NPU

El Nuevo Proyecto Urbano: hacia la habitabilidad de los centros históricos



ORGANIZACIÓN DE LAS CIUDADES
DEL PATRIMONIO MUNDIAL

NPU

El Nuevo Proyecto Urbano es el marco estratégico de la Organización de Ciudades del Patrimonio Mundial (OCPM). Sirve de referencia a las ciudades miembro para reforzar la habitabilidad de sus centros históricos, con el fin de que sigan estando habitados y llenos de vida.

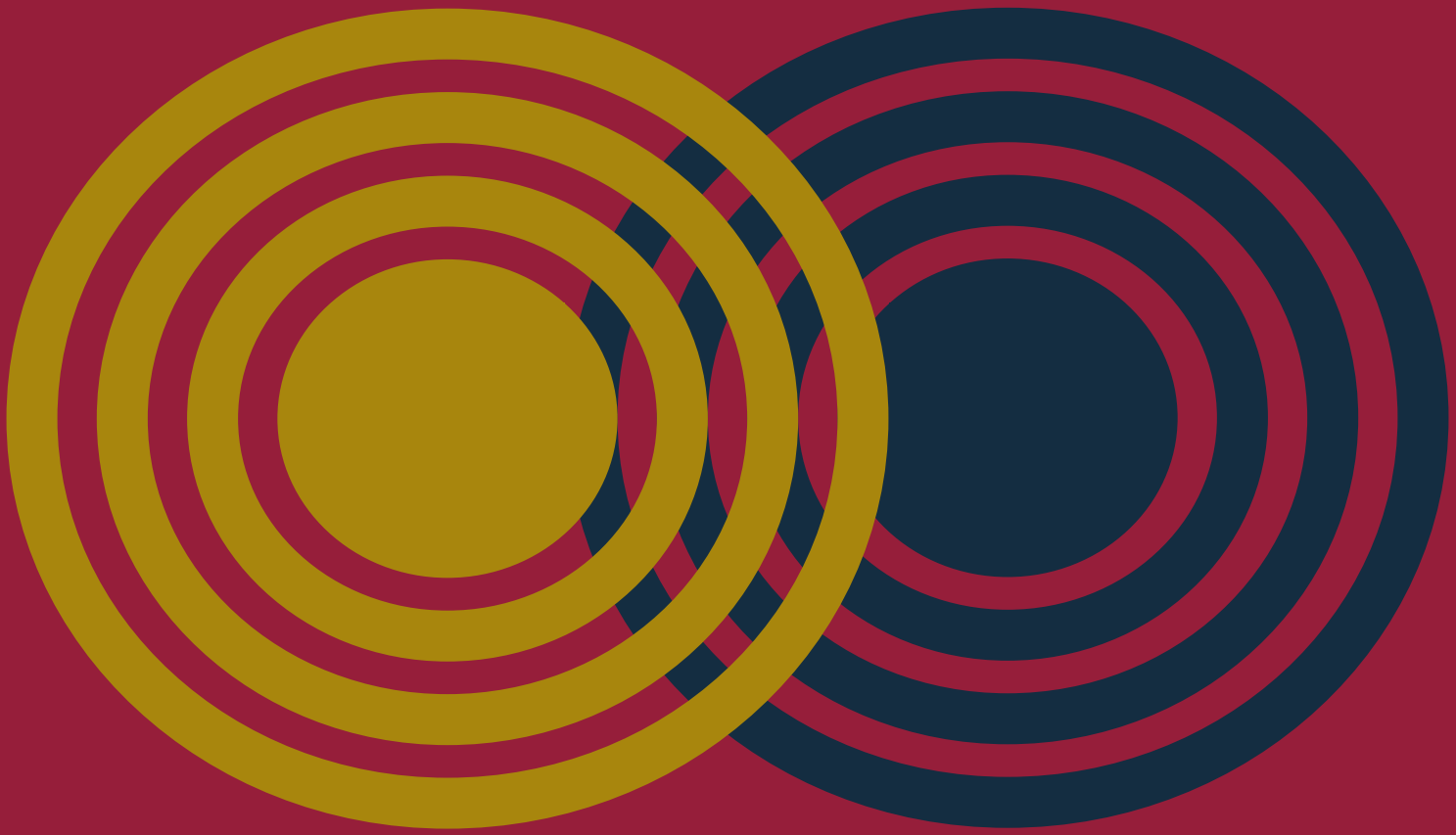


Con la adopción del **Nuevo Proyecto Urbano** en el **Congreso Mundial de Marrakech (2026)**, se culmina un proceso iniciado en el **Congreso Mundial de Quebec (2022)** y ratificado en el **Congreso de Córdoba (2024)**. Sus fundamentos conceptuales introducen un cambio de paradigma que facilita la transición de una gestión de los sitios inscritos en la Lista del Patrimonio Mundial, centrada en la conservación, a una planificación urbana de los centros históricos.

El urbanismo, el desarrollo económico, la cohesión social y el medio ambiente se abordan de forma conjunta, situando a los habitantes en el centro de las reflexiones sobre la ciudad del mañana y otorgando al patrimonio un papel determinante para realizar acciones coherentes.

NPU

1. Fundamentos conceptuales



NPU

La «**habitabilidad**» y los «**centros históricos**» son los dos fundamentos conceptuales que sitúan a la **OCPM** como actor clave en la gestión del patrimonio mundial, en un contexto internacional dinámico.



NPU

1.1 La habitabilidad: el núcleo de la acción pública

La habitabilidad refleja, desde un enfoque sistémico, los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de las Naciones Unidas, teniendo en cuenta la diversidad de situaciones a las que se enfrentan las ciudades de la **OCPM**.

En ella se engloban las condiciones que permiten a las ciudades del Patrimonio Mundial permanecer habitadas, conservarse mediante su uso y transmitirse a través de una transformación controlada que concilie la continuidad de los legados, la evolución de los modos de vida y las exigencias actuales:

- las condiciones materiales, ya sean heredadas, revitalizadas o nuevas, adaptadas a la vida contemporánea y al cambio climático;
- las condiciones económicas, sociales y culturales que favorecen la prosperidad individual y colectiva;
- las condiciones simbólicas y relacionales que alimentan el sentimiento de pertenencia, el orgullo colectivo y la capacidad de formar comunidades unidas;
- las condiciones de hospitalidad que atraen a los visitantes facilitan la integración de nuevas poblaciones y favorecen el establecimiento de actividades innovadoras que impulsan cambios sociales;
- las condiciones operativas que refuerzan la acción pública y permiten emprender las transformaciones necesarias.

N
P
U

La habitabilidad es propia de cada ciudad. Esto significa que cada una debe encontrar su propia trayectoria de evolución basándose en su singularidad: su historia, su cultura, su clima y las decisiones del pasado que han dado origen a su patrimonio y que, con el paso del tiempo, han moldeado la inteligencia de su territorio.

Al situar la calidad de vida y el bienestar de la población en el centro de la acción pública, la habitabilidad cambia necesariamente la forma de concebir las estrategias, los proyectos y las inversiones. De este modo, reorienta la finalidad de las políticas al aportar una visión global de la ciudad patrimonial y de sus retos.

Desde esta perspectiva, el patrimonio es un recurso insustituible. Su conservación no puede disociarse de las condiciones de vida de las personas que habitan en él y que tienen el privilegio de utilizarlo para forjar su bienestar colectivo. Las ciudades tienen la responsabilidad de transmitirlo a las generaciones futuras para que estas, a su vez, puedan interpretarlo en función de las necesidades de su época.

NPU

1.2 Los centros históricos: laboratorios de innovación urbana

Los centros históricos de las ciudades del Patrimonio Mundial —es decir, los bienes inscritos, sus zonas de amortiguamiento y, en ocasiones, sus perímetros ampliados— son territorios urbanos heredados, complejos y coherentes, situados en el centro de las tensiones entre los usos actuales y las ambiciones futuras.

Ofrecen una escala de intervención ideal para mejorar la habitabilidad y se convierten así en escenarios de las transiciones urbanas contemporáneas. Su capacidad para adaptarse y evolucionar al ritmo de las transformaciones sociales, económicas y medioambientales constituye la base de su vitalidad y del reconocimiento internacional de los valores humanistas que representan.

NPU

Desde siempre, estos centros han sido espacios de convergencia, mestizaje e intercambio que alimentan su dinamismo. Su densidad, su mezcla funcional, su morfología compacta, la diversidad de usos que favorecen, su escala humana, así como la fuerza de las comunidades arraigadas y los saberes locales, constituyen un capital urbano, social y cultural excepcional y un sistema de valores que debe ponerse al servicio de la habitabilidad:

- **la urbanidad**, fuente de convivencia, bienestar y modos de vida arraigados en el ámbito local;
- **la calidad y la belleza del entorno construido** y de los espacios públicos como factor de competitividad y dinamismo económico;
- **la diversidad social**, generacional y funcional, inclusiva y solidaria;
- **el orgullo y el sentimiento de pertenencia** de una población comprometida con el futuro de su entorno de vida;
- **la preferencia** por la rehabilitación de lo existente en lugar de su sustitución;
- **el respeto por la autenticidad patrimonial** en la arquitectura y el urbanismo;
- **la sobriedad y la frugalidad** en el uso de los recursos al servicio de la transición ecológica;
- **la cohabitación dinámica** de todas las funciones dentro de los centros históricos; y
- **la puesta en valor de los relatos**, las historias y las inteligencias de estos territorios urbanos.

NPU

2. Perspectivas operativas: «procesos locales para la habitabilidad»



NPU

El **Nuevo Proyecto Urbano** ayuda a las ciudades miembro de la OCPM, independientemente de su ubicación geográfica, su historia o sus recursos, a poner en marcha «procesos locales para la habitabilidad» en sus centros históricos. Estos procesos tienen en cuenta la magnitud y la diversidad de los retos, así como la urgencia de actuar para abordar los desafíos y reunir las condiciones necesarias para su éxito.



NPU

2.1 Retos para los centros históricos

Las ciudades miembro de la **OCPM** comparten retos que reflejan los riesgos de conflicto entre «**patrimonio**» y «**usos**», entre «**memoria**» y «**modernidad**», entre «**atractivo**» y «**bienestar**». Aunque no todas se enfrentan a los mismos niveles de dificultad ni a los mismos problemas, todas ellas se enfrentan a retos que no son aislados, sino fenómenos que se refuerzan mutuamente.

- **La urbanización y la evolución de los modos de vida** ejercen presión sobre la ciudad histórica, concebida originalmente para otros ritmos y otros usos.
- **Las infraestructuras dedicadas al automóvil** transforman el centro histórico, que pasa de ser un lugar de residencia a una simple escenografía, y desestructuran un espacio de vida en beneficio de un espacio meramente de paso.
- **La dependencia del turismo** amenaza aquello que pretende poner en valor, y la pérdida de dinamismo económico reduce la función social de la ciudad histórica.
- **El patrimonio deja de estar vivo**; su valor para la sociedad queda relegado al margen de los proyectos urbanos, lo que debilita a las comunidades y la convivencia, fragmenta las identidades y dispersa los relatos fundacionales, con el riesgo de que se extingan.
- **Los residentes quedan al margen de las decisiones**, a los actores locales les cuesta coordinarse, las instituciones pierden legitimidad y los proyectos se dispersan.
- **La ambición urbana se debilita debido** a la fragmentación institucional, a la desconfianza hacia las instancias dirigentes y a la falta de financiación, agravada por modelos económicos inadecuados para los proyectos de habitabilidad.

NPU

El Nuevo Proyecto Urbano se centra en cuatro ejes estratégicos para hacer frente a estos retos.

Recalificar el hábitat
para afirmar la preeminencia de la función residencial.

Refrescar la ciudad,
tanto en sentido literal como figurado, para llevar a cabo la transición climática.

Transformar la movilidad
para convertir la accesibilidad en un bien común, en lugar de convertirla en un privilegio costoso.

Regenerar lo urbano
para ofrecer un entorno atractivo y seguro, tanto para la población como para quienes visitan la ciudad o buscan innovar y crear.

NPU

2.2 «Desafíos a abordar» para lograr la habitabilidad

Las ciudades miembro de la **OCPM** se enfrentan a desafíos que definen el espacio intelectual en el que se inscribe el **Nuevo Proyecto Urbano**. Estos retos no se consideran ámbitos de intervención aislados, sino mecanismos interdependientes que articulan el patrimonio, el desarrollo urbano y el bienestar:

- **la primacía de la función residencial** en los centros históricos, reforzada mediante la rehabilitación de los edificios desocupados, la regulación de las viviendas de uso turístico y una oferta de viviendas diversificada, de calidad y asequible para todos los grupos sociales, acompañada de servicios y comercios de proximidad;
- **la calidad de los espacios públicos** como elemento estructurante de la vida colectiva y factor de competitividad y dinamismo económico, que concilie movilidad activa, vitalidad económica y diversidad de usos entre residentes, visitantes y eventos;
- **la mejora del confort climático** de toda la población mediante la reinterpretación de las tradiciones y una mejor integración de la naturaleza en los centros históricos para mejorar la salud pública, reducir la contaminación, las molestias y las islas de calor;
- **la movilidad activa** que combine diferentes modos de desplazamiento para liberar los espacios públicos, anticipar y reducir los efectos del cambio climático y favorecer una accesibilidad segura, compatible con la calidad patrimonial de los lugares;

Continúa en la página siguiente >

NPU

- **la eficiencia energética** de los edificios históricos y de las intervenciones contemporáneas, considerando el centro histórico como un territorio diferenciado, pero coherente e interrelacionado con el resto de la ciudad;
- **la adaptación a los cambios** ambientales, sociales o económicos, aprovechando la continuidad histórica, los valores inmateriales y la capacidad del patrimonio construido para adaptarse y contribuir a la transición ecológica;
- **la autenticidad del patrimonio**, factor de identidad de las comunidades y de la vitalidad de la inteligencia de los territorios urbanos, de su capacidad para reinventarse y transmitir la urbanidad y los valores propios de cada ciudad del Patrimonio Mundial;
- **la rehabilitación de edificios históricos**, respetando las exigencias de estética y calidad de las innovaciones arquitectónicas gracias a los conocimientos tradicionales y a las características del patrimonio material;
- **el turismo equilibrado**, motor de una economía local que beneficia a la población, contribuye a fortalecer las comunidades locales y respalda el atractivo y el dinamismo de las ciudades;
- **la participación de las comunidades** con una población sensibilizada, responsable y comprometida, en el marco de comunidades activas y de modos de vida en evolución, como apoyo a las autoridades para preservar y transmitir su identidad patrimonial.

NPU

2.3 «Condiciones para el éxito» de los procesos locales

Para abordar los desafíos, los «procesos locales» también inciden en las condiciones indispensables para el éxito de los proyectos de habitabilidad.

A. Hacer evolucionar la gobernanza

La gobernanza debe adaptarse para eliminar los obstáculos políticos, administrativos y profesionales. El cambio de paradigma que esto conlleva permite pasar de una lógica de conservación a una lógica de transformación urbana que ya no es estrictamente sectorial ni exclusivamente patrimonial.

Una gobernanza que favorezca la habitabilidad se basa en tres principios:

I. Un compromiso político que promueve la habitabilidad

La habitabilidad de los centros históricos se basa, ante todo, en un cambio de enfoque político, en la mejora de las prácticas y en la capacidad de adaptarse a cambios urbanos profundos y rápidos. Este compromiso se basa en una visión del futuro del centro histórico que proporciona a la acción pública una orientación común y a largo plazo. Centrada en la habitabilidad, esta visión sitúa al ser humano al centro de las preocupaciones urbanas y convierte al patrimonio en un recurso.

II. Fortalecimiento de las capacidades institucionales

Los retos relacionados con la habitabilidad trascienden las fronteras administrativas tradicionales y requieren una mayor coordinación entre las áreas municipales, entre los distintos niveles de decisión y actuación, así como entre todas las partes interesadas. La organización y los procedimientos institucionales permiten superar las lógicas sectoriales e integrar a nuevos actores en los procesos de decisión y gestión, con el fin de reforzar la eficacia de la acción pública.

III. Una comunidad de intereses que impulsa una cultura de la innovación

La habitabilidad requiere la participación de todos los actores de la transformación urbana: autoridades, gestores, residentes, expertos, actores económicos y socios institucionales. Todos ellos contribuyen conjuntamente a definir un objetivo común y a poner en marcha acciones. Esta comunidad, reunida en torno a intereses compartidos, aporta a la gobernanza y a las instituciones una cultura de innovación y experimentación que forma parte del nuevo paradigma de la habitabilidad.

NPU

B. Poner en marcha estrategias globales

Se necesita una estrategia global para plasmar la habitabilidad en compromisos concretos. Esta estrategia sirve de referencia para todos los actores, reunidos en torno a un mismo objetivo; orienta las decisiones y guía las prioridades más allá de los mandatos institucionales. Tiene en cuenta la interdependencia de las necesidades y las posibilidades de sinergias relacionadas con la vivienda, la movilidad, la transición ecológica o el desarrollo económico y social.

Una estrategia global que fomenta la habitabilidad se basa en tres principios

I. Una interpretación compartida

La habitabilidad se convierte en un objetivo colectivo cuando los implicados comparten una misma visión de los retos, las aspiraciones y el futuro de sus centros históricos. Esta interpretación va más allá de los intereses sectoriales y permite materializar la visión política en un enfoque coherente de la transformación a largo plazo del centro histórico.

II. Métodos de planificación y gestión flexibles y adaptables

Las estrategias globales reflejan una orientación común que aporta coherencia y armonización a los distintos planes y políticas públicas vigentes, sin poner en entredicho las competencias de las áreas responsables. Fomentan una gestión que se adapta a la evolución de las necesidades y los desafíos urbanos, al tiempo que concilia las acciones inmediatas con las perspectivas a largo plazo.

III. Objetivos operativos

Los objetivos operativos, bien definidos, garantizan resultados concretos. Estructuran una lógica de acción transversal y coordinada que moviliza de forma complementaria los principales motores de la transformación urbana con el fin de llevar a cabo, de manera conjunta y simultánea, las grandes orientaciones en materia de habitabilidad *(Recalificar el hábitat, Refrescar la ciudad, Transformar la movilidad, Regenerar el tejido urbano).*

NPU

C. Crear un marco común en materia de inversión en el patrimonio

El financiamiento de la habitabilidad en los centros históricos requiere algo más que simples instrumentos financieros: exige un marco común. Este marco no es un concepto abstracto, sino una realidad concreta y operativa: una plataforma, entendida como un entorno sostenible y estructurado en el que las administraciones públicas, las organizaciones sin ánimo de lucro, las asociaciones locales y los inversionistas privados puedan comunicarse, generar confianza y actuar de forma concertada.

Un marco común para la inversión en el patrimonio se basa en tres principios:

I. Las autoridades como facilitadoras

Los organismos públicos no pueden asumir por sí solos el financiamiento de la revitalización del patrimonio. De hecho, tampoco deberían intentar hacerlo. Su función debería consistir en crear las condiciones propicias para la inversión no pública. Esto implica asumir los riesgos asociados a las primeras fases de los proyectos y sentar las bases sobre las que pueda apoyarse la inversión privada.

II. Una representación estructurada de la sociedad civil

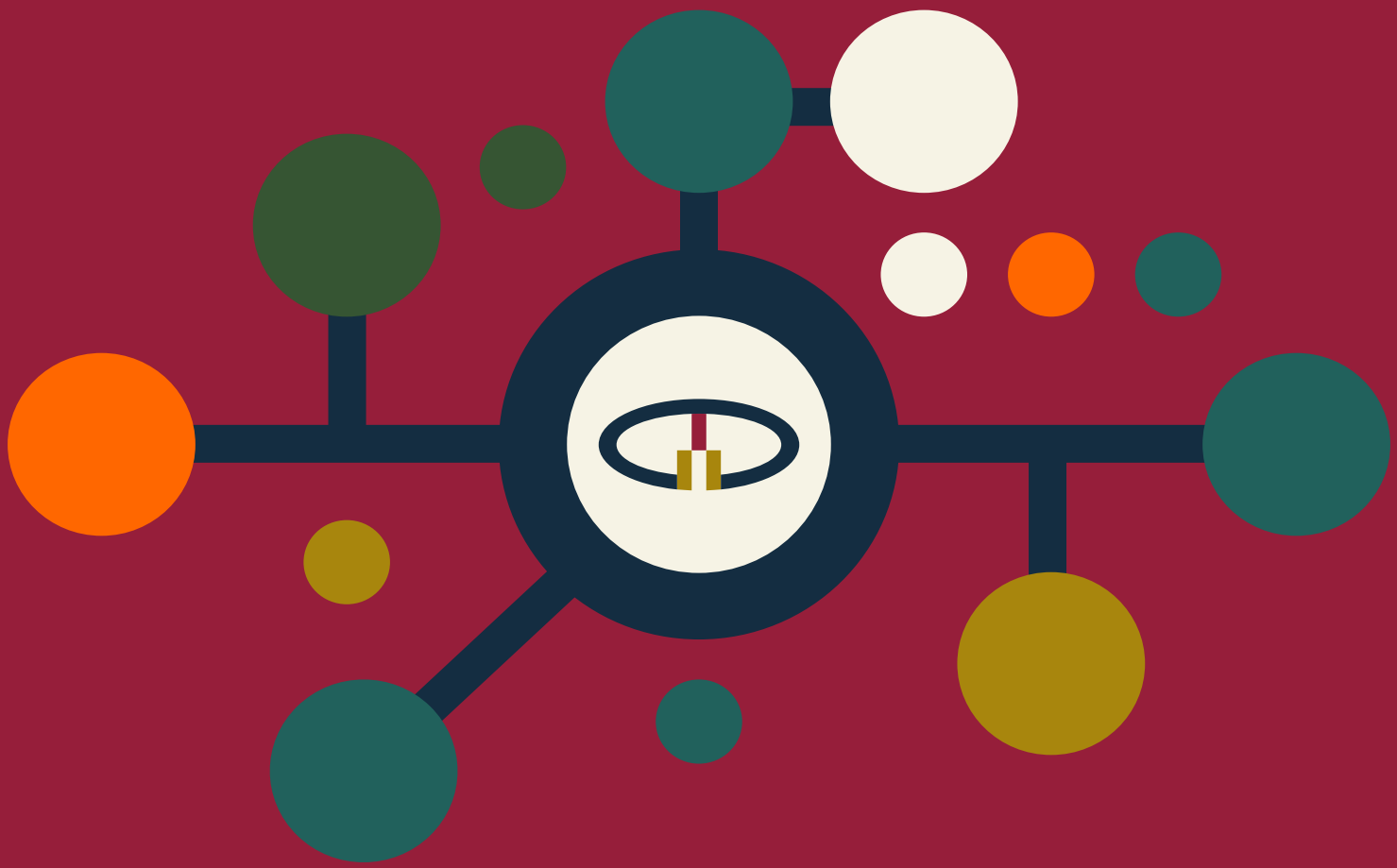
Un marco de gestión eficaz integra la participación de la sociedad civil, que aporta conocimientos locales y una legitimidad que refuerza la credibilidad de los proyectos tanto ante los inversionistas como ante los organismos financiadores. Esta actúa como puente entre las diferentes perspectivas e intereses en juego, facilitando además la armonización terminológica en lo que respecta a las modalidades de inversión, las expectativas de rentabilidad y el cumplimiento de las normas aplicables a los bienes patrimoniales.

III. Proyectos estructurantes

Los proyectos estructurantes constituyen la traducción concreta de las ambiciones sostenidas por las estrategias de habitabilidad. Allanan el camino para una nueva generación de proyectos patrimoniales. Al intervenir en espacios, sectores o retos estratégicos, contribuyen a transformar de forma sostenible los centros históricos y a mejorar la habitabilidad. Más allá de sus resultados inmediatos, generan efectos multiplicadores que aumentan la coherencia de las intervenciones públicas y favorecen una transformación a mayor escala del territorio.

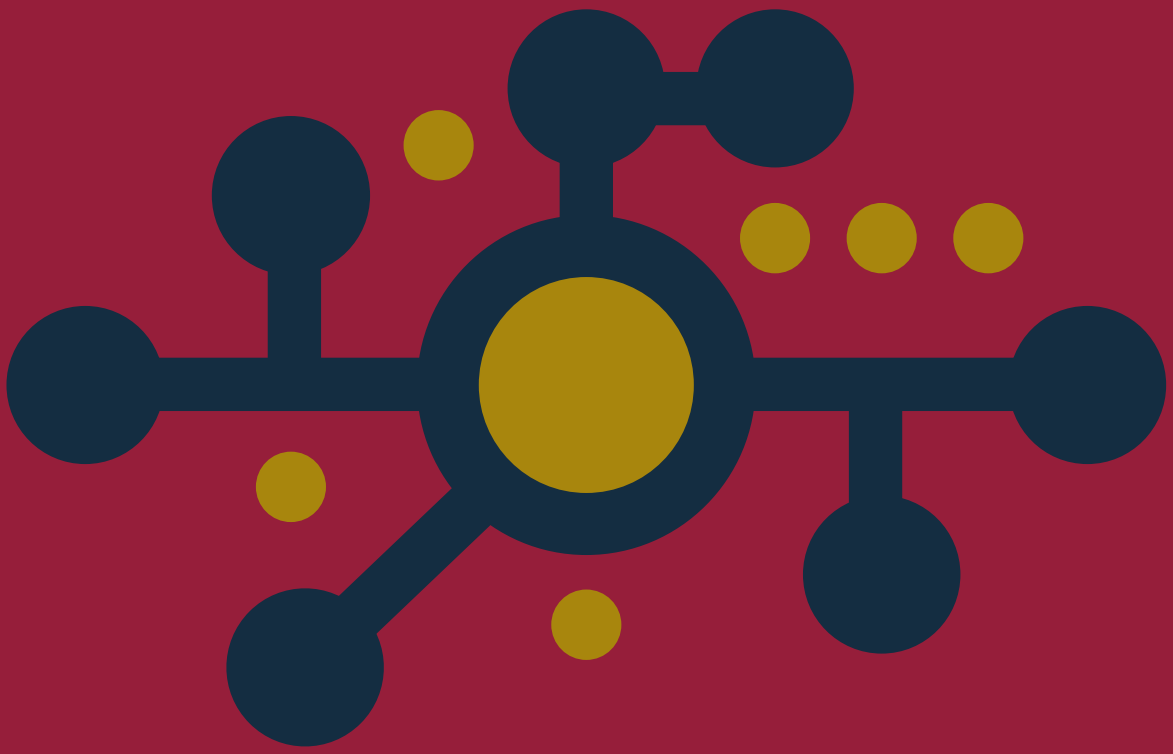
NPU

3. Rol de la OCPM



NPU

El rol principal de la **OCPM** es acompañar a las ciudades miembro en la implementación de sus «procesos locales para la habitabilidad». La Organización pone a disposición de los actores locales —autoridades, gestores de sitios, servicios técnicos y otros socios de la transformación urbana— métodos, herramientas y experiencias compartidas.



NPU

La **OCPM** ofrece un espacio de intercambio, aprendizaje y evolución que permite a cada ciudad miembro poner en marcha su trayectoria hacia la habitabilidad. Ya sea que las ciudades miembro se comprometan con un proceso sistemático a largo plazo, se planteen problemas concretos, trabajen en proyectos específicos o deseen beneficiarse de un aprendizaje continuo, pueden apoyarse en la oferta de acompañamiento mejorada de la **OCPM**, que refuerza las modalidades de colaboración dentro de la propia **OCPM** y con sus socios internacionales.

El Plan de Acción de la **OCPM** incluye una serie de programas que aprovechan las experiencias pasadas para acompañar mejor a las ciudades, desde la perspectiva específica de los «procesos locales», en particular ofreciendo:

- encuentros regionales y congresos mundiales cada dos años;
- trabajos colectivos sobre temas generales o retos concretos;
- cooperaciones técnicas y profesionales;
- actividades de formación para reforzar las competencias;
- iniciativas de sensibilización y educación;
- herramientas y procedimientos para capitalizar y compartir experiencias;
- iniciativas para dar a conocer las transformaciones exitosas y los modelos propuestos.

NPU

Por último, el «Observatorio de la habitabilidad», concebido como una herramienta de inteligencia colectiva, completará el dispositivo puesto en marcha por la OCPM para acompañar los «procesos locales». Esta herramienta recoge y sistematiza las etapas del proceso de reflexión colectiva que condujo a la elaboración del **Nuevo Proyecto Urbano**. Refuerza la lógica establecida por la ingeniería colaborativa desarrollada por la OCPM desde 2022 con el fin de valorizar la experiencia de las ciudades. En la práctica, el Observatorio será a la vez la memoria de las acciones de las ciudades, una herramienta de aprendizaje y conocimiento, un laboratorio y un acelerador de proyectos de habitabilidad, un sistema de alerta sobre los riesgos y las dificultades emergentes, y una herramienta para la evolución continua del **Nuevo Proyecto Urbano** y de los proyectos de habitabilidad en las ciudades patrimoniales.

ORGANIZACIÓN DE LAS CIUDADES
DEL PATRIMONIO MUNDIAL

Para contactarnos: secretariat@ovpm.org • ovpm.org