

Cuaderno del Simposio

Nuevo Proyecto Urbano: hacia la habitabilidad de los centros históricos

18.º CONGRESO MUNDIAL DE LA OCPM, MARRAKECH
(MARRUECOS), DEL 26 AL 29 DE OCTUBRE DE 2026



OVPM . OWHC . OCPM



ÍNDICE

PREÁMBULO.....	3
CONCEPTO	3
HERRAMIENTAS	3
PRIMERA PARTE: VISIÓN GENERAL	4
APERTURA DEL SIMPOSIO	4
SESIÓN 1 – REUNIRSE	4
SESIÓN 2 – POSICIONARSE.....	4
SESIÓN 3 – ADHERIRSE	5
SEGUNDA PARTE: DESARROLLO DE LOS TALLERES (SESIÓN 2).....	6
INTRODUCCION.....	6
CONTENIDO DE LOS TALLERES.....	6
TALLER 1: COMO HACER EVOLUCIONAR LA GOBERNANZA PARA ELIMINAR LOS OBSTACULOS POLITICOS, ADMINISTRATIVOS Y PROFESIONALES.....	6
TALLER 2: CÓMO PONER EN MARCHA ESTRATEGIAS GLOBALES PARA TRADUCIR LA HABITABILIDAD EN COMPROMISOS CONCRETOS	9
TALLER 3: COMO CREAR UN MARCO COMUN EN MATERIA DE INVERSION EN EL PATRIMONIO.....	11
ANEXO 1: EQUIPO OCPM DEL SIMPOSIO.....	14



PREÁMBULO

El presente documento explica los objetivos y el desarrollo del *Simpósio* para ayudar a los participantes a prepararse.

La primera parte ofrece una visión general de las tres sesiones; la segunda parte detalla los contenidos y el desarrollo de los talleres de la Sesión 2.

CONCEPTO

El objetivo del *Simpósio* “*Hacia la habitabilidad de los centros históricos*”, nueva etapa del proceso iniciado en 2022 por la OCPM, es llevar a los participantes a:

- “Reunirse”, en torno a los resultados de la reflexión colectiva desarrollada desde 2022 (Sesión 1, martes 27 de octubre por la tarde);
- “Posicionarse”, respecto de las perspectivas concretas que ofrece el **Nuevo Proyecto Urbano** (Sesión 2, martes 27 de octubre por la tarde y miércoles 28 de octubre por la mañana);
- Y, por último, “Adherirse” al **Nuevo Proyecto Urbano**, que estará en el centro de las actividades de la Organización a partir de 2027 (Sesión 3, miércoles 28 de octubre por la tarde).

HERRAMIENTAS

Se recomienda encarecidamente a los participantes leer el documento del **Nuevo Proyecto Urbano** ([HTTPS://WWW.OVPM.ORG/WP-CONTENT/UPLOADS/2025/02/OVPMDOCLONGNUMESP.PDF](https://www.ovpm.org/wp-content/uploads/2025/02/OVPMDOCLONGNUMESP.PDF)) antes del *Simpósio*.

El lunes 26 de octubre por la tarde se ofrecerá una sesión de orientación para comprender el **Nuevo Proyecto Urbano**, dirigida tanto a quienes han seguido los trabajos de elaboración del Nuevo Proyecto Urbano como a quienes se incorporan ahora al proceso. La Secretaría General y el Grupo asesor recibirán a los participantes en el marco de la *Exposición* creada especialmente para el Congreso (compuesta por cinco secciones: Presentación del NPU, Ciudades activas, Buenas prácticas, Acelerador para la regeneración urbana y proyectos candidatos al Premio Jean-Paul-L’Allier 2026). La conversación girará en torno a la dinámica desarrollada desde 2022, las contribuciones de las ciudades y el recorrido colectivo.

Por otra parte, se pondrá a disposición de los participantes una *plataforma digital* sencilla y dinámica, alojada en un sitio web propio y seguro, en francés, inglés y español. Podrán acceder a ella desde sus teléfonos o computadoras, sin necesidad de instalar ninguna aplicación. Las seis secciones podrán completarse en pocos minutos, al ritmo de las sesiones del *Simpósio*, de modo que cada participante pueda contribuir de forma continua a las reflexiones y enriquecer los resultados del *Simpósio* y las etapas siguientes del proceso.



PRIMERA PARTE: VISIÓN GENERAL

APERTURA DEL SIMPOSIO

La presidenta de la Comuna de Marrakech, Sra. Fatim Ezzahra El Mansouri, inaugurará oficialmente el *Simposio*.

SESIÓN 1 – REUNIRSE

El recordatorio de la dimensión política del mandato definido en el 16.º Congreso Mundial de Quebec (2022) y de las orientaciones confirmadas en el 17.º Congreso de Córdoba (2024) reunirá a los participantes en torno a las perspectivas y las oportunidades que ofrece el **Nuevo Proyecto Urbano**. El trabajo realizado en los últimos cuatro años se apoya en la actividad de 81 ciudades miembro, en sus experiencias y en sus conocimientos. El proceso colaborativo de la *Hoja de ruta de Quebec* y del *Camino de Córdoba* ha reforzado la red de las ciudades del patrimonio mundial, ha forjado una conciencia común de la urgencia de actuar para contrarrestar las presiones que amenazan los centros históricos y ha identificado los desafíos sobre los que trabajar conjuntamente.

El **Nuevo Proyecto Urbano** expresa una ambición compartida por más de 110 ciudades reconocidas mundialmente por los valores universales que simbolizan. Permite a la OCPM afirmarse como un actor principal de la gestión, la transformación y la regeneración de las ciudades del patrimonio mundial, para mantenerlas habitadas y vivas y transmitir sus valores a las generaciones siguientes. La habitabilidad que persigue el **Nuevo Proyecto Urbano** constituye la contribución de la OCPM a la tendencia mundial en favor del bienestar en las ciudades y de una transición ecológica.



SESIÓN 2 – POSICIONARSE

Los tres talleres de la Sesión 2 invitan a los participantes a profundizar en las *condiciones para el éxito* políticas, institucionales y profesionales mencionadas en el **Nuevo Proyecto Urbano** (véase la “segunda parte” de este documento, más adelante):

1. Hacer evolucionar la gobernanza para eliminar los obstáculos políticos, administrativos y profesionales;
2. Poner en marcha estrategias globales para traducir la habitabilidad en compromisos concretos;
3. Crear un marco común en materia de inversión en el patrimonio.



En función de las situaciones propias de cada ciudad, el **Nuevo Proyecto Urbano** debe ayudar a las ciudades miembro de la OCPM a poner en marcha *procesos locales en favor de la habitabilidad* que respondan a la complejidad y la urgencia de los *retos* actuales y les permitan afrontar los numerosos *desafíos* identificados desde 2022 en materia de vivienda, movilidad urbana, transición ecológica y calidad de vida. Las discusiones llevarán a cada participante a posicionarse respecto de los cambios que deben realizarse en su ciudad. Las preguntas centrales de los tres talleres de la Sesión 2 son las siguientes: “Ante sus desafíos prioritarios, ¿qué *condiciones para el éxito* deben reforzar con carácter prioritario para actuar en favor de la habitabilidad en sus centros históricos?”.

En cada taller, además del material puesto a disposición de las mesas de trabajo (8 participantes por mesa) para anotar las principales aportaciones de las discusiones, una sección específica de la *plataforma digital* permitirá a los participantes completar sus *pasaportes hacia la habitabilidad* y aportar sus puntos de vista personales y sus ejemplos de casos de uso relacionados con los temas tratados.

SESIÓN 3 – ADHERIRSE

Después de la síntesis de los talleres de la Sesión 2, realizada a partir de las contribuciones de las mesas de trabajo y de los pasaportes hacia la habitabilidad, los miembros de cada delegación dispondrán a continuación de 30 minutos para poner en común sus *pasaportes hacia la habitabilidad*.

Por último, se invitará a las delegaciones a presentar sus *trayectorias de habitabilidad* en breves intervenciones en sesión plenaria. No se trata de que propongan un plan de acción ni una lista de recomendaciones, sino de que expresen sus intenciones para facilitar los proyectos de habitabilidad. Estas presentaciones confirmarán la adhesión de las ciudades miembro al **Nuevo Proyecto Urbano** como conclusión del *Simposio*.



SEGUNDA PARTE: DESARROLLO DE LOS TALLERES (SESIÓN 2)

INTRODUCCIÓN

Los tres talleres de la Sesión 2 invitan a los participantes a profundizar en las *condiciones para el éxito* políticas, institucionales y profesionales mencionadas en el *Nuevo Proyecto Urbano*:

1. Hacer evolucionar la gobernanza para eliminar los obstáculos políticos, administrativos y profesionales;
2. Poner en marcha estrategias globales para traducir la habitabilidad en compromisos concretos;
3. Crear un marco común para la inversión en el patrimonio.

Cada “condición de éxito” se explica mediante tres *principios* básicos, que a su vez se concretan en tres *criterios*. Estas descripciones no pretenden ser exhaustivas ni definitivas; reflejan los trabajos realizados por las ciudades durante la fase preparatoria del *Nuevo Proyecto Urbano*.

El desarrollo de los tres talleres, de una hora y media cada uno, seguirá la misma lógica:

- En primer lugar, *ciudades activas* presentan sus experiencias en relación con la “condición para el éxito” abordada: la gobernanza, la estrategia o la financiación;
- A continuación, los participantes, distribuidos en mesas organizadas por lenguas de trabajo, dispondrán de 45 minutos para intercambiar puntos de vista sobre las implicaciones de las “condiciones para el éxito”, apoyándose en sus casos de uso y experiencias locales para contextualizar sus interrogantes o sus posibles soluciones. Unas consignas claras y una animación central favorecerán conversaciones ricas y pertinentes en cada una de las mesas.
- Las preguntas propuestas a continuación para cada uno de los talleres son indicativas, no vinculantes, y tienen como finalidad principal estimular la discusión y facilitar las intervenciones. La aportación de cada participante, su comprensión de las condiciones y los casos de uso referidos enriquecen la comprensión de todos.
- Cada mesa estará equipada con *carteles* para anotar las reflexiones y propuestas del grupo.
- Los participantes dispondrán además de herramientas virtuales que les permitirán compartir ejemplos concretos de sus ciudades, enriquecer los principios y proponer criterios adicionales.

CONTENIDO DE LOS TALLERES

Taller 1: Cómo hacer evolucionar la gobernanza para eliminar los obstáculos políticos, administrativos y profesionales

Ante los desafíos de la habitabilidad, algunos modelos de gobernanza muestran sus límites. Las responsabilidades suelen estar dispersas, las intervenciones son fragmentarias o puntuales, y las decisiones están condicionadas por lógicas administrativas que difícilmente responden a la complejidad de los retos actuales.

Los centros históricos se enfrentan a situaciones que ya no pueden abordarse mediante enfoques estrictamente sectoriales o exclusivamente patrimoniales. Para lograr la habitabilidad de los centros históricos es necesario pasar de una lógica de conservación a una lógica de transformación urbana.

La gobernanza debe adaptarse en consecuencia. Se trata, en gran medida y en muchos casos, de un cambio de paradigma: hacer emerger una visión compartida del futuro, construir a largo plazo una capacidad colectiva para actuar con rapidez, con energía y de forma sostenida, y movilizar al conjunto de los actores implicados.



Una gobernanza que favorece la habitabilidad se apoya en tres principios:

1.1 Un compromiso político que promueve la habitabilidad

La habitabilidad de los centros históricos implica ante todo el compromiso político de cambiar de enfoque, de mejorar las prácticas y de actuar en un contexto de cambios urbanos profundos y rápidos. Ese compromiso se apoya en una visión del futuro del centro histórico que da una dirección común a la acción pública. Esta visión sitúa al ser humano en el centro de las preocupaciones urbanas y considera el patrimonio como un recurso.

Criterios que cambian el enfoque urbano de los centros históricos:

- Habitabilidad asumida políticamente como un objetivo de interés general.
- Coherencia de las decisiones y las dinámicas urbanas con la visión política.
- Recursos humanos y financieros incrementados y consolidados para la puesta en práctica de la visión.

1.2 Fortalecimiento de las capacidades institucionales

Los retos relacionados con la habitabilidad trascienden las fronteras administrativas convencionales y requieren una mayor coordinación entre las áreas municipales, entre los niveles de decisión y de acción, y entre las partes interesadas. La organización y los procedimientos institucionales establecidos con una visión de habitabilidad permiten superar las lógicas sectoriales e integrar nuevos actores en los procesos de decisión, establecer nuevas alianzas y reforzar la eficacia de la acción pública.

Criterios que definen un marco institucional sólido:

- Eliminación de barreras entre las áreas municipales y las políticas públicas.
- Coordinación intersectorial y colaboración entre los niveles administrativos.
- Marcos reglamentarios adaptados a la situación de cada ciudad.

1.3 Una comunidad de intereses que impulsa una cultura de la innovación

Los actores implicados en los procesos de transformación urbana —responsables de la toma de decisiones, gestores, habitantes, expertos, actores económicos y socios institucionales— contribuyen conjuntamente a la definición y la realización de una ambición común. Esta comunidad, reunida en torno a intereses compartidos, aporta a la gobernanza y a las instituciones una cultura de la innovación y de la experimentación que participa en el nuevo paradigma de la habitabilidad.

Criterios que fundamentan una comunidad de intereses en favor de la habitabilidad:

- Valorización de la participación y la construcción conjunta.
- Liberación de competencias y de talentos más allá de los mandatos existentes para pensar de otra manera.
- Alianzas audaces en el marco de esquemas organizativos y financieros inéditos.

Pregunta central: ¿cómo llevar a cabo el cambio de paradigma que plantea el Nuevo Proyecto Urbano y crear las condiciones de una acción coherente, continua y duradera para los centros históricos?



Ejemplos

La Habana (Cuba) – La Oficina del Historiador: movilizar de forma duradera los recursos para regenerar el centro histórico

Las cuestiones sociales, residenciales y económicas no se tenían suficientemente en cuenta en la gestión del centro histórico de La Habana, centrada principalmente en la conservación de los edificios antiguos.

El Consejo de Estado cubano adoptó un nuevo marco legal que refuerza el papel de la “Oficina del Historiador de la ciudad de La Habana”. La Oficina agrupa actualmente las áreas competentes en gestión del patrimonio, urbanismo, cultura y asuntos sociales. Con más de 3000 funcionarios movilizados, coordina una red de empresas locales, gestiona sus propios mecanismos financieros y organiza la cooperación internacional: la Oficina dispone así de todos los mecanismos que garantizan la ejecución de proyectos integrados.

Cuenca (Ecuador) – Fundación El Barranco: una interfaz para superar la compartimentación de la acción pública

El municipio de Cuenca creó la Fundación El Barranco para que sirviera de interfaz entre las distintas áreas y actores implicados en la realización de proyectos de revitalización en el centro histórico.

Sobre la base de diagnósticos multidisciplinarios y de procesos de concertación con los habitantes, los propietarios y los comerciantes, la Fundación identifica las necesidades y las intervenciones que deben realizarse en el marco de planes directores. Coordina la ejecución de los proyectos con las áreas municipales competentes en materia de patrimonio, planificación urbana, cultura, desarrollo económico, espacios verdes, movilidad y seguridad.

Gyeongju (República de Corea) – Happy Hwangchon: transformar la participación en capacidad de acción colectiva

La Ciudad de Gyeongju ha puesto en marcha el programa “Happy Hwangchon”, que implica directamente a los habitantes en la resolución y la gestión de los problemas que afectan a este barrio del centro histórico.

El Programa se apoya en talleres, mesas redondas y reuniones públicas para identificar las necesidades del barrio, definir las prioridades y concebir proyectos de regeneración. Las acciones se han centrado principalmente en la renovación de viviendas, la mejora de los espacios públicos, la creación de equipamientos colectivos y el desarrollo de actividades económicas locales gestionadas por una cooperativa de habitantes.

Discusión

El taller 1 invita a los participantes a reflexionar sobre lo que implica la habitabilidad en materia de gobernanza, sobre las características de la gobernanza en su ciudad y sobre la manera en que la aplicación de los tres principios podría hacer más eficaz una acción pública que tenga por objetivo la habitabilidad de su centro histórico.

Más concretamente, se invita a los participantes a iniciar la discusión o a contribuir a ella teniendo en cuenta una o varias de las preguntas siguientes:

- i. ¿Cuál es la situación actual en mi ciudad? ¿Qué cuestiona o trastoca la noción de habitabilidad? ¿Cuáles son los obstáculos / los desafíos / las acciones en curso / o los avances logrados, en términos generales, en materia de gobernanza?



- ii. ¿Cuál es hoy la principal barrera institucional que impide a mi ciudad actuar con mayor eficacia sobre su centro histórico, y qué cambio tendría el mayor impacto?
- iii. ¿Qué actores están hoy insuficientemente movilizados en mi ciudad, cuando podrían convertirse en actores de la habitabilidad?

Taller 2: Cómo poner en marcha estrategias globales para traducir la habitabilidad en compromisos concretos

La evolución de la gobernanza, primera condición esencial, permite traducir la habitabilidad en compromisos concretos.

La existencia de estrategias globales es una condición indispensable. La suma de los documentos y las herramientas de planificación aplicables a los centros históricos, cualquiera que sea su estatus, su alcance o su carácter sectorial o transversal, no basta para garantizar la realización de la visión política. Las “estrategias globales” en favor de la habitabilidad permiten integrar las necesidades interrelacionadas y las oportunidades de sinergia vinculadas a la vivienda, la movilidad, la transición ecológica o el desarrollo económico y social.

Las estrategias globales que favorecen la habitabilidad se apoyan en tres principios:

2.1 Interpretación compartida

La habitabilidad se convierte en un objetivo colectivo cuando los actores comparten una comprensión común de las cuestiones en juego, de las aspiraciones y del futuro deseado para el centro histórico. Esta interpretación trasciende los intereses individuales con el fin de construir un enfoque coherente de la transformación a largo plazo del centro histórico.

Criterios que garantizan una interpretación compartida de la habitabilidad:

- Valorización de la inteligencia del territorio.
- Consideración del patrimonio material e inmaterial.
- Renovación de los imaginarios urbanos.

2.2 Modos de planificación y gestión flexibles, evolutivos y operativos

Las “estrategias globales” concretan una dirección común que los actores llevan a cabo conjuntamente en función de sus responsabilidades. Aportan coherencia y articulación entre los distintos planes y políticas públicas existentes, y combinan acciones inmediatas con perspectivas a largo plazo.

Criterios que hacen flexible, evolutiva y operativa la planificación y la gestión:

- Participación de los actores en la elaboración y el seguimiento de la planificación.
- Adaptación y ajuste continuos en función de la evolución de las necesidades y los desafíos urbanos.
- Ejecución por parte del conjunto de las áreas, respetando sus respectivas competencias.

2.3 Objetivos operativos

Una visión política solo puede producir resultados concretos si se traduce en objetivos operativos. Estos aportan una lógica de acción transversal que orienta las decisiones, guía los arbitrajes y moviliza de manera complementaria los principales mecanismos de transformación urbana.



Criterios que hacen operativos los objetivos:

- Integración de los cuatro ejes estratégicos del NPU y sinergias entre ellos.
- Objetivos comunes a varias áreas y complementariedad entre los distintos mecanismos de acción urbana.
- Impacto en la trayectoria evolutiva de los centros históricos.

Pregunta central: ¿cómo desarrollar para los centros históricos estrategias comprendidas y aceptadas por todos los actores locales, capaces de orientar de forma duradera las decisiones públicas y de movilizar simultáneamente los principales mecanismos de transformación urbana?

Ejemplos

Ciudad de México (México) – Un enfoque que facilita el acceso al patrimonio material e inmaterial

El Fideicomiso encargado de coordinar la restauración, la conservación y la valorización del patrimonio material e inmaterial del centro histórico de la Ciudad de México ha desarrollado una estrategia para implicar a los habitantes en la protección y la puesta en valor del centro histórico. Se apoya en tres compromisos complementarios: formar a los habitantes en la participación ciudadana, difundir una lectura accesible del centro histórico y favorecer la experiencia directa del patrimonio.

A través de talleres, recorridos patrimoniales, actividades culturales y espacios de diálogo, la estrategia ha permitido enriquecer los conocimientos y las percepciones de los habitantes con el fin de orientar el “Plan Integral de Manejo del Centro Histórico de la Ciudad de México”.

Bruselas (Bélgica) – Una estrategia de lucha contra la vivienda vacía adaptada progresivamente

La Ciudad de Bruselas combate la desocupación de las viviendas situadas sobre los locales comerciales mediante una estrategia que combina incentivos financieros y acompañamiento técnico a los propietarios. Se inscribe en una política más amplia de lucha contra la desocupación de edificios del centro histórico y de regulación de los usos no residenciales.

La estrategia se ha apoyado en el refuerzo de la colaboración entre varias áreas y en la puesta en marcha de modalidades más flexibles para la evaluación de la viabilidad de los proyectos, la movilización de los actores y la obtención de los permisos destinados a crear accesos independientes a las plantas superiores y a rehabilitar viviendas asequibles.

Burdeos (Francia) – Más allá de la revegetación del centro histórico

El programa « Burdeos Grandeza Natural », para combatir las islas de calor, tenía como objetivo la transformación progresiva de los espacios urbanos muy pavimentados y ocupados mayoritariamente por los automóviles.

Hoy, la Ciudad de Burdeos quiere ir más allá y multiplicar las estrategias para mejorar la habitabilidad del centro antiguo. Se ha adoptado una estrategia de adaptación al cambio climático con el fin de conservar una ciudad acogedora, deseable y habitable para las próximas décadas y las generaciones futuras. Será un marco común que permitirá a todos los actores actuar de manera concertada, un proyecto territorial que aborda todos los temas y se dirige a todos los públicos.



Discusión

El taller 2 invita a cada participante, en función de sus responsabilidades y competencias, a reflexionar sobre las estrategias necesarias para garantizar la habitabilidad, sobre las particularidades de los planes y estrategias aplicables en su ciudad y sobre los objetivos que harían más productivas las políticas públicas y los mecanismos de acción.

Más concretamente, se invita a los participantes a iniciar la discusión o a contribuir a ella teniendo en cuenta una o varias de las preguntas siguientes:

- i. ¿Cuál es la situación actual en mi ciudad? ¿Qué cuestiona o trastoca la noción de habitabilidad? ¿Cuáles son los obstáculos / los desafíos / las acciones en curso / o los avances logrados, en términos generales, en materia de estrategia?
- ii. ¿Comparten los distintos actores de mi ciudad la misma visión del centro histórico?
- iii. Si pudiera modificar la manera de planificar la evolución del centro histórico, ¿cómo lo haría?
- iv. ¿Se ha traducido la visión de la ciudad en objetivos operativos concretos, compartidos por varias áreas y alineados con los ejes del Nuevo Proyecto Urbano?

Taller 3: Cómo crear un marco común en materia de inversión en el patrimonio

Uno de los obstáculos persistentes para la revitalización del patrimonio es la ausencia de relaciones intersectoriales y de estructuras financieras necesarias para movilizar distintas categorías de capital. Esta fragmentación afecta a las ciudades del patrimonio mundial —incluidas aquellas que disponen de importantes recursos públicos y de instituciones patrimoniales sólidas—, donde los actores mejor situados para liderar la revitalización rara vez actúan de manera coordinada.

La financiación de la habitabilidad en los centros históricos exige más que simples instrumentos financieros: requiere un marco común. Ese marco común no es un concepto abstracto, sino una realidad concreta y operativa: una plataforma, entendida como un entorno duradero y estructurado en el que los poderes públicos, las organizaciones sin fines de lucro, las asociaciones locales y los inversores privados puedan comunicarse, generar un clima de confianza y actuar en concertación.

Los poderes públicos desempeñan un papel esencial en la creación de ese entorno, al reducir el umbral de riesgo que impide a los capitales no públicos invertir en el patrimonio y al determinar la forma de movilizar los recursos financieros y los incentivos que ellos mismos ponen a disposición para catalizar las inversiones privadas. Sin esa actitud facilitadora, los capitales privados y filantrópicos seguirán buscando en otros ámbitos oportunidades menos complejas.

Los trabajos de CHiFA, en particular en el marco del Acelerador para la regeneración del patrimonio urbano, ponen de manifiesto varios principios interdependientes necesarios para establecer un marco común para la inversión en el patrimonio:

3.1 Poderes públicos como facilitadores, no como únicos financiadores

Los organismos públicos no pueden financiar por sí solos la revitalización del patrimonio y, de hecho, no deberían intentarlo. Su papel debería consistir en crear las condiciones propicias para la inversión no pública. Esto implica absorber los riesgos de las primeras fases y crear una base sobre la que pueda apoyarse la inversión privada.



Criterios que permiten a los poderes públicos actuar como facilitadores:

- Garantías y financiación pública en condiciones preferenciales.
- Compromiso a largo plazo con los centros históricos como activos urbanos estratégicos.
- Estrategia de capitales en forma de subvenciones, capital de primera pérdida y garantías de préstamo.

3.2 Representación estructurada de la sociedad civil

Una plataforma de financiación eficaz integra la participación de la sociedad civil como fuente de conocimiento local y de legitimidad que refuerzan la credibilidad de los proyectos a ojos tanto de los inversores como de los financiadores. Además, tiende puentes entre las distintas perspectivas e intereses, y facilita la armonización terminológica en cuanto a las modalidades de inversión de sus fondos, las expectativas de rentabilidad y el cumplimiento de las normas de calidad exigidas para los bienes patrimoniales designados como públicos.

Criterios que permiten crear una plataforma estructurada para impulsar la participación de la sociedad civil:

- Oficina municipal que asegure los contactos y el diálogo con inversores potenciales, facilite el desarrollo de la plataforma y oriente a los socios hacia el objetivo de la habitabilidad.
- Herramienta financiera independiente para facilitar las transacciones que recurren a financiación no pública, guiar el proceso de aprobación y certificación exigido a los inversores externos y servir de lugar de diálogo entre el sector público y la comunidad en relación con los proyectos en los centros históricos.
- Ecosistemas de financiación duraderos articulados en torno a órganos permanentes (fondos rotatorios, organizaciones de desarrollo comunitario o entidades patrimoniales) capaces de generar un flujo continuo de oportunidades de inversión.

3.3 Promoción de los proyectos estructurantes

Los proyectos estructurantes son la materialización de las ambiciones que promueven las estrategias de habitabilidad. Contribuyen a una nueva generación de proyectos patrimoniales. Al intervenir en espacios, sectores o retos estratégicos, ayudan a transformar de forma duradera los centros históricos y a mejorar la habitabilidad. Más allá de sus resultados inmediatos, producen efectos multiplicadores que refuerzan la coherencia de las intervenciones públicas y favorecen una transformación a mayor escala del territorio.

Criterios que permiten a los proyectos generar efectos catalizadores:

- Promoción de beneficios compartidos sociales, económicos, culturales y ambientales.
- Viabilidad financiera y operativa de los proyectos.
- Activación de iniciativas, intervenciones, inversiones o formas de colaboración más allá de la acción inicial.

Pregunta central: ¿cómo pueden los poderes públicos y los actores de la sociedad civil establecer las condiciones —en particular las estructuras institucionales, los mecanismos de reparto de riesgos y una gobernanza representativa— que harían la inversión en el patrimonio comprensible, atractiva y realizable para un conjunto más amplio de socios?



Ejemplos

Lamu (Kenia) – Crear una actividad económica que sostenga de forma duradera la restauración del patrimonio

En Lamu, el deterioro de las edificaciones antiguas se acelera debido a la disminución de la población, al cambio climático y al encarecimiento de los materiales de restauración. Un proyecto piloto prevé la adquisición y la transformación de una casa suajili en un centro cultural que acoja exposiciones, talleres, venta de artesanía y capacitación en oficios tradicionales. El esquema financiero propone combinar subvenciones filantrópicas y capital catalítico con el fin de crear un modelo económico capaz de sostener otras operaciones de restauración, estructurando al mismo tiempo alianzas locales, cadenas de suministro y competencias útiles para la regeneración del centro histórico.

Túnez (Túnez) – Diversificar las fuentes de financiación para reactivar un patrimonio histórico

El Hammam Tammarine, último baño público del período otomano que se conserva en la Medina, está hoy cerrado y necesita una restauración. El proyecto prevé devolverlo a la actividad combinando hammam tradicional, centro de bienestar, cafetería y museo, con el objetivo de estimular la actividad económica del Barrio Sur y de reforzar su atractivo tanto para los habitantes como para los visitantes. Impulsado por TUNISTORIC, un grupo local de inversores de impacto, el proyecto combina inversión inmobiliaria, financiación comercial, subvenciones filantrópicas y capital catalítico. Este esquema permite financiar la restauración, el desarrollo de actividades comerciales y la programación cultural, al tiempo que experimenta un modelo reproducible de rehabilitación capaz de atraer otras inversiones.

Discusión

El taller 3 invita a cada participante, en función de sus responsabilidades y competencias, a reflexionar sobre los mecanismos que permiten movilizar capitales para financiar los proyectos de habitabilidad y sobre la especificidad de estos proyectos, que difieren de los proyectos patrimoniales clásicos.

Más concretamente, se invita a los participantes a iniciar la discusión o a contribuir a ella teniendo en cuenta una o varias de las preguntas siguientes:

- i. ¿Cuál es la situación actual en mi ciudad? ¿Qué cuestiona o trastoca la noción de habitabilidad? ¿Cuáles son los obstáculos / los desafíos / las acciones en curso / o los avances logrados, en términos generales, en materia de financiación?
- ii. VISIÓN – ¿Cuál es la visión de su ciudad en materia de revitalización centrada en el patrimonio? ¿En qué punto se encuentran hoy y hacia dónde desean ir? ¿Qué impactos desean obtener?
- iii. PARTES INTERESADAS – ¿Ha identificado su ciudad las partes interesadas implicadas en el centro histórico? ¿Existe ya un lugar o una organización que sirva de punto de encuentro para ellas? Si no es así, ¿qué haría falta para crearlo?
- iv. CARTERA DE PROYECTOS – Partiendo de su visión, ¿qué intervenciones públicas o qué proyectos estructurantes tendrían suficiente capacidad transformadora para atraer capitales diversificados, creando una cartera de oportunidades de inversión que genere efectos derivados (nuevas alianzas e inversiones adicionales) más allá de su impacto inmediato?

ANEXO 1: EQUIPO OCPM DEL SIMPOSIO



EQUIPO OCPM SIMPOSIO



SECRETARÍA GENERAL



**Mikhaël
De Thyse**

Secretario General
Fra-Eng-Esp



**Andréanne
Charest**

Secretaria General
Adjunta
Fra-Eng-Esp



**Berenice
Vidal Castelán**

Encargada de proyectos
en patrimonio urbano
Fra-Eng-Esp



**Adriana
Huerta-Nuñez**

Encargada de proyectos
en patrimonio urbano
Fra-Eng-Esp



**Jules
Morel**

Encargado de proyectos en
comunicación y visibilidad
Fra-Eng

GRUPO ASESOR



**Yves
Gendron**

Urbanista y asesor en
estrategias y
proyectos urbanos
Fra-Eng



**Luc
Gagnon**

Experto consultor en
urbanismo y movilidad
Fra-Eng