esta última mesa, la clausura del congreso permitió evidenciar cómo las sesiones paralelas y plenarias habían conseguido construir efectivamente las pretendidas "narrativas interdisciplinares", desde la comprensión interescalar e interdependiente entre los diversos saberes y prácticas que estudian y actúan sobre ciudades y territorios y contribuyen a comprender sus formas, y a seguir transformándolas.

Como testigo y complemento de las sesiones celebradas durante el congreso, este libro de actas recoge 110 comunicaciones de aquellos participantes que decidieron desarrollar por escrito lo que allí expusieron. Siguiendo la misma lógica de la convocatoria, se presentan agrupadas en las ya citadas cuatro categorías: 10 comunicaciones referidas a "Marcos", 50 comunicaciones referidas a "Casos", 25 comunicaciones referidas a "Herramientas" y otras 25 comunicaciones referidas a "Procesos". Confiamos en que sean de interés para quienes se acerquen a ellas, y puedan estimular nuevas investigaciones en torno a la forma urbana.

Miguel Fernández Maroto & Marina Jiménez Jiménez

Directores científicos del X Congreso Internacional ISUF-H

Una herramienta para leer el riesgo de gentrificación en la regeneración urbana: el Índice PRG aplicado a Tenerías-Aloy Sala

A tool for reading the risk of gentrification in urban regeneration: the PRG Index applied to Tenerías-Aloy Sala

Juan Pérez Ventura[1]

[1]Universidad Complutense de Madrid, juaper12@ucm.es

[Resumen]

En las últimas décadas, numerosos proyectos de regeneración urbana han transformado la forma y los usos del espacio urbano mediante intervenciones como la creación de nuevos espacios públicos, la rehabilitación del patrimonio construido o la implementación de infraestructuras verdes. Aunque estas actuaciones suelen presentarse como mejoras urbanas, en muchos contextos han contribuido a procesos de gentrificación, revalorización excluyente y desplazamiento indirecto.

Este artículo presenta el Índice PRG —Potencial de Riesgo de Gentrificación— como una herramienta cuantitativa de lectura e interpretación urbana, diseñada para identificar y comparar el riesgo gentrificador asociado a proyectos de transformación del entorno construido. El índice parte de la premisa de que la gentrificación es un proceso multidimensional que no puede analizarse únicamente a partir del mercado inmobiliario, sino que se articula a través de la interacción entre forma urbana, capital simbólico, dinámicas sociales y discursos ambientales.

Metodológicamente, el Índice PRG integra cuatro dimensiones —económica/financiarización, simbólica/cultural, social/comunitaria y ecológica/verde— que permiten traducir intervenciones morfológicas concretas —parques, peatonalizaciones, rehabilitaciones o nuevas centralidades urbanas— en indicadores comparables de riesgo. Lejos de proponerse como un modelo explicativo cerrado, el PRG funciona como un instrumento de alerta temprana, orientado a detectar tendencias de revalorización y exclusión antes de que sus efectos sociales sean plenamente visibles en el paisaje urbano.

El artículo expone la lógica conceptual y operativa del índice y presenta su aplicación exploratoria al caso Tenerías-Aloy Sala, en Zaragoza, mostrando su potencial para conectar los estudios de morfología urbana con los debates contemporáneos sobre gentrificación, justicia espacial y derecho a permanecer.

palabras clave: *#gentrificación #regeneración urbana #Índice PRG #morfología urbana*

[Abstract]

In recent decades, numerous urban regeneration projects have transformed the form and uses of urban space through interventions such as the creation of new public spaces, the rehabilitation of built heritage, or the implementation of green infrastructure. Although these actions are usually presented as urban improvements, in many contexts they have contributed to processes of gentrification, exclusionary revaluation, and indirect displacement.

This article presents the PRG Index —Potential Risk of Gentrification— as a quantitative tool for urban reading and interpretation, designed to identify and compare the gentrification risk associated with projects that transform the built environment. The index is based on the premise that gentrification is a multidimensional process that cannot be analysed solely through the real estate market, but is instead articulated through the interaction between urban form, symbolic capital, social dynamics, and environmental discourses.

Methodologically, the PRG Index integrates four dimensions —economic/financialisation, symbolic/cultural, social/community, and ecological/green— which make it possible to translate specific morphological interventions —parks, pedestrianisations, rehabilitations, or new urban centralities— into comparable risk indicators. Far from being proposed as a closed explanatory model, the PRG functions as an early warning instrument, aimed at detecting trends of revaluation and exclusion before their social effects become fully visible in the urban landscape.

The article presents the conceptual and operational logic of the index and its exploratory application to the case of Tenerías-Aloy Sala, in Zaragoza, showing its potential to connect urban morphology studies with contemporary debates on gentrification, spatial justice, and the right to remain.

keywords: *#gentrification #urban regeneration #PRG Index #urban morphology*

[1]. Introducción

En las últimas décadas, la regeneración urbana se ha consolidado como una estrategia frecuente de intervención sobre barrios degradados, áreas centrales envejecidas o espacios considerados infrautilizados. A través de actuaciones sobre edificios, calles, infraestructuras y espacios abiertos, numerosos proyectos han buscado transformar materialmente la ciudad. Sin embargo, la mejora física del entorno no puede entenderse como un proceso socialmente neutro: al modificar la calidad urbana percibida, la accesibilidad, la imagen pública y el atractivo residencial de un área, la regeneración puede contribuir también a incrementar el valor del suelo y de la vivienda.

La forma urbana no explica por sí sola la gentrificación, pero las transformaciones morfológicas del espacio —rehabilitación residencial, peatonalizaciones, nuevos espacios públicos o infraestructuras verdes— pueden actuar como soportes materiales de procesos de revalorización. Esta tensión resulta especialmente relevante en barrios vulnerables, donde la mejora del entorno puede elevar la calidad de vida, pero también atraer inversión y generar presión inmobiliaria. Como ha señalado la literatura crítica, la gentrificación no debe entenderse únicamente como sustitución residencial visible, sino como un proceso de producción de valor urbano asociado a dinámicas económicas, sociales y simbólicas más amplias (Smith, 1979; Lees et al., 2008).

Uno de los principales problemas analíticos es que estos procesos suelen identificarse cuando ya se encuentran avanzados. Las subidas de precios, la sustitución social o la transformación funcional del barrio se hacen evidentes cuando la revalorización ha adquirido una fuerte inercia. Además, el desplazamiento no siempre adopta formas directas, como el desalojo inmediato, sino que puede producirse de manera indirecta o excluyente mediante subidas de alquiler, pérdida de servicios accesibles o debilitamiento de redes comunitarias (Marcuse, 1985).

El objetivo de este artículo es presentar el Índice PRG —Potencial de Riesgo de Gentrificación— como una herramienta exploratoria, semicuantitativa y multicriterio de lectura urbana, orientada a identificar condiciones de riesgo gentrificador vinculadas a intervenciones de regeneración. El PRG no se plantea como un indicador estadístico cerrado, sino como una matriz de evaluación que permite ordenar evidencias heterogéneas mediante criterios explícitos de puntuación. El índice organiza el análisis en cuatro dimensiones —económica / financiación e inversión, simbólica / cultural, social / comunitaria y ecológica / verde— y se aplica de forma exploratoria al caso de Tenerías-Aloy Sala, en Zaragoza, un ámbito donde convergen rehabilitación residencial, inversión privada, fondos públicos, mejora del espacio público y conflicto vecinal en torno al derecho a permanecer.

[2]. Marco conceptual

La gentrificación fue definida inicialmente por Ruth Glass (1964) para describir la transformación de barrios populares londinenses mediante la llegada de grupos de mayor renta y el desplazamiento progresivo de la población residente. Desde entonces, el concepto se ha ampliado hasta designar procesos más complejos de revalorización urbana. La literatura crítica ha desplazado el análisis desde la mera llegada de nuevos residentes hacia las condiciones económicas, políticas, simbólicas y espaciales que hacen posible la transformación excluyente de determinados barrios (Lees et al., 2008).

Una aportación central en esta dirección es la teoría del rent gap formulada por Neil Smith (1979). Según esta perspectiva, los barrios sometidos a abandono, degradación o infrainversión pueden convertirse en espacios atractivos para el capital cuando se abre una brecha entre el valor actual del suelo y su valor potencial tras la reinversión. La gentrificación no se explicaría, por tanto, solo por

preferencias residenciales de nuevos grupos sociales, sino por la producción de oportunidades de valorización inmobiliaria. Desde esta lectura, la regeneración urbana puede reducir esa brecha al aumentar el atractivo del área y facilitar la captura de valor.

Esta interpretación se vincula con los debates sobre urbanización del capital y conversión de la vivienda en activo financiero. Harvey (1985) ha mostrado la centralidad del entorno construido en la absorción de capital excedente, mientras que Aalbers (2016) y Rolnik (2019) han analizado la incorporación de la vivienda a circuitos globales de inversión. En este contexto, la regeneración urbana produce una tensión estructural: puede mejorar las condiciones materiales del barrio, pero también incrementar el interés de inversores, propietarios y nuevos residentes con mayor capacidad adquisitiva. El desplazamiento generado por estos procesos no siempre adopta formas directas. Marcuse (1985) distinguió diferentes modalidades de desplazamiento, incluyendo formas indirectas o excluyentes que se producen cuando los residentes dejan de poder permanecer en el barrio por encarecimiento de la vivienda, pérdida de servicios accesibles o transformación del entorno social.

La gentrificación contemporánea incorpora además dimensiones simbólicas y ambientales. Zukin (1982, 2010) ha mostrado cómo la autenticidad, la cultura urbana y la imagen del barrio pueden convertirse en recursos de valorización. A su vez, los estudios sobre gentrificación verde han señalado que las mejoras ambientales y las peatonalizaciones pueden aumentar el valor inmobiliario y producir desplazamiento indirecto cuando no se acompañan de políticas de protección social (Checker, 2011; Gould & Lewis, 2017).

De este modo, la gentrificación debe entenderse como un proceso multidimensional en el que interactúan factores económicos, financieros, simbólicos, sociales y ecológicos. De ahí la necesidad de una herramienta que no atienda solo a precios o sustitución social visible, sino también a condiciones acumulativas de riesgo.

[3]. Metodología: el Índice PRG

El Índice PRG —Potencial de Riesgo de Gentrificación— se plantea como una herramienta exploratoria, semicuantitativa y multicriterio de lectura urbana, destinada a estimar el riesgo de que una intervención de regeneración active dinámicas de revalorización excluyente. Su objetivo no es producir una medición estadística cerrada ni predecir de forma determinista que un proyecto vaya a generar gentrificación, sino ordenar evidencias empíricas heterogéneas para identificar condiciones estructurales que aumentan la probabilidad de desplazamiento directo o indirecto. En este sentido, el PRG funciona como instrumento de alerta temprana.

El índice organiza el análisis en cuatro dimensiones: económica / financiación e inversión, simbólica / cultural, social / comunitaria y ecológica / verde. La dimensión económica / financiación e inversión pondera un 40 %; la simbólica / cultural, un 25 %; la social / comunitaria, un 20 %; y la ecológica / verde, un 15 %. Esta ponderación responde al mayor peso atribuido a la presión residencial e inmobiliaria, seguida de la producción simbólica del valor, la capacidad de mitigación social y el papel coadyuvante de las mejoras ambientales.

Dimensión	%	Variables
Económica / financiación e inversión	40%	V1. Incremento proyectado de alquiler/vivienda; V2. Capital privado, financiero o grandes promotores; V3. Incentivos, subvenciones o transferencia de valor público; V4. Vivienda orientada a ingresos medios-altos
Simbólica / cultural	25 %	V5. Discursos de autenticidad/creatividad; V6. Turistificación; V7. Estetización del espacio público y comercial; V8. Patrimonialización o branding cultural
Social / comunitaria	20%	V9. Garantías de vivienda asequible o social; V10. Participación comunitaria; V11. Resistencias comunitarias; V12. Impacto sobre redes locales y comercio de proximidad
Ecológica / verde	15%	V13. Nuevos espacios verdes; V14. Movilidad sostenible; V15. Certificaciones o marketing verde; V16. Potencial de gentrificación climática

Tabla 1. Estructura sintética del Índice PRG. ***Fuente:*** *elaboración propia*

Cada dimensión se compone de cuatro variables, hasta un total de dieciséis. Cada variable se evalúa mediante una escala ordinal de 0 a 3. Esta escala no opera como un umbral estadístico universal, sino como una rúbrica común de intensidad que permite comparar evidencias de naturaleza distinta. Para reducir la arbitrariedad, cada puntuación debe estar respaldada por fuentes identificables y por un criterio explícito de valoración.

Valor	Criterio operativo	Tipo de evidencia requerida
0	Ausencia del factor o existencia de mecanismos claros de mitigación	Normativa protectora, vivienda asequible suficiente, ausencia de operación relevante o de conflicto documentado
1	Presencia débil, indirecta o incipiente del factor	Indicios documentales, discursivos o espaciales, sin efectos claros sobre vivienda, usos urbanos o permanencia
2	Presencia clara y relevante del factor	Evidencia documental, urbanística, socioeconómica o vecinal con incidencia directa sobre la transformación del área
3	Presencia intensa, central y estructurante del factor	El factor organiza la operación o genera riesgo directo de revalorización excluyente, desplazamiento o pérdida de permanencia

Tabla 2. Criterios generales de puntuación del PRG. ***Fuente:*** *elaboración propia*

En las variables que actúan como mecanismos de mitigación —por ejemplo, vivienda asequible, participación comunitaria o protección residencial— la puntuación se interpreta de forma inversa: un valor bajo indica mayor capacidad de contención del riesgo, mientras que un valor alto expresa insuficiencia, debilidad o ausencia de garantías efectivas.

La asignación de puntuaciones se realiza mediante triangulación de fuentes. En función del caso analizado, pueden emplearse documentación urbanística e institucional, información sobre operaciones inmobiliarias, prensa local, discursos empresariales, materiales vecinales, datos de mercado, observación urbana y trabajo de campo. Cuando una variable no cuenta con evidencia suficiente, debe puntuarse de forma conservadora o quedar sujeta a revisión. Por ello, el PRG no sustituye el análisis cualitativo ni las series longitudinales, sino que organiza evidencias heterogéneas en una matriz común de lectura.

El cálculo se realiza en tres pasos. Primero, se puntúan las dieciséis variables según la rúbrica operativa. Segundo, se calcula la media de cada dimensión a partir de sus cuatro variables internas; por este motivo, aunque cada variable se puntúa mediante valores ordinales entre 0 y 3, las puntuaciones dimensionales pueden adoptar valores decimales. Tercero, cada media dimensional se multiplica por su peso relativo y el resultado se transforma linealmente a una escala de 0 a 100:

PRG = [(INV × 0,40) + (SIM × 0,25) + (SOC × 0,20) + (VER × 0,15)] / 3 × 100

donde INV corresponde a la dimensión económica / financiación e inversión, SIM a la dimensión simbólica / cultural, SOC a la dimensión social / comunitaria y VER a la dimensión ecológica / verde. El resultado final se interpreta mediante cuatro rangos: riesgo bajo (0–25), riesgo medio (26–50), riesgo alto (51–75) y riesgo crítico (76–100).

La aplicación del PRG exige que cada puntuación esté justificada y sea revisable. Por ello, el índice no debe entenderse como una operación automática ni como una simple agregación numérica. Su utilidad reside en combinar sistematización e interpretación, haciendo explícitos los criterios, fuentes y límites de cada valor asignado.

[4]. Aplicación exploratoria: Tenerías-Aloy Sala, Zaragoza

La aplicación exploratoria del Índice PRG se realiza sobre el caso de Tenerías-Aloy Sala, en Zaragoza. Tenerías es un barrio del Casco Histórico, próximo al eje turístico central, al Parque Bruil y al corredor del Ebro, donde convergen centralidad urbana y vulnerabilidad social. Esta posición lo convierte en un espacio sensible a procesos de revalorización asociados a la rehabilitación residencial, la mejora del espacio público y la apertura de nuevas conexiones urbanas.

El análisis se centra en la convergencia de cuatro procesos recientes: la compra masiva de vivienda en Aloy Sala por un actor privado, la rehabilitación energética con apoyo público, la reurbanización del espacio público mediante programas de regeneración urbana y la operación Instalaza como nueva pieza de transformación residencial y ambiental. Esta acumulación de actuaciones permite observar el riesgo de gentrificación no como efecto de una intervención aislada, sino como resultado de la interacción entre inversión, financiación pública, mejora morfológica del entorno, vulnerabilidad residencial y conflicto vecinal.

El perfil social del barrio responde al de un ámbito vulnerable, con presencia de hogares de renta baja, población de larga residencia y tejido vecinal todavía reconocible. La degradación física de parte del parque residencial ha reforzado una imagen de vulnerabilidad, aunque el barrio conserva redes de proximidad, comercio cotidiano y formas de vida comunitaria (Gijón Mendoza, 2025). Dentro de este contexto, el conjunto Aloy Sala constituye el principal foco del proceso reciente. Reúne más de 700 viviendas y presenta déficits materiales significativos: envejecimiento residencial, problemas de accesibilidad, baja eficiencia energética y necesidad urgente de rehabilitación. Precisamente por ello el caso resulta relevante: el riesgo de gentrificación aparece en torno a una rehabilitación materialmente justificada.

El punto de inflexión se produjo en 2025, cuando el grupo By Venezia adquirió 323 viviendas del conjunto Aloy Sala por aproximadamente 22 millones de euros (González Izagirre, 2025). La escala de la operación es excepcional en el contexto zaragozano, porque concentra una masa crítica de vivienda en manos de un solo actor privado. El modelo combina rehabilitación de vivienda existente, eficiencia energética y rentabilidad inversora. No obstante, introduce una tensión evidente entre rehabilitación y revalorización: las rentas libres podrían experimentar subidas significativas tras la reforma, que el debate vecinal y político ha situado en torno al 50 % (González Izagirre, 2025).

A esta operación privada se suma una intervención pública relevante. Aloy Sala se ha incorporado a programas de rehabilitación energética y regeneración urbana vinculados a fondos europeos Next

Generation, con actuaciones de mejora edificatoria, accesibilidad y reurbanización del espacio público (González Izagirre, 2025). También se ha iniciado el proceso Urbanew, orientado al diagnóstico comunitario, la participación vecinal y la regeneración social y climática del entorno (Marqueta & Ruano, 2026). Estas actuaciones responden a déficits urbanos reales, pero también incrementan la calidad percibida del espacio, su atractivo residencial y su valor potencial. La mejora pública del entorno puede funcionar así simultáneamente como política de reparación urbana y como factor indirecto de valorización de activos privados previamente adquiridos.

Junto a estas actuaciones, la operación Instalaza introduce una nueva pieza en la reconfiguración urbana de Tenerías. El acuerdo para trasladar la fábrica fuera del casco urbano y transformar el ámbito E-7 prevé 155 viviendas, de las cuales 31 serán protegidas y cedidas al Ayuntamiento, además de nuevos espacios libres y una apertura hacia el corredor del Ebro (Orera, 2025). Esta operación amplía la escala del proceso: Tenerías ya no puede analizarse únicamente como una rehabilitación residencial concentrada en Aloy Sala, sino como un área sometida a una reestructuración urbana acumulativa. El proceso ha generado una respuesta vecinal y política significativa. Diversos actores vecinales y políticos han denunciado el riesgo de expulsión encubierta, la insuficiencia de garantías de permanencia residencial y la oportunidad perdida de ampliar el parque público de vivienda mediante adquisición municipal (González Izagirre, 2025). Estas críticas no se dirigen necesariamente contra la rehabilitación en sí misma, sino contra el modo en que esta puede quedar subordinada a una lógica de rentabilidad privada sin mecanismos fuertes de protección social.

El caso Tenerías-Aloy Sala resulta adecuado para una aplicación exploratoria del PRG porque reúne, en una fase aún no consumada, variables económicas, sociales, morfológicas y ambientales suficientemente documentadas para evaluar condiciones de riesgo, pero no para afirmar una gentrificación cerrada. La combinación de centralidad urbana, vulnerabilidad residencial, compra masiva de vivienda, fondos públicos, rehabilitación energética, mejora ambiental, nueva edificabilidad y conflicto vecinal configura un escenario de riesgo alto. La cuestión central no es si la regeneración debe producirse o no, sino bajo qué condiciones puede realizarse sin desplazar a quienes han sostenido históricamente la vida del barrio.

[5]. Resultados y discusión

La aplicación exploratoria del Índice PRG al caso Tenerías-Aloy Sala arroja un resultado de 72,50/100, lo que sitúa el ámbito analizado en un nivel de riesgo alto de activación de dinámicas gentrificadoras. Este resultado no debe interpretarse como la constatación de una gentrificación plenamente consumada, sino como la identificación de condiciones estructurales que pueden favorecer procesos de revalorización excluyente si no se introducen mecanismos correctores.

Dimensión	Puntuación sobre 3	Peso	Aportación a la escala 0-100
Económica / financiación e inversión	2,5	40%	33,33
Simbólica / cultural	1,5	25 %	12,50
Social / comunitaria	2,5	20%	16,67
Ecológica / verde	2,0	15%	10,00
Total	-	100 %	72,50 / 100

Tabla 3. Resultado del Índice PRG en Tenerías-Aloy Sala. ***Fuente:*** *elaboración propia*

La asignación de estas puntuaciones se ha realizado de forma conservadora y a partir de evidencias documentales identificables. Ninguna dimensión alcanza el valor máximo porque el proceso no se encuentra plenamente consolidado, la turistificación no opera como motor central y existen algunos mecanismos parciales de mitigación residencial. Sin embargo, la acumulación de factores económicos, sociales y ambientales sitúa el caso en un escenario de riesgo alto.

Dimensión	Puntuación	Criterio aplicado	Evidencias y fuentes principales
Económica / financiación e inversión	2,5	Inversión privada concentrada y presión potencial sobre rentas	323 viviendas adquiridas por By Venezia; operación aproximada de 22 millones de euros; subida prevista de alquiler hasta el 50 %; fondos públicos/europeos (González Izagirre, 2025).
Simbólica / cultural	1,5	Revalorización discursiva y estética moderada, sin branding ni turistificación intensa	Relato de rehabilitación ética y sostenible; mejora estética del espacio público; visibilidad mediática; ausencia de marca cultural consolidada.
Social / comunitaria	2,5	Vulnerabilidad residencial, garantías parciales y conflicto vecinal documentado	Barrio vulnerable; resistencias vecinales; garantías parciales de permanencia; 31 viviendas protegidas en la operación Instalaza (Gijón Mendoza, 2025; González Izagirre, 2025; Orera, 2025).
Ecológica / verde	2,0	Mejoras ambientales como cofactor de revalorización urbana	Reurbanización de Aloy Sala; prioridad peatonal; zonas verdes; apertura hacia el corredor del Ebro (Marqueta & Ruano, 2026; Orera, 2025).

Tabla 4. Trazabilidad sintética de las puntuaciones asignadas. Fuente: elaboración propia

La dimensión económica / financiación e inversión alcanza 2,5/3 y constituye uno de los principales factores explicativos del resultado. La compra masiva de vivienda por parte de un actor privado, la concentración de 323 viviendas en manos de By Venezia, la previsión de subidas del alquiler de hasta el 50 % y la orientación progresiva del parque rehabilitado hacia perfiles de mayor capacidad adquisitiva desplazan el umbral de acceso residencial en un barrio vulnerable (González Izagirre, 2025).

La dimensión simbólica / cultural obtiene 1,5/3. Tenerías no presenta todavía una estrategia consolidada de branding cultural ni una turistificación intensa. Sin embargo, sí aparecen elementos de revalorización simbólica: el relato empresarial de la rehabilitación ética y sostenible, la mejora estética del espacio público y la creciente visibilidad mediática del entorno. La dimensión simbólica acompaña la transformación material, pero no la dirige.

La dimensión social / comunitaria se sitúa también en 2,5/3. La existencia de mecanismos parciales de protección —rentas antiguas, viviendas vinculadas a programas públicos o las 31 viviendas protegidas previstas en la operación Instalaza— no neutraliza el riesgo residencial general. Las resistencias vecinales han ganado visibilidad y continuidad, y el PRG permite leer aquí el

desplazamiento no solo como pérdida directa de vivienda, sino como posible debilitamiento de redes barriales y condiciones cotidianas de permanencia.

La dimensión ecológica / verde alcanza 2,0/3, lo que indica una presencia media-alta del vector ambiental. La reurbanización de Aloy Sala y la operación Instalaza incorporan mejoras peatonales, espacios verdes y apertura hacia el corredor del Ebro (Marqueta & Ruano, 2026; Orera, 2025). No obstante, el componente ecológico opera todavía como cofactor de revalorización, no como motor central del proceso.

El resultado no alcanza el rango crítico porque la dimensión simbólica no presenta aún turistificación o branding consolidado, y porque el vector ecológico acompaña la operación más de lo que la estructura. Tenerías-Aloy Sala no debe describirse como un caso cerrado de gentrificación, sino como un ámbito en fase de estructuración del riesgo. La discusión central, por tanto, no consiste en oponer rehabilitación y permanencia: Tenerías necesita intervención, pero si la regeneración combina inversión privada, recursos públicos, reurbanización, nueva edificabilidad y garantías residenciales insuficientes, puede convertirse en un mecanismo de revalorización excluyente. El PRG permite identificar ese riesgo antes de que el desplazamiento se consolide.

[6]. Conclusiones

La aplicación exploratoria al caso de Tenerías-Aloy Sala muestra la utilidad preventiva del PRG: el resultado de 72,50/100 sitúa el ámbito en riesgo alto, pero no describe una gentrificación plenamente consumada. Precisamente por ello, el diagnóstico resulta relevante: permite detectar una fase intermedia en la que presión inmobiliaria, transformación material del entorno, nueva edificabilidad, vulnerabilidad social y resistencias vecinales configuran un escenario de alerta, pero todavía abierto a medidas correctoras.

Desde esta perspectiva, el PRG puede ser útil para la investigación y la planificación urbana, al ofrecer un lenguaje común para discutir la relación entre forma urbana, inversión, vivienda, sostenibilidad y derecho a permanecer. El índice no sustituye el análisis cualitativo del territorio ni las series longitudinales de precios, población o movilidad residencial, pero ayuda a ordenar evidencias heterogéneas y a comparar riesgos entre intervenciones urbanas.

La principal limitación del PRG reside en que sus puntuaciones dependen de la disponibilidad, calidad y trazabilidad de las fuentes utilizadas. Su utilidad se sitúa precisamente en esa fase previa o intermedia en la que la transformación urbana aún puede ser discutida, corregida o reorientada. El reto no es frenar la rehabilitación de barrios vulnerables, sino garantizar que la mejora física del entorno no se convierta en un mecanismo de expulsión social. La regeneración urbana solo puede considerarse justa cuando mejora el barrio sin desplazar a quienes lo habitan.

[7]. Referencias bibliográficas

Aalbers, M. B. (2016). *The financialization of housing: A political economy approach*. Routledge.

Checker, M. (2011). Wiped out by the "greenwave": Environmental gentrification and the paradoxical politics of urban sustainability. *City & Society*, *23*(2), 210–229. https://doi.org/10.1111/j.1548-744X.2011.01063.x

Gijón Mendoza, A. (2025, 28 de mayo). Crónica de una gentrificación anunciada. *AraInfo*. https://arainfo.org/cronica-de-una-gentrificacion-anunciada/

Glass, R. (1964). Introduction: Aspects of change. En Centre for Urban Studies (Ed.), *London: Aspects of change* (pp. xiii–xlii). MacGibbon & Kee.

González Izagirre, I. (2025, 25 de junio). Operación Bruil: Expulsar al tejido vecinal para favorecer la especulación inmobiliaria. *AraInfo*. https://arainfo.org/operacion-bruil-expulsar-al-tejido-vecinal-para-favorecer-la-especulacion-inmobiliaria/

Gould, K. A., y Lewis, T. L. (2017). *Green gentrification: Urban sustainability and the struggle for environmental justice*. Routledge.

Harvey, D. (1985). *The urbanization of capital: Studies in the history and theory of capitalist urbanization*. Johns Hopkins University Press.

Lees, L., Slater, T., y Wyly, E. (2008). *Gentrification*. Routledge.

Marcuse, P. (1985). Gentrification, abandonment, and displacement: Connections, causes, and policy responses in New York City. *Washington University Journal of Urban and Contemporary Law*, *28*, 195–240.

Marqueta, D., y Ruano, L. (2026, 13 de abril). El futuro de Aloy Sala se juega en la vivienda. *Cadena SER*. https://cadenaser.com/aragon/2026/04/13/el-futuro-de-aloy-sala-se-juega-en-la-vivienda-radio-zaragoza/

Orera, E. (2025, 10 de diciembre). Acuerdo para el traslado de Instalaza: Así cambiará el barrio de Tenerías de Zaragoza. *Cadena SER*. https://cadenaser.com/aragon/2025/12/10/acuerdo-para-el-traslado-de-instalaza-asi-cambiara-el-barrio-de-tenerias-de-zaragoza-radio-zaragoza/

Rolnik, R. (2019). *Urban warfare: Housing under the empire of finance*. Verso.

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.https://doi.org/10.1080/01944367908977002

Zukin, S. (1982). *Loft living: Culture and capital in urban change*. Johns Hopkins University Press.

Zukin, S. (2010). *Naked city: The death and life of authentic urban places*. Oxford University Press.