

X Congreso

ISUF·H

Valladolid 2026

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

*An exploratory tool for reading
gentrification risk in urban regeneration:
the PRG Index applied to Tenerías-Aloy Sala*

*narrativas
interdisciplinares*

Juan Pérez Ventura

El Índice PRG una herramienta para medir el riesgo de gentrificación

- La regeneración urbana puede responder a déficits reales del barrio.
- Pero también puede activar procesos de revalorización y desplazamiento.
- El problema es detectar ese riesgo antes de que sus efectos se consoliden.
- La **gentrificación** suele identificarse cuando el encarecimiento y el desplazamiento ya están en marcha.

una propuesta de
Juan Pérez Ventura

Problema de partida

La regeneración urbana no es socialmente neutra

¿Cuándo puede la mejora urbana convertirse en revalorización excluyente?

MEJORA URBANA

- › Rehabilitación residencial
- › Renovación del espacio público
- › Eficiencia energética
- › Infraestructura verde

RIESGO SOCIOESPACIAL

- › Revalorización inmobiliaria
- › Incremento de rentas
- › Desplazamiento indirecto
- › Menor capacidad de permanencia

PERO NO ES UNA RELACIÓN AUTOMÁTICA

El riesgo depende del contexto, de la presión inmobiliaria y de las garantías de permanencia.

El reto no es frenar la regeneración, sino anticipar sus posibles efectos excluyentes.

El Índice PRG una herramienta para medir el riesgo de gentrificación

- Herramienta exploratoria, semicuantitativa y **multicriterio** para estimar el riesgo de gentrificación.
- Cada variable se valora mediante criterios explícitos y evidencias documentales, urbanas y sociales.
- Funciona como alerta temprana: identifica condiciones de riesgo, no una gentrificación consumada.

una propuesta de
Juan Pérez Ventura

2 Anticipar el riesgo

La lógica del Índice PRG

DIMENSIONES

VARIABLES

ECONÓMICA

*Financiación
e inversión*

V1 Alquiler / vivienda

V2 Capital privado y grandes promotores

V3 Incentivos y valor público

V4 Vivienda para rentas medias-altas

SIMBÓLICA

*Cultura e
imagen urbana*

V5 Autenticidad / creatividad

V6 Turistificación

V7 Estetización del espacio

V8 Patrimonialización / branding

SOCIAL

*Comunidad y
permanencia*

V9 Vivienda asequible o social

V10 Participación comunitaria

V11 Resistencias comunitarias

V12 Redes locales y comercio

ECOLÓGICA

*Verde y
sostenibilidad*

V13 Nuevos espacios verdes

V14 Movilidad sostenible

V15 Certificaciones / marketing verde

V16 Gentrificación climática

El Índice PRG una herramienta para medir el riesgo de gentrificación

- Cada variable se puntúa en una escala común del 0 a 3.
- Las 16 variables se agrupan en 4 dimensiones analíticas.
- Cada dimensión se resume en una media y **se pondera**.
- El resultado final expresa un nivel de riesgo en escala 0-100.

una propuesta de
Juan Pérez Ventura

3 Del caso al índice

Cómo se calcula el Índice PRG

DIMENSIONES



ECONÓMICA (INV)

mercado e inversión

40%



SIMBÓLICA (SIM)

cultura e imagen

25%



SOCIAL (SOC)

comunidad y permanencia

20%



ECOLÓGICA (VER)

verde y sostenibilidad

15%

EVIDENCIAS

Compra masiva de vivienda, presión sobre alquileres y apoyo público a la rehabilitación

Relato de regeneración, mejora estética y nueva imagen del entorno

Vulnerabilidad residencial, resistencias vecinales y garantías parciales de permanencia

Peatonalización, mejoras ambientales y nuevas zonas verdes

Puntuación final = suma ponderada de las cuatro dimensiones

$$\text{PRG} = [(\text{INV} \times 0,40) + (\text{SIM} \times 0,25) + (\text{SOC} \times 0,20) + (\text{VER} \times 0,15)] / 3 \times 100$$

Interpretación del resultado final

0-25
Bajo

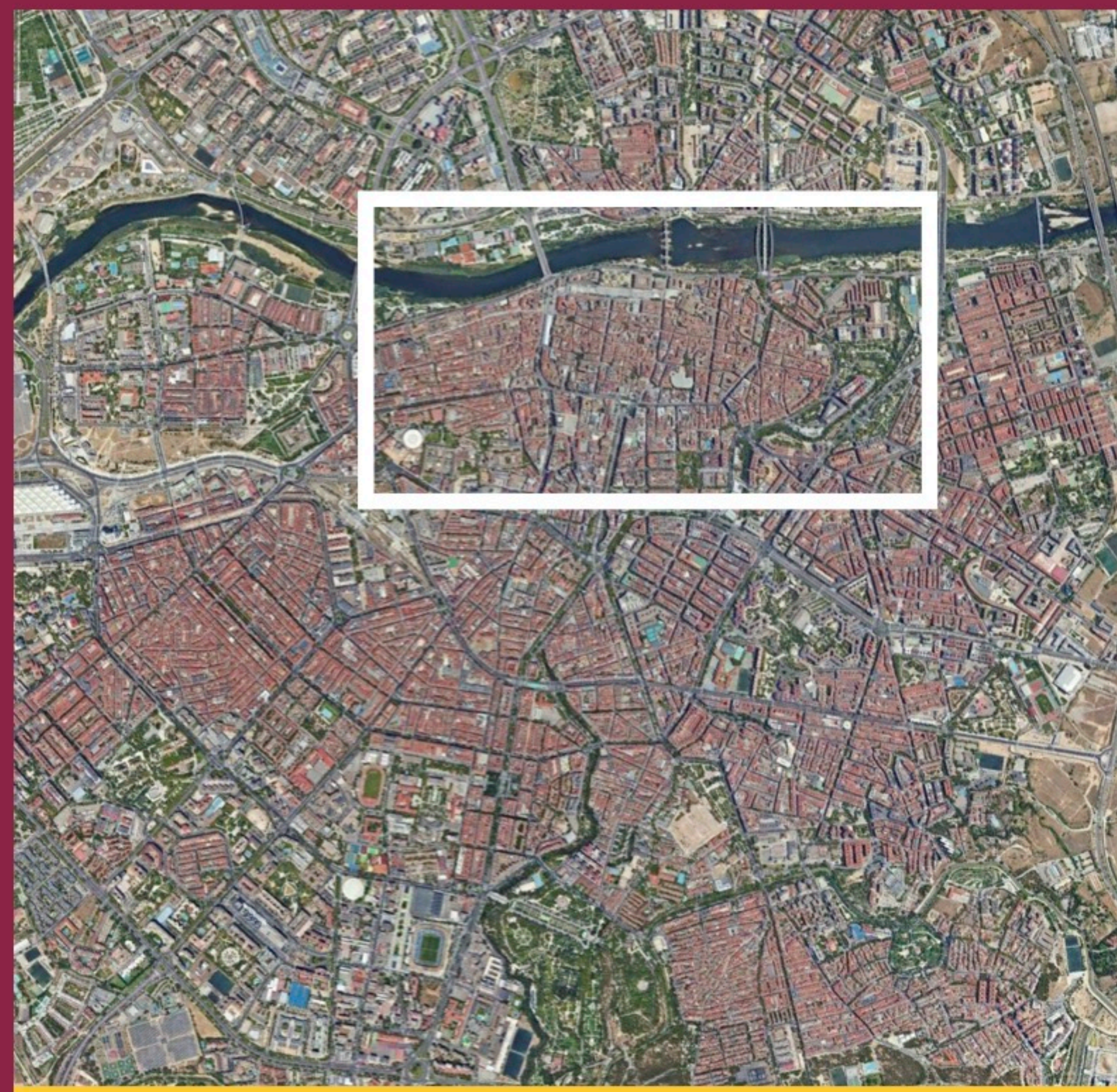
26-50
Medio

51-75
Alto

76-100
Crítico

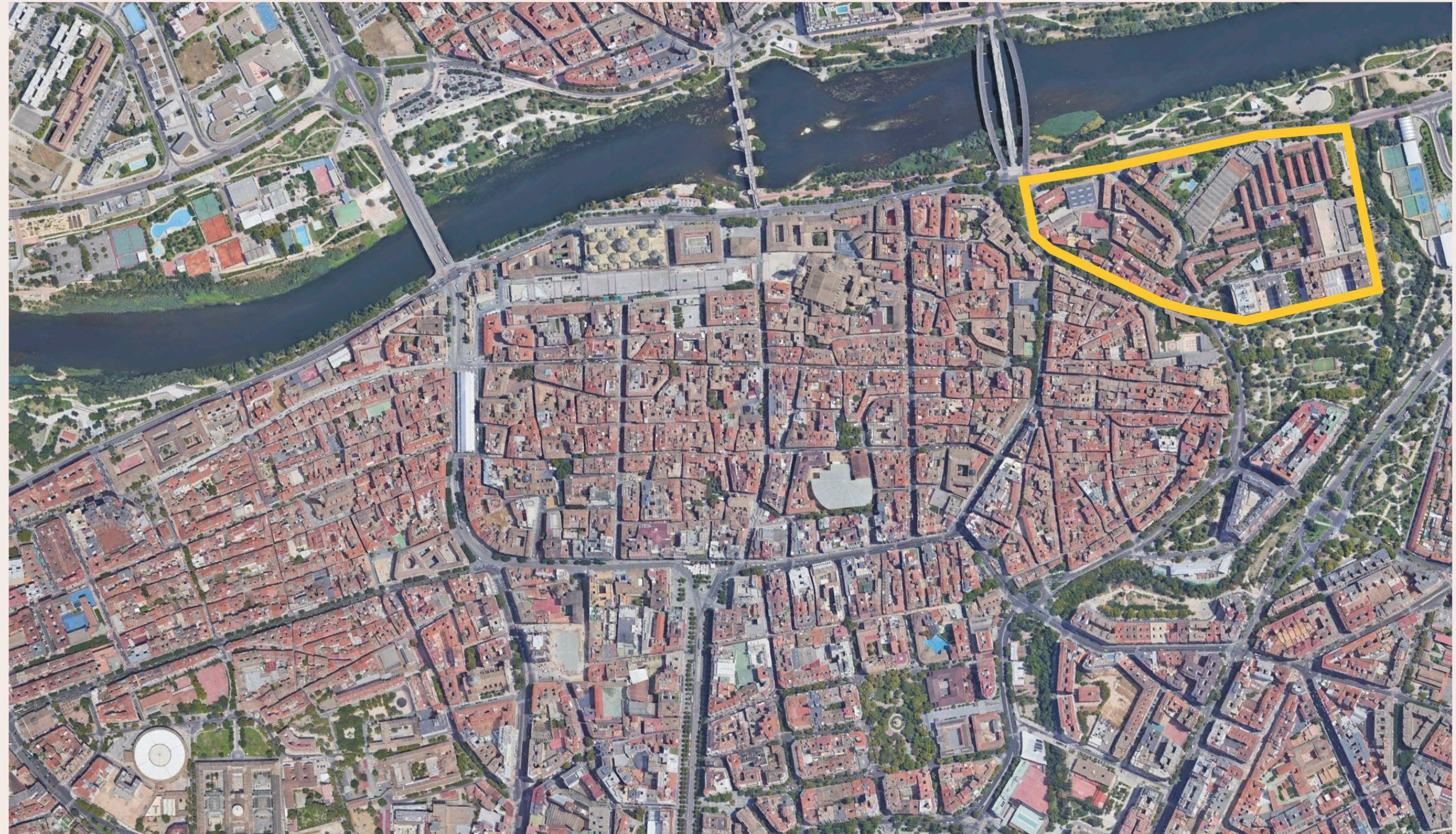
El Índice PRG
una herramienta
para medir el
riesgo de
gentrificación

- Barrio situado junto al Casco Histórico de Zaragoza.
- Combina centralidad urbana y vulnerabilidad residencial.
- Aloy Sala reúne un parque residencial envejecido y necesitado de rehabilitación.



una propuesta de
Juan Pérez Ventura

4 *Nuestro estudio de caso* *Tenerías-Aloy Sala, en Zaragoza*



UN CASO IDÓNEO

- › Compra masiva de vivienda por un actor privado
- › Fondos públicos para rehabilitación
- › Reurbanización y mejora del espacio público
- › Conflicto vecinal sobre el derecho a permanecer

El Índice PRG
una herramienta
para medir el
riesgo de
gentrificación

- A** Grupo Aloy-Sala, edificado entre 1958 y 1961, comprado por el fondo By Venezia en 2025.
- B** Fábrica de armamento Instalaza, ubicada en la zona desde 1943.
- C** Nueva comisaría de policía.
- D** Vallado de porches en varios edificios.
- E** Rehabilitación del río Huerva y su ribera.
- F** Clausura nocturna del Parque Bruil.
- G** Nuevo bar con terraza en el parque.

una propuesta de
Juan Pérez Ventura

5 *Cronología principal del caso*

De la rehabilitación a la presión urbana

En Tenerías la presión urbana no procede de una sola actuación, sino de la superposición de múltiples transformaciones en muy poco tiempo.



06/25

By Venezia compra 323 viviendas

07/25

Incendio en los bajos

08/25

Vallado de los bajos

09/25

Mejora del río y su ribera

12/25

Clausura del parque para sanearlo

12/25

Acuerdo con Instalaza

05/26

Reabre el parque con un nuevo bar

05/26

Manifestación del Sindicato de Inquilinas

09/26

Abre la comisaría de policía

El Índice PRG una herramienta para medir el riesgo de gentrificación

- El día 24 de mayo de 2026, una manifestación recorrió las calles del barrio alertando de los efectos negativos de la revalorización

Signos de gentrificación Ejemplos de un proceso de revalorización urbana



Mejora carril bici



Rehabilitación de la ribera del río

Nuevos horarios de uso del parque y nueva terraza



*Renovación de edificios**



Vallado de bajos

Manifestación del Sindicato de Inquilinas



* una vez adquiridos por By Venezia

SINDICATO DE INQUILINAS E INQUILINOS DE ZARAGOZA

Vecinas y vecinos de Aloy Sala ¡Hola!

Somos vecin@s de los bloques afiliad@s al Sindicato de Inquilin@s de Zaragoza, una organización que lucha en defensa del **derecho a la vivienda**. Defendemos la vivienda como un derecho universal que debería ser garantizado para todas las personas.

Te escribimos para que **estés alerta** ante una situación que nos está afectando a los y las vecinas de Aloy Sala.

Un grupo inversor ha comprado **323 viviendas y 130 locales** en Aloy Sala, con la intención de hacer reformas que afectarán a todos los edificios y posteriormente **subir los precios de las viviendas**.

¿Cómo puede afectarte?

Si eres una **persona inquilina** que paga un alquiler, te afectará con la **subida de precios**.
Si eres una **persona propietaria**, te afectarán las posibles **futuras derramas**.

¿Qué puedes hacer?

Sabemos que una situación así genera incertidumbre y muchas dudas. Por eso, es muy importante **estar unid@s y bien informad@s**. Las vecinas de Aloy Sala y el Sindicato de Inquilinas ya están preparando una estrategia conjunta de lucha, pero necesitamos tu ayuda. Si quieres acudir o **UNIRTE..**

No dudes en ponerte en contacto con nosotr@s, nos necesitamos.

Instagram: @inquilinaszgz
Email: inquilinasindignadaszaragoza@gmail.com



una propuesta de
Juan Pérez Ventura

El Índice PRG una herramienta para medir el riesgo de gentrificación

- Ninguna dimensión alcanza el valor máximo.
- La **presión económica** y residencial concentra el mayor peso.
- La dimensión simbólica todavía no actúa como motor principal.
- El componente verde acompaña la transformación, pero no la dirige.

una propuesta de
Juan Pérez Ventura

Un riesgo alto de gentrificación

Resultado del Índice PRG en Tenerías-Aloy Sala

La aplicación del PRG sitúa a Tenerías-Aloy Sala en un escenario de riesgo alto, impulsado principalmente por la presión económica y residencial.

72,50
/ 100

0-25
Bajo

26-50
Medio

51-75
Alto

76-100
Crítico



Riesgo alto



ECONÓMICA (INV)
2,5 / 3 → 33,33 puntos

*Compra concentrada de vivienda
+ presión potencial sobre rentas.*



SIMBÓLICA (SIM)
1,5 / 3 → 12,50 puntos

*Revalorización discursiva y
estética todavía moderada.*



SOCIAL (SOC)
2,5 / 3 → 16,67 puntos

*Vulnerabilidad residencial
+ garantías parciales + conflicto vecinal.*



ECOLÓGICA (VER)
2,0 / 3 → 10,00 puntos

*Mejoras ambientales como cofactor
de revalorización.*

72,50 no mide cuánto se ha gentrificado Tenerías, sino la intensidad de las condiciones que pueden favorecer una revalorización excluyente.

El Índice PRG una herramienta para medir el riesgo de gentrificación

- Cada puntuación se apoya en evidencias identificables y criterios explícitos.
- La valoración se ha realizado de forma conservadora y revisable.
- Ninguna dimensión alcanza 3/3 porque el proceso todavía no está plenamente consolidado.
- El riesgo alto surge de la acumulación de presiones, no de un único factor.

una propuesta de
Juan Pérez Ventura

8 ¿Por qué 72,50?

Trazabilidad de las cuatro dimensiones



ECONÓMICA

2,5 / 3 → 33,33 puntos

CRITERIO

inversión privada concentrada y presión potencial sobre rentas.

EVIDENCIAS

Concentración de 323 viviendas en manos de By Venezia (≈22 M€), presión potencial sobre las rentas y financiación pública/europea de la rehabilitación.



SIMBÓLICA

1,5 / 3 → 12,50 puntos

CRITERIO

producción simbólica de valor e imagen urbana.

EVIDENCIAS

Relato de rehabilitación ética y sostenible, mejora estética del espacio público y creciente visibilidad mediática, todavía sin branding cultural ni turistificación intensa.



SOCIAL

2,5 / 3 → 16,67 puntos

CRITERIO

vulnerabilidad residencial, garantías parciales y conflicto vecinal.

EVIDENCIAS

Vulnerabilidad residencial y resistencias vecinales frente a unas garantías de permanencia todavía parciales, pese a la existencia de algunos mecanismos de protección.



ECOLÓGICA

2,0 / 3 → 10,00 puntos

CRITERIO

mejoras ambientales asociadas a la revalorización urbana.

EVIDENCIAS

Reurbanización, prioridad peatonal, espacios verdes y apertura hacia el corredor del Ebro; el componente ambiental actúa como cofactor de revalorización, no como motor central.

El Índice PRG una herramienta para medir el riesgo de gentrificación

- No es una predicción determinista.
- No pretende sustituir indicadores estadísticos.
- Hace explícitos los criterios de valoración y las evidencias utilizadas.
- Permite comparar casos mediante una estructura común.

¿Qué aporta el Índice PRG?

Utilidad, alcance y límites de la herramienta

El valor del PRG no reside solo en producir una cifra, sino en hacer visible y trazable cómo se construye el riesgo.

› **ALERTA TEMPRANA**

Detectar condiciones de riesgo antes de que el proceso se consolide
Ordena señales económicas, sociales, simbólicas y ambientales que pueden aparecer antes del desplazamiento visible.

› **LECTURA INTEGRADA**

Conectar procesos que suelen analizarse por separado
Permite relacionar en una misma matriz transformación urbana, inversión, vivienda, sostenibilidad y derecho a permanecer.

› **HERRAMIENTA REVISABLE**

No sustituye al análisis cualitativo
El resultado depende de la calidad, disponibilidad y trazabilidad de las evidencias y debe contrastarse con análisis cualitativo y longitudinal.

El Índice PRG
una herramienta
para medir el
riesgo de
gentrificación

- El problema no es rehabilitar Tenerías, sino hacerlo sin convertir la mejora urbana en un mecanismo de expulsión.
- El PRG actúa precisamente ahí: detectando cuándo la mejora empieza a desacoplarse de la permanencia.
- **La regeneración urbana solo es justa cuando mejora el barrio sin desplazar a quienes lo habitan.**

una propuesta de
Juan Pérez Ventura

10 *Regenerar sin desplazar*

La condición de una regeneración urbana justa

MEJORA URBANA

- › Rehabilitación residencial
- › Infraestructura verde
- › Espacio público

REGE NERA CIÓN JUSTA

PERMANENCIA SOCIAL

- Protección residencial <
- Vivienda asequible <
- Participación efectiva <



***muchas gracias
por su atención***

Juan **Pérez Ventura**