



Nuevo Proyecto Urbano: Regenerar los centros históricos mediante la habitabilidad

Camino de Córdoba

Citylab “Repensar el turismo para restablecer el equilibrio en los centros históricos de las ciudades”

Coorganizado por la Alianza Europea para un Turismo Urbano Equilibrado y la Organización de Ciudades del Patrimonio Mundial
Ámsterdam, 17-19 de septiembre de 2025

INFORME

CONTEXTO Y OBJETIVOS

El turismo es un sector económico importante en todas las Ciudades del Patrimonio Mundial y está estrechamente relacionado con casi todos los aspectos de la gestión de los centros históricos. Como parte del proceso de elaboración del Nuevo Proyecto Urbano (NPU) llevado a cabo desde 2023, las ciudades miembros de la OCPM han señalado varias cuestiones y preocupaciones relacionadas con el turismo y las dificultades para conciliar múltiples cuestiones complejas que implica la habitabilidad. Es indispensable que el NPU proponga una forma de gestionar el turismo.

El “CityLab de Ámsterdam”¹ tuvo como objetivo realizar una contribución significativa a esta perspectiva, gracias al apoyo del enfoque de la Alianza Europea para un Turismo Urbano Equilibrado.

INTRODUCCIÓN

Cada ciudad histórica tiene su propia estrategia de “turismo cultural” que aprovecha el patrimonio local y las especificidades culturales. Pueden centrarse en grandes eventos, la clasificación del patrimonio, la gastronomía, etc., aplicando objetivos específicos y proponiendo una oferta adaptada (personas mayores, familias, grupos reducidos, alta gama, etc.). Tienen un impacto local positivo (artesanos, restauradores, temporadas, etc.), pero también se convierten en motivo de preocupación (aumento del precio del suelo, presión sobre los espacios públicos, etc.). La hipótesis central del CityLab es que el “turismo urbano equilibrado” en las ciudades históricas es posible, en la medida en que puede proponer una interacción de calidad entre la estrategia turística y el entorno de vida específico.

En muchos casos, el turismo gira en torno a una única narrativa urbana, elegida principalmente por su atractivo económico. Este enfoque altamente específico y con orientaciones determinadas conduce a un aumento de los flujos turísticos concentrados en un área físicamente limitada, tanto en términos de espacios públicos como de terrenos residenciales o comerciales. La expansión prevista del “turismo cultural” plantea importantes retos, como la saturación de los espacios públicos, el aumento de la especulación inmobiliaria y comercial, y el desplazamiento de los negocios locales en favor de las cadenas (multi)nacionales. También hace que las ciudades dependan cada vez más económicamente de los visitantes extranjeros. Al centrarse en una única historia dominante, los esfuerzos por mantener la oferta turística suelen dar prioridad a la conservación del patrimonio en una forma inmutable, lo que a su vez fomenta la “monoculturalización” de los centros históricos.

¹ Ciudades participantes: Ámsterdam, Cracovia, Luxemburgo, París, San Sebastián, Bruselas y Oporto.



Solo en los últimos años la cuestión se ha convertido en un tema político, al alcanzar el nivel de molestias un punto en el que los residentes que quedaban no solo comenzaron a reivindicar su derecho a seguir viviendo en el centro histórico, sino que querían hacerlo en un entorno dinámico en el que se pudiera acceder a los servicios locales. La toma de conciencia sobre el tema ha aumentado aún más a raíz de la reciente pandemia, que detuvo abruptamente los viajes internacionales y puso de manifiesto la fragilidad de los sistemas dependientes del turismo.

Al mismo tiempo, las olas de calor cada vez más frecuentes e intensas están provocando un replanteamiento de los espacios públicos diseñados principalmente para los turistas. La llegada de migrantes está obligando a las ciudades a adaptar sus políticas de acogida, mientras que la creciente presión sobre el suelo impulsada por el turismo está provocando una resistencia cada vez mayor entre los residentes locales.

En este sentido, las respuestas de las ciudades históricas al exceso de turismo y al monoculturalismo deben adaptarse a su realidad como lugares habitados y con habitabilidad, capaces de seguir acogiendo a quienes pueden ser futuros residentes (estudiantes, jóvenes trabajadores, familias, etc.).

HALLAZGOS

Principales **retos** a los que se enfrentan las ciudades debido a la monoculturalización que implica el turismo:

- **Gobernanza y coordinación:** dificultad para integrar a todas las partes interesadas (funcionarios electos, servicios municipales, comerciantes, residentes) en un enfoque coherente.
- **Hacinamiento y gestión de flujos:** espacios saturados, concentración excesiva en determinadas zonas, pérdida de calidad de vida e identidad para los residentes.
- **Vivienda y habitabilidad:** la presión inmobiliaria y turística hace que la vivienda sea inaccesible, lo que pone en peligro la función residencial de los centros históricos.
- **Preservación de la autenticidad:** riesgos de folclorización y debilitamiento del tejido local (tiendas emblemáticas, cultura viva).
- **Eventos y uso excesivo de los espacios:** proliferación de eventos y usos intensivos (azoteas, centros históricos), lo que aumenta la presión.
- **Movilidad y congestión:** embotellamientos, conflictos entre los distintos medios de transporte, dificultades de accesibilidad.

Soluciones propuestas:

- **Mejorar la gobernanza:** establecer nuevos marcos de trabajo, reforzar la colaboración interfuncional y poner en valor la formación y sensibilización de las partes interesadas.
- **Distribuir mejor los flujos:** promover zonas menos conocidas, desarrollar zonas periféricas, fomentar estancias más largas, diversificar los mercados y los perfiles de los visitantes.
- **Proteger la función residencial:** regular los alquileres a corto plazo, explorar nuevos marcos legales para el derecho a la vivienda, desarrollar viviendas accesibles y mantener los servicios locales.
- **Apoyar a los actores locales:** invertir en las comunidades, apoyar a las empresas tradicionales mediante subvenciones, asistencia técnica y programas de formación.
- **Redefinir la experiencia turística:** co-crear con los operadores, fomentar la interacción entre residentes y visitantes, promover prácticas sostenibles y hoteles “verdes”.
- **Tomar medidas en materia de movilidad:** promover la movilidad suave y colectiva, introducir zonas de peaje urbano, aparcamientos disuasorios y educar a los visitantes sobre las prácticas locales (por ejemplo, vídeos explicativos, formación sobre el uso de la bicicleta).



- **Proporcionar herramientas de gestión:** desarrollar herramientas de medición y seguimiento (aplicaciones, indicadores) para adaptar mejor las políticas públicas.

Objetivos y obstáculos:

En general, definir y aplicar un turismo urbano equilibrado requiere un enfoque integrado que combine innovación, gobernanza clara, participación ciudadana, políticas residenciales sólidas y la remodelación de los espacios públicos. En este sentido, el concepto de habitabilidad, tal y como lo propone la OCPM en el contexto del NPU, puede crear condiciones propicias para un turismo urbano equilibrado.

Al confrontar los objetivos operativos definidos por la Comunidad de Práctica con el turismo urbano equilibrado, los participantes del CityLab pudieron determinar que los objetivos del NPU son capaces de contribuir al turismo urbano equilibrado, lo que a su vez permite la regeneración de la habitabilidad. No obstante, aún se han identificado ciertos obstáculos para su implementación:

1. Transformar los centros históricos en laboratorios de innovación urbana

- Fomentar nuevas políticas y herramientas para gestionar los flujos turísticos, probar soluciones innovadoras (digitalización, urbanismo táctico), promover narrativas locales y crear nuevos modelos empresariales.
- Permitir la integración de residentes, visitantes y emprendedores en una narrativa compartida y enriquecer la oferta urbana.

Obstáculos:

- Dificultades para convencer al sector turístico de que adopte nuevos enfoques.
- Riesgos relacionados con los costes, la falta de experticia y, a menudo, la validación retrospectiva.
- Barreras tecnológicas, pérdida de contacto humano, necesidad de reciclaje profesional.

2. Establecer una gobernanza transversal y permanente

- Permitir estrategias más holísticas y transparentes, una mejor coordinación entre los niveles local, nacional y europeo, y la armonización de los modelos de gestión turística entre ciudades.
- Aclarar la distribución de funciones y reforzar el poder de decisión frente a la presión del sector turístico.

Obstáculos:

- Solapamiento de niveles administrativos (europeo, nacional, local) y conflictos políticos.
- Falta de claridad sobre “dónde reside el poder de gestión” y fragilidad de los modelos existentes (organizaciones de gestión turística, oficinas de turismo).
- Dificultades para crear un órgano rector conjunto y alinear a todas las partes interesadas.

3. Involucrar a los ciudadanos en la co-construcción de proyectos urbanos

- Dar voz a los residentes y reforzar la autenticidad, el sentido de pertenencia y la solidaridad.
- Fomentar la participación entre los residentes para que se muestren más dispuestos a colaborar cuando se reconocen sus opiniones.

Obstáculos:

- La complejidad de conciliar todos los puntos de vista y la necesidad de herramientas más específicas.
- La falta de recursos humanos y la dificultad para llegar a determinados públicos específicos.



4. Conservar la población y atraer a nuevos residentes

- Aumentar la habitabilidad, la diversidad demográfica y la vitalidad económica de los centros urbanos.
- Crear mejores condiciones de vida (accesibilidad, vivienda, servicios), ayudando a equilibrar las funciones residenciales y turísticas.

Obstáculos:

- Conflictos de intereses con motores económicos fuertes (sector inmobiliario, turismo de masas).
- Altos costes, bajo impacto de las iniciativas locales a nivel macroeuropeo.
- Problemas estructurales de acceso a la vivienda, especulación inmobiliaria, infraestructura insuficiente.

5. Repensar las áreas públicas destinadas a la red vial y adecuar los espacios públicos existentes

- Mejorar la convivencia entre residentes y visitantes, poner en valor la cordialidad y proporcionar un entorno más saludable.
- Fomentar las interacciones positivas y un mejor uso compartido de los espacios colectivos.

Obstáculos:

- Conflictos de uso relacionados con la escasez y la multiplicidad de funciones (comercio, ocio, movilidad).
- Dificultades para hacer cumplir la normativa y crear verdaderos lugares de encuentro entre residentes y visitantes.

CONCLUSIÓN

El CityLab de Ámsterdam reunió a representantes de ciudades que trabajan en los ámbitos del patrimonio, el turismo y el desarrollo económico. Este taller interdisciplinario brindó la oportunidad de abordar desde una perspectiva diferente un objeto que no se ha tratado en detalle en el contexto del Camino de Córdoba.

En este contexto concreto, es importante que, los retos, las pistas de acción y otras conclusiones identificadas durante el taller correspondan en gran medida con las cuestiones planteadas inicialmente para el NPU. Esto lleva a la conclusión de que el NPU ayudará efectivamente a las ciudades del Patrimonio Mundial a idear soluciones a los problemas relacionados con el exceso de turismo y el monoculturalismo. Además, se refuerza la hipótesis de que el turismo urbano equilibrado, que debe ser explicado por la Alianza a la luz del CityLab, podría ser un medio adicional para regenerar la habitabilidad.

En resumen, la idea general es la siguiente: el turismo cultural se ha definido desde el principio y se ha desarrollado mediante la explotación económica de los recursos patrimoniales de una ciudad. Son los efectos perversos de este tipo de turismo los que provocan problemas y preocupaciones. El turismo aparece entonces como un fin en sí mismo, desconectado de la realidad interna de la ciudad. En última instancia, el turismo crea una lucha de poder o una tensión entre las autoridades, los habitantes y otros sectores económicos, lo que genera una acción demasiado limitada que, por lo general, refuerza el desequilibrio existente. Por eso, los centros históricos de la mayoría de los países han llegado a un punto en el que deben cambiar el paradigma y redefinir lo que necesitan.

La ciudad, incluido su centro histórico, está hecha para ser habitada. La prioridad deben ser los habitantes y sus condiciones de vida. La habitabilidad local debe convertirse en la razón por la que los visitantes desean venir a una ciudad. La ciudad está creando múltiples usos y, por lo tanto, multiplicando las razones para visitarla. El turista se convierte en un visitante al que hay que acoger, y la hospitalidad es una parte valiosa de la habitabilidad.



Todas estas conclusiones son cuestiones que podrían utilizarse para diseñar un segundo CityLab con el fin de finalizar las propuestas para el NPU. La Comunidad de Práctica podría examinar más adelante algunas observaciones, en forma de “Conclusiones”:

- a. Basándose en el trabajo previo de la OCPM y sus miembros, para el NPU, el CityLab subrayó que es indispensable encontrar soluciones alternativas que permitan superar el exceso de turismo y el monoculturalismo.
- b. La NPU, como futura estrategia común de la OCPM, proporcionará herramientas de planificación y proyectos para garantizar la evolución de las ciudades en respuesta a las amenazas contemporáneas (incluido el exceso de turismo). Como se subrayó durante el CityLab, los proyectos futuros tendrán que combinar acciones en tres campos complementarios principales:
 - Viviendas de alta calidad y diversas, acompañadas de servicios locales.
 - Espacios públicos diseñados como entornos de convivencia compartidos, dedicados a las comunidades;
 - Movilidad que promueva la accesibilidad y la intermodalidad.
- c. La habitabilidad, tal y como la concibe la OCPM, encarna una visión integrada del centro histórico. Desde esta perspectiva, el patrimonio, tanto tangible como intangible, es un recurso insustituible. Además de ser un marcador de identidad para los residentes, su adaptabilidad multiplica las posibilidades de imaginar futuros fieles a los valores de ciudades hospitalarias, inclusivas y resilientes. El patrimonio explotado para la habitabilidad se convierte en un vehículo a través del cual la inteligencia territorial de la ciudad, adquirida a lo largo de siglos, proporciona la energía para el cambio.
- d. No basta con seguir impulsando medidas ad hoc que se limiten a reducir los impactos negativos de las molestias más visibles en lugares concretos. Si bien una serie de medidas puntuales pueden ayudar a gestionar sitios de manera particular, no necesariamente transforman el turismo en un motor para el desarrollo de estrategias urbanas innovadoras e integradas.
- e. Además, ya no es viable basar los nuevos enfoques o alternativas urbanas en una única narrativa o en una única forma de promoverla. Las autoridades locales, los expertos, los ciudadanos y los agentes económicos deben atreverse a aprovechar sus recursos humanos, narrativos, simbólicos y materiales compartidos para crear narrativas nuevas, inspiradoras y movilizadoras, adaptadas a cada contexto.
- f. Las conclusiones que abogan por un “turismo urbano equilibrado” amplían el concepto de turismo para abarcar todas las actividades y las necesidades de todo tipo de visitantes y visitas, es decir, los usos de la ciudad por parte de quienes no residen en ella.

Estas conclusiones esbozan una definición de turismo urbano equilibrado tal y como debería integrarse en la NPU.