

Índice.

1. Introducción temática.....	3
2. Justificación de la investigación.....	5
3. Estado de la cuestión	5
4. Objetivo general y específico	8
5. Marco legislativo	9
5.1 Introducción.....	9
6. Resultados de la investigación.....	9
6.1 Gentrificación: Exposición teórica y acercamiento a la realidad.....	9
6.2 ¿Existe gentrificación en el Gancho y en Pignatelli-Zamoray?.....	10
6.2.1 Delincuencia en medios de comunicación.....	13
6.2.2 Actuaciones recientes por parte del Ayuntamiento de Zaragoza en la zona de análisis.....	15
6.2.3 Actuaciones urbanísticas proyectadas en el barrio.....	16
6.2.4 Plan Especial Pignatelli-Zamoray.....	18
6.2.5 Actuaciones urbanísticas recientes aledañas al barrio.....	18
6.2.6 Centro Social Comunitario Luis Buñuel.....	18
7. Conclusiones.....	20
8. Bibliografía.....	22

Resumen.

El Barrio de El Gancho y la calle Pignatelli-Zamoray son dos de las zonas más antiguas de la ciudad de Zaragoza, cercanas a zonas muy pujantes. Un barrio aparentemente delictivo y degradado que sufre una transformación urbanística y de intervención durante los últimos años (2020 a 2022). Es por ello que se propone una investigación desde el Trabajo Social para determinar si se estaría dando una situación de gentrificación en el dicho barrio y zona.

Abstract.

The El Gancho neighborhood and Pignatelli-Zamoray street are two of the oldest areas of the city of Zaragoza, close to very thriving areas. An apparently criminal and degraded neighborhood that has undergone an urban transformation and intervention in recent years (2020 to 2022). That is why an investigation is proposed from Social Work to determine if there is a situation of gentrification in the said neighborhood and area.

1. Introducción temática.

La siguiente investigación tiene como objeto de estudio considerar si durante los últimos años se estaría dando un proceso de gentrificación en el Barrio de El Gancho y, con mayor concreción, en la zona de Pignatelli-Zamoray. Los implicados en la investigación serían los propios vecinos -afectados o no por este proceso, las instituciones que de forma directa o indirecta formarían parte de este proceso creciente de gentrificación -el Ayuntamiento de Zaragoza-, así como terceros que, sin vivir o tener una vinculación directa con el barrio también están implicados de forma cotidiana como, por ejemplo, personas sin techo que habitan en zonas aledañas a la de estudio.

Se toma en consideración esta área urbana por su cercanía a la zona céntrica de la ciudad, las evidencias en prensa que tratan la delincuencia, consumo de estupefacientes, reyertas... Además de tratarse de un barrio antiguo, multicultural y con gran presencia de inmigración.

Tomando como referencia un área urbana concreta se busca trasladar la conceptualización teórica de la gentrificación a un caso real y plausible de ser catalogado.

Para ello se tomará como base la literatura científica relativa a la temática, así como entrevistas a personas, colectivos y profesionales referentes del área urbana. Del mismo modo, se tratarán de trasladar nociones acerca de la intervención comunitaria que debería realizarse de verse necesaria y de confirmarse que el fenómeno efectivamente se da.

2. Justificación de la investigación.

Ejemplos de gentrificación se encuentran en numerosos puntos de la geografía española, localizándose de forma prioritaria en barrios o áreas urbanas de histórica extracción popular y obrera. Tras el relevo generacional y la evolución de la propia población estas zonas ven cómo aquello que ha caracterizado a la población en origen -estar vinculados a gremios que en la época eran muy extendidos: ferroviario, vinculado a la industria, minería- son diluidos al sustituirse por habitantes que adquieren las viviendas a un bajo precio ya que éstas a menudo no se han revalorizado con el paso de los años y pasan a ser adquiridas por personas con un estatus económico más alto. Al darse esta circunstancia, se revaloriza el área urbana y favorece la llegada de nuevos habitantes que expulsan a los anteriores ya que el precio medio de la zona urbana aumenta. En Zaragoza se encuentran casos de ello en el Barrio de las Fuentes. Un Barrio que, si bien en origen era usado para huertas, posteriormente se urbanizó para edificar viviendas asociadas a los ferroviarios -por la Estación de Utrillas, levantada en 1865- (Heraldo.es. Zaragoza, 2014). Sin embargo, es uno de los barrios que más revalorizó el precio de su vivienda, ascendiendo un 12.7% en el año 2021 situándose en 1301€ de media. (Español, 2022).

Por todo ello, el resultado final es una expulsión -bien voluntaria, bien forzada- de la población menos pudiente y de clase social más baja para ser sustituida por población con un nivel de riqueza más alto.

La gentrificación se da en aquellos casos en los que haya una sucesión lógica de los habitantes de un barrio -por ejemplo, que la industria o zona de trabajo de referencia cierre y la población se vea forzada a abandonar- o forzado mediante las instituciones de gobierno llevando a cabo un proceso de estigmatización de una zona urbana -bien por hechos reales: delincuencia, consumo de estupefacientes, etc- o bien por una sobre presencia forzada en medios de comunicación de hechos aislados para que parezca que se dan de forma constante. En algunos casos, sectores del propio barrio tales como habitantes -a través de asociaciones de vecinos- o comerciantes -individual o de forma asociada- también ayudan a completar este proceso de gentrificación a través de la denuncia de hechos ocurridos en el barrio dándoles una importancia desmedida o una reiteración que hiciera parecer que son mucho más recurrentes de lo que en realidad fueran.

Es este segundo caso el que se estaría dando en el caso de El Gancho y de Pignatelli-Zamoray, como se analizará líneas abajo.

En el recorrido histórico la gentrificación ha encontrado su apogeo en los centros urbanos de las ciudades (Ardura & Sorando, 2018). Estas, pobladas por los “habitantes originales”, se caracterizan por las viviendas en un estado de antigüedad elevado; recorridos callejeros irregulares y, en muchos casos, por población envejecida. Durante el apogeo de la era industrial y la entrada del capitalismo salvaje en la cotidianeidad europea estas zonas han pasado a tener una consideración capital (Ardura & Sorando, 2018). Ya que su ubicación privilegiada -centro de la ciudad- sumado al carácter cultural de las viviendas -arquitectura en muchos casos desaparecida en el resto de la urbe- han hecho que pasen a ser consideradas como prioritarias.

Del mismo modo, cabe entenderse como clave la diversidad cultural, étnica y racial que caracteriza a zonas concretas de las ciudades españolas -como el centro de la ciudad o barrios periféricos. En parte por la migración que supuso el éxodo rural -con la consiguiente creación de espacios urbanos de bajo poder pudiente o, así mismo, con la entrada masiva de personas de este corte en áreas urbanas históricas- y en parte por la propia idiosincrasia española con respecto a su posición geográfica como entrada desde África a Europa, el exilio en etapa franquista y posterior retorno, etc.

Todo ello conlleva que estos barrios urbanos de las ciudades españolas se hayan caracterizado por el mestizaje cultural y étnico, al tiempo que también se han creado históricamente espacios de predominancia de mayoría migrante, aunque siendo minoritarios (Ardura & Sorando, 2018).

Por todo lo anterior, va a tomarse como referencia un área urbana concreta de la ciudad de Zaragoza, la calle Pignatelli-Zamoray. La justificación es que el barrio en el que se encuentra, El Gancho, está encuadrado de forma colindante con los barrios del Centro y Casco Histórico, así como a orillas del río Ebro. Estas características hacen que este barrio cuente con unas posibilidades de expansión limitadas -a pesar de contar con solares vacíos y edificios muy

antiguos o en ruinas próximos a calles populosas- pero sí muy altas de revalorización y, por lo tanto, es prioritario.

3. Estado de la cuestión.

En este apartado busca hacerse un resumen y aproximación a aquella literatura científica de interés con respecto al objeto de estudio de investigación: la gentrificación.

En primer lugar, existen distintas formas de definir la gentrificación.

En primer lugar, desde el estricto sentido lingüístico puede hacerse referencia al proceso de renovación de una zona urbana, que implica el desplazamiento de su población original por parte de otra de un mayor poder adquisitivo. (Real Academia de la Lengua Española, 2022).

Por otro lado, otra definición recogida por (Ardura & Sorando, 2018) hace referencia al proceso de los usuarios del territorio de un cambio, de tal forma que los nuevos usuarios cuentan con un estatuto socioeconómico superior al de los usuarios previos (Clark, 2005).

Otros autores como Chris Hamnett (1984) citado en (Calvache, 2010) definen la gentrificación como un fenómeno simultáneamente físico, económico social y cultural, que implica la invasión por parte de las clases medias-altas de vecindarios obreros y áreas mixtas y el reemplazo o desplazamiento de muchos de sus habitantes originales

Loretta Lees, Tom Slater y Elvin Wyli autores anglosajones, definen gentrificación como la transformación de una zona obrera del centro de la ciudad en un lugar de residencia para la clase media (Lees, Slater, & Elvin, 2010).

La gentrificación se ha venido desarrollando históricamente en los países industrializados a partir de la década de 1970 con el declive del sistema socioeconómico industrial tradicional (Bataller, 2019). De este modo y siguiendo a la misma autora, implica la ocupación del centro de las ciudades por parte de personas de clase media, sustituyendo a los de clase baja que hasta ese momento habitaban el centro urbano. Todos estos conllevan una revalorización del área urbana, haciendo que los alquileres pasen a ser más elevados. (Bataller, 2019) Derivado de lo anterior, la sustitución es involuntaria, ya que no existe una alternativa. Un ejemplo es el no poder pagar los alquileres porque éstos pasan a ser más elevados.

También encontramos estudios cuyo fin es aterrizar el concepto de la gentrificación en ciudades y experiencias reales.

Así, encontramos estudios centrados en el Barrio de la Magdalena (Zaragoza). Éste barrio durante la década de los 70 y 80 protagonizó grandes problemáticas como prostitución o delincuencia. Sin embargo, se puso en marcha por parte del Ayuntamiento de Zaragoza el Plan Integral del Casco Histórico (PICH) que se ha mantenido hasta el año 2020.

Complementario a estas actuaciones centradas en el barrio, con la Expo mundial de 2008, en Zaragoza, se llevaron a cabo otras actuaciones importantes para revalorizar el barrio (Ruiz, 2020) tales como un carril bici que conectaba con el centro o visitas guiadas para turistas. Todo ello conllevó una mejora en el barrio con más viviendas ocupadas y de mayor renta, un aumento de la población o, también, proliferación de comercios.

En Zaragoza también encontramos otros ejemplos en el barrio del Gancho, que han desarrollado procesos de gentrificación relacionada con estilos de vida de las clases medias en el ámbito cultural (Sánchez-Naudín & Vivas-Elías, 2018).

La zona a la que se refiere el artículo es “Las Armas” (calles Costa Álvarez, Aguadores, Armas y Sacramento). Esta área se reformó en el marco del Plan Integral del Casco Histórico (PICH) y, más concretamente, en el Plan de Reforma Interior Armas-Costa Álvarez. Entre las actuaciones que se desarrollaron, los autores destacan un edificio de viviendas de protección oficial con 82 viviendas así como una plaza pública o la adecuación de edificios comerciales.

Todo este proceso convirtió una zona tradicionalmente marginal y con problemáticas en una zona atractiva culturalmente. Por ello, se da una revalorización que provoca que los antiguos moradores pasen a tener un nivel de renta más alto.

Así mismo, siguiendo a Ardura & Sorando (2018) puede hablarse de la gentrificación como un signo socioespacial que releva el significado de los cambios económico y cultural de las sociedades urbanas contemporáneas (Daniel Sorando Ortín, 2018), la cual se da en escenarios definidos por una combinación específica de desarrollo urbano y posición en la jerarquía del sistema económico mundial.

Sendas reflexiones se encuentran en el informe Procesos y dinámicas de gentrificación en las ciudades españolas (2018). Éste constituye uno de los informes en lengua castellana más importantes con respecto a la gentrificación.

En este documento se realiza una aproximación al caso de los centros urbanos españoles en su relación con la gentrificación. Así mismo, se analizan los casos de 6 ciudades españolas: Barcelona, Bilbao, Madrid, Sevilla, Valencia y Zaragoza. Los autores realizan este análisis tomando como referencia la trayectoria y evolución de estas ciudades y sus centros urbanos desde el Siglo XX, desde la diversidad social y urbana de sus habitantes hasta el matiz burgués que les ha caracterizado hasta la actualidad (Ardura & Sorando, 2018).

Estas zonas urbanas habían sido habitadas tradicionalmente por clases medias-altas, conservando el elevado valor histórico de sus infraestructuras, así como un acercamiento asegurado al trabajo. Sin embargo, el paulatino abandono de estas viviendas por el que estos habituales moradores se trasladan a otros puntos de la ciudad alejados del centro urbano provocó reformas urbanas en estas zonas, que revalorizaron y aún hoy revalorizan los centros de las ciudades haciendo que los habitantes pasen a tener un nivel socioeconómico mayor. Sin embargo, en muchas ciudades lo que persiste es la convivencia de zonas unas viviendas deterioradas dada su antigüedad, habitadas por personas de un nivel de renta menor, así como por zonas donde la remodelación de las viviendas ha provocado una revalorización y una entrada de personas con un nivel socioeconómico mayor, tal y como indican Ardura & Sorando (2018). Un ejemplo de esta convivencia urbana puede verse en Zaragoza. Las calles pertenecientes al Casco Histórico, a pesar de encontrarse en una zona céntrica de la ciudad no tienen en algunos casos viviendas, calles y edificios reformados y con habitantes de nivel socioeconómico medio-alto sino más bien zonas degradadas y con habitantes de menor nivel. Éste sería el caso de El Gancho, San Pablo o la propia zona Pignatelli-Zamoray. Sin embargo, en zonas próximas al propio Casco Histórico como es El Coso o Paseo María Agustín sí han tenido

una mayor revalorización fruto de reformas urbanas aún hoy en proceso de construcción con nuevas urbanizaciones como se indicará líneas abajo.

Esta convivencia entre zonas urbanas desarrolladas y con moradores de nivel socioeconómico mayor con zonas urbanas degradadas y con moradores de nivel socioeconómico menor puede explicarse porque en el caso de las primeras son zonas tradicionalmente habitadas por personas de clase media que se han mantenido viviendo en las mismas viviendas y con un nivel socioeconómico estable. Unido a ello, la expansión urbanística se ha realizado próximo a estas zonas, puesto que podía asegurarse que el nivel socioeconómico de las personas que accedieran a estas viviendas fuera similar o superior.

En estas zonas se han dado mayores inversiones de dinero público para revalorizar las zonas urbanas y las propias viviendas (Ardura & Sorando, 2018), para asegurar y elevar el nivel socioeconómico de los moradores y no caminar hacia una degradación urbana, facilitando la expansión urbanística.

En el caso de las segundas, puede darse porque no se han realizado operaciones urbanísticas de revalorización ya que los habitantes o bien han disminuido su nivel de vida y la de sus descendientes, pasando a tener un poder socioeconómico menor o bien han sido paulatinamente sustituidos por personas que, con un nivel socioeconómico menor, pueden acceder a viviendas en mayor estado de degradación. Dándose la situación contraria a la anterior, la degradación y el bajo nivel socioeconómico provocaba que no pudieran realizarse nuevas expansiones urbanas ya que no tendría respuesta en nuevos moradores al no poder permitirse esa revalorización y, por tanto, mayor nivel de vida.

Por otro lado, los autores plantean la hipótesis de que pudiera darse una cuarta ola de gentrificación, la 4.0, basada en el vaciamiento de zonas urbanas sustituyendo las viviendas por otras de uso turístico o como valor refugio (Ardura & Sorando, 2018). Uno de los principales ejemplos, citado por los autores, es el de Airbnb; siendo este no mayoritario en Zaragoza, sí en otras ciudades como Madrid o Barcelona.

Con respecto a las viviendas turísticas, puede verse en el Barrio de la Magdalena en Zaragoza. Éste fue un barrio profundamente conflictivo por delincuencia, ocupación ilegal, drogadicción, a finales del Siglo XX. Sin embargo, tras numerosas actuaciones por parte del Ayuntamiento de Zaragoza y por ser un barrio con una elevada historia de organización social hoy es un barrio muy bien situado. Tanto, que durante los últimos años se ofertan numerosas viviendas en este barrio para vivienda turística.

4. Objetivo general y específicos de la investigación.

El objetivo general que se busca con la presente investigación es comprobar si puede afirmarse que se está produciendo o hay posibilidad de que ocurra en el medio plazo un proceso de gentrificación en el Barrio de El Gancho y en la zona de Pignatelli-Zamoray.

Esta comprobación va a realizarse tomando como base estudios teóricos y prácticos realizados con anterioridad en otras zonas urbanas, los cuáles se encuentran citados a lo largo de la investigación en el apartado de exposición teórica y de estado de la cuestión. Todo ello desde una perspectiva del Trabajo Social.

Como objetivos específicos destacan conocer las problemáticas del barrio, las vías de solución que se plantean por parte de la institución competente -Ayuntamiento de Zaragoza-, conocer la opinión de los vecinos de la situación del barrio y definir si puede estar dándose un proceso de gentrificación.

5. Marco legislativo.

5.1 Introducción.

En este punto va a realizarse un acercamiento aproximado a la legislación relacionada con los temas centrales de la investigación, con acentuación en la vivienda y en el principal ámbito de actuación: el autonómico y, más concretamente, el aragonés.

De esta forma, no sólo se busca un acercamiento a la situación aragonesa y zaragozana.

a. Legislación autonómica.

i. Aragón.

En Aragón la legislación relativa a la vivienda se encuentra condensada en el Código de la Vivienda de Aragón.

Hace referencia a las medidas urgentes en materia de vivienda como prestaciones económicas de carácter social, pobreza energética o acceso a la vivienda mediante el Decreto-ley 1/2009, de 15 de abril, así como lo acontecido en Vivienda Protegida; registro de solicitantes y adjudicación mediante el Decreto 211/2008 de 4 de noviembre.

En primer lugar, medidas urgentes en política de vivienda, mediante la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida. En esta ley 24/2003 se compete la legislación relativa a la vivienda protegida, a la programación de vivienda pública, la reserva de terrenos para la construcción de viviendas protegidas.

En segundo lugar, el Plan especial de dinamización del sector de la vivienda, mediante el Decreto-ley 1/2009, de 14 de abril, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Plan Especial de dinamización del sector de la vivienda y se autoriza la prestación de avales por el Gobierno de Aragón.

Otro apartado son las medidas urgentes de emergencia social con el Decreto-ley 3/2015, del Gobierno de Aragón, de medidas urgentes de emergencia social en materia de prestaciones de carácter social, pobreza energética y acceso a la vivienda. En este último se incluyen los apartados relativos al registro de solicitantes de vivienda protegida, la calificación de vivienda protegida de Aragón, el foro de la Vivienda de Aragón.

6. Resultados de la investigación.

Para el desarrollo de la presente investigación se ha realizado un acercamiento teórico a los conceptos relacionados con la gentrificación. Del mismo modo, se han realizado 6 entrevistas a vecinos y comerciantes del barrio, con el objetivo de dilucidar si puede darse un proceso de gentrificación en el barrio de El gancho y, concretamente, en la calle de Pignatelli-Zamoray.

6.1 Gentrificación: Exposición teórica y acercamiento a la realidad.

Expuesta de forma teórica el concepto de gentrificación en el apartado de “estado de la cuestión”, se procede a realizar un acercamiento de este concepto a la realidad.

En el caso de España, las áreas geográficas que mejor lo ejemplifican son las urbes que han tenido un desarrollo urbanístico más amplio, coincidiendo con las mayores ciudades hoy en día: Madrid, Barcelona y Zaragoza.

En el caso de Zaragoza, el aterrizaje más sencillo de ejemplo de gentrificación es el del Barrio de la Madalena; un barrio que en los años 90 del siglo pasado fue un ejemplo de delincuencia y drogadicción y hoy es un barrio pujante.

Sin embargo, en la actualidad podemos trasladar las definiciones ofrecidas de gentrificación al Barrio de El Gancho, en Zaragoza.

6.2. ¿Existe gentrificación en El Gancho y en Pignatelli-Zamoray?

En primer lugar, no puede afirmarse que en el barrio se esté dando una sustitución de habitantes en base a su condición socioeconómica. Sin embargo, sí ocurre una sustitución de población en la zona de Pignatelli-Zamoray, en base a que existen viviendas que no cumplen con estándares mínimos de habitabilidad.

Si bien esta condición no constituye gentrificación en sí misma, ya que esta sustitución no se da por condiciones económicas de impago. Sin embargo, sí puede considerarse que la circunstancia se da porque los moradores no cuentan con la suficiente solvencia económica para salvaguardar sus viviendas, por lo que son expulsados de las mismas al no cumplir con los estándares mínimos.

Por otro lado, en las zonas aledañas al barrio se está dando un proceso de creación de nuevas viviendas, a menudo aparejadas con una revalorización dado que su precio es más alto que el de las viviendas colindantes. Para mejor comprensión ver Anexo 1 (Averly), Anexo 2 (Cuartel de Pontoneros).

En los solares de la antigua industria de *Averly* se comenzó en 2022 la infraestructura de 72 viviendas, siendo 144 el máximo planificado (López, 2022). El precio de estas no ha trascendido, aunque tratándose de obra nueva y en una zona céntrica de la ciudad éste será muy probablemente más elevado a la media de precio de vivienda en la ciudad.

Por otro lado, en lo que antaño fue el Cuartel de Pontoneros se ha planificado edificar una residencia de estudiantes de nueva construcción, en unos terrenos anexos a la zona de Pignatelli-Zamoray.

Ambos ejemplos arriba citados buscan inexorablemente ampliar la oferta de vivienda y equipamientos en el Barrio de El Gancho, con la característica de que serán en muchos casos no accesibles para los residentes del barrio.

Sobre este barrio existen una serie de ideas y rumores preconcebidos, relacionados con la estigmatización del mismo, cuyo origen se remonta a décadas atrás. Durante la década de 1980 se populariza en España el consumo de heroína, constituyendo lo que posteriormente se ha conocido como “epidemia de la heroína”, con numerosos problemas asociados como la

proliferación de Infecciones y Enfermedades de Transmisión Sexual (especialmente el VIH y, por consiguiente, el SIDA) (*Evolución del consumo. Adicción y drogas en España: 1975-2020, 2021*). Zaragoza no fue una excepción y también sufrió las consecuencias asociadas a la proliferación del consumo de heroína. Así, las principales consecuencias se relacionan con los barrios zaragozanos de la Madalena y San Pablo: empobrecimiento de la población, ausencia de iluminación o infravivienda (*Evolución del consumo. Adicción y drogas en España: 1975-2020, 2021*).

Estos hechos provocaron una imagen generalizada muy denostada con respecto a estos barrios. Tal y como se ha indicado ya, ello provocó un proceso de gentrificación posterior en el barrio de la Magdalena, con unos alquileres en auge en la segunda década de los 2000 y con un cariz muy más cultural que problemático (De Participación, s. f.).

Sin embargo, con respecto al barrio de El Gancho, no ha existido una intervención por parte de las instituciones suficiente como para que se solucionen sus problemáticas principales tal y como indican las personas entrevistadas (Entrevista 5, Anexo 3). Así, el estigma sobre el barrio se mantiene hoy, en 2022, aunque las problemáticas se hayan reducido considerablemente como el consumo en vía pública de estupefacientes o el trabajo sexual (Entrevista 1, Anexo 3) y Entrevista 3, Anexo 3).

Entre ellos: un exceso de inmigración, inseguridad, tráfico de drogas o delincuencia (*Urbanismo neoliberal de Zaragoza.*, 2015). Estos hechos se destacaban, igualmente, en el primer Plan Integral del Casco Histórico del año 2005, indicando concentración de delincuencia que creaba malestar entre los vecinos (PICH 2005).

Las denuncias reiteradas por parte de los vecinos, unido al abandono institucional por parte del Ayuntamiento de Zaragoza hicieron que naciera la asociación de vecinos *Plataforma de Afectados de El Gancho y Pignatelli-Zamoray*, una plataforma de vecinos cuyas reivindicaciones se basan en mejorar la imagen y la convivencia; no sólo en el Barrio sino en la propia calle (Barca, Nace la Plataforma de Afectados del Gancho para denunciar el abandono del barrio, 2020).

Todos los condicionantes hacen que la opinión pública tenga una probable mala imagen del barrio, alimentada por las noticias que los últimos años han precedido al barrio. Sin embargo, algunas de las problemáticas que se denuncian tienen como detonante el abandono institucional que asola al barrio. La suciedad en las calles (Trigo, Las calles de El Gancho parecen un punto limpio, 2022), la presencia de bares de alterne (Heraldo.es, 2022) o las agresiones en la vía pública (Coloma, 2021).

Con el fin de profundizar en el contexto de la zona a investigar, el barrio zaragozano de “El Gancho” y, más concretamente, la zona de “Pignatelli-Zamoray”; se realizará una aproximación a un diagnóstico comunitario.

Mediante esta aproximación a un diagnóstico comunitario se buscará acercarse a los problemas, necesidades o potencialidades de la comunidad sujeto de intervención. Para ello se seguirán una serie de pasos a seguir. Los cuales son, siguiendo a Henderson y Thomas (1992):

- Situación general.
- Definición de problemas.

- Explicación de los problemas.
- Potencialidades.

Con el fin de recabar la información debida y suficiente para poder resolver la información anterior, se han realizado un total de 6 entrevistas a personas que viven o socializan en el barrio: residentes, comerciantes o personas del tejido asociativo del barrio.

Para definir las personas a entrevistar se ha usado la técnica de la bola de nieve. Según el cual, cada persona que se entrevista indica otra persona a la que debe entrevistarse y, de esta forma, llegar a un mayor ámbito de población de estudio.

Las personas entrevistadas son 3 mujeres y 3 hombres, de entre 23 y 50 años.

En cuanto a la situación general, cabe destacar en primer lugar que el Barrio de El Gancho se encuentra incluido en el distrito zaragozano del Casco Histórico. Éste cuenta con una población de 46.930 personas a fecha de 2021, de estos aproximadamente el 25% serían personas extranjeras traduciéndose en 11688 personas según (Ayuntamiento de Zaragoza, 2021).

El Barrio de El Gancho cuenta con una serie de problemáticas y necesidades, de forma dispar dependiendo de la zona concreta. Entre ellas, la falta de limpieza en las calles (Trigo, Las calles de el Gancho parecen un punto limpio, 2022), la delincuencia y estigmatización del barrio (Velasco, 2020).

A este respecto, las personas entrevistadas destacan que algunos de estos problemas tienen que ver con el abandono institucional que realiza el Ayuntamiento de Zaragoza. En el caso de la limpieza, en el barrio no reportan presencia de contenedores para basuras de gran tamaño como sí en otros barrios de la ciudad. Así mismo, la suciedad en las calles vendría provocada en parte porque las máquinas dedicadas a la limpieza no tienen una presencia suficiente en el barrio por lo que la acumulación de suciedad es mayor (Entrevista 4, Anexo 2).

Las personas entrevistadas (Entrevista 1, Entrevista 3, Anexo 2) destacan igualmente la ausencia o dificultad de acceso a servicios básicos en el barrio como tiendas de alimentación. La zona más cercana a Calle Coso y al Mercado Central, zona centro de la ciudad, cuentan con acceso directo al Mercado Central, un servicio de alimentación y restauración muy importante, aunque con un precio asociado más elevado que el que habría en una franquicia (Entrevista 1, Anexo 2). Otras zonas como las cercanas a Plaza Forqué no tienen posibilidad de acceso a locales de alimentación cercanos, teniendo que desplazarse a la zona céntrica de la ciudad, únicamente contando como locales de menor tamaño, menos servicios y precio más elevado (Entrevista 3, Anexo 2). Ambas personas entrevistadas destacan el hecho de que han sufrido el cierre de franquicias de alimentación de referencia sin que estos sean sustituidos.

Otra de las problemáticas que se destacan tienen que ver con el estado de las viviendas, en algunos casos en estado cercano a la ruina y que dificulta el acceso al no cumplir las viviendas con unos estándares mínimos. (Entrevista 2, Entrevista 5, Anexo 2). El barrio es uno de los más antiguos de la ciudad, lo que provoca que muchas viviendas no cuenten con una accesibilidad adaptada, por lo que la población de mayor edad residente en el barrio tiene serias dificultades para vivir en él.

En algunas zonas del barrio, como Pignatelli y Zamoray, en el que hay viviendas en peor estado, reportan que han ocurrido ocupaciones ilegales por parte de personas que no cuentan con los recursos suficientes para adquirir una vivienda o un alquiler (Entrevista 3, Anexo 2).

Otro elemento importante es la elevada tasa de delincuencia percibida en la opinión pública, tal y como se desprende de las publicaciones en prensa con respecto al barrio. Ésta destaca en la zona de Pignatelli-Zamoray. Las personas entrevistadas, a este respecto, indican que sí hubo un repunte de delincuencia en los meses previos a la pandemia (Entrevista 3, Entrevista 5, Anexo 2), en los que ocurrieron una serie de actos vandálicos y delictivos: intento de robo a residentes con mayor vulnerabilidad, robo de enseres de los vecinos como bicicletas, tráfico de estupefacientes... En algunos casos estos actos delictivos eran presuntamente cometidos por menores no acompañados y por personas asentadas en el barrio. En todo caso, se destaca que fue en momentos previos a la pandemia (Entrevista 2, Entrevista 3, Entrevista 5, Anexo 2) y durante un corto período de tiempo, semanas o pocos meses.

Ese incremento de delincuencia tuvo un reflejo muy importante en la prensa, tanto autonómica como nacional. Las personas entrevistadas destacan que este tratamiento ha sido interesado (Entrevista 2, Anexo 2), considerando igualmente que el Ayuntamiento de Zaragoza utilizó y magnificó estas denuncias para dar pie a una “política de vigilancia” (Entrevista 3, Anexo 2) en el barrio, con una presencia muy alta de policía y la puesta en marcha de cámaras de vigilancia.

La mayoría de estos problemas que se dan en el barrio, así como en la propia zona de Pignatelli-Zamoray han sido denunciadas de forma reiterada por la asociación de vecinos *Plataforma de Afectados de El Gancho y Zamoray-Pignatelli*.

Así mismo, existen distintas dinámicas que explican la expulsión de la población del barrio, así como un proceso paulatino de gentrificación en el barrio.

a. Dinámicas que facilitan la gentrificación el barrio.

Tras un análisis relativo al barrio, su tratamiento en medios de comunicación y actuaciones realizadas de forma reciente puede decirse que se dan una serie de dinámicas que facilitan y favorecen que se dé un proceso de gentrificación o sustitución de la población actual del barrio y de la calle Pignatelli-Zamoray por otra con un nivel y estatutos económico más altos.

6.2.1 Delincuencia en medios de comunicación.

Tal y como se indicaba líneas arriba, el barrio de El Gancho y la zona de Pignatelli-Zamoray ha sido protagonista en numerosas ocasiones en la prensa aragonesa, resaltando una aparentemente creciente tasa de delincuencia, ocupación ilegal o tráfico de estupefacientes que se estaría dando en el barrio.

De este modo, medios de comunicación aragoneses amplifican las noticias reproduciéndolas varias veces y haciendo que la búsqueda del barrio o de la calle sean siempre imágenes negativas del mismo, lo que desvaloriza social y económicamente al mismo. Este hecho es considerado por algunos vecinos como algo no correcto, ya que generaliza una situación acotada en el tiempo (meses previos a la pandemia) a que ocurra con normalidad en el barrio (Entrevista 2, Entrevista 3 y Entrevista 5, Anexo 2). Así mismo, las noticias se han seguido

sucediendo tras la pandemia, manteniendo igualmente la vigilancia continua en el barrio con efectos negativos en algunos residentes de mayor edad que viven en una continua sensación de miedo (Entrevista 2, Anexo 2).

Otro aspecto que también destaca en prensa es la presencia de prostitución en el barrio, denunciado de forma reiterada por la asociación de vecinos Plataforma de Afectados de El Gancho y Pignatelli-Zamoray (Heraldo.es, 2022). A este respecto, las personas entrevistadas destacan que la presencia de prostitución se ha reducido considerablemente durante los últimos años, siendo explícita en la primera década de los años 2000 en algunas calles (Entrevista 3, Anexo 2) como la Plaza Forqué, habiéndose desplazado a otras zonas del barrio. Igualmente, tras las denuncias por parte de los vecinos organizados en la asociación vecinal antes mencionada, se produjo el cierre de los clubes donde presuntamente se ejercía la prostitución. Aunque ello no ha provocado la desaparición de la prostitución, ya que continuaría presuntamente desarrollándose en otras zonas y a través de pisos o en las propias calles (Entrevista 4, Anexo 2).

Todo este tratamiento mediático ha favorecido que distintas operaciones urbanísticas se faciliten que se desarrollen en el barrio, como la construcción de la futura residencia de estudiantes en el antiguo Cuartel de Pontoneros o también un aumento significativo de la seguridad en el barrio -mediante cámaras de vigilancia o mayor presencia policial-.

Todo lo anterior facilita que se dé un proceso de gentrificación, ya que busca revalorizar el barrio realizando actuaciones como demolición de viviendas o compra de solares que ampliará la oferta de viviendas en el barrio, pero aumentando probablemente su precio ya que las viviendas de nueva construcción como otras de la zona tendrán un valor económico mayor. Así, se expulsará a aquellas personas que no puedan hacer frente a esos precios.

Entre las noticias que encontramos y que líneas más abajo vuelven a reproducirse destacan los siguientes.

Asentamientos de personas sin hogar en la plaza José María Forqué (Abad, 2021), aladaña a la calle Pignatelli-Zamoray y muy próxima al céntrico Paseo María Agustín. Un intento de asesinato en vía pública en la citada plaza (Barca, Detenido por clavar un destronillador en la espalda a un hombre en la plaza José María Forqué, 2021).

Riñas tumultuarias en las calles (Coloma, 2021), o una gran suciedad en las calles (Trigo, Las calles de el Gancho parecen un punto limpio, 2022).

Todo ello hace pensar que la intervención por parte del Ayuntamiento de Zaragoza deba ser, aparentemente, inevitable en el tiempo.

6.2.2 Actuaciones recientes por parte del Ayuntamiento de Zaragoza en la zona de análisis.

El Ayuntamiento de Zaragoza ha iniciado una serie de inversiones y actuaciones en sendas zonas, con el objetivo final de que deje de darse delincuencia en el barrio y en la propia zona de Pignatelli-Zamoray, ya que existen intereses urbanísticos como se indica con la futura residencia del Cuartel de Pontoneros o con las nuevas urbanizaciones en proceso de construcción. Éste hecho provocará que la delincuencia probablemente desaparezca o se

reduzca en el barrio, ya que no podrán cometerse hechos delictivos al existir una mayor presencia de videovigilancia, así como el hecho de dejar de existir viviendas ocupadas ilegalmente en las que podían cometerse hechos delictivos como tráfico de estupefacientes.

Estas problemáticas son elevada seguridad no desaparecerán, sino que se trasladarán a otras zonas degradadas de la ciudad en las que la tasa de seguridad sea menor.

Es por ello por lo que están realizando a cabo una serie de expropiaciones de distintos edificios declarados en ruina o que han sido protagonistas de ocupaciones ilegales, con un claro objetivo de sustituir la población que se encuentra actualmente en el barrio (Castro, 2022).

Sin embargo, algunas de estas actuaciones se han desarrollado aparentemente de forma generalizada. Una de las vecinas que viven en el barrio, no protagonista de ningún tipo de delincuencia ha sido expropiada a cambio de 20.000€ (Trigo, Una vecina de Pignatelli a la que le van a expropiar: "¿Dónde voy con 20.000 euros?", 2022). Ello ejemplifica que el Ayuntamiento de Zaragoza implementa una política de expropiación en el barrio que busca expulsar a la población local sin que pueda existir una alternativa habitacional para esas personas, a pesar de que van a edificarse distintas viviendas en las inmediaciones de la calle.

De esta forma, bajo la justificación de la delincuencia, la ocupación ilegal o el tráfico de estupefacientes se han realizado expropiaciones de numerosas viviendas, las cuáles se destinarán al alquiler a cargo de Zaragoza Vivienda (Castro, 2022). Sin embargo, el efecto inmediato que va a provocar es realizar un proceso de gentrificación, ya que estas personas no van a poder acceder a dichas viviendas ya que no van a estar listas de forma inmediata, con posibilidad de tampoco hacerlo en el futuro porque el pago necesario sea demasiado alto.

De igual modo, tal y como se citaba líneas arriba, el precio que se entrega por la expropiación forzada de la vivienda tampoco va a cumplir con el precio medio de vivienda en Zaragoza, el cual se ubica en 1585€/m², según datos del portal idealista en 2022. Sobre la base de la Orden de 29 de febrero de 1944, por la que se han determinar las condiciones higiénicas mínimas que han de reunir las viviendas, el número de metros cuadrados mínimo que han de reunir las viviendas para determinarse legales es de 36 m². Por tanto, un precio mínimo medio aproximado para una vivienda del Distrito de Casco Histórico, en el cual se ubica el Barrio de El Gancho y la calle de Pignatelli-Zamoray, sería de 57.000€, muy lejos del precio que se entrega por una expropiación de vivienda indicaba (Trigo, Una vecina de Pignatelli a la que le van a expropiar: "¿Dónde voy con 20.000 euros?", 2022).

Unido a lo anterior, otra de las actuaciones también se ha planificado el uso de distintos solares para edificar nuevas viviendas, con el objetivo de soliviantar la falta de vivienda, así como elevar la imagen del barrio y terminar con los casos denunciados líneas arriba (El Periódico de Aragón, 2022).

Tras las quejas vecinales, a través de la asociación de vecinos Plataforma de Afectados Gancho-Pignatelli, el Ayuntamiento de Zaragoza clausuró varios clubes de alterne en los que, presuntamente, se desarrollaban labores de prostitución (Heraldo.es, 2022). Sin embargo, posteriormente se comprobó que dichos locales continuaban abiertos (Trigo, Los prostíbulos "clausurados" por Urbanismo en la calle Pignatelli siguen abiertos, 2022). Por lo que la

reivindicación vecinal no había llegado a buen puerto, a pesar de que el Ayuntamiento de Zaragoza declarara que sí.

6.2.3 Actuaciones urbanísticas proyectadas en el barrio.

Como se ha indicado, el Ayuntamiento de Zaragoza también ha planificado una serie de actuaciones urbanísticas en el barrio.

Entre ellas, ha planificado e iniciado las obras de la Residencia de estudiantes de Pontoneros, sobre las ruinas del antiguo Cuartel de Pontoneros. Esta operación era muy demandada por parte de los vecinos, quienes reclamaban que se hiciera algún tipo de intervención para darle un uso para el barrio como lugar de reunión, viviendas accesibles o alquileres baratos (Entrevista 3, Anexo 2). En numerosas ocasiones se trató de llevar a cabo esta intervención para darle un uso para el barrio, es el caso del propio Ayuntamiento de Zaragoza en la legislatura 2015-2019 en la que propuso que en este antiguo Cuartel se acometieran obras para convertirlo en mini-pisos para jóvenes con alquiler social y acceso a servicios comunitarios. (Alquézar, 2021).

Sin embargo, es en 2022 cuando se le da el uso definitivo con la legislatura del Ayuntamiento de Zaragoza de 2019-2022 con una Residencia de Estudiantes privada, sin convenio con la Universidad de Zaragoza por lo que su acceso no será con plazas públicas. Destaca, en primer lugar, el hecho de que tratándose de una Residencia de Estudiantes únicamente tendrá un uso parcial durante el año, 9 meses, por lo que 3 meses al año estará vacío y con una concesión muy elevada, en torno a 50 años (Entrevista 3, Anexo 2). Un primer proyecto era un uso parcial como residencia de estudiantes, pudiendo utilizarse el resto de emplazamiento para otros usos comunitarios.

El emplazamiento educativo más cercano es la Universidad de Zaragoza, ubicada a 1.5km, contando ya que esta tiene una oferta elevada de colegios mayores y residencias anexas al Campus de San Francisco de titularidad pública.

Así mismo, este servicio no fija población en el barrio; por lo que no se soluciona el problema habitacional en el barrio ya que ni habrá alquileres asequibles para los residentes ni serán plazas públicas y accesibles para las personas jóvenes del barrio. De igual modo, las personas entrevistadas del barrio destacan también el hecho de que las personas que hagan uso de este residencial no darán servicio comercial al barrio ya que priorizarán previsiblemente la zona de la Universidad de Zaragoza (Entrevista 3, Entrevista 5, Anexo 2).

Esta residencia se ha postulado como titularidad privada, por lo que no será de acceso por libre concurrencia por nota de acceso sino mediante matrícula, a menudo muy elevadas.

De esta forma, los estudiantes que previsiblemente se desplazarán para poder estudiar tendrán un nivel de renta elevado, suficiente como para poder pagar la matrícula. Además, se podrá revitalizar la zona con distintos servicios asociados a la presencia de estudiantes universitarios en la inmediación del solar, en la plaza de José María Forqué, como locales de restauración o copisterías. Dado que el precio de acceso a la residencia será muy probablemente elevado, todo ello conducirá a una paulatina presencia de personas con mayor renta en la plaza, en viviendas próximas a la calle Pignatelli-Zamoray (Entrevista 4, Anexo 2).

Cabe destacar, como se ha dicho líneas arriba, que esa plaza ha tenido una presencia en prensa como un foco de delincuencia con asentamientos de personas sin hogar (Abad, 2021) o conflictos de delincuencia como el intento de asesinato ocurrido en el año 2021 en plena calle (Barca, Detenido por clavar un destronillador en la espalda a un hombre en la plaza José María Forqué, 2021). Sin embargo, ninguna de estas problemáticas se solucionará previsiblemente con la presencia de una Residencia de Estudiantes.

Paralelo a la concesión e inicio de las obras en el Cuartel de Pontoneros también se ha comenzado con la expropiación y compra de distintos solares de la calle Pignatelli-Zamoray (Zaragoza Noticias, 2022), en algunos casos con denuncias por irregularidades (El Periódico de Aragón, 2022). Lo que apuntala la idea de que estos procesos de compra y venta se han acelerado de forma intencionada.

Muchas de estas cuestiones recaen en dinámicas que favorecen la gentrificación, al expulsar a población que no ha causado ningún tipo de problema pero que se engloba en el colectivo de vecinos que causan delincuencia, como la expropiación a una vecina cuya casa declaran en ruina (Trigo, Una vecina de Pignatelli a la que le van a expropiar: "¿Dónde voy con 20.000 euros?", 2022).

Por otro lado, la construcción de nuevas edificaciones cuya demanda no es real en el barrio tienen como objetivo final elevar el estatus del barrio. De esta forma, las instituciones tratan de que la zona no sea atractiva para poder cometer delitos, uniéndose estas actuaciones a la creciente vigilancia en el barrio mediante cámaras de vigilancia, mayores controles policiales. Otro de los objetivos es que no existan asentamientos para personas sin hogar, aunque no se les brinde una solución real y efectiva asegurándoles que alguna de las viviendas en construcción podrá dedicarse para mejorar su situación. En este sentido, el único fin es la criminalización de la población que se vea obligada a cometer delincuencia, sin darle ningún tipo de solución real.

En otra ubicación del barrio, concretamente en la zona de San Pablo, en la Calle Predicadores, se ha realizado una reciente intervención urbanística. Haciendo mucho más accesible la calle, incluyendo zonas verdes, pacificando el tráfico (El Periódico de Aragón, 2022). Esta actuación ha sido bien recibida por parte de los vecinos, dignificando la calle (Entrevista 2, Anexo 2).

Esta calle se encuentra cercana al Mercado Central, con un elevado contraste urbano entre las calles de San Pablo y esta zona del Barrio del Centro de la capital, haciendo que esta frontera visual se difumine y elevando la revalorización económica de las casas de esta calle, haciendo que el Barrio de El Gancho y San Pablo tenga un estatutos más elevado y atractivo para la compraventa de viviendas.

6.2.4 Plan Especial Pignatelli-Zamoray.

Todas estas actuaciones se han agrupado en torno al *Plan Especial Pignatelli-Zamoray*, aprobado definitivamente en junio de 2022 (Europa Press, 2022). Incluye inversiones relacionadas con la adquisición de solares para construir nueva vivienda en el Barrio (Zaragoza Noticias, 2022), realizándose esta compra en varias veces para poder cubrir todos los solares del barrio (Redacción Aragón Digital, 2022). Unido a lo anterior, también se han planificado la

instalación de nueva iluminación con el fin de achacar la elevada delincuencia (H.A., 2022) o en nuevas cámaras de vigilancia; también para achacar la delincuencia (Zaragoza A. M., 2022).

Por último, cabe destacar que no se han destinado políticas concretas para terminar con la desigualdad en el barrio ni en la calle Pignatelli-Zamoray, más allá de elevar la vigilancia y la presencia policial. No se ha dotado un Plan Especial para poder dar salida a las problemáticas que causan los problemas -un mayor nivel de limpieza, mayor implicación institucional, nuevos servicios en el barrio, alquileres sociales de forma inmediata para residentes...- sino que el dinero presupuestado y planificado busca únicamente incidir en el valor material de adquisición, venta o alquiler de vivienda.

6.2.5. Actuaciones urbanísticas recientes aledañas a la zona de estudio.

En zonas aledañas a la de estudio también se han llevado a cabo actuaciones urbanísticas de forma reciente o buscan iniciarse próximamente.

De esta manera, en el solar de la antigua industria Averly se ha planificado e iniciado la construcción de 74 viviendas, siendo el objetivo final 240 viviendas, en 12 alturas, de los cuales únicamente 35 serán para vivienda protegida (L, 2022). De esta forma, aunque se amplíe la oferta de vivienda en zonas aledañas únicamente servirá para que el barrio esté rodeado de viviendas con un elevado precio y que, por tanto, las personas que accedan a ellas tendrán un elevado nivel de renta.

Del mismo modo, también se van a edificar viviendas esta vez de lujo en el antiguo Cuartel de Caballería del Paseo María Agustín, con una calle de nueva creación que desembocará en el Barrio de El Gancho, a escasos cientos de metros de Pignatelli-Zamoray (Gomar, 2022).

Por último, otro proyecto urbanístico que los últimos meses ha vivido un impulso ha sido la reconversión del actual Centro Social Comunitario Luis Buñuel en una residencia de ancianos o Centro Cívico. Este Centro Social, en un inicio ocupado de forma ilegal y posteriormente firmando una concesión con el Ayuntamiento de Zaragoza que posteriormente sería revocado por el mismo Ayuntamiento tras un cambio de legislatura.

6.2.5.1 Centro Social Comunitario Luis Buñuel.

Este edificio, en un comienzo ocupado ilegalmente por vecinos y asociaciones en el año 2014 bajo el anhelo de convertirlo en un Centro Social Comunitario, autogestionado por el tejido vecinal y asociativo.

Desde entonces, este Centro Social Comunitario ha servido como dinamizador social y cultural del barrio, acogiendo diferentes actividades tanto políticas como sociales. Las personas entrevistadas (Entrevista 1 a Entrevista 5, Anexo 1) destacan que las actividades se realizan de forma autogestionada, al margen de las instituciones formales y dirigidas por personas que forman parte del colectivo al que se dirige, como las personas migrantes. Destacan la “Olla Comunitaria”, un servicio puesto en marcha por personas que participan del Centro Social Comunitario para proporcionar comida a personas en situación de vulnerabilidad o pobreza (Gracia, 2021).

A continuación, se desarrolla una cronología para comprender de forma más certera los acontecimientos relativos a este Centro Social.

El ayuntamiento de Zaragoza, en 2014, planificó en este edificio un Centro Comunitario - gestionado por el propio ayuntamiento- ante la falta de este tipo de equipamientos en el barrio (Zaragoza M. , 2014).

En el año 2018 el Ayuntamiento de Zaragoza firmó un convenio con la «Asociación Centro Social Comunitario Luis Buñuel», mediante el cual se daba una cesión de 4 años renovable para uso del inmueble (Arainfo Redacción, 2018).

En el año 2019, tras las elecciones municipales. el Ayuntamiento de Zaragoza pasa a estar encabezado por nuevos partidos y los anteriores pasan a la oposición. En el año 2021 el Ayuntamiento inició un proceso judicial en contra del Centro Social Comunitario, tras la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, declarando nula la cesión del antiguo instituto (Muñoz, 2021), siguiendo a la misma fuente se declaraban irregulares y nulos tanto el acuerdo como el posterior convenio.

Ese mismo año se da a conocer una primera sentencia judicial en contra la cesión por parte del Ayuntamiento de Zaragoza a la Asociación Centro Social Comunitario Luis Buñuel, realizada por el anterior equipo de gobierno (Arainfo Redacción, 2019).

A raíz de estas sentencias judiciales, el Ayuntamiento de Zaragoza comienza a planificar la construcción de nuevos equipamientos municipales en el solar del antiguo instituto. En concreto, en marzo de 2022, se inicia la redacción del proyecto para erigir un nuevo Centro Cívico para el barrio (El Periódico de Aragón, 2022).

Sin embargo, a opinión de residentes, comerciantes y otras personas entrevistadas el Centro Social Comunitario realiza una función fundamental para el barrio, facilitando la relación entre asociaciones, un lugar donde realizar actividades de forma autogestionada como talleres de madres, ropero o biblioteca.

Así mismo, también consideran que es un importante agente dinamizador social y cultural para las personas del barrio y externas a este. Una forma de ayudar a colectivos vulnerables a los que las instituciones no siempre pueden llegar, como personas migrantes (Entrevista 2 y Entrevista 3, Anexo 2).

Con respecto al hecho de que pueda edificarse un Centro Cívico en el barrio, no se considera como un aspecto prioritario, existiendo el Centro Social Comunitario, y, en todo caso, se ve como algo complementario a este. Además, también crea desconfianza en el barrio el hecho de que algunas actividades puedan pasar a tener que ser de pago de pasar a ser a existir un centro de titularidad municipal en el que se realizaran, contrario a lo que ocurre con el Centro Social en el que la totalidad de las actividades son de acceso libre y gratuito (Entrevista 3, Anexo 2).

Por otro lado, algunos vecinos consideran que existen otras cuestiones que recalcan mayor urgencia e importancia en los que invertir dinero como la restauración de calles o de viviendas en estado de ruina o próximo a este (Entrevista 2 y Entrevista 5, Anexo 2). A este respecto, consideran un avance el hecho de que se haya rehabilitado una de las principales calles del Barrio, Calle Predicadores. Sin embargo, destacan el hecho de que haya sido la calle más próxima al Centro, consiguiendo que pase a poder considerarse como parte de este centro de

la ciudad embelleciéndola y haciéndola más estéticamente próxima a las colindantes que soportan un gran peso turístico y comercial.

El edificio que ocupa el actual Centro Social Comunitario Luis Buñuel se encuentra próximo al río Ebro, en una zona idónea para poder construir nuevos servicios en el barrio haciéndolo así más atractivo, aunque en contra de la consideración de los vecinos.

Todas estas actuaciones planificadas y llevadas a cabo durante los últimos meses parecen tener como objetivo hacer el barrio más atractivo, facilitando la entrada de nuevos residentes y mediante la expulsión de los actuales al elevar el valor de las viviendas y sin dar una solución viable a las problemáticas de los residentes locales.

7. Conclusiones.

Tras la investigación realizada líneas arriba puede concluirse que el Ayuntamiento de Zaragoza ha realizado diferentes actuaciones en el Barrio y en la calle de estudio. Sin embargo, el grueso de estas intervenciones ha tenido como objetivo dar solución de forma parcial a las problemáticas y con el fin real de sustituir a la población por otras personas con un nivel de renta mayor. De esta forma, estas actuaciones han sido mayoritariamente urbanísticas o teniendo como fin el control de la población. Así, la multiplicación de cámaras de seguridad o de la presencia policial no tiene una relación directa con la reducción de la delincuencia; sí teniendo más relación en el tiempo con el inicio de la pandemia.

Estas operaciones urbanísticas se han solapado en el tiempo, coincidiendo con una continua presencia de noticias centradas en la delincuencia y en las problemáticas del barrio. De igual modo, un aumento en la vigilancia mediante cámaras y en una mayor presencia policial aumenta el estigma que tendrían personas externas a la zona de estudio. Fruto de esta criminalización general del barrio, en conveniencia con los medios de comunicación, provoca y justifica que se realicen estas en el barrio, aunque el único fin sea elevar el estatus social y económico tanto del barrio como de las personas que lo habitan.

De igual modo, y atendiendo a la aproximación a un diagnóstico comunitario que se realiza, puede definirse que el barrio tiene una serie de problemáticas sistémicas no solucionadas por las instituciones. Así, durante años los vecinos han percibido que no se les ha atendido con sus necesidades y, sin embargo, durante el último año y coincidiendo con las operaciones urbanísticas sí se han solucionado en parte. Así, a parte de operaciones urbanísticas y una relocalización de los vecinos del barrio y de la calle objeto de estudio se debería planificar una intervención social más profunda al estilo que fue el extinto Plan Integral del Casco Histórico.

Por todo lo anterior expuesto, puede considerarse con rotundidad que se estaría dando un proceso paulatino de gentrificación en la zona de Pignatelli-Zamoray principalmente como también en el conjunto del barrio de El Gancho. Demostrándose así por la pasividad o la no solución de las problemáticas principales del barrio y sí dando lugar a nuevas viviendas y actuaciones que favorecen la llegada en definitiva de personas con un mayor nivel de renta y estatus social.

Bibliografía

- Abad, A. (21 de Febrero de 2021). Un asentamiento de personas sin hogar siembra el conflicto en la Plaza José María Forqué. *COPE*.
- AraInfo Redacción. (18 de Abril de 2018). El Centro Social Comunitario Luis Buñuel celebra con un pasacalles la firma del convenio de cesión de uso. *AraInfo*.
- Ardura, D. S. (2015). Procesos y Dinámicas de Gentrificación en las ciudades españolas. *Gentrificacion - Dret a la Ciutat*.
- Ayuntamiento de Zaragoza. (2021). *Cifras de Zaragoza. Datos Demográficos del padron Municipal*.
- Barca, F. (24 de Agosto de 2020). Nace la Plataforma de Afectados del Gancho para denunciar el abandono del barrio. *aragóndigital.es*.
- Barca, F. (10 de Agosto de 2021). Detenido por clavar un destronillador en la espalda a un hombre en la plaza José María Forqué. *aragóndigital.es*.

- Castro, Á. d. (27 de Octubre de 2022). Los pisos expropiados en Pignatelli-Zamoray se destinarán al alquiler. *El Periódico de Aragón*.
- Coloma, M. A. (29 de Diciembre de 2021). Un grupo de jóvenes se emprende a varazos en la calle Pignatelli de Zaragoza. *Heraldo de Aragón*.
- Clark, E. (2005). The order and simplicity of gentrification: a political challenge. En R. Atkinson, y G. Bridge (Eds.), *Gentrification in a Global Context: The New Urban Colonialism* (pp. 256-264). Londres: Routledge
- Daniel Sorando Ortín, Á. A. (2018). *Procesos y dinámicas de gentrificación en las ciudades españolas*. Barcelona: Papers: Regió Metropolitana de Barcelona: Territori, estratègies, planejament.
- De Participación, A. G. T. O. Y. (s. f.). *La Magdalena. Turismo de Zaragoza. Ayuntamiento de Zaragoza*. <https://www.zaragoza.es/sede/portal/turismo/post/la-magdalena>
- El Periódico de Aragón. (19 de Julio de 2022). Así ha quedado la Calle Predicadores de Zaragoza tras su reforma. *El Periódico de Aragón*.
- El Periódico de Aragón. (29 de Marzo de 2022). El Ayuntamiento de Zaragoza encarga la redacción del proyecto del futuro Centro Cívico Luis Buñuel. *El Periódico de Aragón*.
- El Periódico de Aragón. (26 de Abril de 2022). El PSOE de Zaragoza critica la "venta a dedo" de una parcela de la calle Contamina de El Gancho. *El Periódico de Aragón*.
- El Periódico de Aragón. (10 de Julio de 2022). Plan Zamoray-Pignatelli en Zaragoza: Urbanismo adquiere cinco solares más... y ya van trece. *El Periódico de Aragón*.
- Europa Press. (27 de Junio de 2022). Aprobado de forma definitiva el Plan especial Pignatelli-Zamoray de Zaragoza, con la abstención de PSOE y Podemos. *EuropaPress/Aragón*.
- Evolución del consumo. Adicción y drogas en España: 1975-2020*. (2021, 13 mayo). Proyecto Hombre. <https://proyectohombre.es/articulos/elisardo-becona-evolucion-consumo-drogas-adicciones-espana-1975-2020/>
- Gomar, C. (06 de Febrero de 2022). Patrimonio da luz verde a la construcción de pisos de lujo en el paseo María Agustín de Zaragoza. *El Periódico de Aragón*.
- Gracia, M. (3 de Febrero de 2021). La olla comunitaria. *El Periódico de Aragón*.
- H.A. (12 de Julio de 2022). Así será la nueva iluminación del entorno de Pignaelli en Zaragoza. *Heraldo de Aragón*.
- Heraldo.es. (31 de Enero de 2022). El Ayuntamiento clausura tres bares de alterne en la zona de Zamoray-Pignatelli. *El Periódico de Aragón*.
- L, L. (28 de Octubre de 2022). Luz verde a los 206 pisos protegidos en Averly, Santa Isabel y La Jota-Vadorrey. *El Periódico de Aragón*.
- López, D. (23 de Marzo de 2022). Zaragoza: Brial inicia la construcción de sus primeras 73 viviendas en Averly. *El Periódico de Aragón*.

- M.M.P. (18 de Septiembre de 2014). El Luis Buñuel, nuevo centro comunitario para el Casco. *Heraldo de Aragón*.
- Muñoz, I. (9 de Septiembre de 2021). El TSJA declara nula la cesión del antiguo instituto Luis Buñuel de Zaragoza. *Heraldo de Aragón*.
- R.T. (13 de Diciembre de 2020). El Gancho, más allá del estigma y el control policial. *El Periódico de Aragón*.
- Real Academia de la Lengua Española. (2022). *Gentrificación*.
- Redacción Aragón Digital. (10 de Julio de 2022). El Ayuntamiento de Zaragoza compra cinco nuevas propiedades del Plan Especial Zamoray-Pignatelli. *AragónDigital.es*.
- Trigo, I. (3 de Noviembre de 2022). Las calles de el Gancho parecen un punto limpio. *El Periódico de Aragón*.
- Trigo, I. (3 de Octubre de 2022). Las calles de El Gancho parecen un punto limpio. *El Periódico de Aragón*.
- Trigo, I. (05 de Febrero de 2022). Los prostíbulos "clausurados" por Urbanismo en la calle Pignatelli siguen abiertos. *El Periódico de Aragón*.
- Trigo, I. (29 de Octubre de 2022). Serrano garantiza que ningún expropiado de Pignatelli "se verá sin vivienda". *El Periódico de Aragón*.
- Trigo, I. (29 de Octubre de 2022). Serrano garantiza que ningún expropiado de Pignatelli "se verá sin vivienda". *El Periódico de Aragón*.
- Trigo, I. (28 de Octubre de 2022). Una vecina de Pignatelli a la que le van a expropiar: "¿Dónde voy con 20.000 euros?". *El Periódico de Aragón*.
- Trigo, I. (28 de Octubre de 2022). Una vecina de Pignatelli a la que le van a expropiar: "¿Dónde voy con 20.000 euros?".
- Urbanismo neoliberal de Zaragoza.: Planes de regeneración urbana y efectos socio-económicos en el Barrio de San Pablo - El Gancho*. (2015, abril). Recuperado 4 de enero de 2022, de <https://www.cascohistorico.es/wp-content/uploads/2015/05/urbanismo-neoliberal-zaragoza-gancho.pdf>
- Velasco, J. L. (6 de Diciembre de 2020). La calle Pignatelli y su entorno: la ciudad pone el foco en su eterna puerta de atrás. *Heraldo de Aragón*.
- Zaragoza Noticias. (29 de Septiembre de 2022). Urbanismo inicia la expropiación de 14 fincas dentro del Plan Especial Zamoray-Pignatelli por un valor de 1,87 millones de euros. *Zaragoza noticias*.
- Zaragoza, A. M. (17 de Diciembre de 2022). Las cámaras de vigilancia del sector Pignatelli empezarán a grabar antes de que acabe el año. *Heraldo de Aragón*.
- Zaragoza, M. (18 de Septiembre de 2014). El Luis Buñuel, nuevo centro comunitario para el Casco. *Heraldo de Aragón*

Legislación presente en el trabajo de investigación:

Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos

Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas

Ley 1/2013, de 14 de mayo de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios

Ley Hipotecaria

Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario,

ley 41/2007, de 7 de diciembre

Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria.

Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.

Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos

Ley de Juicios Exprés para impagos de alquileres.

Ley 24/2015, de 29 de julio, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética.

Ley 2/2022, de 7 de febrero, por la que se establecen y regulan las diversas modalidades de viviendas de protección pública.

Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida

Decreto-ley 1/2009, de 14 de abril, del Gobierno de Aragón

Decreto-ley 3/2015, del Gobierno de Aragón, de medidas urgentes de emergencia social en materia de prestaciones de carácter social, pobreza energética y acceso a la vivienda

Constitución Española (BOE núm.311, de 29 de diciembre de 1978)