

418

Patrimonio habitado: rehabilitación de casas de vecinos mediante procesos cooperativos y salvaguardia ecológica y social de entornos patrimoniales

Inhabited heritage: rehabilitation of courtyards with cooperative processes and ecological and social safeguarding of areas of heritage value

Gaia Redaelli ⁽¹⁾
Jacinta Ortiz-Miranda ⁽²⁾
Carlos Anaya-Sahuco ⁽³⁾

- (1) Arquitecta PhD, Universidad de Sevilla (US) y PAX-Patios de la Axerquía.
gredaelli@us.es; <https://orcid.org/0000-0002-0666-3660>
- (2) Arquitecta, PAX-Patios de la Axerquía.
jacinta@patiosaxerquia.eu
- (3) Arquitecto y Antropólogo Social y Cultural, PAX-Patios de la Axerquía
carlos@patiosaxerquia.eu; <https://orcid.org/0009-0000-7749-0800>
-

Resumen

La tendencia a la despoblación no solo afecta a los entornos rurales de ‘la España vaciada’, sino también a los cascos históricos, en una ciudad que paradójicamente sigue expandiéndose mientras sus zonas patrimoniales sufren procesos de pérdida de población, gentrificación y turistificación. Ante este desafío, la “comunidad patrimonial” tiene un papel en la regeneración urbana para rehabitar lugares sensibles, una forma de resiliencia frente a su homogeneización. Las casas de vecinos recuperadas mediante procesos cooperativos surgen como una alternativa habitacional sostenible en el caso de Córdoba y, en sus dimensiones material e inmaterial, adquieren la categoría de células ecosociales de la ciudad mediterránea. El artículo analiza prácticas de economía social en la regeneración urbana en el marco de la Faro Convention Network del Consejo de Europa, que buscan preservar el patrimonio habitado a través de la “comunidad patrimonial”, frente a la turistificación y la despoblación, centrándose en el caso de la estrategia PAX-Patios de la Axerquía en Córdoba, como laboratorio patrimonial.

Palabras clave

Gentrificación	Turistificación
Regeneración urbana	Innovación social
Comunidad patrimonial	Patios

Abstract

The depopulation trend not only affects spanish emptying rural areas but also its historic centers, in cities that paradoxically continue to expand while their heritage areas suffer gentrification and touristification. Facing this challenge, the “heritage community” is actively involved in urban regeneration to reuse sensibles areas, as a way to be resilient to avoid its homogenization. The rehabilitation of casas de vecinos with cooperative processes emerges as a sustainable residential alternative in Córdoba, as both tangible and intangible heritage, as ecosocial cell of the mediterranean city. The paper examines social economy practices in urban regeneration within the framework of the Faro Convention Network of the Council of Europe, aiming to preserve inhabited heritage through the engagement of the “heritage community,” facing touristification and depopulation. It then focuses on the PAX-Patios de la Axerquía strategy in Córdoba as a heritage laboratory.

Keywords

Gentrification	Touristification
Urban regeneration	Social innovation
Heritage community	Courtyards

1 INTRODUCCIÓN

En el ámbito de las “cuestiones urbanas” más relevantes en la actualidad, los cascos históricos de ciudades patrimoniales enfrentan desafíos significativos derivados de la incidencia de dinámicas globales frente a prácticas locales que determinan la transformación del tejido social y funcional de sus espacios públicos y de su tejido residencial. Estos cambios responden a múltiples factores, entre los que destacan la especulación inmobiliaria, la presión turística y las dinámicas demográficas vinculadas al envejecimiento poblacional. Como resultado, se observa una paulatina despoblación de estas áreas, un incremento de la terciarización y una alteración de los usos y formas de convivencia, con repercusiones directas sobre la habitabilidad y la cohesión comunitaria. Las ciudades —avisa Bernardo SECCHI (2013, p. 6)—

deberán enfrentarse, en el futuro próximo, a problemas similares que, en su conjunto, constituyen la nueva cuestión urbana. Las desigualdades sociales y sus evidentes consecuencias de injusticia espacial, junto a las consecuencias del cambio climático y a los problemas de movilidad como parte de los derechos a la ciudadanía, representan uno de sus aspectos más relevantes.

Fenómenos como la gentrificación, con el reemplazo de la población residente por sectores de mayor capacidad adquisitiva, han generado un proceso de exclusión socioespacial en numerosos centros históricos¹. Definida en los años 60 por la socióloga Ruth Glass, es uno de los fenómenos más determinantes en la transformación de la ciudad actual (GLASS, 1964). Algo marginal

a mitad del siglo pasado, se ha ido expandiendo de forma sistemática y extremadamente rápida, siendo a todos los efectos una “estrategia urbana global” (SMITH, 2002). Independientemente de que su origen se deba a políticas públicas, al mercado inmobiliario y especulativo o a ambas cosas juntas, el resultado es un incremento de desigualdades sociales y de segregación urbana (INDOVINA Y NELLO, 2017). Esta dinámica se ve agravada cuando, además de la sustitución de la población, se produce un cambio de uso, desplazando el destino residencial en favor del aprovechamiento turístico. Este fenómeno, conocido como turistificación, ha reconfigurado el funcionamiento de zonas patrimoniales, priorizando el consumo comercial en detrimento del arraigo local, la diversidad de funciones urbanas y, en definitiva, su habitabilidad (CALLE, 2019). Afecta a la vivienda, al espacio público y a los servicios y comercios de nuestras urbes que van modulándose para dar respuesta a una población temporal cuyas necesidades son, en muchos casos, incompatibles con la de la comunidad residente. El riesgo es la museificación y homogeneización de áreas de alto valor patrimonial, mediante un fenómeno vinculado a la especulación sobre la vivienda: si durante la burbuja inmobiliaria ésta se centraba en la ciudad en expansión mediante el consumo y transformación indiscriminada de suelo, hoy la especulación incide de forma virulenta en la ciudad consolidada, en las casas de sus habitantes.

Dos factores han ido contribuyendo de forma determinante a la decadencia de la estructura urbana y social de los centros históricos. Por

¹Sobre la noción de gentrificación –que por su amplitud no es posible agotar en este artículo–, se sugiere la lectura de los textos de SMITH (2002), LEES, SLATER Y WYLY (2010), LEES, SHIN Y LÓPEZ MORALES (2016). Sobre estas dinámicas en el sur Mediterráneo, véase OBSERVATORIO METROPOLITANO DE MADRID (2015), ANNUNZIATA (2017) o la tesis doctoral de SORANDO (2014).

un lado, la metropolitización ha significado un fenómeno centrífugo de expansión de la ciudad y pérdida paulatina de población de su centro; por otro lado, la globalización ha acentuado los intereses de vectores económicos especulativos que, desde la explosión de la burbuja inmobiliaria, han ido centrando la atención en las áreas patrimoniales por su traslación al mercado de una industria turística cada vez más agresiva (NELLO, 2024). El paulatino abandono de las áreas patrimoniales, con una deficiente dotación de servicios públicos (sanitarios, educativos, comerciales de proximidad, etc), la decadencia de la propia arquitectura histórica (facilitada por la falta de financiación de un sistema bancario que, con frecuencia, contribuye a estas dinámicas) y un aumento de la población vulnerable, han encontrado como perfecto aliado el capital agresivo de la economía globalizada, que interviene comprando numerosas viviendas para despojarlas de su uso y destinarlas al turismo (SORANDO, 2014). De este modo, la globalización y la mercantilización de la ciudad han intensificado la dicotomía entre las economías orientadas al turismo y las estructuras socioculturales locales. Con el afán de redefinir la noción de ciudad, Saskia Sassen (2000) abría a la necesidad de recolocar la relación entre estados nacionales y dimensión urbana, contenedores diferentes que buscan nuevos equilibrios. Porque aun siendo un fenómeno por su propia naturaleza sin límites, la globalización tiene como campo de acción el nivel local, la propia ciudad. Así

la globalización conlleva un cambio dramático en los tipos de relaciones y actividades económicas y sociales que se llevan a cabo en estos contenedores, un re-clasificación de actividades entre los diferentes contenedores y una creciente porosidad de los contenedores nacionales, de modo que una turbulencia en el extenso océano global puede zarandear a las ciudades de forma cada vez más directa (SMITH, 2015).

Este contraste afecta en el caso de los cascos históricos tanto al patrimonio material, representado en la arquitectura y la estructura urbana, como al patrimonio inmaterial, constituido por las redes de vecindad, las prácticas culturales y las relaciones sociales que históricamente han definido la vida en estos espacios. En este sentido, garantizar un “derecho a la ciudad” que preserve la identidad y el carácter social de

zonas patrimoniales resulta fundamental para evitar la pérdida de diversidad urbana. Según David HARVEY (2012), este derecho no solo supone el acceso equitativo a los recursos urbanos, como ya había señalado Henry LEFEBVRE (1978), sino la posibilidad de reinventar colectivamente la ciudad en función de las necesidades y aspiraciones de sus habitantes: es

mucho más que un derecho de acceso individual o colectivo a los recursos que esta almacena o protege; es un derecho a cambiar y reinventar las ciudades de acuerdo a nuestros deseos. Es, además, un derecho más colectivo que individual, ya que la reinención de la ciudad depende inevitablemente del ejercicio de un poder colectivo sobre el proceso urbanizador.

Frente a estos desafíos, en un contexto de fuerte impacto de la crisis en las ciudades europeas y concienciación y protesta ciudadana sobre sus efectos directos, es preciso abrir caminos de innovación tanto en la gobernanza y en el formato de vivienda, como en su entorno. Organismos internacionales desde el principio de este nuevo siglo han subrayado la necesidad de identificar estrategias para una gestión más inclusiva y sostenible del patrimonio urbano, buscando las alianzas oportunas que, desde lo local, permitan formas de resiliencias frente a riesgos globales. La Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible, a través del Objetivo de Desarrollo Sostenible 11, enfatiza la importancia de ciudades sostenibles y comunidades resilientes que integren la conservación del patrimonio con la mejora de la calidad de vida. Asimismo, en sus “Recomendaciones sobre el Patrimonio Urbano Histórico” (2011), UNESCO establece un enfoque integral que considera tanto la dimensión arquitectónica como la interacción entre el paisaje urbano y la comunidad local, en cuanto paisaje humano que le da vida. La Agenda Urbana Europea, desde 2016, tiene como principal objetivo mejorar la calidad de vida en las urbes estrechando la colaboración entre las instituciones europeas, los gobiernos nacionales y locales, así como la sociedad civil. Por su parte, la *New European Bauhaus* (NEB) es una iniciativa de la Comisión Europea que, lanzada en 2020 en el marco del Pacto Verde Europeo, busca incentivar prácticas para fomentar entornos más sostenibles, bellos e inclusivos².

² Se remite a Unesco, “Convención para la salvaguardia del Patrimonio cultural Inmaterial”, 2003 y “Recomendación sobre el paisaje urbano histórico”, 2011, además de la lectura de los contenidos de la Agenda 2030 y, en especial, el Objetivo de Desarrollo Sostenible n. 11. Para la *New European Bauhaus* se remite a los documentos relativos de la Comisión europea disponibles en https://new-european-bauhaus.europa.eu/index_en?prefLang=es (consulta de 26.05.2025)

Sin embargo, las políticas institucionales solo en muy escasos casos van tomando medidas para la salvaguardia de los ámbitos patrimoniales, asumiendo —en su casi totalidad— que el libre mercado es la herramienta “natural” para la reconversión de los centros históricos. En este marco y por la complejidad del tema —que abarca cuestiones macro ligadas al envejecimiento poblacional, al modelo de movilidad y de servicios públicos—, se hace necesario por un lado observar, analizar e intervenir en estas zonas en relación a su ámbito metropolitano y policéntrico (GONZÁLEZ-VARA, 2015), desdibujando también los límites entre ciudad y campo, y, por otro lado, incorporar a la ciudadanía en las tomas de decisión acerca de un “deseo” colectivo del que nos habla Harvey, siendo además ese parque residencial en su mayoría de propiedad privada. El análisis de algunas de las experiencias de gestión urbana, impulsadas desde la ciudadanía han demostrado ser claves para experimentar en el territorio mecanismos innovadores de puesta en valor del patrimonio residencial y la reactivación de los centros históricos. No se trata solo de los movimientos de contestación —desde Venecia a Barcelona, desde Málaga a Berlín— sobre el acceso a la vivienda, sino de procesos autogestionados que experimentan una forma de gobernanza innovadora para garantizar el derecho a la vivienda y el derecho a la ciudad en un atlas de la anti-gentrificación que va buscando dinámicas de rehabilitación urbana e innovación social (REDAELLI, 2018). La teoría del *communing*³, desarrollada por Elinor Ostrom, plantea la importancia de la acción colectiva en la gestión de los bienes comunes, relacionados en especial con la ecología, la tierra, el agua, que sin duda son prioritarios en un contexto de cambio climático. ¿Podemos considerar también el patrimonio urbano como un bien común, como elemento *finito*? ¿Es posible seguir interviniendo de forma extractiva en zonas patrimoniales, mercantilizadas por la industria turística que deriva la vivienda a otros usos con consecuencias sobre la habitabilidad de la ciudad? En este marco, la rehabilitación de los cascos históricos no debe concebirse únicamente desde una perspectiva arquitectónica, sino como un proceso de recuperación ecosocial que garantice el

equilibrio entre actividad económica, función residencial, dimensión ecológica y cohesión comunitaria. Un proceso que reconoce el patrimonio habitado como bien común, cuya salvaguardia corresponde a todos los agentes, desde la administración pública a la sociedad civil, aunando esfuerzos frente a la incidencia de la economía globalizada en el territorio urbano local (SUBIRATS, RENDUELES, 2016).

Se analizan a continuación las implicaciones de la gentrificación y la turistificación en ámbitos históricos para explorar, sobre todo, estrategias *bottom-up* que buscan mitigar su impacto a través de la implicación de la comunidad como protagonista de su hábitat. Se abordan modelos de regeneración urbana basados en la acción ciudadana, la gobernanza colaborativa y el fomento de la vivienda asequible. A través del estudio de casos internacionales, centrados en las iniciativas que forman parte de la *Faro Convention Network* del Consejo de Europa⁴, se examinan experiencias que han logrado preservar la identidad de ciudades históricas mediante procesos sostenibles de rehabilitación y gestión en búsqueda de su habitabilidad, centrando la atención en la experiencia PAX-Patios de la Axerquía que se está implementando en la ciudad de Córdoba, como laboratorio patrimonial.

2 CASOS DE ESTUDIO EN EL MARCO DE LA FARO CONVENTION NETWORK

Si la fricción entre economía global y cultura local se manifiesta prioritariamente en la escala urbana, verdadero banco de experimentación de los fenómenos actuales, “*la ciudad se convierte, hoy, en el principal laboratorio en el que se buscan, se diseñan, se experimentan y se ponen a prueba soluciones locales a problemas globales*” (BAUMAN, 2008). La creciente presión sobre el patrimonio urbano, especialmente en ciudades con alto valor histórico y cultural, requiere de estrategias innovadoras de gestión y rehabilitación que combinen la acción pública con la economía social y solidaria, estableciendo una gobernanza más horizontal e inclusiva en mecanismos

3_Elinor Ostrom (Los Ángeles, 1933-2012) es una de las máximas expertas en bienes comunes. Sus estudios en el campo de los *commons* le han hecho merecedora del Premio Nobel a la Economía en 2009.

4_La Faro Convention Network es una red de iniciativas paneuropeas que implementan los principios de la Convención de Faro y el valor social del patrimonio. La red reúne a prácticas que comparten experiencias y enlazan estrategias al amparo de la Dirección General de Democracia y Dignidad humana del Consejo de Europa, que incide en el valor social del patrimonio como hilo de construcción de una identidad de Europa y de su vecindario. Se remite a la publicación Consejo de Europa (2021) así como a la web <https://www.coe.int/en/web/culture-and-heritage/faro-active-members> (consulta del 26.05.25)

decisionales multinivel que aúnén esfuerzo de administración y ciudadanía (ANAYA, 2020; REDAE-LLI, 2019).

En el XX aniversario desde su aprobación en la ciudad portuguesa de Faro, el “Convenio marco sobre el valor del patrimonio cultural para la sociedad” del Consejo de Europa —la “Convención de Faro” (2005)—, introduce el concepto de “comunidad patrimonial”, destacando el papel de la ciudadanía en la salvaguarda y transmisión de los valores históricos y culturales. En su artículo dos, el Convenio define una comunidad patrimonial como aquella que “está compuesta por personas que valoran aspectos específicos de un patrimonio cultural que desean conservar y transmitir a futuras generaciones, en el marco de la actuación de los poderes públicos”⁵. Significativamente adscrita a la Dirección General de la Democracia —División de Cultura y Patrimonio Cultural— la Convención busca reconocer que los derechos relacionados con el patrimonio cultural son parte integral del derecho a participar en la vida cultural (i), fomentar la participación activa de las comunidades en la identificación, protección y valorización del patrimonio cultural (ii), así como promover una visión del patrimonio cultural como recurso para el desarrollo sostenible, la cohesión social y la democracia (iii).

Las estrategias basadas en enfoques *bottom-up*, es decir, aquellas que parten de la iniciativa ciudadana y de estructuras locales, aun siendo experimentales, han demostrado ser eficaces en generar una cultura urbana de la revitalización de los cascos históricos sin comprometer su habitabilidad ni su función social. Resultan, por tanto, de interés para abrir camino a acciones de la administración junto a la ciudadanía, como agente de cambio de su propio *hábitat* (RIVERA-DOSMAN et al., 2023). La economía social y el cooperativismo ligado a la vivienda son un

camino creciente en nuestro país, según experiencias ya transitadas. Iniciativas de gran interés se han desarrollado en aplicación de la economía social a la vivienda. Ejemplo de ello es el cooperativismo del norte de Europa y, sobre todo, de Uruguay que, si bien se ha desarrollado sobre todo en la construcción de edificios de nueva planta, está paulatinamente experimentando el papel de la economía social en la reactivación de Ciudad vieja en Montevideo⁶. Estos modelos de co-gestión y co-diseño permiten recuperar espacios patrimoniales de forma sostenible, equilibrando la conservación con el bienestar comunitario y se ofrecen como banco de experimentación para abrir políticas públicas, en especial en el ámbito de la vivienda en relación con la comunidad y la habitabilidad de la urbe. Porque “la ciudad de la segunda mitad del siglo XX, a través de la política de la vivienda, así como del espacio público, ha sido incapaz de proponer una nueva y adecuada versión de las dimensiones de lo colectivo” (SECCHI, 2013, p. 52)

Se analizan a continuación algunas prácticas de interés, todas ellas reconocidas por el Consejo de Europa y miembros de la *Faro Convention Network* y, en varios casos, Premio Europeo del Patrimonio / Premio Europa Nostra, el galardón más prestigioso de ámbito europeo relativo al patrimonio. Los casos de *Hôtel du Nord* en Marsella y la *Mihai Eminescu Trust* en Transilvania comparten acciones experimentales estrechamente relacionadas, entre otros, con la preservación del patrimonio y la habitabilidad de espacios urbanos en especial a través de mecanismos que permiten la derivación de la economía turística a la escala local. A través del concepto de “comunidad de hospitalidad” se busca recuperar la visión del turismo como factor de “hospedaje”, de carácter inclusivo, más que extractivo, como modelo de gobernanza democrática para las interacciones entre anfitrión y huésped (WANNER, SHEARER Y VOLIC, 2025). Por un lado, en Marsella la

5_Convenio marco del Consejo de Europa sobre el valor del patrimonio cultural para la sociedad, Convención de Faro (STCE nº199) Faro, 27/10/2005, en vigor desde 01/06/2011. España firmó el convenio el 12 de diciembre de 2018 y lo ratificó el 8 de marzo de 2022, publicado en el Boletín Oficial del Estado (BOE) el 17 de junio de 2022

6_El proceso de rehabilitación socio habitacional en el centro histórico de Montevideo puede situarse a partir de la década del 90 en el marco de tres ejes o componentes fundamentales: (i) Colectivos barriales, ocupantes o inquilinos, demandando un espacio habitable en el centro de la ciudad y conformados como Cooperativas de Vivienda (el sistema cooperativo de vivienda de Uruguay fue consagrado en la Ley nº 13728 de 1968). (ii) Políticas Públicas y voluntad política de impulsar en proceso de rehabilitación urbana (la Intendencia de Montevideo a partir de 1990 crea la cartera de Tierras y Fincas y apoya financieramente las obras de rehabilitación por cooperativas). (iii) Equipos Técnicos Interdisciplinarios con capacidad de asesorar a los grupos cooperativos en procesos de rehabilitación sobre edificios históricos (la Ley 13728 crea los Institutos de Asistencia Técnica IAT que hasta ese momento no habían intervenido en obras de rehabilitación). Estos tres factores son determinantes para la conformación de varias iniciativas entre las que destacan las cooperativas COVICIVI I (1992) y COVICIVI II (2000) por el impacto en la rehabilitación física y social del barrio y germen del desarrollo del cooperativismo en el centro histórico, gracias a la intensa participación del arquitecto Raúl Vallés y a la estrategia más reciente de la “cooperativa difusa”. (DEL CASTILLO, VALLÉS BARRETO, 2015)



FIG. 1. Las Catacumbas del Rione Sanitá (Nápoles), marquesina del Puerto Viejo (Marsella), Casa patio en Viscri.

Fuente: Gaia Redaelli

iniciativa abre al concepto de patrimonio más allá del centro histórico incorporando ámbitos periféricos que forman parte de la ciudad y de su ciudadanía y busca a través del cooperativismo de hospedaje generar economía local para sectores vulnerables. Por otro lado, la experiencia de Viscri se articula en la red de pueblos de Transilvania, en cuanto comunidad activa que define de forma compartida los límites de la incidencia turística para fortalecer la comunidad.

La cooperativa *La Paranza* actúa en Nápoles a partir de la puesta en valor de equipamientos de carácter patrimonial como acciones transversales hasta abarcar todo el barrio y generar empleo local como alternativa, desde el patrimonio, a la exclusión social. Estas iniciativas se ponen en relación más detenidamente con la estrategia PAX-Patios de la Aixerquía, que facilita la creación de una “comunidad patrimonial” entre varios agentes y promueve la regeneración urbana a través de la innovación social para rehabitar las casas de vecinos en clave antituristificación en Córdoba, en el sur de España. Ciudades y, sobre todo, Comunidades que buscan densificar y preservar la urbe con prácticas de innovación social para actualizar formas de convivencia con impacto en la sostenibilidad social, urbana y ecológica de su entorno a partir de su carácter patrimonial (FIG. 1).

2.1 Marsella: *Hôtel du Nord* y el turismo colaborativo en un territorio patrimonial

En 2013 Marsella (Francia) significó un gran atractivo turístico debido a su designación como Capital Europea de la Cultura. Este reconocimiento trajo consigo una gran transformación

urbana, que desarrolló una importante inversión en infraestructura y equipamientos culturales, como el Museo de las Civilizaciones de Europa y del Mediterráneo (MuCEM), o la transformación del espacio público con la marquesina de Norman Foster en el Puerto Viejo, como hito. Como segunda derivada, se incentivó un proceso de turistificación que desplazó a parte de la población de sus barrios históricos y condicionó, en general, la vida comunitaria de la ciudad así como su valor patrimonial según una visión y una narrativa estereotipada, encaminada a su mercantilización.

En respuesta a esta situación, un grupo de habitantes de los barrios periféricos de la ciudad impulsó la creación de la cooperativa *Hôtel du Nord*, un modelo de economía colaborativa que promueve el turismo sostenible y el redescubrimiento del patrimonio desde una perspectiva local, y desbordando el ámbito de interés del centro histórico a la ciudad en su totalidad, abordando además su relación con el territorio y el concepto de patrimonio de forma holística. Esta cooperativa, integrada por más de setenta residentes de la periferia de Marsella, ofrece alojamiento en casas particulares, permitiendo a los visitantes experimentar la ciudad desde la cotidianidad de sus habitantes, siendo una alternativa real —desde la economía colaborativa en la vivienda—, al desenlace especulativo ligado en su amplia mayoría a fondos de inversión, como el fenómeno Airbnb.

Sin embargo, su propuesta va más allá de una simple red de hospedaje. *Hôtel du Nord* ha desarrollado una extensa programación de paseos patrimoniales, guiados por los propios residentes, que permiten conocer la historia, los oficios

y la vida en barrios menos transitados por los circuitos turísticos convencionales. Desde visitas a los tradicionales fabricantes de jabón de Marsella hasta recorridos por las colinas que rodean la ciudad, la cooperativa fomenta un modelo de turismo cultural sostenible y responsable que diversifica la economía local y refuerza el sentido de pertenencia de la comunidad.

A raíz de esta experiencia experimental, se ha generado la iniciativa a nivel nacional *Oiseaux de Passage*, una plataforma de comunidades locales que fortalecen la dimensión cultural del hospedaje y aprovechan de la economía turística para generar bienestar local, evitando la especulación. Su ámbito de actuación es prioritariamente hasta el momento la geografía francesa, pero se están generando en otros países europeos acuerdos de colaboración entre la plataforma y comunidades de hospitalidad.⁷

Ambos proyectos —entre los primeros a formar parte de la *Faro Convention Network*— demuestran cómo el turismo puede gestionarse de manera descentralizada y sostenible, evitando la concentración de beneficios en grandes operadores turísticos y redistribuyendo el impacto económico en las comunidades locales, también a partir de la vivienda como una forma de compartir la experiencia del habitar/hospedar. Una forma de incorporar la dimensión territorial del concepto de patrimonio, descargar del exceso de turismo los cascos históricos y, sobre todo, incorporar barrios vulnerables. Además, ha permitido revalorizar espacios patrimoniales olvidados sin provocar procesos de desplazamiento residencial, consolidando una gobernanza urbana participativa y resiliente, cuyos caminos experimentales buscan ahora consolidarse en dinámicas compartidas con la administración y escalarse con otras comunidades.

2.2 Nápoles: Cooperativa La Paranza y la reactivación del Rione Sanità

En Nápoles (Italia), la cooperativa La Paranza constituye un ejemplo paradigmático de cómo la recuperación del patrimonio puede ser un motor de regeneración social y económica. El barrio Rione Sanità, en pleno centro de una ciudad UNESCO, históricamente asociado a problemas de marginación, desempleo y criminalidad,

cuenta con un importante patrimonio arquitectónico y arqueológico, en gran parte abandonado y sin uso. Hace dos décadas, un sacerdote local identificó un conjunto de edificios y monumentos de propiedad eclesiástica en desuso, incluyendo las Catacumbas de San Gennaro, una de las estructuras subterráneas más impresionantes de la ciudad.

La obtención del derecho de usufructo sobre estos espacios de parte de la Iglesia permitió el desarrollo de un proyecto de restauración gestionado por la comunidad local. La cooperativa La Paranza se organizó para transformar este enclave en un polo de atracción cultural, generando empleo estable para jóvenes del barrio y fortaleciendo la economía social, en colaboración con entidades locales. Actualmente, la cooperativa gestiona cientos de miles de visitas anuales, promoviendo un turismo cultural que reinvierte sus beneficios en el territorio. La restauración y sucesiva gestión de las catacumbas que tejen el subsuelo de la ciudad partenopea significan descubrir un patrimonio de indudable valor cultural y, a la vez, fortalecer su reconocimiento en cuanto identidad local. Este extraordinario proceso de *commoning*, se amplía ahora con la concesión administrativa del cementerio de las Fontanelle, que recientemente la cooperativa ha obtenido en concurso público del Ayuntamiento de Nápoles. Se trata de un lugar con fuerte carácter identitario, toda vez que además de ser un espacio único —una verdadera catedral excavada en Capodimonte— es un lugar sagrado para los napolitanos. Su reactivación se plantea ahora en un proceso múltiple: reabrir el espacio a la ciudadanía, conectarlo a través de una secuencia de espacios públicos renovados al Rione Sanità, reafirmar su papel en la memoria de la ciudadanía, en un proceso que incluye a la comunidad en la reappropriación de este bien común. Porque además de la transformación física de los lugares, La Paranza aporta innovación por su labor multinivel, que ha ido más allá del ámbito histórico y patrimonial, integrando actividades formativas, deportivas y culturales que han reforzado la cohesión social del barrio.

El éxito de esta iniciativa radica en su capacidad para construir redes dentro y fuera de Nápoles, permitiendo que jóvenes con escasas oportunidades educativas accedan a formación en gestión del patrimonio, innovación social y

⁷ Para más información sobre estas iniciativas, se invita a la consulta de Wanner P., Shearer H., Volic I. (2025) en el que se analiza en detalle la experiencia de la cooperativa en Marsella en referencia también a la de Viscri. También información en <http://hoteldunord.coop/> y <https://lesoiseauxdepassage.coop/>

economía cooperativa, a través del intercambio con investigadores, activistas y profesionales del sector. Su reconocimiento con el Premio Europeo del Patrimonio / Premio Europa Nostra en 2022 y, más recientemente, su incorporación a la red de la *Faro Convention Network* (2024) valoran la sostenibilidad económica de acciones *bottom-up* autogestionadas por la sociedad civil en un entorno tan difícil por su dimensión social y tan extraordinario por su dimensión patrimonial, reconocido por UNESCO.

2.3 Viscri: Conservación del patrimonio rural y desarrollo comunitario

El caso de Viscri, pequeña aldea de 430 habitantes en Rumanía, tiene un camino distendido y, sin duda, de gran interés para lo que significa la repoblación —con mecanismos *bottom-up* y con integración de la población romaní—, de los pueblos rurales de Transilvania. Esta red de aldeas con iglesias fortificadas es reconocida en 1999 como Patrimonio Mundial por la UNESCO. Abandonadas paulatinamente por la emigración de sus habitantes en búsqueda de trabajo, Viscri y los pueblos de su territorio son una red extraordinaria en el campo rumano, que une tipologías rurales —conformadas por patios alargados y viviendas que aúnán habitar y trabajo del campo— con estructuras urbanas, organizadas alrededor de las iglesias fortificadas. Gracias al poderoso trabajo como facilitadora de la *Mihai Emisescu Trust* (MET), una fundación nacida con el apoyo de la corona inglesa —si bien luego independizada—, desde hace dos décadas las aldeas se van repoblando, incluyendo en su base acciones de cohesión social e implementando los principios de Faro en el fortalecimiento de una “comunidad patrimonial” que es la protagonista del rescate de su hábitat. La sostenibilidad y la inclusividad de la acción de MET ha ido alcanzando objetivos que no solo pueden medirse en el número de casas rehabilitadas y rehabilitadas, sino en la estructura económica y social que, fortaleciéndose gracias a mecanismos decisionales *bottom-up*, ha podido establecer equilibradas reglas de convivencia, así como “acuerdos sociales” para un reparto ecuánime de los recursos. Un parlamento ciudadano informal establece de común acuerdo las reglas para equilibrar la incidencia de los 50 000 turistas al año que recibe y aprovechar este recurso sin comprometer la cotidianidad de la vida comunitaria.

Así, en una real aplicación del “commoning” de Ostrom, la misión de MET es “*devolver la vida a las comunidades locales de Rumanía preservando el patrimonio cultural y natural y al mismo tiempo fomentando la integración multicultural y las economías locales*” y, gracias a un enfoque integrado al desarrollo sostenible, “*involucra y empodera a los actores locales, contribuyendo tanto a la preservación de la autenticidad del patrimonio como a su armonización con las necesidades de la comunidad*”⁸. En 2024 el Premio Europeo del Patrimonio / Premio Europa Nostra no solo ha reconocido la rehabilitación de la Iglesia fortificada sajona Alma Vii en la categoría “Conservation and Adaptive Reuse”, realizada con procesos comunitarios que desde el principio han permitido una reactivación de un bien de alto valor, sino ha otorgado a MET el Gran Premio en cuanto mejor iniciativa europea del año. Su activa participación como buena práctica en la *Faro Convention Network* es un ejemplo en cuanto a implementación de gobernanza multinivel que conlleva un real impacto en el territorio y en la repoblación de estas aldeas, siendo uno de los motivos por el que Rumanía ha finalmente suscrito la Convención de Faro este mismo año.

3 LA ESTRATEGIA PAX-PATIOS DE LA AXERQUÍA: REHABILITACIÓN URBANA E INNOVACIÓN SOCIAL EN ÁMBITOS PATRIMONIALES

3.1 El patio como célula ecosocial de la ciudad mediterránea

Córdoba (España), ciudad del mundo con más reconocimientos por parte de la Unesco, abarca cuatro inscripciones en la lista de Patrimonio Mundial: en 1984, la Mezquita-Catedral fue declarada Patrimonio de la Humanidad; en 1994, la protección se extendió a gran parte de su casco histórico; en 2012, la Fiesta de los Patios de Córdoba fue incluida en la Lista Representativa del Patrimonio Inmaterial; y en 2018, la ciudad califal de Madinat al-Zahra se incorporó al listado de sitios de valor universal excepcional. Pese a su extraordinaria herencia patrimonial, el centro histórico de Córdoba ha ido perdiendo población en el perverso mecanismo centrífugo de la burbuja inmobiliaria, y se enfrenta hoy a procesos de transformación urbana, la combinación

⁸ Se remite a la página de la institución <https://www.mihaiemescutrust.ro>, así como a la consulta de Wanner P., Shearer H., Volic I. (2025)

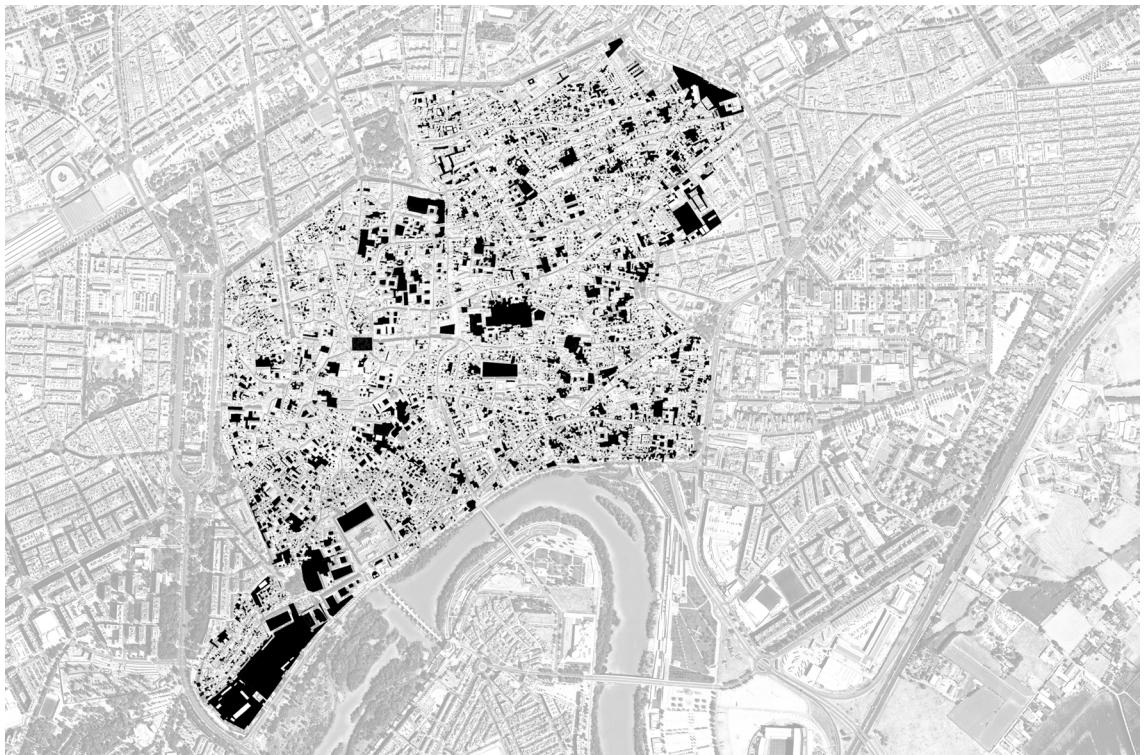


FIG. 2. La porosidad de la ciudad de Córdoba donde se evidencia la continuidad entre patios y espacio público
Fuente: PAX

de una presión turística en aumento, el encarecimiento del suelo y el envejecimiento poblacional. La progresiva despoblación, causada en gran medida por la especulación inmobiliaria y la dificultad de acceso a servicios básicos, ha convertido sus viviendas tradicionales, como casas de vecinos y casas-patio, en objetivos de inversión privada ligada a la industria turística que pone en riesgo la identidad del casco histórico, desplazando a sus habitantes originales y desvirtuando su función residencial al tiempo que su sostenibilidad ecológica y social (ANAYA, 2020).

En este contexto, en 2018 surge PAX–Patios de la Aixerquía, una iniciativa impulsada por profesionales del ámbito de la Arquitectura y de la Antropología que promueve acciones de innovación social aplicadas a la regeneración urbana en entornos patrimoniales, centrándose en Córdoba como laboratorio patrimonial⁹. La estrategia se propone como facilitadora de procesos y tiene como principal finalidad consolidar una cultura urbana de la rehabilitación así como rehabitar las casas-patio y casas de vecinos plurifamiliares

a través de procesos cooperativos, promoviendo modelos alternativos de vivienda que garanticen la permanencia de la comunidad local. Su estrategia se fundamenta en tres pilares: rehabilitación del tejido urbano y de las viviendas tradicionales con valor patrimonial, asegurando su conservación y adaptación a las necesidades contemporáneas y facilitando así la ciudad de los 15 minutos desde su patrimonio habitado (i); fomento de la revegetación y sostenibilidad ambiental, utilizando el patio como regulador térmico natural aprovechando la porosidad de la ciudad islámica (ii); gobernanza innovadora del espacio urbano para recuperar sus viviendas, empoderando a la ciudadanía en la toma de decisiones sobre su entorno, en cuanto propietaria y, al mismo tiempo, posible destinataria de las viviendas vacías del casco histórico y utilizando la cooperativa como herramienta horizontal que actualiza una forma de convivencia (iii) (REDAELLI, 2020).

Para ello se enfoca en tres líneas de trabajo. Por un lado, se fomenta la ecología urbana y transición energética (i), en la que se apuesta por la

⁹_La asociación PAX es cofundada por Gaia Redaelli, arquitecta PhD, Jacinta Ortiz, arquitecta, y Carlos Anaya, arquitecto y antropólogo social y cultural. Actualmente forman parte del equipo Elsa Franceschetti, antropóloga, y Pau-la León, arquitecta. Para consultar sus estatutos y para mayor información: www.patiostaxerquia.eu (consulta del 07.06.25)

densificación sostenible del casco histórico, priorizando el reuso de viviendas vacías y la optimización de la eficiencia energética a través de soluciones arquitectónicas pasivas inspiradas en la tradición mediterránea. La recuperación de los patios como espacios de regulación térmica y social contribuye a mitigar el impacto del cambio climático en entornos urbanos con altas temperaturas, como Córdoba (FIG. 2). Por otro lado, el patrimonio material e inmaterial se entienden complementarios (ii), al buscar frenar los procesos de especulación inmobiliaria mediante la adquisición o cesión de uso de viviendas abandonadas o en estado de infravivienda, con el fin de rehabilitarlas para uso residencial. Este modelo no solo garantiza la conservación del patrimonio arquitectónico, sino que también refuerza la identidad cultural del barrio y fomenta la cohesión social entre sus habitantes. Por último, se promueve la economía social y solidaria aplicada a la vivienda histórica (iii), en la búsqueda de un barrio cooperativo, donde la gestión del patrimonio y los servicios urbanos sean impulsados por la ciudadanía. Este modelo facilita el acceso a la vivienda mediante cooperativas en cesión de uso, no solo como sistema económico y jurídico para una vivienda compartida, como en otros casos ya experimentados del territorio español, sino como medio para actualizar la convivencia de una tipología que viene de la historia, con una única propiedad y varias unidades alojadas, a través de una herramienta horizontal y democrática como la cooperativa en cesión de uso. Cada casa de vecinos se recupera a través de una cooperativa de habitantes que, por consiguiente, tiene capacidad decisional propia en un sistema puntiforme que garantiza la diversidad dentro de la comunidad local. Además, genera micro-empleo local y fomenta actividades económicas sostenibles como la rehabilitación de viviendas con características constructivas como el adobe o la cal, la producción artesanal y la prestación de servicios comunitarios, entre ellos, los ligados a la gestión de la movilidad o de la energía como ecosistema para formalizar en futuro su estatus de barrio cooperativo.

3.2 El impacto de la estrategia a nivel local e internacional

Desde su fundación, PAX ha establecido alianzas estratégicas con la administración pública, la universidad, la sociedad civil y asociaciones vecinales, y grupos ciudadanos para consolidar una red de apoyo mutuo para la rehabilitación del patrimonio urbano entendido, al igual que Ostrom, como *bien común* (REDAELLI, 2022). De acuerdo a sus estatutos, la asociación tiene como “*objeto genérico y principal, la puesta en valor de la ciudad consolidada en sus diferentes dimensiones, promoviendo estrategias de rehabilitación urbana y de vivienda mediante procesos de innovación social a través del empoderamiento ciudadano*”. Para implementar este objetivo genérico, su acción se articula en varios ejes complementarios: creación, incentivando la rehabilitación de patios en desusos con la comunidad patrimonial (i); investigación, actuando en colaboración con academia e institutos en el marco de la investigación aplicada (ii); formación, incluyendo en práctica a jóvenes de varias disciplinas —la arquitectura, la antropología, la economía, la restauración...— en su acciones (iii); difusión, siendo un elemento clave involucrar a la administración y, sobre todo, la ciudadanía en compartir un modelo de cultura urbana, a través de la colaboración con asociaciones vecinales y grupos ciudadanos (iv).

Su impacto se ha materializado en diversos ámbitos, tanto a nivel local como internacional, comenzando por la consolidación de un ecosistema colaborativo¹⁰ donde ha establecido alianzas estratégicas con asociaciones vecinales, colectivos ciudadanos, administraciones públicas y universidades. En las diferentes líneas de su acción, a nivel académico forma parte de proyectos de investigación, demostrando el creciente interés que la academia otorga a estos tipos de iniciativas de transferencia que surgen desde los territorios. Entre otros, colabora con el *Cyprus Institute*, el Instituto Andaluz del Patrimonio Histórico, la Universidad de Córdoba y la Universidad de Sevilla en estudios antropológicos sobre la transformación urbana y en investigaciones sobre el papel climático de los patios en la regulación térmica. Es caso de estudio en el proyecto de investigación “LAPat: Laboratorio Abierto del Patrimonio Cultural de Andalucía” coordinado por el Instituto Andaluz del

¹⁰_A partir de la iniciativa PAX, que busca generar un ecosistema de varias iniciativas, se han ido configurando de forma complementaria otras acciones en el barrio, entre ellas la creación de una cooperativa de artesanos de la madera que han colaborado en la realización de muebles del primer patio PAX Astronautas y la primera cooperativa de comunidad energética de Córdoba, creada de forma colectiva bajo el nombre La Chispa en mayo de 2025 para suplir a la imposibilidad de instalar placas fotovoltaicas en el centro histórico de la ciudad. Especial mención merece el centro social Luciana Centeno que, partir de la iniciativa de personas ligadas a asociaciones vecinales, consigue la concesión administrativa de un edificio público en plena Aixerquía, siendo un equipamiento autogestionado de referencia de la ciudad.



FIG. 3. Mapa urbano de la relación entre morfología y tipología de la casa-patio

Fuente: PAX

Patrimonio Histórico de la Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico de la Junta de Andalucía, que se centra en el análisis y desarrollo de metodologías participativas relacionadas con varios ámbitos de la gestión patrimonial¹¹. Su equipo ha participado activamente en el proyecto de investigación “La guía para la acción de un recurso patrimonial en los ODS” (GARPODS), coordinado por Universidad de Córdoba y financiado por la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía

en la línea dedicada a “Rehabilitación de los centros históricos, tanto de los edificios y centros históricos como del patrimonio industrial, considerando la reutilización y nuevos usos, poniendo en valor la dimensión de habitabilidad y convivencia, analizando el impacto de la actividad turística, y elaborando propuestas que contrarresten la gentrificación”¹².

La asociación desarrolla acciones de difusión, entre otros, con la *World Monument Fund*, la

11_LaPat, incentivado en el marco del Plan Andaluz de Investigación, Desarrollo e Innovación (PAIDI 2020). Convocatoria a concurrencia competitiva de Ayudas a la I+D+i para Agentes del Sistema Andaluz del Conocimiento. Cofinanciación entre la Unión Europea, programa operativo Feder I+D+i y la Consejería de Economía, Conocimiento, Empresas y Universidad. Junta de Andalucía (2019-2023). IP: Gema Carrera. Se focaliza en primer plano el patrimonio cultural inmaterial, pero incluye también el patrimonio mueble e inmueble de ámbito edificatorio o territorial (espacios públicos) de las ciudades históricas o de los espacios rurales, forestales, marítimo pesqueros o industriales así como los paisajes culturales que son inherentes a estos “usos, representaciones, expresiones, conocimientos y técnicas” (UNESCO, 2003), como en el caso de la reactivación del casco histórico en su valor patrimonial material e inmaterial de Córdoba a través de la estrategia PAX.

12_GARPODS financiado en convocatoria 2022 para la concesión de ayudas, en régimen de concurrencia competitiva, a Universidades Públicas Andaluzas para el desarrollo de proyectos de investigación en las materias competencia de la Secretaría General de Vivienda. IP: M. Ángeles Jordano. La investigación ha concluido con la organización de un congreso internacional celebrado en la Universidad de Córdoba en febrero de 2024 y ha publicado tres guías de autoevaluación de recursos patrimoniales en línea con los ODS de la Agenda 2030, una dedicada a la autoevaluación de los habitantes de las casas-patio, para buscar la sostenibilidad de su participación a la Fiesta de los patios que recibe a más de un millón de turistas cada año.

principal iniciativa sin ánimo de lucro, con sede en Nueva York que vela por la recuperación del patrimonio a nivel mundial, con la que colabora desde 2020¹³ y con el apoyo del Ayuntamiento de Córdoba en el ámbito cultural y de economía colaborativa, como en el caso del encuentro anual dedicado a la Convención de Faro y en el marco del Festival de la *New European Bauhaus*. En el ámbito de la creación, y para conocer el contexto existente a nivel local, PAX lleva a cabo, en colaboración con las asociaciones vecinales, el *mapa urbano* de las viviendas vacías de carácter patrimonial de la Axerquía, así como el *mapa social* de los agentes que se sensibilizan y reconocen el valor social del patrimonio, y organiza *local labs* de personas interesadas, con grupos con diferentes deseos o necesidades de convivencia, siendo posibles impulsores de la recuperación de casas-patio, a través de modelos habitacionales colaborativos que garantizan el acceso asequible a la vivienda (FIG. 3). Su integración en la *Faro Convention Network* del Consejo de Europa desde el inicio ha permitido que la estrategia se relacione con otras experiencias con desafíos similares, estableciendo sinergias y favoreciendo el intercambio de buenas prácticas.

En 2022, PAX recibió el Premio Europeo del Patrimonio/Premio Europa Nostra, en la categoría de Participación y Sensibilización Ciudadana y, recientemente en 2024, ha resultado finalista de la Bienal Iberoamericana de Arquitectura y Urbanismo —dedicada a Clima— en la categoría Nuevas Reglas. Gracias a estos reconocimientos, al igual que el de buena práctica de Eurocities en “Culture Heritage in Action”, se ha posicionado como una alternativa real al modelo de urbanismo especulativo, ofreciendo soluciones habitacionales sostenibles que integran gestión comunitaria, economía circular y resiliencia urbana, que interpretan el valor social del patrimonio en la contemporaneidad.

3.3 Primera casa de vecinos rehabilitada para la cooperativa PAX Astronautas

La casa de vecinos de la calle Montero 12, situada en pleno barrio de la Axerquía, representa un hito en la regeneración urbana de la estrategia en Córdoba, constituyéndose como el proyecto piloto.

Este inmueble del siglo XVIII, que albergó a 18 familias en condiciones de hacinamiento y con una infraestructura deficiente, había sido un referente de la “Fiesta de los Patios” y una pieza clave en la candidatura a Patrimonio Cultural Inmaterial de la UNESCO. Sin embargo, el impacto de la especulación inmobiliaria, la expulsión de la población local y la proliferación de alojamientos turísticos habían propiciado su progresivo abandono, reflejando la crisis de habitabilidad que afecta al casco histórico. En 2018, la última residente del inmueble, Magdalena, decidió vender la propiedad, y gracias al compromiso de sus herederas, que optaron por una iniciativa social en lugar de una oferta de inversores turísticos, fue posible la adquisición del inmueble por parte de la primera cooperativa en cesión de uso que, bajo el nombre PAX Astronautas, está integrada por seis hogares que apostaron por este modelo de vivienda colaborativa para vivir en una casa de vecinos (FIG. 4 y 5).

La actuación llevada a cabo por el colectivo ha implicado un proceso de co-creación, co-diseño y co-implementación, estructurado en diferentes etapas: desde la consolidación del grupo cooperativo hasta la financiación a través de banca ética, la ejecución de la rehabilitación con criterios sostenibles y la implementación de un modelo de autogestión comunitaria. La intervención del inmueble ha respetado la estructura arquitectónica original y el uso de materiales tradicionales como el adobe y la cal. También se han diseñado estrategias pasivas de climatización que han convertido el patio en un elemento clave para la regulación térmica del edificio, reduciendo hasta 10°C la temperatura en los meses estivales gracias a la ventilación cruzada, la retención de humedad y el control del soleamiento, complementadas con un sistema de aerotermia y suelo radiante¹⁴.

La recuperación de esta casa-patio no solo ha significado la rehabilitación de un bien patrimonial, sino la consolidación de un modelo de vivienda accesible y sostenible que ha servido de referencia para nuevos grupos cooperativos, permitiendo la posible expansión del modelo. Esta experiencia ha despertado el interés de distintos sectores de la población, desde jóvenes y parejas sin hijos, que encuentran en la vida comunitaria una forma de optimizar recursos y

13 Redaelli, G. (2020). *La asociación PAX consigue la nominación de la WMF para los patios de la Axerquía*, en PH, n.101, Instituto Andaluz del Patrimonio Histórico, Junta de Andalucía

14 Para detalle del proyecto de arquitectura se pueden consultar las revistas *Casabella* n. 939, Electa, Milano, noviembre 2022, pp. 22-29 y *Arquitectura Viva*, Madrid, 2024 versión online <https://arquitecturaviva.com/obras/pax-patios-de-la-axerquia>



FIG. 4. Imagen histórica de la casa de Montero 12, primera casa rehabilitada por la iniciativa
Fuente: PAX



FIG. 5. Imagen de la casa y los cooperativistas antes de la intervención
Fuente: PAX

mejorar su calidad de vida, hasta personas mayores, principalmente mujeres, que ven en este sistema una alternativa a la residencia o la dependencia familiar, garantizando su autonomía en un entorno de apoyo mutuo.

A través de este proceso, PAX pretende contribuir a la creación de una “comunidad patrimonial”, alineada con los principios de la Convención de Faro, en clave antituristificación mientras que el Premio Europeo del Patrimonio / Premio Europa Nostra 2022 reafirma la apuesta de densificar la ciudad histórica y revegetar la casa de vecinos como célula ecosocial de la ciudad mediterránea:

el proyecto PAX-Patios de la Axerquía es digno de elogio por abordar la despoblación y la vida sostenible y centrarse en la acción climática. Al renovar estos espacios interiores a menudo olvidados de estos edificios residenciales, el proyecto ha demostrado cómo la reactivación de una forma de vida puede ofrecer soluciones para hacer frente, por ejemplo, a las altas temperaturas de forma rentable y climáticamente neutra. Es un ejemplo de cómo la revitalización del patrimonio cultural puede ser importante para abordar los desafíos contemporáneos¹⁵.

3.4 Los beneficios sociales y ecológicos de la casa patio en Córdoba

En 2015 la Comisión Europea definió las *Soluciones Basadas en la Naturaleza* (*Nature Based Solutions*, NBS en inglés) como aquellas

que están inspiradas y apoyadas en la naturaleza, que son efectivas a un bajo coste y que proveen al mismo tiempo de beneficios medioambientales, sociales y económicos además de ayudar a

construir resiliencia. Estas soluciones aportan más naturaleza y más diversa, y ayudan a renaturalizar las ciudades, los paisajes, las líneas de costa, a través de soluciones localmente adaptadas y eficientes por los recursos empleados y por la sistematización de las intervenciones¹⁶.

Las NBS se basan no solo en la superposición a la realidad urbana de elementos naturales, sino más bien en redescubrir dentro del contexto artificial aquellas soluciones que hacen emergir las huellas naturales preexistentes. La porosidad de los patios cordobeses no solo son la ocasión para revegetar la ciudad gracias a su estructura histórica, sino enlazan este sistema verde puntiforme con la riqueza del sistema de pozos presentes en cada casa de vecinos que reciben hoy todavía agua de las vaguadas naturales que discurren desde la Sierra Morena al Guadalquivir. Significa redescubrir, en síntesis, la huella hidrológica y natural que el tiempo, el modelo urbano y el modelo de movilidad insostenibles –basados en el crecimiento y expansión de la urbe con un evidente consumo de territorio– así como la agresividad de las infraestructuras urbanas han ido borrando. Algo que ha terminado influyendo no solo en la habitabilidad de nuestras ciudades, sino en su conexión con el paisaje natural en el que se insertan, rompiendo en muchos casos la continuidad de los sistemas ecológicos urbano/naturaleza. Así, el concepto de NBS se intenta aplicar a aquellas zonas ya comprometidas con el medioambiente de los bordes urbanos o áreas degradadas, aquellas que derivan de la actividad especulativa o expansiva de la ciudad y, mientras que la ciudad histórica, la ciudad patrimonial y en especial la mediterránea –como demuestra la experiencia de Córdoba– proporciona ya de por sí soluciones basadas en la naturaleza. Porque la porosidad de la estructura urbana de Córdoba enlaza con la

15_Fallo del jurado del Premio europeo del Patrimonio / Premio Europa Nostra 2022. En Europa Nostra (2022) y <https://europeanheritageawards-archive.eu/laureates-1978-2022/detail/pax-patios-de-la-axerquia> (consulta del 07.06.2025)

16_La Comisión Europea en su manual publicado para implementar las aplicaciones de las NBS, identifica 12 categorías de retos sociales reflejados en los ODS para 2030: Resiliencia climática, Gestión del agua, Desastres naturales y climáticos, Gestión de los espacios verdes, Conservación de la Biodiversidad, Calidad del aire, Regeneración del lugar, Conocimiento y construcción de capacidad social para la transformación urbana sostenible, Participación en la planificación y la gobernanza, Justicia social y cohesión social, Salud y bienestar, Nuevas oportunidades económicas y Green Jobs. Su implementación se articula en cuatro maneras diferentes: Las innovaciones ecológicas buscan el fortalecimiento de espacios naturales verdes o azules, o verde/azules, así como potenciar los existentes y la restauración de ecosistemas. Las innovaciones sociales significan la apuesta para fomentar políticas públicas y de gobernanza con la ciudadanía, cultura y marcos económicos, que no solo abran mecanismos de corresponsabilidad. Las innovaciones tecnológicas incluyen innovaciones que facilitan mejoras de los ecosistemas a través de producto, proceso e infraestructura. Por último, las innovaciones del sistema son aquellas que ponen a sistemas las anteriores para mejorar la resiliencia de los ecosistemas en el sentido más holístico, integrando soluciones multivel basadas en la naturaleza que requieren innovación ecológica y tecnológica, y el fortalecimiento de gobernanzas innovadoras fundamentales para afrontar los retos del futuro.

https://ec.europa.eu/info/research-and-innovation/research-area/environment/nature-based-solutions_en



FIG. 6, 7, 8 Y 9. Imagen de la casa tras la intervención.

Fuente: Sergio Flores

de su territorio geográfico, pero también su territorio humano: parafraseando Secchi, busca la “*construcción de condiciones de “porosidad” de los tejidos urbanos en los cuales se puedan dar y se puedan facilitar procesos de “percolación” recíproca de grupos sociales*” (SECCHI, 2013. p. 48).

Si los beneficios de vivir en una casa patio y rehacer la ciudad patrimonial existente mediante procesos de innovación social es una forma de paliar los fenómenos de la pérdida de identidad de estos entornos, la componente ecológica de la ciudad histórica se muestra de igual relevancia ante los retos que presenta la emergencia climática, en tres aspectos principales. La ciudad de proximidad, la ciudad de los 15', no solo permite densificar la urbe y su cohesión social, sino reduce el consumo de suelo y facilita la accesibilidad

peatonal a servicios desincentivando el uso del transporte privado motorizado (i). Su revegetación es clave para entender la ciudad mediterránea en su porosidad y promover la creación de espacios verdes, aun siendo privativos, y la permeabilidad del suelo para aumentar su índice biótico y evitar la isla de calor (ii). Todo ello, con la necesaria coparticipación de la ciudadanía, cuya interacción con el espacio vegetado del patio es fundamental para el buen uso y el fortalecimiento del mismo. Para demostrar estos temas, en su faceta de investigación, PAX recientemente ha abierto el camino para la evaluación sistemática de los beneficios ecológicos y sociales que significa habitar los patios de la Axerquía, entendiendo que la demostración de la estrategia también se basa en la medición de su impacto. Tras una primera aproximación en el marco de una colaboración con la

Universidad de Sevilla¹⁷, el estudio social y climático de los patios cordobeses ha ido incorporando el análisis de la aportación de la vegetación como elemento determinante en el funcionamiento pasivo de los patios, así como el papel de sus habitantes en la interacción con el medio, enfocado al bienestar de las personas y a la resiliencia frente al cambio climático. Con este objetivo, desde finales de 2022 PAX es socia del proyecto Horizonte 2020 IN-HABIT (*Inclusive Health and Wellbeing in Medium and Small Size Cities*), que tiene como objetivo fomentar la salud y el bienestar inclusivos en cuatro ciudades pequeñas y medianas periféricas europeas. En el caso de Córdoba, el proyecto analiza su relación con la Cultura y el Patrimonio, y se centra principalmente en el barrio desfavorecido de viviendas públicas de Las Palmeras, en el extrarradio al oeste de la ciudad califal, pero analiza —desde la incorporación de la asociación— el vínculo con la ciudad histórica y sus patios, con atención especial al barrio de la Axerquía, como ejemplo de ecosistema vivo y sostenible, formado por una riqueza de patrimonio cultural material e inmaterial del que extraer aprendizajes innovadores y extrapolables a otros contextos. En línea con la Agenda 2030 y con las indicaciones de la Comisión Europea acerca de las *Nature Based Solutions* —gracias a la conexión entre conocimientos de arquitectura y urbanística junto a la componente agronómica y vegetal, así como a la suma de una entidad académica y una organización de la sociedad civil activa en el territorio que tiene la investigación y la transferencia del conocimiento a la sociedad entre sus fines—, se pretende observar, medir y demostrar cómo la ciudad histórica, y en concreto la de origen islámica, a través de su porosidad y su proximidad, es capaz de promover el bienestar y la salud inclusivos.

Entre las líneas de trabajo, se está realizando el seguimiento y medición de las condiciones de confort en 24 casas-patio del ámbito de la Axerquía, clasificadas en distintas tipologías que responden a la presencia y tipo de vegetación (enraizada o no), así como el grado de permeabilidad del suelo. Con este fin, se monitorizan en tiempo real datos

de humedad, temperatura, CO2 y radiación PAR a distintas cotas, así como de consumo de agua en el riego de vegetación. Se analiza así el patio como elemento unitario, que mejora la salud y bienestar de sus usuarios, y la red de patios y vacíos del casco antiguo como parte de su sistema verde urbano, evaluando su contribución al tejido de la ciudad histórica a través de indicadores de sostenibilidad sociales y ambientales ampliamente reconocidos en la literatura científica y que incluyen el índice biótico, la proximidad de espacios verdes y la conectividad de los corredores ecológicos, entre otros parámetros. Los primeros resultados de medición que se obtuvieron, sin estar aún concluida la puesta en funcionamiento del sistema completo de monitorización, arrojan diferencias de 6-7°C en las horas centrales del día entre un patio no permeable y sin vegetación enraizada (42,2 °C) y un patio con un alto grado de permeabilidad, mayor del 70%, y presencia de vegetación arbórea y arbustiva (36,6°C). Con estos datos, y los recogidos en paralelo durante dos años con sus habitantes a través de *focus groups* y encuestas a la ciudadanía en el conjunto del casco histórico y de la ciudad, se pretende entender mediante estrategias cuantitativas y cualitativas el nivel de bienestar de sus habitantes —físico y percibido— según el tipo de patio para una vez más, comprender qué rasgos y prácticas de la ciudad mediterránea pueden resultar determinantes en la salud y calidad de vida¹⁸.

Con el horizonte puesto en la ciudad al 2050, la información cualitativa y cuantitativa recogida en los 24 patios monitorizados, escalada y transferida al conjunto de la ciudad, proporcionará escenarios muy diferentes de la urbe del futuro. Córdoba es así un laboratorio de la ciudad mediterránea que puede y debe apostar por la revegetación de su tejido urbano patrimonial para garantizar bienestar y salud de sus habitantes, y, hacia el futuro, buscar ser un “jardín habitado”, extraordinaria respuesta, desde el patrimonio urbano, al cambio climático y sus consecuencias ecosociales.

17_En colaboración con PAX, investigadores de la Universidad de Sevilla entre julio y agosto de 2017 y de 2019 han monitorizado en la Axerquía las condiciones bioclimáticas en tres patios para detectar su valor ecológico gracias a su arquitectura y geometría, así como la incidencia de la sombra gracias al uso de toldos (DÍZ-MELLADO et al., 2023)

18_El proyecto de investigación InHabit, formado por 22 socios europeos y coordinado por Mª del Mar Delgado-Serrano de la Universidad de Córdoba, se centra en el estudio de cuatro ciudades: Córdoba (España), Riga (Letonia), Lucca (Italia) y Nitra (Eslovaquia). En cada ciudad, el proyecto moviliza recursos infravalorados existentes (cultura, alimentos, vínculos entre humanos y animales y medio ambiente) para aumentar la salud y el bienestar inclusivos, con un enfoque en género, diversidad, equidad e inclusión. La investigación combina innovaciones tecnológicas, digitales, basadas en la naturaleza, culturales y sociales en espacios públicos urbanos seleccionados. Esta investigación es financiada por IN-HABIT project (“Inclusive Health and Wellbeing in Medium and Small Size Cities” - <https://www.in-habit-h2020.eu>) como parte del Programa Horizon 2020 (Grant Agreement No.: 869227).

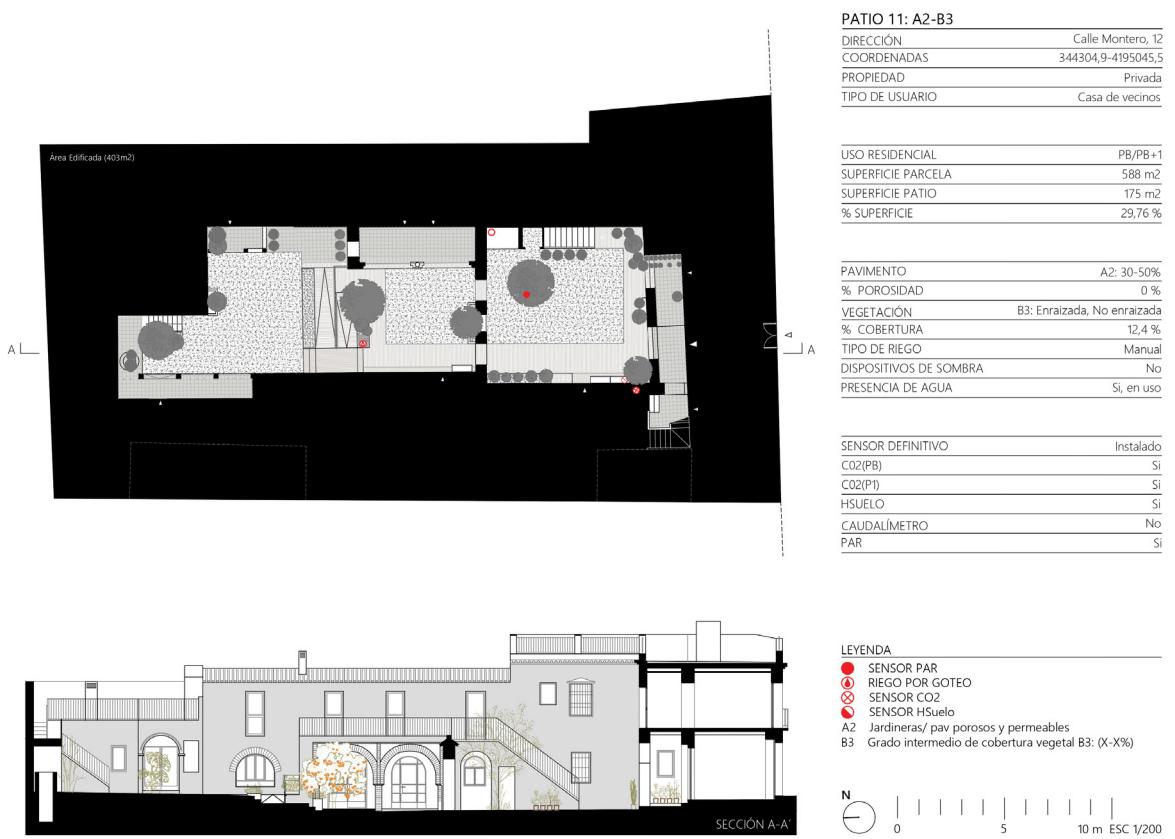


FIG. 10. Mapas de 24 patios analizados y ficha de sensores en el patio calle Montero 12
Fuente: PAX

4 CONCLUSIONES

La regeneración urbana de los cascos históricos en ciudades patrimoniales implica desafíos complejos derivados de fenómenos globales que, como la gentrificación y la turistificación, han acelerado la transformación del tejido social y funcional de estos espacios. En este contexto, estrategias como PAX-Patios de la Axerquía se presentan como herramientas innovadoras para frenar la degradación urbana y recuperar la función residencial y social de los barrios a través de modelos de gobernanza participativa, economía social y nuevos modelos de vivienda. La recuperación de las casas-patio y casas de vecinos, más allá de su valor arquitectónico, ha evidenciado su potencial como infraestructura ecosocial, contribuyendo a la regulación térmica, la eficiencia energética y la cohesión comunitaria. Los modelos basados en la cogestión del espacio urbano y la autogestión habitacional, como los promovidos por las entidades en el marco de la *Faro Convention Network* buscan consolidar un ecosistema de cooperación entre sociedad civil, administraciones públicas y universidades, como una visión alternativa lógica y ética a la especulación patrimonial.

La consolidación de redes de colaboración es clave para la replicabilidad del modelo, integrándolo en proyectos de escala europea e identificando casos similares. La experiencia de Córdoba demuestra cómo los patios históricos pueden servir como una estrategia de adaptación climática y social, capaz de reducir la temperatura en verano, optimizar el uso de recursos naturales y fomentar espacios de interacción vecinal, resultando además el proceso cooperativo una fórmula para actualizar la dimensión social, económica y ecológica de la ciudad histórica. La transferencia de esta iniciativa a escala internacional, con sinergias establecidas con experiencias de regeneración urbana en Nápoles, Marsella y Viscri, subraya la importancia de una visión integral del patrimonio, que combine su preservación con su función como elemento dinamizador del territorio y garante del derecho a la vivienda y, al mismo tiempo, el derecho a la ciudad. En este sentido, los modelos de vivienda cooperativa en cesión de uso han demostrado ser una alternativa viable a la mercantilización del suelo, asegurando el acceso a la vivienda y fomentando estructuras habitacionales sostenibles y comunitarias en la actualización de un modelo social que viene de la historia.

Por otro lado, el papel de la tecnología, la digitalización y la innovación social en la planificación

urbana debe consolidarse como un eje transversal en las estrategias de regeneración, facilitando la implementación de herramientas de monitorización, diseño participativo y gestión eficiente de los recursos. Igualmente importante será apostar por modelos de vivienda que sean capaces de asimilar la historia, el valor social del patrimonio y los retos de una sociedad cambiante –en un contexto marcado por la emergencia habitacional y climática–, donde el ilimitado consumo de suelo y la ciudad en continua expansión deben formar parte del pasado, mientras que la ciudad existente debe ser cuidada para evitar la pérdida de su identidad y valores: un patrimonio habitado como bien común.

5 BIBLIOGRAFÍA

- ANAYA, C. (2019): *Esto no es un patio. Un acercamiento a la complejidad de y en los patios de Córdoba* [Trabajo Final de Máster, Universidad Nacional de Educación a Distancia]. E-Spacio UNED. <https://hdl.handle.net/20.500.14468/15186>
- ANAYA, C. (2020): Innovación social y regeneración urbana. La experiencia PAX Patios de la Axerquía en la consolidación de una comunidad patrimonial. *Valor social. Fundación Finanzas Éticas*, Barcelona. <https://valorsocial.info/innovacion-social-y-regeneracion-urbana-la-experiencia-pax-patios-de-la-axerquia-en-la-consolidacion-de-una-comunidad-patrimonial/>
- CONSEJO DE EUROPA. (2021): *People, Places, Stories. Faro Convention inspired experiences*. Strasbourg, Francia, Universitat Jaime I
- CONSEJO DE EUROPA. (2020): *The Faro Convention: the way forward with heritage*. Strasbourg, Francia, Council of Europe. <https://edoc.coe.int/en/cultural-heritage/8757-the-faro-convention-the-way-forward-with-heritage.html>
- CALLE-VAQUERO, M. (2019): Turistificación de centros urbanos: clarificando el debate. *Boletín de la asociación de geógrafos españoles*, 83 (2829), pp.1-40. <https://bageage-geografia.es/ojs/index.php/bage/article/view/2829>
- DEL-CASTILLO, A., VALLÉS-BARRETO, R. (2015): *Cooperativas de viviendas en Uruguay: medio siglo de experiencias*. Montevideo, Uruguay, Udelar FADU
- DELGADO-SERRANO, M., REDAELLI, G., CRUZ, C. (en impresión). The role of patios in creating equitable and sustainable cities. En *Equitable and Sustainable Cities – Economics and Disruptive Technologies*. Tokio. Japón. United Nations University.
- DIZ-MELLADO, E., LÓPEZ-CABEZA, V.P., ROA-FERNÁNDEZ, J., RIVERA-GÓMEZ, C., GALAN-MARIN, C. (2023): Energy-saving and thermal comfort potential of vernacular urban block porosity shading. *Sustainable Cities and Society*, 89. 104325. <https://doi.org/10.1016/j.scs.2022.104325>
- EUROPA NO STRA. (2022): *European Heritage Awards / Europa Nostra Awards. Laureates 2022*. The Hague, Holanda, Europa Nostra
- GONZÁLEZ-VARAS, I. (2015): La conservación-transformación de los conjuntos históricos. Una revisión desde la visión

- metropolitana. *Ciudad y Territorio. Estudios territoriales* 184. Madrid. España.
- GUERRERO, J.J., CACERES, F., GIMÉNEZ, F., MOREIRA, J. M. (2016): *Servicios de regulación climática aportados por la vegetación urbana a la ciudad de Córdoba*. Sevilla, España, Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del territorio, Junta de Andalucía
- HARVEY, D. (2020): *La ciudad rebelde. Del derecho a la ciudad a la revolución urbana*. Madrid, España, Akal
- INDOVINA, F. & NELLO, O. (2017): Gentrification: disaster, necessity, opportunity? Notes for a critical use of the concept. En ALBET, A. BENACH, N. (ed.). *Gentrification as a Global Strategy. Neil Smith and beyond*. New York, USA, Routledge
- LEE, L., BANG, S.H., LÓPEZ-MORALES, E. (2016): *Planetary Gentrification*. Cambridge, Polity
- LEFEBVRE, H. (1978): *El Derecho a la Ciudad*. Barcelona: Peñínsula.
- NELLO, O. (2024): Los centros históricos en Europa y América Latina. Transformaciones, retos y políticas. *Cuadernos* n.37. Mérida, México, Universidad autónoma de Yucatán
- OBSERVATORIO METROPOLITANO DE MADRID. (2015): *El mercado contra la ciudad. Globalización, gentrificación y políticas urbanas*. Madrid, España, Traficantes de Sueños
- OSTROM, E. (2000): *El gobierno de los bienes comunes. La evolución de las instituciones de acción colectiva*. Ciudad de México, Universidad Autónoma de México.
- REDAELLI, G. (2022): Patrimonio como bien común. La cultura del espacio público. En Loren-Méndez M. (ed.), *Arquitectura, Ciudad y Patrimonio*. Madrid, España, Abada Editores.
- REDAELLI, G. (2020): De la especulación a la cultura de la rehabilitación. La estrategia PAX-Patios de la Axerquía como medida antigentrificación en entornos patrimoniales. *Kult-ur*, 7 (13), 91-116. Universitat Jaume I. <https://doi.org/10.6035/Kult-ur.2020.7.13.3>
- REDAELLI, G. (2019): PAX—Patios de la Axerquía Urban Regeneration and Social Innovation in a Heritage Context. *Built Heritage*, 3 (1), 91-104. Shanghai, China, Tongji University. <https://doi.org/10.1186/BF03545738>
- REDAELLI, G. (2018): Atlas de la A-Gentrificación. Políticas y medidas para la sostenibilidad social en las transformaciones urbanas en ciudades europeas. *Papers, Regió Metropolitana de Barcelona*. 60, pp. 58-71. Barcelona, España, Institut d'Estudis Regionals i Metropolitanos de Barcelona. <https://raco.cat/index.php/PapersIERMB/article/view/339250>
- RIVERA-DOSMAN, J.C., GARCÍA-VÁZQUEZ, C., REDAELLI, G., REY-PÉREZ, J. (2023): Sustainable Historic Urban Landscape: Valuation Tools. En: Castillo Ossa, L.F., Isaza, G., Cardona, Ó., Castrillón, O.D., Corchado Rodríguez, J.M., De la Prieta Pintado, F. (eds) *Trends in Sustainable Smart Cities and Territories*. SSCT 2023. Lecture Notes in Networks and Systems, vol 732. Springer, Cham. DOI: [10.1007/978-3-031-36957-5_31](https://doi.org/10.1007/978-3-031-36957-5_31)
- ROJAS-FERNÁNDEZ, J., RIVERA-GÓMEZ, C., ROA-FERNÁNDEZ, J., GÁLÁN-MARÍN, C. (2017): Correlations between GIS-Based Urban Building Densification Analysis and Climate Guidelines for Mediterranean Courtyards. *Sustainability*, 9. DOI: [10.3390/su9122255](https://doi.org/10.3390/su9122255)
- SECCHI, B. (2013): *La città dei ricchi e la città dei poveri*. Roma, Italia, Laterza.
- SENNET, R. (2014): *L'espai public*. Barcelona, España, Arcadia.
- SMITH, N. (2002): New Globalism, New Urbanism: Gentrification as Global Urban Strategy. *Antipode*, 34(3), 434-457. DOI: [10.1111/1467-8330.00249](https://doi.org/10.1111/1467-8330.00249)
- SORANDO, D. (2014): *Espacios en conflicto. Un análisis relacional del campo social en los centros estigmatizados*. Tesis doctoral. Universidad Complutense de Madrid. Madrid. <https://hdl.handle.net/20.500.14352/25859>
- SYNNES, K., ARTOPOULOS, G., SMANOTTO-COSTA, C., MENEZES, M., REDAELLI, G. (2019): CyberParks Songs and Stories - Enriching Public Spaces with Localized Culture Heritage Material such as Digitized Songs and Stories. En Smaniotto Costa, C. & Suklje-Erjavec, I. (Eds.), *Cyberpark's - the interface between People, Places and Technology* (pp. 224-236). Springer.
- SUBIRATS, J., RENDUELES, C. (2016): *Los (bienes) comunes. ¿Oportunidad o espejismo?*. Barcelona, España, Icaria Editorial
- WANNER, P., SHEARER, H., VOLIC, I. (2025): Communities of hospitality as a democratic governance model for host-guest interactions. En Matteucci, X., Moretti, S. (eds). *The future of Cultural Tourism*. Bristol, Chanel View Publications

6 AGRADECIMIENTOS

Los autores agradecen a las personas colaboradoras de la Asociación PAX-Patios de la Axerquía su contribución —Elsa Franceschetto, Paula León y Ángel Molina—, así como a la *comunidad patrimonial* de Córdoba y todas las personas y entidades del ecosistema que comparten sus principios, entre los que se encuentran los miembros de la primera cooperativa, PAX Astronautas. Un agradecimiento también a los investigadores del proyecto IN-HABIT, en especial a Mª del Mar Delgado Serrano, José Luis Quero, Marta Baena, Catalina Cruz, Mélina Granet, Cristina Rentería, y Francisco Javier Martínez (Universidad de Córdoba), junto a Jacqueline Ghysbrecht. IN-HABIT (“Inclusive Health and Wellbeing in Medium and Small Size Cities” - <https://www.inhabit-h2020.eu>) es financiado como parte del Programa Horizon 2020 (Grant Agreement No.: 869227).