

Nota recapitulativa

NUEVO PROYECTO URBANO PARA LA HABITABILIDAD
DE LOS CENTROS HISTÓRICOS

13.11.2025



OVPM . OWHC . OCPM

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	2
EL NUEVO PROYECTO URBANO DE OCPM	3
1. UN MARCO DE REFERENCIA CONSOLIDADO.....	3
1.1 OBJETIVO DEL NUEVO PROYECTO URBANO.....	3
1.2 UNA VISIÓN POLÍTICA.....	3
1.3 UN ENFOQUE BASADO EN EL PATRIMONIO.....	4
1.4 VALORES SÓLIDOS.....	4
2. UN MARCO OPERATIVO QUE ESTÁ TOMANDO FORMA.....	5
2.1 FACTORES DE ÉXITO.....	5
2.2 PRINCIPIOS SÓLIDOS	6
2.3 OBJETIVOS OPERATIVOS AMBICIOSOS.....	6
2.4 UNA ESTRATEGIA GLOBAL QUE RESPALDA PROYECTOS ESTRUCTURANTES	7
APÉNDICE 1: TEMÁTICAS Y PROBLEMÁTICAS.....	8
APÉNDICE 2: EJES ESTRATÉGICOS.....	15
APÉNDICE 3: CONSTATACIONES	17
APÉNDICE 4: OBJETIVOS OPERATIVOS.....	19

INTRODUCCIÓN

Esta nota presenta un resumen de los resultados obtenidos desde el *16º Congreso Mundial de Quebec*, su validación en el *17º Congreso Mundial de Córdoba* y el desarrollo de las actividades realizadas hasta el 15 de octubre de 2025, en el marco de la *Hoja de Ruta de Quebec* y el *Camino de Córdoba*. Esta nota sintetiza lo que se puede decir hoy sobre el *Nuevo Proyecto Urbano*, así como el estado del proceso hasta la fecha.

La estructura propuesta aún no precisa la forma definitiva del documento que será objeto del **Simposio de Marrakech** (18º Congreso Mundial, Marrakech, 26-29 de octubre de 2026). Existe un consenso sobre la visión política general del *Nuevo Proyecto Urbano*, pero aún quedan por pulir varios aspectos operativos. Por lo tanto, las ciudades miembros tienen la oportunidad de contribuir a las etapas finales del proceso. El modelo de transformación urbana promovido por el *Nuevo Proyecto Urbano* se está volviendo más claro: concreto, riguroso, participativo, medible y escalable. Regenerar la *habitabilidad* de los centros históricos no es una utopía, sino un ideal por el que luchar. Las herramientas existen, los métodos se están volviendo más claros y la voluntad está convergiendo. Las ciudades quieren aprender unas de otras, explorar posibilidades y tomar medidas audaces.



Las reuniones y talleres que se organizan en el marco de las reuniones regionales, las redes colaborativas, los CityLabs y las Comunidades de práctica permitirán completar los resultados (los apéndices detallan los principales logros de la iniciativa) y finalizar el *Nuevo Proyecto Urbano* en la primavera de 2026.

EL NUEVO PROYECTO URBANO DE LA OCPM

1. UN MARCO DE REFERENCIA CONSOLIDADO

1.1 OBJETIVO DEL NUEVO PROYECTO URBANO

El *Nuevo Proyecto Urbano* es un programa que tiene como objetivo regenerar los centros históricos mediante estrategias urbanas centradas en la **habitabilidad**.

Las crisis sociales y económicas, agravadas por el cambio climático, están ejerciendo una presión cada vez mayor sobre las ciudades, en particular las ciudades del Patrimonio Mundial. Estas presiones requieren medidas firmes y eficaces para hacer frente a los numerosos retos que plantean. El objetivo es iniciar y acelerar los procesos de transformación urbana para que ya no nos limitemos a sufrir y gestionar las presiones, sino que las anticipemos con el fin de elegir las vías de desarrollo deseadas.

El *Nuevo Proyecto Urbano* propone que las ciudades miembros se comprometan a responder a la emergencia **haciendo más, mejor y más rápido**:

- Hacer más, con una masa crítica de intervenciones que generen inversiones que impacten y transformen los centros históricos.
- Hacerlo mejor, con proyectos que desarrollen la habitabilidad de los centros históricos desencadenando dinámicas urbanas ambiciosas.
- Hacer más rápido, garantizando un ritmo sostenido de intervenciones para que las estrategias urbanas tengan un impacto visible y rápido en el entorno de vida y el bienestar de los residentes.

El *Nuevo Proyecto Urbano* proporciona a las ciudades participantes un marco de referencia común que les permite actuar como una red, y un marco operativo que les proporciona las herramientas y las asociaciones necesarias para diseñar sus estrategias locales y ejecutar los proyectos resultantes.

1.2 UNA VISIÓN POLÍTICA

El *Nuevo Proyecto Urbano* es una iniciativa de los alcaldes de la OCPM, que consideran el patrimonio como un recurso vivo capaz de transformar las ciudades y responder a los grandes retos de nuestro tiempo. Para ellos, ya no se trata solo de preservar, sino de convertir los centros históricos en laboratorios de innovación urbana.

El *Nuevo Proyecto Urbano* promoverá la puesta en marcha de dinámicas operativas en los centros históricos, motivadas por la **habitabilidad**, que responderán de manera concreta a los **Retos** comunes identificados por las ciudades de la OCPM:

1. Adaptar las ciudades al cambio climático y reducir su impacto
2. Capitalizar la capacidad de los distritos históricos de reinventarse
3. Fomentar las características que contribuyen a la habitabilidad de la ciudad patrimonial



4. Promover el patrimonio como un recurso esencial para el desarrollo sostenible

1.3 UN ENFOQUE BASADO EN EL PATRIMONIO

La **habitabilidad** es el núcleo del enfoque patrimonial del *Nuevo Proyecto Urbano*. Esboza los contornos de un enfoque urbano original. Reúne el pasado y el futuro, el patrimonio y la vida cotidiana, la memoria y el devenir. Vivir en un casco antiguo significa formar parte de un continuo de acciones, conocimientos y relaciones que constituyen la base de la identidad urbana. Desde esta perspectiva, el patrimonio (tanto material como inmaterial) se considera una palanca insustituible para la innovación y la regeneración urbana.

La estrategia del *Nuevo Proyecto Urbano* se basa en los valores, la solidaridad y la inteligencia de los territorios reunidos con el fin de conciliar “lo humano, lo urbano y el medio ambiente” en los centros históricos. La **habitabilidad** sitúa la calidad de vida y las necesidades de los residentes en el foco de todas las decisiones relativas al desarrollo urbano de los centros históricos a través de la interacción de cuatro *Ejes Estratégicos*:

1. **Recalificar el hábitat:** la evolución de los centros históricos en la era moderna debe respetar la idea de que la ciudad está hecha para vivir en ella.
2. **Refrescar la ciudad:** integrar más naturaleza en la ciudad y mejorar su calidad de vida.
3. **Transformar la movilidad:** adoptar soluciones de transporte sostenibles y mejorar la accesibilidad a los centros históricos.
4. **Regenerar el entorno urbano:** establecer sinergias entre la conservación del patrimonio, la adaptación a los nuevos usos urbanos y la revitalización de todas las funciones que coexisten en los centros históricos, permitiendo que sean entornos de vida atractivos.

1.4 VALORES SÓLIDOS

La **habitabilidad** no es solo una condición física del entorno de vida. Es un sistema de valores, adquirido por las ciudades a lo largo de los siglos, que determina el carácter urbano de cada ciudad. El *Nuevo Proyecto Urbano* tiene como objetivo generar acciones concretas para fortalecer o preservar estos valores esenciales que son importantes para las ciudades miembros de la OCPM:

- **Una vivienda digna** es un requisito para una ciudad habitable que garantice el derecho a vivir en condiciones decentes, en una vivienda saludable, accesible y adecuada, que permita a todos vivir plenamente en la ciudad, independientemente de sus recursos, edad u origen.
- **La justicia y la equidad** fortalecen la capacidad de la ciudad para satisfacer todas las necesidades y expectativas. Una ciudad habitable y vibrante es una ciudad compartida, donde los recursos, los servicios y las oportunidades se distribuyen de manera equitativa, sin segregación ni exclusión, para la diversidad social, funcional y generacional.
- **La moderación y la adaptación** garantizan que las generaciones futuras tengan la promesa de un entorno de vida adaptable, transferible y vibrante. Vivir ahora también significa poder seguir viviendo mañana. Esto requiere preservar los recursos culturales, naturales y sociales, adaptar los edificios y los espacios públicos al cambio climático y reinvertir en el patrimonio existente en lugar de consumirlo.
- **La pertenencia y la identidad** nos recuerdan que la **habitabilidad** no es solo una cuestión de comodidad, sino también de significado. Realmente habitamos un lugar cuando nos reconocemos en él, cuando refleja



una memoria compartida y ofrece hitos simbólicos. El patrimonio nutre la continuidad cultural e inspira la innovación.

- La benevolencia y la unión hacen de la **habitabilidad** un valor de la convivencia. Una ciudad solidaria promueve los encuentros, la cercanía y la confianza. Reconoce la vulnerabilidad como un componente de la cohesión social y crea las condiciones para el cuidado mutuo entre los residentes, las generaciones y los barrios. En sus acogedores espacios públicos, lugares de intercambio y ambientes humanos, la vida comunitaria puede florecer en un clima de respeto y solidaridad.
- Por último, la **participación y la responsabilidad** confieren a la **habitabilidad** su dimensión política. Una ciudad solo es habitable si se gobierna con quienes viven en ella. El diálogo se convierte entonces en la base de la gobernanza compartida, en la que todos se implican en el cuidado de la ciudad y participan en la creación del lugar que compartimos y del que nos sentimos responsables.

2. UN MARCO OPERATIVO QUE ESTÁ TOMANDO FORMA

2.1 FACTORES DE ÉXITO

Las ciudades miembros se comprometen a crear las condiciones necesarias para desarrollar todo el potencial del **Nuevo Proyecto Urbano**:

- i. En un contexto de profundos cambios urbanos, el éxito del **Nuevo Proyecto Urbano** depende sobre todo de la **voluntad política**. Los responsables de la toma de decisiones deben estar decididos a llevar a cabo el cambio cultural que el concepto de **habitabilidad** desarrollado por la OCPM aporta al debate sobre la ciudad del mañana. Son los funcionarios electos, con la ayuda de los servicios técnicos, quienes deben eliminar los obstáculos para romper las barreras tradicionales, permitir la evolución de las prácticas y hacer más eficaces los procesos y procedimientos de planificación.
- ii. La mejora de la gobernanza y la transformación de los marcos operativos crearán una “**cultura de cooperación**” propicia para nuevas dinámicas. Todas las partes interesadas ganarán confianza para participar en el proceso y desarrollar una comunidad de intereses diversa y creativa, propicia para el diálogo continuo entre las partes interesadas, los responsables políticos, los promotores y los usuarios de la ciudad.
- iii. Así, al servicio de una visión política, el proceso de planificación urbana orientado a la **habitabilidad** se basará en una **visión holística** de la ciudad y su futuro. Garantizará la transversalidad de los objetivos y las sinergias entre las herramientas de planificación existentes, mejorándolas y haciéndolas más eficaces.
- iv. Los proyectos locales estimularán la inversión, respaldados por un **modelo financiero dinámico** destinado a lograr un mayor impacto social, medioambiental, cultural y económico. Las intervenciones estructurales concentrarán la inversión pública con el fin de desencadenar dinámicas comprometidas y responsables.
- v. La colaboración intersectorial, el uso transparente de los recursos y el seguimiento de la ejecución basado en indicadores de rendimiento permitirán medir el **impacto de los cambios** provocados



por los proyectos. Su evaluación orientará los tipos de regulaciones que se deben establecer para mantener los efectos positivos.

2.2 PRINCIPIOS SÓLIDOS

Los principios de **habitabilidad** determinan la dimensión operativa del *Nuevo Proyecto Urbano*:

- **Promover el patrimonio como motor de innovación:** considerar la adaptabilidad del patrimonio edificado e intangible como un recurso esencial para imaginar los usos y las formas urbanas del mañana.
- **Diseñar la ciudad de manera integrada:** promover proyectos transversales que reúnan las dimensiones patrimonial, social, ecológica, económica y cultural incluidas en los Ejes Estratégicos.
- **Hacer de la ciudad un lugar para vivir por encima de todo:** preservar y reforzar la función residencial como objetivo principal de los centros históricos, garantizando al mismo tiempo la diversidad social y generacional.
- **Hacer del espacio público un bien común:** proporcionar espacios públicos de alta calidad, accesibles, cómodos e inclusivos que fomenten los lazos sociales, satisfagan las necesidades contemporáneas y respeten el patrimonio urbano.
- **Fortalecer la sostenibilidad medioambiental:** integrar la naturaleza, gestionar los recursos de forma sostenible y reforzar la adaptación al clima.
- **Promover la gobernanza participativa:** fomentar la participación activa de los residentes, las partes interesadas locales y las instituciones, con el fin de reforzar el sentido de pertenencia y la legitimidad de las decisiones.
- **Estimular una economía que beneficie la vida local:** crear atractivos económicos basados en el respeto por el territorio, poner en valor los saberes locales y crear beneficios tangibles para la comunidad local.

2.3 OBJETIVOS OPERATIVOS AMBICIOSOS

Las acciones diseñadas como parte del *Nuevo Proyecto Urbano* de acuerdo con los **Principios** se implementarán a través de **Objetivos Operativos** definidos por la interacción entre los cuatro *Ejes Estratégicos*. El *Nuevo Proyecto Urbano* establece claramente que la vivienda, el espacio público, la movilidad y el patrimonio deben considerarse de forma conjunta. Recalificar el hábitat sin vegetalización de la ciudad sería ignorar las cuestiones climáticas. Renovar sin transformar la movilidad equivaldría a mantener un modelo de ciudad obsoleto. Transformar sin regenerar dejaría la tecnología sin sentido. Regenerar sin habitar sería una abstracción.

Estos objetivos, que actualmente se están revisando, tendrán en cuenta las interrelaciones, las sinergias y las economías de escala que se establecerán para que encajen en una estrategia global.



2.4 UNA ESTRATEGIA GLOBAL QUE RESPALDA PROYECTOS ESTRUCTURANTES

Al tener en cuenta los *Objetivos operativos* a la hora de diseñar *Estrategias globales* y desarrollar indicadores para supervisar la *habitabilidad*, se refuerza el atractivo del *Nuevo Proyecto Urbano*.

Para implementar con éxito una *Estrategia global* urbana ambiciosa, cada ciudad debe basarse en un marco jurídico claro o, en su defecto, en un consenso político y social sólido. Esta responsabilidad común guía la acción pública y garantiza la estabilidad de las decisiones, al tiempo que reúne a las partes interesadas en un objetivo común y una acción coordinada.

Dado que una ciudad es un sistema vivo, la *Estrategia global* debe abarcar la diversidad de cuestiones y actuar a varias escalas, desde el edificio hasta la metrópoli, para difundir los beneficios por todo el territorio. También debe definir claramente su alcance y su calendario, combinando acciones inmediatas con una visión a largo plazo. En el centro de este proceso, la participación ciudadana debe ser activa, inclusiva y alimentada por momentos colectivos y culturales.

Por último, para transformar los centros históricos de forma sostenible, no basta con planificar: también es necesario medir, aprender y ajustar continuamente. Por lo tanto, el seguimiento de la ejecución de los proyectos es un pilar esencial de la gobernanza responsable. La evaluación del impacto de las acciones garantiza que la estrategia se mantenga coherente ante contextos cambiantes, al tiempo que se mantiene el apoyo social. El seguimiento riguroso de las acciones, respaldado por indicadores medibles, garantiza la transparencia y la capacidad de ajuste. Combinado con una cultura de innovación y experimentación, este enfoque nos permite aprender sobre la marcha y hacer de los centros históricos lugares ejemplares, vibrantes, resilientes e inclusivos.

APÉNDICE 1: TEMÁTICAS Y PROBLEMÁTICAS

TEMÁTICAS

Las 12 *temáticas* resultantes del trabajo colaborativo de la OCPM han dado una orientación única al pensamiento colectivo y reflejan una ambición común: hacer de los centros históricos entornos de vida sostenibles, capaces de combinar la memoria y la modernidad, el patrimonio y la innovación. Se organizan en torno a las cuatro *cuestiones* estructurales que definen el futuro marco de acción para las ciudades del Patrimonio Mundial.

1. Adaptar las ciudades al cambio climático y reducir su impacto

Los centros históricos, a menudo frágiles y densamente poblados, son también lugares de innovación frente a los retos climáticos. Los temas relacionados con el clima, la naturaleza en la ciudad, la gestión del agua y la resiliencia medioambiental ponen de relieve la necesidad de replantearse la relación entre el patrimonio y la ecología urbana. Renovar la ciudad histórica significa restaurar su equilibrio natural: reintroducir la vegetación, eliminar las superficies impermeables, reforzar las infraestructuras verdes y azules y poner en valor lo que ya existe: vías fluviales, jardines, morfología y materiales locales. Estas acciones tienen por objeto reducir la huella de carbono y mejorar el confort térmico, acústico y visual, transformando los centros históricos en modelos de adaptación suave al cambio climático. El reto consiste en hacer que la transición ecológica no sea una limitación técnica, sino una oportunidad para conciliar la naturaleza, la cultura y la calidad de vida.

2. Capitalizar la capacidad de los distritos históricos de reinventarse

Las temáticas de la vivienda, la diversidad social, la economía local y la revitalización del entorno construido expresan la capacidad de los centros históricos para transformarse sin perder su identidad. La rehabilitación de los edificios existentes, la lucha contra la desocupación y la gestión del suelo público permiten mantener una función residencial activa y diversa. Los barrios patrimoniales son laboratorios de renovación urbana: al reutilizar el patrimonio edificado, demuestran que es posible inventar nuevos desarrollos y cambiar la ciudad sin negar su identidad. Las ciudades están en constante cambio; la contribución actual es aspirar a una ciudad más sobria y humana. La revitalización de los centros históricos implica actuar sobre los servicios locales, las instalaciones públicas y los comercios de barrio para crear una economía virtuosa entre la vivienda, el atractivo y la vida local. Estas dinámicas de transformación se ven reforzadas por la participación ciudadana y la gobernanza colaborativa, que garantizan que la reinención del centro histórico siga arraigada en las necesidades de quienes viven en él.

3. Fomentar las características que contribuyen a la habitabilidad de la ciudad patrimonial

La calidad de vida en los centros históricos depende de una sutil combinación de espacio público, movilidad, convivencia y belleza. Las temáticas relacionadas con la movilidad sostenible, los espacios públicos, la ciudad de proximidades y el confort urbano se centran en recrear entornos que favorezcan el paseo, el encuentro con otras personas y la contemplación, así como la creatividad y la innovación. Reducir el espacio destinado a los coches, calmar el tráfico y fomentar la movilidad activa y colectiva libera espacio público para nuevos usos y mejora la salud urbana. La “ciudad de 15 minutos” se convierte en un ideal de proximidad y equidad, que garantiza el acceso a los servicios esenciales para todos. En este sentido, la peatonalización, la vegetalización y la remodelación de los espacios compartidos devuelven a los centros históricos su papel de entornos de vida completos, inclusivos y estéticos, donde las personas viven, trabajan y se reúnen en un entorno significativo e inspirador.



4. Promover el patrimonio como recurso esencial para el desarrollo sostenible

Las temáticas del patrimonio material e inmaterial, la gobernanza, la cultura, el turismo y la identidad colectiva nos recuerdan que el patrimonio no solo debe protegerse, sino también movilizarse. El patrimonio es un recurso — cultural, económico, social y simbólico — que alimenta la innovación, estructura la memoria colectiva y fortalece la cohesión de la comunidad. Restaurar un edificio, transmitir conocimientos, promover una narrativa: no son formas de preservar el pasado, sino de crear significado para el futuro. Por lo tanto, las ciudades deben adoptar marcos de acción integrados en los que el patrimonio se convierta en un motor de la sostenibilidad, apoyando la formación, el empleo local, el turismo responsable y la mediación cultural. Al reunir a las comunidades patrimoniales, los expertos y las instituciones, este enfoque refuerza la gobernanza compartida basada en el diálogo, la cooperación y la diversidad de conocimientos. De este modo, el patrimonio, en su dimensión viva e inclusiva, se convierte en un recurso insustituible para construir ciudades sostenibles y habitables.

LISTA DE TEMÁTICAS Y PROBLEMÁTICAS TRATADAS

1. Enverdecimiento y planificación del espacio para el refrescamiento urbano

Problemáticas tratadas

- La importancia de los espacios verdes existentes en los lugares protegidos en cuanto a su dimensión histórica, cuantitativa, cualitativa o tipológica. El valor conmemorativo del árbol, que va más allá de la coherencia del jardín histórico.
- La necesidad de lograr el apoyo público a las estrategias ecológicas.
- La evolución de los marcos de interpretación del lugar de la naturaleza en la ciudad: cómo la naturaleza complementa otras funciones urbanas, su utilidad para determinados usos y su impacto en los estilos de vida.
- Evaluar las posibilidades de renaturalización según los criterios combinados de autenticidad, modos de vida contemporáneos y apropiación mediante el uso. El casco antiguo no siempre ofrece las condiciones ideales para que florezca la vegetación, dadas las necesidades del tráfico, las exigencias del abastecimiento de los comercios, la estrechez de las calles, sus pendientes, los numerosos cruces, las redes y los accesos de los bomberos.
- Justificar las opciones: Tener en cuenta la variedad de condicionantes (asesoramiento de las autoridades patrimoniales, restos arqueológicos, cumplimiento de la normativa contra incendios, reubicación de redes eléctricas o telefónicas, etc.) para justificar la decisión de plantar; redescubrir el espíritu de un lugar antiguo reinterpretándolo según las necesidades del siglo XXI (la conservación urbana no significa necesariamente imitar la forma heredada).
- La búsqueda de soluciones y su puesta en práctica organizando el seguimiento y la evaluación de las acciones: la vulnerabilidad de ciertas especies arbóreas y la necesidad de sustituirlas para tener en cuenta el clima del mañana; el esfuerzo por compatibilizar la accesibilidad de los vehículos y el reverdecimiento; la renovación de los suelos fértiles propicios al reverdecimiento, etc.

2. El patrimonio intangible como recurso para la rehabilitación urbana

Problemáticas debatidas

- La definición de patrimonio inmaterial: La identificación de los elementos que se considera importante salvaguardar y reinterpretar desde una perspectiva contemporánea, en relación con los



elementos materiales e inmateriales del VUE. El alma del lugar que debe integrarse en el conocimiento y la gestión del patrimonio mundial.

- La relación entre el patrimonio inmaterial y las comunidades involucradas: el papel del patrimonio en la construcción de la identidad local, la gestión del patrimonio por la comunidad local, los barrios limítrofes al sitio, etc.
- El potencial del patrimonio inmaterial para generar proyectos estructurantes: Los enfoques participativos, la adaptación de las funciones y características tradicionales del lugar a la luz de valores y necesidades que cambian con las épocas, el lugar del turismo, la apertura de sitios clausurados hacia el exterior, hacia barrios circundantes, etc.

3. Proteger y reforzar la función residencial de los centros históricos de las ciudades

Problemáticas debatidas

- Rehabilitación de viviendas vacías o deterioradas: Dar prioridad a las viviendas y comercios al servicio del público, cambiando los usos y fomentando la diversidad social, limitando el número de alquileres turísticos.
- El rol de los poderes públicos en la rehabilitación de viviendas vacantes y la asistencia a propietarios mediante la sensibilización, el apoyo técnico y la oferta de incentivos para animarles a mantener o convertir su propiedad en alojamiento para residentes permanentes.
- Intervenciones arquitectónicas y enfoques urbanos innovadores o poco convencionales, como el restablecimiento de accesos frontales, el uso compartido de accesos y servicios en los interiores de manzanas, la reconfiguración de manzanas o la mejora del rendimiento energético.
- El desarrollo y la mejora de equipamientos y servicios para la población de las zonas a recalificar, en particular la educación (escuelas) y la alimentación (tiendas de comestibles), que contribuyan a entornos de vida completos y respondan a las necesidades de las familias jóvenes.

4. Sensibilización y difusión de información sobre el patrimonio a la comunidad local

Problemáticas debatidas

- La finalidad de la sensibilización sobre el patrimonio: puede tratarse de inspirar respeto por el patrimonio material, construir una identidad colectiva o facilitar la participación activa del público en la gestión del patrimonio.
- La heterogeneidad del público meta: La identificación de los públicos a los que se va a difundir la información tiene un impacto directo en las formas de difusión y en los contenidos que se van a divulgar. Una vez identificados los distintos públicos, sus necesidades y los objetivos de difusión de la información, hay que tener en cuenta un gran número de factores para determinar el enfoque pedagógico, el marco narrativo, etc.
- Sinergia entre soportes físicos y virtuales: experiencias in situ más ricas y envolventes.

5. Enverdecimiento de espacios públicos

Problemáticas debatidas

- Invención de una nueva identidad y desarrollo de nuevos usos: implantación de proyectos aceptables en relación con la autenticidad patrimonial, identificación de cómo cada época ha

configurado el espacio público según sus necesidades, definición de criterios para equilibrar estética y función, transformación de espacios sacralizados, preservación de referentes culturales e imaginarios...

- El potencial de innovación arquitectónica y técnica en términos de gestión de infraestructuras subterráneas, aumento del tamaño de los fosos de plantación, etc.
- Intervención en espacios restringidos u hostiles, como paraderos de transporte público.
- Preservar los espacios plantados existentes como alternativa a los nuevos desarrollos urbanos. Considerar los proyectos de reverdecimiento de forma que se reduzcan los costes de mantenimiento y las necesidades de riego mediante el uso de plantas adaptadas a la sequía, la contaminación y la sal, o mediante la creación de reservorios o empozamientos de agua que interactúen con la red verde.
- Gestión transversal e integrada de los servicios municipales.
- Implicación ciudadana y responsabilidad compartida, en términos de creación de oportunidades para el reverdecimiento ciudadano, establecimiento de un presupuesto participativo, asignación de espacios para huertos urbanos, etc.

6. Intervenciones arquitectónicas irregulares que disminuyen los valores patrimoniales

Problemáticas debatidas

- Evaluación del valor del patrimonio construido, las necesidades en materia de conservación y los criterios y límites de las intervenciones: definir lo que constituye una irregularidad desde el punto de vista de los valores de autenticidad y sus atributos identificados en el sitio, la seguridad y bienestar de la población, así como de sus necesidades actuales.
- El marco de gestión y salvaguardia del centro histórico: ¿qué herramientas, qué órganos de control, bajo qué visión, qué principios, por quién?
- La función de las autoridades públicas en la comprensión y el cambio de comportamiento, orientando a la población hacia la conservación del patrimonio a través de intervenciones adecuadas mediante incentivos, definición y aplicación de normas y colaboraciones.

7. Regulación del tráfico en la zona tampón del sitio Patrimonio Mundial

Problemáticas debatidas

- Uso compartido de espacios públicos escasos y concurridos: Espacios públicos que suelen ser codiciados por diversos perfiles de usuarios a lo largo del día. Cómo encontrar la mejor manera de garantizar un uso compartido justo y eficiente de estos espacios, entre los diferentes usuarios, incluyendo decidir a cuál debe darse prioridad.
- Reorganización de los modos de transporte: Cómo responder a las prioridades urbanas contemporáneas que son reducir la huella del transporte motorizado en el centro histórico y su zona de amortiguamiento, satisfaciendo al mismo tiempo las necesidades de los distintos usuarios. Coordinación entre un transporte público eficaz, el uso de vehículos privados o compartidos por residentes y visitantes, así como los vehículos de servicio (ambulancias, camiones de bomberos, reparto, taxis, etc.).
- Gestión y control de los accesos al centro histórico: Cómo garantizar el seguimiento y la regulación de los accesos a la ciudad en función de los distintos modos de transporte utilizados y del recorrido



de los distintos usuarios (tráfico residencial, de tránsito, de servicios o comercial, zonas de bajada, reparto o estacionamiento, etc.).

- La promoción de formas alternativas de movilidad: Un medio de reducir el atractivo de utilizar vehículos motorizados individuales.
- Recualificación residencial del centro de la ciudad: Devolver algunos servicios ciudadanos de la periferia al centro para aumentar su atractivo y reducir la dependencia del automóvil.

8. Regeneración del núcleo histórico mediante la preservación, la valorización y el conocimiento del patrimonio

Problemáticas debatidas

- Interpretación del patrimonio: tener en cuenta la función y el valor originales del patrimonio, lo que representa y cómo puede restaurarse, para influir en el programa de rehabilitación.
- Valor social del patrimonio: el programa de rehabilitación VS restauración de edificios históricos, los usos sociales y económicos a favorecer para la cohesión socioeconómica y cultural.
- La gobernanza compartida entre los gestores municipales y actores de la sociedad civil implicados en la dinámica socioeconómica y cultural del centro histórico: las posibles asociaciones y su relevancia a la hora de considerar el futuro del edificio restaurado y su lugar en su administración y garantizar su supervivencia a largo plazo.
- Intervención en edificios históricos según diferentes situaciones de tenencia: Los mecanismos y procedimientos de que disponen las ciudades para intervenir en los edificios varían según sean de propiedad pública o privada, de propiedad conjunta o sin propietarios, y también según el tipo de ocupación -propietarios, inquilinos-.

9. Inmuebles protegidos en estado de abandono

Problemáticas debatidas

- Impacto de los edificios abandonados en la vitalidad del distrito: impacto económico (turismo), impacto demográfico (pérdida de atractivo para nuevos residentes y éxodo de los existentes), impacto en la seguridad pública, pérdida de carácter, etc.
- Comprensión de las razones del abandono: causas inmediatas (fallecimiento de los ocupantes, disputas entre la propiedad, costes de restauración demasiado elevados, desgaste gradual del edificio, daños medioambientales - flora, lluvia, viento, terremoto) frente a causas sistémicas (especulación inmobiliaria, declive demográfico, indiferencia hacia la conservación del patrimonio, falta de títulos de propiedad).
- Enfoques preferidos en función de la naturaleza y el alcance del fenómeno: abandono como fenómeno localizado o endémico, visible o invisible (desde la calle), transitorio o de larga duración. Enfoques preventivos (actuación sobre los factores de riesgo), enfoques correctivos (actuación sobre los edificios afectados), enfoques estructurantes (actuación sobre los barrios afectados).

10. Regeneración del centro histórico mediante un modelo de movilidad activa

Problemáticas abordadas

- Movilidad activa: La transformación de una calle, de un tramo de ésta o de la intervención de un espacio público, puede estimular el debate sobre una serie de cuestiones sobre la accesibilidad y



aportar elementos para un enfoque estructurador de la peatonalización: infraestructura urbana que facilite o haga segura la experiencia de los transeúntes, la accesibilidad universal, la incorporación de nuevas geometrías que auxilien el funcionamiento de las vialidades, la integración del mobiliario, y la plantación de especies endémicas en espacios mixtos en espacios peatonales o calles con baja velocidad vial.

- Jerarquización de las rutas arteriales: Para implementar un plan de movilidad efectivo, necesitamos entender cómo funciona el sistema de transporte, es decir quiénes son los usuarios y cuáles son sus motivos, qué modos de transporte funcionan y cuáles traen externalidades negativas o pueden estar sujetos a mejora. Así podemos pensar en los cambios de hábitos y en el desarrollo de alternativas de movilidad activa y motorizada y de intermodalidad, es decir, generar conexiones eficientes entre distintos modos de transporte.
- Aceptabilidad social: El apoyo de los vecinos y comerciantes afectados por la remodelación de su calle hace que la peatonalización se vea como un proyecto que favorece el atractivo y el dinamismo de un barrio.

11. Movilidad apaciguada: Distribución y uso compartido de las calles entre distintos usuarios y modos de desplazamiento

Problemáticas abordadas

- Participación ciudadana en la definición de los proyectos urbanos: aspectos metodológicos y estratégicos (herramientas de consulta y co-construcción utilizadas según el tipo de insumos participativos y la finalidad buscados).
- Cambiar el comportamiento de los usuarios: Fomentar el cambio mediante mejoras, sensibilización o métodos educativos.
- Integración de la movilidad en los grandes proyectos: Priorización de los modos de transporte, reurbanización de los espacios públicos liberados para modos de transporte alternativos, consideración de la finalidad de los desplazamientos.
- La gobernanza del transporte público: algunas ciudades cuentan con entidades municipales con poder para autorizar a las empresas a prestar servicio en determinadas rutas (sistema de concesión), para otras este poder está entre las manos de una autoridad supramunicipal. Diferencias cuando el transporte público es prestado por una empresa pública o parapública (las rutas individuales no están vinculadas a intereses particulares).

12. Oficios y técnicas tradicionales para la conservación del patrimonio

Problemáticas debatidas

- Valorización de la autenticidad del patrimonio, en el sentido del valor que la población y las autoridades municipales le dan a la aplicación de técnicas de construcción tradicionales, al uso de materiales originales en la renovación frente a las prácticas industriales y los materiales estándar o baratos, y a la definición de lo "auténtico".
- Mercado y condiciones económicas de los oficios y competencias: la oferta de competencias depende en gran medida de la formación conducente a la acreditación de profesionales especializados y del interés que muestren por ellas las nuevas generaciones, mientras que la demanda depende de una serie de factores que van desde el valor que los individuos conceden al

uso de materiales originales, métodos de construcción, conceptos estéticos y formas de utilizar el espacio, hasta los procesos administrativos, reglamentos y leyes vigentes.

- Reglamentación de las intervenciones de empresas especializadas y artesanos. Disparidad entre legislaciones nacionales sobre la gestión del patrimonio clasificado y las normativas municipales, que carecen de requisitos formales sobre la contratación de personas o empresas cualificadas para restaurar edificios del patrimonio dificulta la contratación de profesionales competentes.



ANEXO 2: EJES ESTRATÉGICOS

Cuatro *Ejes Estratégicos* tienen como objetivo hacer de los centros históricos lugares vibrantes, resilientes y sostenibles. Combinando la preservación del patrimonio, la mejora de la vivienda, la adaptación a los retos medioambientales y la transformación de la movilidad, la ciudad puede poner en valor su atractivo, respetando al mismo tiempo su historia y a sus residentes:

- **Recalificar el hábitat**

La revitalización de los centros históricos comienza con el mantenimiento o el retorno de los residentes. Recalificar el hábitat significa restaurar la función residencial amenazada por la especulación, la desocupación o la *museificación*. Significa apoyar la rehabilitación de viviendas antiguas, la transmisión de conocimientos técnicos y el mantenimiento de una población diversa y activa.

Pero recalificar el hábitat también significa tomar medidas en el resto de la ciudad. Al consolidar el tejido residencial, promovemos la movilidad local, reducimos la dependencia del automóvil y hacemos posible una ciudad “transitable”. La inversión en la vivienda favorece la diversidad funcional, estimula los negocios del barrio y devuelve el sentido a los espacios públicos. Es el pilar de una política de habitabilidad, que convierte el patrimonio no solo en un telón de fondo, sino en un entorno vivo.

- **Refrescar la ciudad**

En esta era de cambio climático, refrescar la ciudad es una necesidad vital. Introducir la naturaleza en el tejido urbano, eliminar las superficies impermeables, proporcionar sombra y la vegetalización son acciones que regeneran el tejido histórico sin traicionar su espíritu. Los árboles, los patios verdes y los tejados verdes se están convirtiendo en los nuevos monumentos de una ciudad que se está adaptando.

Pero la renovación no se limita al medio ambiente: también transforma los usos. Al crear espacios para refrescarse y respirar, estimulamos los encuentros, calmamos el tráfico y facilitamos la movilidad lenta. La vegetalización se convierte en una infraestructura tanto social como ecológica, un vínculo entre la vivienda, la movilidad y el patrimonio.

- **Transformar la movilidad**

Repensar la movilidad significa devolver la ciudad a sus habitantes. Al reducir el espacio dedicado a los coches y desarrollar el transporte a pie, en bicicleta y en transporte público, creamos una ciudad más segura, más fluida y más inclusiva. El espacio público se está reinventando: menos flujos motorizados, más lugares para quedarse, socializar y compartir.

Esta transformación, a su vez, pone en valor la función residencial. Los barrios más tranquilos se vuelven más deseables, las viviendas se abren a calles animadas y transpirables, y los niños pueden volver a jugar al aire libre. Al liberar espacio, la movilidad sostenible también abre paso a la vegetalización y al redescubrimiento del patrimonio. Cada calle rediseñada se convierte en un laboratorio de urbanidad: un espacio donde se unen la ecología, la cultura y la ciudadanía.



- **Regenerar el entorno urbano**

La regeneración va más allá de la restauración de edificios: significa dotar a la ciudad de un nuevo significado colectivo. Esto implica movilizar a los residentes, artesanos, investigadores y artistas para que trabajen juntos en la invención de nuevos usos para el patrimonio. Significa considerar el tejido histórico como un recurso, un campo para la experimentación social, ecológica y cultural.

La regeneración conecta los otros tres ejes: proporciona una dirección y una visión compartida. Convierte la rehabilitación de viviendas en un acto cultural, la vegetalización en un proyecto colectivo y la movilidad suave en una experiencia patrimonial vivida. Transforma el pasado en un recurso para afrontar los retos del presente.

Recalificar, renovar, transformar, regenerar: estos cuatro verbos trazan la trayectoria de una única ambición: dar nueva vida y significado a la ciudad histórica. Cada uno de estos ejes es una puerta de entrada a una profunda transformación, pero es en su articulación donde se construye el verdadero proyecto político: una ciudad viva, inclusiva y resiliente, fiel a su memoria y con la mirada puesta en el futuro.

APÉNDICE 3: CONSTATACIONES

Las ciudades miembros que participaron en las reuniones y talleres organizados en el marco de la *Hoja de Ruta de Quebec* y el *Camino de Córdoba* elaboraron 54 *constataciones* que arrojan luz sobre la dirección que las ciudades miembros desean que tome el *Nuevo Proyecto Urbano*. Afirman la necesidad de volver a situar a las personas en el centro de las preocupaciones urbanas y los proyectos futuros: una ciudad habitada, vibrante y socialmente diversa, donde la calidad de la vivienda, la renaturalización de los espacios públicos y la accesibilidad apoyen la vitalidad del centro histórico y lo afirmen como el corazón de la ciudad. El patrimonio se convierte en la fuerza motriz de una transformación ecológica, social y cultural que devuelve el sentido a la ciudad y el deseo de vivir en ella.

Las 54 *constataciones* se han resumido y agrupado en 25 *constataciones integradoras* relacionadas con los *Ejes Estratégicos*:

Recalificar el hábitat

1. La rehabilitación de los edificios existentes es la opción privilegiada: la lucha contra la desocupación y la reutilización de las viviendas desocupadas tienen prioridad sobre la construcción.
2. El control del suelo público es esencial para regular el uso residencial, limitar la especulación y garantizar la oferta de viviendas asequibles.
3. La especulación y la *turistificación* amenazan directamente la calidad de vida de los residentes: la vivienda ofrecida a los visitantes debe regularse para preservar la función residencial.
4. Deben combinarse políticas de incentivo y de control: apoyar la rehabilitación cuando mantenga la función residencial y penalizar a los propietarios especuladores o negligentes.
5. La repoblación del centro histórico requiere una acción conjunta en materia de vivienda y servicios locales e instalaciones públicas, para crear un círculo virtuoso entre la vitalidad urbana y el atractivo residencial.
6. Un marco normativo integral debe permitir una intervención eficaz en el patrimonio edificado, conciliando la conservación y la mejora de las condiciones de vivienda.
7. El mantenimiento del patrimonio edificado es una cuestión de calidad de vida y bienestar, tanto como de seguridad: las ciudades deben reforzar su capacidad para actuar sobre los inmuebles degradados o abandonados.

Refrescar la ciudad

8. La vegetalización debe integrarse en una estrategia integral de infraestructura verde y azul coherente con la gestión del agua, aprovechando lo que ya existe y la morfología histórica.
9. La plantación no es un fin en sí misma: las intervenciones deben tener como objetivo la diversidad de usos, el confort térmico, visual, acústico y social, y evitar los efectos de la gentrificación medioambiental.
10. Los espacios públicos deben diseñarse como lugares para vivir y socializar, garantizando un equilibrio entre la naturaleza, las superficies minerales y los vínculos sociales.
11. La creación de espacios para la calma y la contemplación refuerza el apego al lugar y la calidad de vida en los centros históricos.
12. La interdisciplinariedad entre los servicios urbanos y el desarrollo de competencias técnicas se requieren para desplegar estrategias de refrescamiento coherentes y sostenibles.
13. La valentía política y la participación ciudadana son esenciales para el éxito de la renaturalización y la recuperación de los espacios públicos.

Transformar la movilidad

14. Reducir el tráfico de automóviles en los centros históricos requiere replantearse el acceso, el estacionamiento y la distribución de los diferentes tipos de movilidad en toda la ciudad.
15. La movilidad activa (caminar, ir en bicicleta) es clave para la calidad de vida, la mejora de la calidad del aire, la salud pública y la convivencia urbana.
16. Las políticas de movilidad sostenible deben integrarse en las estrategias urbanas generales: no solo afectan al transporte, sino también a la coherencia entre la vivienda, el empleo y los servicios.
17. La ciudad de proximidad —o ciudad de 15 minutos— es clave para reducir la dependencia del transporte motorizado y garantizar un acceso equitativo a los servicios esenciales.
18. La peatonalización debe considerarse una herramienta para el dinamismo económico y social, desarrollada en colaboración con los residentes y las empresas y acompañada de una comunicación transparente.
19. Las transformaciones deben ser graduales y evaluadas para mantener el apoyo de los ciudadanos y ajustar las políticas según los resultados observados.
20. La recopilación y el análisis de datos —en particular mediante las nuevas tecnologías y la inteligencia artificial— deben orientar la planificación y el seguimiento de los impactos de la movilidad.

Regenerar el entorno urbano

21. El patrimonio edificado e inmaterial debe explotarse como un recurso estratégico para la revitalización: encarna los valores, las narrativas y los conocimientos técnicos que constituyen la base de la identidad urbana.
22. La rehabilitación del patrimonio debe combinar autenticidad, innovación y valor educativo: la transmisión de los conocimientos y oficios tradicionales es esencial para su sostenibilidad.
23. Las comunidades patrimoniales deben ser reconocidas e involucradas en la gobernanza: su apego simbólico y emocional al lugar fomenta la cohesión y la legitimidad de los proyectos.
24. Las políticas urbanas deben ser transversales, vinculando la vivienda, la cultura, el medio ambiente, la economía y la gobernanza en un enfoque integrado impulsado por el patrimonio.
25. La regeneración de la habitabilidad requiere superar la fragmentación institucional y presupuestaria: la cooperación entre los actores públicos, los ciudadanos y los socios internacionales es la clave para una transformación sostenible.

APÉNDICE 4: OBJETIVOS OPERATIVOS

La Comunidad de Práctica (Évora, marzo de 2025) propuso un conjunto inicial de *objetivos operativos* provisionales, que se completarán y revisarán hasta la primavera de 2026:

1. **Transformar los centros históricos en laboratorios de innovación urbana** para diseñar espacios de vida para la experimentación y el aprendizaje colectivo, donde interactúen el patrimonio, la sostenibilidad y la innovación. La riqueza material e inmaterial de los centros antiguos es un recurso para poner a prueba nuevas prácticas urbanas —en términos de movilidad, rehabilitación de edificios, gestión ecológica y calidad de vida— de manera progresiva, medible y reproducible. Las soluciones contemporáneas (movilidad activa, inteligencia artificial, renaturalización, creación de nuevas funciones sociales para los edificios) se basan en el tejido urbano existente y promueven los conocimientos y habilidades tradicionales. Su función ya no es solo preservar, sino también generar modelos urbanos adaptables capaces de inspirar a toda la ciudad.
2. **Establecer una gobernanza transversal permanente para crear una organización municipal** capaz de superar las divisiones administrativas y sectoriales, a fin de garantizar la coherencia de las estrategias urbanas en los centros históricos. Esto implica crear una «cultura de coordinación» continua entre los distintos departamentos municipales —urbanismo, movilidad, medio ambiente, vivienda, cultura— pero también con los operadores privados, las instituciones académicas y los ciudadanos. Esta gobernanza se basa en el intercambio de competencias y lenguajes comunes, la armonización de los marcos normativos y la existencia de estructuras multidisciplinarias capaces de gestionar proyectos complejos. Al simplificar los procedimientos, apoyar a los residentes e implementar sistemas de observación y evaluación, esta gobernanza se convierte en una herramienta de eficiencia, transparencia y confianza. La transformación del centro histórico en un espacio gestionado como un bien común, donde cada intervención forma parte de una visión compartida y sostenible.
3. **Involucrar a los habitantes en la co-construcción de proyectos urbanos** para reconocer que son actores esenciales en la transformación de los centros históricos. Este enfoque confiere a los proyectos una mayor legitimidad y sostenibilidad al anclarlos en las necesidades, los conocimientos y los valores de las comunidades locales. Se basa en una comunicación clara y transparente, en mecanismos permanentes de diálogo y en herramientas de mediación accesibles e interactivas. Al integrar las múltiples narrativas del patrimonio inmaterial, la memoria de los lugares y los conocimientos tradicionales, la co-construcción permite desarrollar proyectos que reflejan la identidad colectiva y responden a los retos contemporáneos. Promueve la apropiación de los espacios públicos, la educación sobre el patrimonio y la transmisión intergeneracional, transformando así la participación ciudadana en un proceso continuo de creación urbana compartida.
4. **Mantener la densidad poblacional y atraer a nuevos residentes al centro histórico** para afirmar su función residencial como condición primordial para su vitalidad. Este objetivo requiere la rehabilitación de viviendas vacías en lugar de nuevas construcciones, el control del suelo para frenar la especulación y un equilibrio de usos frente a la presión turística. El objetivo es garantizar el acceso a la vivienda y a los servicios locales, preservar la diversidad social y generacional y promover formas innovadoras de vivienda asequible e inclusiva. El atractivo del centro histórico



depende de la calidad de vida que ofrece: movilidad adaptada a los residentes, tiendas y servicios accesibles, espacios públicos acogedores y edificios patrimoniales utilizados de manera que satisfagan las necesidades reales de las comunidades locales. Al consolidar un tejido residencial activo, el centro histórico se convierte no solo en un lugar de memoria y patrimonio, sino también en un entorno de vida equitativo, inclusivo y sostenible, capaz de resistir la lógica especulativa y acoger a nuevas generaciones de residentes.

5. **Repensar los derechos de paso públicos y desarrollar los espacios públicos existentes para transformar el espacio urbano en un medio para la calidad de vida, la equidad y la sostenibilidad.** Esto implica reducir gradualmente el lugar que ocupa el automóvil en favor de la movilidad activa, la convivencia y la biodiversidad, al tiempo que se garantiza la coherencia de los flujos en toda la ciudad. El espacio público se convierte así en un lugar multifuncional: un espacio para la circulación, pero también para la sombra, el frescor, el descanso, el encuentro y la contemplación. Las prioridades son integrar la restauración del medio ambiente y la gestión del agua en un marco ecológico, garantizar el confort térmico, acústico y visual, y garantizar la accesibilidad universal. La peatonalización, concebida no como un fin en sí misma, sino como un impulso para el dinamismo social y económico, debe experimentarse, ajustarse y diseñarse para mejorar la inclusividad de los usos. Gracias a este reequilibrio, el dominio público deja de ser un simple soporte técnico para la movilidad y se convierte en un espacio compartido y patrimonial, motor de una nueva urbanidad.