

LA SOSTENIBILIDAD DEL PATRIMONIO URBANO

ESTUDIO DE CASO EN ALTEA Y LA VILA JOIOSA (ALICANTE, ESPAÑA)

SUSTAINABILITY OF URBAN HERITAGE
CASE STUDY IN ALTEA AND LA VILA JOIOSA (ALICANTE, SPAIN)

64

ÁNGELA REOS-LLINARES 1
SERGIO GARCÍA-DOMÉNECH 2
CARLOS L. MARCOS 3

- 1 Doctora en Construcción Sostenible
Ayuntamiento de La Vila Joiosa, Alicante, España.
Arquitecta técnica municipal
<https://orcid.org/0000-0002-8049-3073>
angelareos@gmail.com
- 2 Doctor Arquitecto
Universidad de Alicante, Alicante, España.
Profesor colaborador docente Escuela Politécnica Superior
<https://orcid.org/0000-0001-6079-7988>
sergio.garcia@ua.es
- 3 Doctor en Proyectos Arquitectónicos
Universidad de Alicante, Alicante, España.
Profesor Titular del Departamento de Expresión Gráfica Arquitectónica, Composición y Proyecto.
<https://orcid.org/0000-0001-5272-0841>
carlos.marcos@ua.es



Los conjuntos históricos constituyen enclaves urbanos de alto interés patrimonial. Son espacios fundacionales de la ciudad destinados originalmente al hábitat. Han representado un paradigma de la noción de barrio y un referente de modelo sostenible urbano, social y económico en la cultura mediterránea europea. El fenómeno turístico puede ser una valiosa herramienta de impulso económico en esos ámbitos, pero existe el riesgo de que la sostenibilidad urbana acabe derivando en una mera explotación económica. Esta investigación realiza un estudio de caso sobre dos conjuntos históricos del levante español, representativos de la cultura urbana mediterránea, que están experimentando estos procesos, Altea y La Vila Joiosa. Se ha empleado una metodología analítica basada en indicadores multidimensionales de sostenibilidad urbana más orientados hacia lo funcional y social que a lo material. Los resultados presentan convergencias con los principales estudios del marco teórico, pero también algunos matices derivados de particularidades económicas, sociales y culturales de los conjuntos analizados en cuanto a población, vivienda y usos. Las conclusiones recalcan la importancia de asentar la imagen urbana, apoyarse en el arraigo ciudadano, evitar la privatización del espacio público y apostar por un turismo sostenible.

Palabras clave: sostenibilidad, patrimonio urbano, espacio público, turismo.

Historical ensembles are urban areas of considerable heritage interest. They are foundational spaces of the city originally intended for habitat. They have represented a paradigm of the notion of the neighborhood, and a benchmark for a sustainable urban, social, and economic model in European Mediterranean culture. The tourism phenomenon can be a valuable tool to boost the economy in these areas, but there is a risk that urban sustainability will end up leading to mere economic exploitation. This research makes a case study on two historical ensembles of the Spanish Levante, representative of Mediterranean urban culture, which are undergoing these processes, Altea and La Vila Joiosa. An analytical methodology has been used based on multidimensional urban sustainability indicators that are more oriented towards the functional and social than the material. The results show convergences with the main studies on this theoretical framework, but also some nuances derived from the economic, social, and cultural particularities of the groups analyzed in terms of population, housing, and uses. The conclusions emphasize the importance of establishing the urban image, relying on citizen rooting, avoiding the privatization of public space, and focusing on sustainable tourism.

Keywords: sustainability, urban heritage, public space, tourism

I. INTRODUCCIÓN

El conjunto histórico, como primer asentamiento urbano del territorio, alberga en su seno las distintas culturas y tipologías de la ciudad originaria, con unas características intrínsecas que se han ido perdiendo con el tiempo y el crecimiento de la ciudad. La tipología de la ciudad mediterránea durante estas últimas décadas ha evolucionado a un modelo urbano totalmente distinto al preexistente. El modelo originario de ciudad compacta y multifuncional ha sido reemplazado por un modelo de ciudad dispersa y fragmentada, subdividida por funciones y una indeseable zonificación que difumina el carácter público y ligado al encuentro social que se desarrollaba en las áreas centrales urbanas (Borja, 2012; García-Doménech, 2017a).

El patrimonio cultural, tangible e intangible, es un factor relevante en la humanización de las ciudades. Mediante políticas urbanas y territoriales, con las inversiones adecuadas, se puede salvaguardar y promover las infraestructuras y los sitios culturales, así como el patrimonio inmaterial, destacando el papel que estos desempeñan en la rehabilitación y la revitalización de las zonas urbanas y en el fortalecimiento de la participación social y el ejercicio de la ciudadanía (United Nations Conference on Environment and Development [UNCED], 2016; Maraña y Revert, 2020). Las ciudades han perdido su centralidad y, con ello, su ámbito de socialización. Las ciudades mediterráneas, caracterizadas por su compacidad y mixtura funcional, fomentaban las relaciones sociales mediante el intercambio en sus espacios públicos. En dicho modelo urbano, donde prima la diversidad, al verse combinados el uso residencial con el administrativo, el comercial, el cultural y el de ocio, se generaban naturalmente espacios de relación social. Sin embargo, la dispersión de usos propicia la pérdida de esta pluralidad, provocando efectos negativos en la socialización de las zonas centrales urbanas y la consiguiente pérdida de arraigo con el espacio urbano central (Mehta, 2019; Maraña y Revert, 2020). En concreto, los centros históricos son espacios originalmente destinados al hábitat, que generan fuertes vínculos con la población y el entorno. Frente a este contexto, la presente investigación busca explorar potenciales tensiones entre el hábitat y el patrimonio, y examinar cómo el turismo puede influir en la autenticidad del entorno. Para ello, se lleva a cabo un análisis de la ciudad histórica con parámetros de sostenibilidad urbana, sin olvidar el patrimonio histórico material e inmaterial, entendiendo que se trata de una porción del territorio destinada a ser habitada. Se pretende, en este sentido, hallar directivas de seguimiento para la correcta conservación del entorno, determinando qué variables han sido alteradas y qué posibles actuaciones correctoras emplear para mantener una correcta gestión urbana basada en criterios de sostenibilidad (Noca, 2017).

El análisis se realiza sobre dos municipios mediterráneos, Altea y La Vila Joiosa, poblaciones de Alicante, provincia situada en el arco mediterráneo español. Estas ciudades resultan relevantes

por su actividad turística nacional y europea; tienen un tamaño medio y similares características tanto físicas como funcionales. Los centros históricos de estas dos ciudades presentan los problemas urbanos habituales en cuanto a necesidades de mejora en la habitabilidad, funcionalidad, movilidad y servicios urbanos (Roldán, 2021), cuya solución podría encontrarse en la regeneración tanto material como social (Bohigas, 2004; Aledo, Mazón y Mantecón, 2007; Rubio y Ponce, 2012; Fariña Tojo, 2018; M. Troitiño y L. Troitiño, 2018; Jimeno, Aledo y Ortuño, 2018; Mehta, 2019; Rengifo, Campesino, Sánchez, Salcedo y Martín, 2020).

II. MARCO TEÓRICO

Proporcionalidad funcional e indicadores urbanos

Las ciudades se conforman en fragmentos con identidad propia, en los que sus habitantes o vecinos cuentan con un sentido de pertenencia espacial: los barrios. Glick (1992) considera el barrio como un sector residencial con identidad y límites geográficos claros, que puede adquirir una organización social reconocida por el municipio. Desde esa óptica, se trata de recuperar la ciudad estructurada a partir de esta unidad mínima de organización. Según Jordi Borja (2012), los barrios son la representación de una determinada comunidad, de una conciencia colectiva y de la identidad cultural de un determinado asentamiento. Así, el concepto de barrio, es una cuestión más social que urbanística. Sentimos el territorio como propio, una forma simbólica de propiedad, de pertenencia a un determinado lugar (García-Doménech, 2021). De ahí, que el término topofilia, o amor por el territorio, emerja en ámbitos reducidos como los barrios, lugares que nos evocan un sentimiento de cariño, lugares que concentran nuestra existencia, la base sobre la que se asienta nuestro sentido de posesión e identidad hacia un espacio (García-Doménech, 2017b).

Actualmente, los centros históricos presentan una serie de problemas comunes por solventar: deterioro de la edificación, precarias condiciones de habitabilidad, pérdida de vitalidad funcional, vaciado y envejecimiento poblacional, infrautilización del espacio residencial, dificultades de movilidad urbana y estacionamiento, servicios urbanos precarios, etc. (Roldán, 2021). En ese marco, la sostenibilidad debe superar los conceptos de preservación y conservación material (García-Doménech, 2017a). Ya no se trata de conservar lo que algún día fue, sino de darle sentido a su "proyección hacia el futuro sin desconocer su anclaje histórico" (Carrión, 2003, p. 9). Las políticas de protección y recuperación deben dotarse de instrumentos capaces de regular la "tensión existente entre unas realidades físicas estáticas y unas realidades socioeconómicas cambiantes" (Troitiño, 2003, p. 131).

Para Bohigas (2004), rehabilitar significa reencontrar el equilibrio entre vida social y estructura física. Asimismo, ve necesaria la reconstrucción de la ciudad mediante la regeneración social, lo que conlleva en muchos casos la reconfiguración de zonas degradadas. Por otra parte, para Rubio y Ponce (2012), en el caso de repoblar entornos urbanos abandonados, resulta imprescindible la implicación social de sus nuevos integrantes con el objetivo de constituir ciudad. Según Mehta (2019), la socialización de un espacio es un proceso dialéctico que requiere tanto de las relaciones humanas como de la integración de los distintos grupos que allí convergen. Un centro histórico no es una mera exposición al aire libre, es una porción de la ciudad y como tal debe funcionar, incluso, desde el punto de vista económico. Precisamente, en los centros históricos de ciudades mediterráneas, el turismo suele ser el motor de cualquier intervención, aun corriendo el riesgo de que el patrimonio urbano se acabe mercantilizando (Prats, 2006; M. Troitiño y L. Troitiño, 2018; Jimeno *et al.*, 2018; Orozco, 2020; Rengifo *et al.*, 2020). De acuerdo con Andrés (2005), las políticas de protección del patrimonio histórico deben incluir tanto el tejido físico como el social, siendo fundamental la participación en la planificación de las actuaciones urbanas para evitar discrepancias entre las necesidades sociales y la norma impuesta. La viabilidad del modelo compacto de ciudad mediterránea depende de lograr el atractivo suficiente para la población autóctona que permita el establecimiento del complejo sistema de relaciones socioeconómicas que la hagan sostenible. El turismo puede tener un papel relevante, pero su sobreexplotación desplaza otros usos, reduciendo la sostenibilidad del modelo basado en la existencia de una población suficientemente estable (Fariña Tojo, 2018).

Existe un gran número de publicaciones relacionadas con los indicadores urbanos. La mayor parte de las desarrolladas durante las últimas décadas están enfocadas hacia la sostenibilidad. En la Agenda 21 (UNCED, 1992) y el libro azul (United Nations Commission on Sustainable Development [UNCSD], 1996) realizados por Naciones Unidas, se encuentra una vasta selección de indicadores relacionados con el desarrollo sostenible. El alcance de este tipo de literatura y sus variables puede resultar abrumador. Así, por ejemplo, Kuik y Gilbert (1999) subdividen los indicadores de sostenibilidad en tres grandes grupos: indicadores agregados, socioeconómicos-ambientales y libres. ICOMOS (1999) promovió un sistema de indicadores para la correcta conservación de ciudades patrimonio de la humanidad. Hugony y Roca (2008) elaboraron una propuesta con breves y claras premisas en lo referente a conjuntos históricos. En 2002, la sección de urbanismo del Instituto Juan de Herrera de la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid realizó un informe sobre los indicadores locales de sostenibilidad utilizados por varios municipios españoles. En total se obtuvieron 1.273 indicadores clasificados en cuatro áreas temáticas totalmente definidas: económica, medioambiental, social y urbanística (Hernández, 2009). Entre otros trabajos, cabe destacar también el análisis de Villacañas (2017), en el que se

plantean otros indicadores para conformar un modelo de ciudad más sostenible.

III. ESTUDIO DE CASO

El estudio realizado queda centrado en el análisis de dos conjuntos históricos declarados Bienes de Interés Cultural (BIC), un mecanismo administrativo de protección patrimonial establecido por el sistema normativo español. Estos conjuntos están situados en dos municipios turísticos del mediterráneo, Altea y La Vila Joiosa, pertenecientes a la comarca de la Marina Baixa en la provincia de Alicante, España (Figura 1 y 2).

Se seleccionó esta comarca por ser una de las zonas turísticas más importantes del eje mediterráneo europeo y uno de los enclaves predilectos del turismo residencial español y también europeo. Tanto Altea como La Vila Joiosa son ciudades medias con similares características físicas y funcionales. Se trata de ciudades costeras con alta demanda turística, próximas al municipio turístico de mayor afluencia, Benidorm, lo que les confiere un elevado potencial de atracción poblacional, tanto permanente como estacional.

Altea tiene una superficie de 34,43 km² y una población de 23.780 habitantes repartida entre su núcleo urbano y suburbios de baja densidad distribuidos por el término municipal. La Vila Joiosa tiene una superficie de 38,50 km² y una población de 33.797 habitantes concentrados fundamentalmente en su núcleo urbano. En ambos casos, actividades productivas como la pesca, la agricultura o la industria han sido relegadas por el motor turístico, generado en buena medida por el influjo de Benidorm. La economía de esta zona se encuentra íntimamente ligada a la industria turística, lo que ha conllevado en las últimas décadas una ocupación territorial sin precedentes. Entre 1987 y 2011, la superficie artificial del litoral de la provincia de Alicante se duplicó, registrando un 103% de crecimiento y creándose nuevas áreas urbanas en toda la costa. De ahí que el crecimiento poblacional haya sido significativo, con una densidad de 330,7 habitantes/ km².

El análisis comparativo entre los dos entornos urbanos se ha efectuado desde el punto de vista del uso, no desde sus características físicas. En el caso de La Vila Joiosa, el ámbito declarado BIC, además de tener aproximadamente un 60% más de trama edificada que Altea, dispone de dos espacios naturales con una superficie importante dentro del marco, ocupando todos los espacios libres: unas 13,55 ha, de las 18,16 ha que tiene todo el entorno protegido. Sin embargo, en el caso de Altea, la superficie total del entorno protegido es de 3,52 ha, de las cuales la trama edificada está dispuesta en 1,83 ha. El trazado urbano original ha sido respetado, a pesar de que algunas parcelaciones originarias se han visto afectadas sin modificar la superficie ocupada. Los usos predominantes hoy en día son el residencial, el religioso, el terciario y el turístico. Ambos conjuntos se



Figura 1. Imágenes aéreas de los conjuntos históricos de Altea y La Vila Joiosa. Fuente: Ayuntamientos de Altea y La Vila Joiosa.



Figura 2. Ortofoto con imagen CIR municipios Altea y Villajoyosa. Fuente: Instituto Geográfico Nacional (España).

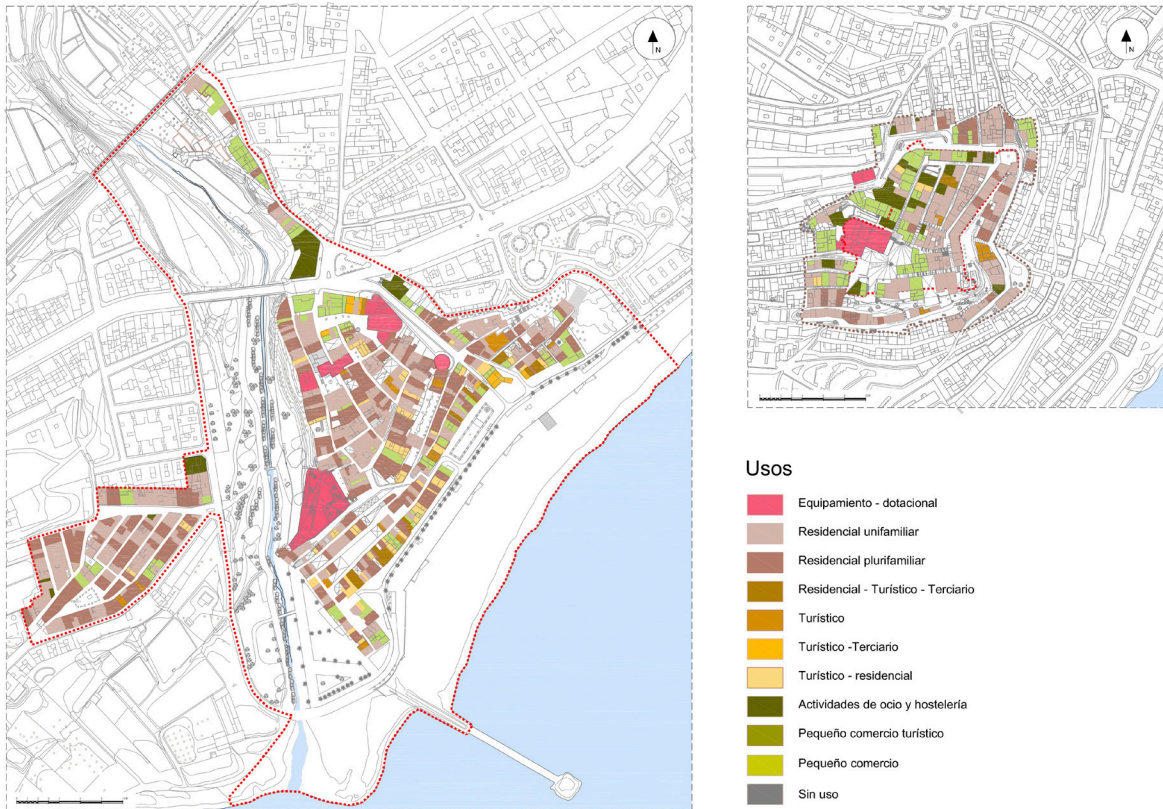


Figura 3. Planos del conjunto histórico protegido de Altea y de La Vila Joiosa que reflejan los usos actuales de los inmuebles. Fuente: Elaboración de los autores.

encuentran ubicados en un promontorio lo que les confiere un valor paisajístico añadido al inherente (Figura 3).

IV. METODOLOGÍA

Con el fin de establecer un método que ofrezca una serie de objetivos para la mejora de los ámbitos municipales y que contribuya a la concepción de la ciudad como un ente sostenible, se ha considerado el basado en un sistema de indicadores para la evaluación de los centros históricos. En cada uno de los ámbitos de estudio se podrá determinar si realmente existe una proximidad física entre equipamientos y viviendas, si existen diversas tipologías de viviendas para diversos grupos sociales, si el espacio público es accesible, si existen elementos atractivos en la zona que actúen como reclamo y si se pueden garantizar las necesidades básicas de vivienda, trabajo, educación, cultura, comercial, ocio, etc. El criterio establecido se basa en los cuatro ejes que definen el modelo de ciudad sostenible instaurado por el Ministerio de Fomento en España (Figura 4) y que se detallan a continuación.



Figura 4. Cuadro de los cuatro ejes que definen el modelo de ciudad más sostenible. Fuente: Sistema de indicadores y condicionantes para ciudades grandes y medianas. Ministerio de Fomento de España (2010).

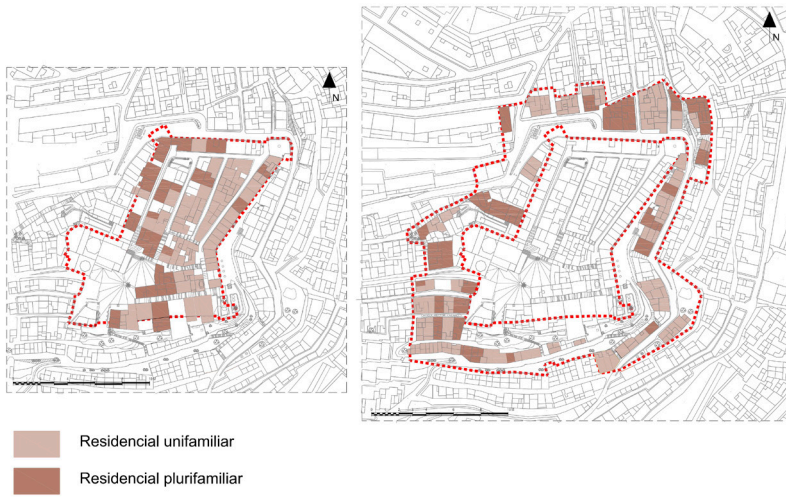


Figura 5. Plano inmuebles de uso residencial unifamiliar o plurifamiliar en el ámbito protegido del conjunto histórico de Altea. Fuente: Elaboración de los autores.

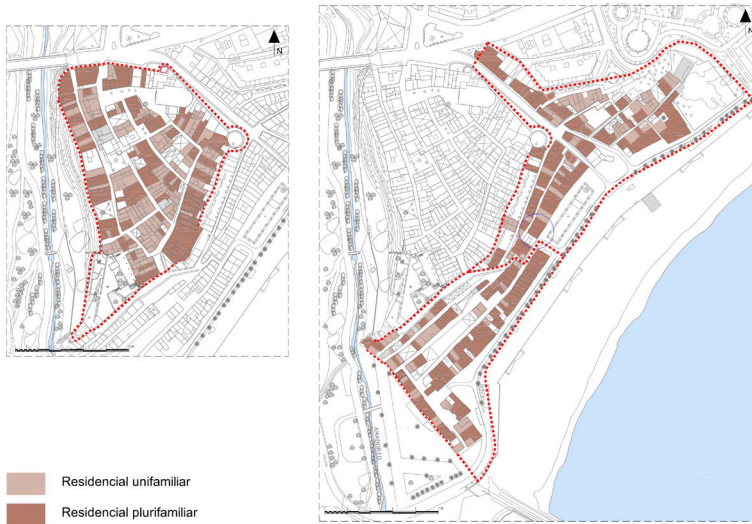


Figura 6. Plano con los inmuebles de uso residencial unifamiliar o plurifamiliar en el ámbito protegido del conjunto histórico de La Vila Joiosa. Fuente: Elaboración de los autores.

Eje 1. Compacidad. En este eje se pueden visualizar aspectos como la densidad edificatoria, la distribución de usos, la movilidad y el espacio público, distinguiendo entre zonas verdes, equipamientos y viarios; este último elemento es principalmente significativo puesto que muestra la realidad sobre la vida social y sobre la relación que esta entabla con el lugar analizado.

Eje 2. Complejidad. Se refiere a la interacción urbana entre los distintos entes que intervienen en el quehacer diario de la ciudad, la relación funcional entre las distintas actividades

económicas, asociaciones, equipamientos e instituciones ubicadas en el mismo ámbito.

Eje 3. Eficiencia. Se trata aquí de comprobar si el espacio urbano estudiado se encuentra adaptado a una política de gestión de recursos y autosuficiencia energética, observando el grado de eficiencia que este presenta al momento del análisis.

Eje 4. Cohesión patrimonial urbana. Este eje atiende a las relaciones personales en un sistema urbano con valor

Población censada en el ámbito	Altea	La vila joiosa
Población con nacionalidad española	174	883
Población con nacionalidad extranjera	93	195
Pertenecientes a la Unión Europea	74	167
Pertenecientes a países no comunitarios	19	28
Total población residente	267	1.078

Tabla 1. Datos poblacionales en cada uno de los conjuntos históricos, 2018. Fuente: Elaboración de los autores, a partir de los padrones municipales.



Figura 7. Plano del uso terciario en el ámbito protegido del conjunto histórico de Altea. Imagen de una de las calles del ámbito con la ocupación del espacio público por la actividad hostelera. Fuente: Elaboración de los autores.

patrimonial, al tipo de personas que habitan en el ámbito, puesto que la diversidad social del espacio favorece el intercambio y las relaciones entre individuos. De este modo, se intenta evitar la posible segregación social.

V. RESULTADOS

El uso característico de los ámbitos en estudio es el residencial, aunque se admiten otros usos siempre que sean compatibles con las arquitecturas tradicionales de la zona. La tipología predominante en el caso de Altea es el residencial unifamiliar (Figura 5), circunstancia que no ha supuesto impedimento para la instalación de usos terciarios, ya que en la mayoría de los casos se ha optado por cambiar el uso de todo el inmueble.

En el caso de La Vila Joiosa, el empleo de tipologías unifamiliares y plurifamiliares se encuentra equiparado, con un total de 319 edificios residenciales plurifamiliares y 299 inmuebles de uso residencial unifamiliar (Figura 6).

Llama especialmente la atención la inexistencia de viviendas de carácter social en ambos conjuntos, a pesar de que esta podría ser una posible solución para el desarrollo en los solares vacantes, pero resulta más rentable la ubicación de apartamentos turísticos. En lo que respecta a la población censada en cada conjunto, la proporción de residentes en el caso de La Vila Joiosa es mayor que en el caso de Altea (Tabla 1). Esto se debe principalmente a dos razones: en La Vila Joiosa la superficie del conjunto es bastante mayor y el predominio de los inmuebles de uso residencial unifamiliar es más moderado (Tabla 2). Además, otro dato relevante, en este sentido, es que muchos de los edificios unifamiliares del BIC en Altea, han cambiado de uso residencial a terciario.

Existe un alto número de población extranjera censada en ambos conjuntos, con una relevante presencia de población del norte de Europa. Este dato viene a confirmar la continua demanda en este tipo de ámbitos de la segunda residencia por parte de población foránea. No obstante, los resultados demuestran diversidad en la nacionalidad de los residentes estacionales y temporales, favoreciéndose así la heterogeneidad

Trama urbana edificada	Altea	La vila joiosa
Equipamientos	2	4
Edificios de uso exclusivo residencial	138	455
plurifamiliar	17	202
unifamiliar	121	253
Edificios con uso residencial y terciario	34	81
Edificios con uso exclusivo terciario	19	6
Edificios con uso exclusivo turístico	5	13
Edificios con uso turístico y residencial	3	49
Edificios con uso turístico y terciario	0	7
Edificios con uso residencial, turístico y terciario	1	10
Edificios municipales sin uso	0	5
Nº total de solares vacantes	3	40
Total de edificios	202	630

Tabla 2. Usos de las construcciones de la trama urbana edificada en cada uno de los conjuntos históricos, 2018. Fuente: Elaboración de los autores.

Bienes inmuebles	Altea	La vila joiosa
Número total de viviendas	215	1.188
Número total de viviendas turísticas	12	141
Número total de locales comerciales	45	106
con uso	35	49
sin uso	10	57
Total bienes inmuebles	272	1.429

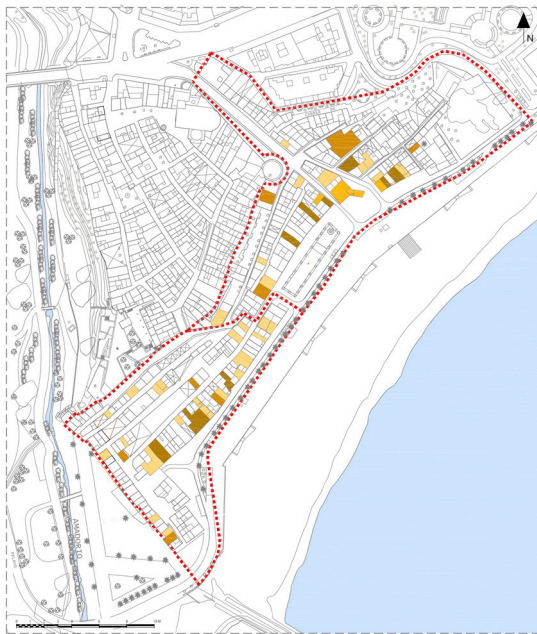
Tabla 3. Total de los bienes inmuebles de la trama urbana edificada en cada uno de los conjuntos históricos, 2018. Fuente: Elaboración de los autores.

sociocultural del espacio. En lo referente al uso, en ambos casos las principales actividades terciarias se encuentran enfocadas al ocio, hostelería y al pequeño comercio de carácter turístico. En Altea no existen, en el ámbito analizado, actividades relacionadas con las necesidades del uso residencial. Debido a la tipología constructiva y con el fin de ampliar la oferta hostelera, los restaurantes han convertido el espacio público en una parte más del establecimiento (Figura 7), dificultando el acceso para el abastecimiento de los residentes y mermando, con ello, sus acciones cotidianas.

En La Vila Joiosa, las actividades relacionadas con el ocio y el turismo se encuentran focalizadas en las zonas de mayor afluencia turística, el frente litoral y la zona próxima a la plaza de la iglesia. Resulta llamativa la cantidad de locales vacíos. Muchos albergaron actividades de primera necesidad y comercio de proximidad. La causa apunta a una falta de demanda de este tipo de productos en la zona, bien por la facilidad de encontrar

productos diarios en centros comerciales cercanos al ámbito de estudio, bien porque realmente no existe suficiente población residente de continuidad como para contribuir al sostenimiento de estos servicios. La proliferación de usos distintos del residencial es obvia: en el caso de Altea, 19 inmuebles de uso exclusivamente terciario y en el de La Vila Joiosa, 13 inmuebles de uso exclusivamente turístico (Tabla 2), sin contar aquellos inmuebles que comparten usos. Esta eventualidad constituye, ciertamente, un reflejo de lo que sucede en ambos conjuntos.

La proliferación de viviendas turísticas es incesante. En su gran mayoría, se trata de inmuebles adquiridos como segunda residencia, pero que se transforman temporalmente en apartamentos turísticos durante periodos del año en el que la propiedad no los usa y los alquila para obtener cierta rentabilidad de la inversión realizada. Según la normativa aplicable, se entiende por viviendas turísticas a aquellos "inmuebles completos, cualquiera que sea su tipología que,



Interrelación de las viviendas turísticas y otros usos

Residencial - Turístico - Terciario
 Turístico
 Turístico - Terciario
 Turístico - residencial



Figura 8. Plano de situación de las viviendas turísticas del ámbito protegido costero de La Vila Joiosa. Tipo de inmueble característico que alberga viviendas turísticas. Fuente: Elaboración de los autores

contando con el informe municipal de compatibilidad urbanística que permita dicho uso, se ceda mediante precio y con habitualidad, para fines turísticos, vacacionales o de ocio” (Consell de la Comunitat Valenciana, 2021, art. 41.1). La citada normativa excluye la proyección, promoción, construcción y venta de segundas residencias, con lo que es posible afirmar que existe una serie de inmuebles con uso turístico ocasional que, en origen, son segundas residencias (Tabla 3).

Al igual que en otras ciudades turísticas, existe una demanda creciente de este tipo de alojamiento. Como se puede observar, en La Vila Joiosa se ofertan un total de 141 viviendas turísticas repartidas entre los distintos ámbitos que configuran el conjunto, pero ubicadas principalmente en la zona de mayor atractivo visual, en la fachada litoral (Figura 8). El turismo puede contribuir a mantener el atractivo de los cascos históricos como, en parte, ha logrado el barrio de Altea. De esta manera, el turismo puede ser considerado como un agente del *branding* del lugar, al que se refiere Fariña Tojo (2018).

De los resultados obtenidos, cabe destacar que La Vila Joiosa está experimentando una fuerte demanda de viviendas turísticas en la zona. Existen, dadas de alta, 141 viviendas

turísticas. Por el contrario, en lo que se refiere al sector terciario, de 106 locales existentes en el conjunto, solo tienen uso 49, la mayoría de ellos relacionados con el ocio y la hostelería. En el caso de Altea, la presencia de viviendas turísticas es menor. Sin embargo, 35 de los 45 locales comerciales totales presentes en el ámbito están en uso. Y, como en el caso anterior, la mayoría de ellos asociados al ocio y la hostelería.

VI. DISCUSIÓN

Desde la década de los 80 del pasado siglo, existe una atracción poblacional europea hacia los países costeros del Mediterráneo. Pero las áreas costeras de la Europa mediterránea se consideran entre las más frágiles del planeta, sobrecargadas por la creciente presión antrópica de urbanización debida a la recepción temporalmente constante que provoca el turismo (Giussani, Luengo y Poujol, 2010). El turismo no sólo genera beneficios económicos, influye y no de un modo totalmente positivo, en otros aspectos como la transformación del territorio y la sobrecarga en los recursos existentes (M. Troitíño y L. Troitíño, 2018; Jimeno *et al.*, 2018;

Rengifo *et al.*, 2020). Originalmente, esta actividad estaba orientada a aportar beneficios a la comunidad anfitriona y proporcionar importantes medios y motivaciones para cuidar y mantener su patrimonio y sus tradiciones vivas (ICOMOS, 1999).

En la actualidad, conjuntos históricos como los aquí abordados pueden constituir un importante agente impulsor, no solo de la actividad turística, sino del desarrollo integral y sostenible del territorio. Ahora bien, resulta esencial buscar un punto de inflexión entre paisaje y hábitat, respetando el bienestar de los habitantes y la construcción de su sentimiento de pertenencia. Estos conjuntos históricos corren el riesgo de transformarse en espacios urbanos en crisis. Son ocupados por nuevos pobladores desarraigados que deberán formar parte activa de las propuestas de los nuevos planes de recuperación (Rubio y Ponce, 2012). El sentido de identidad se basaba en el arraigo hacia aquel lugar de la infancia, donde se habían compartido experiencias y vivencias transmitidas de un modo generacional (García-Doménech, 2021). Tales lugares, a su vez, geográficos e históricos, en los que se suceden las interacciones sociales, han definido la cristalización espacial de un entorno cultural (Mehta, 2019). Así, en estos ámbitos, el carácter patrimonial queda inalterado, pero su autenticidad ha sido alterada (Fernández y Silva, 2016; Orozco, 2020).

El patrimonio no es algo natural ni eterno, sino una construcción social. Efectivamente, en los cascos históricos analizados, el patrimonio se presenta como una imagen de identidad, no en la identidad en sí misma. No obstante, el patrimonio de estos entornos puede fluctuar entre una verdadera representación de identidad y una simple mercantilización turística: “las poblaciones sometidas a la mercantilización del patrimonio no se plantean cuestiones de carácter identitario, sino económico” (Prats, 2006, p. 72). Un territorio debe ser capaz de reinventarse, dinamizando sus potenciales y creando innovaciones para mejorar la calidad de vida de sus habitantes. El principio fundamental para ello lo encontramos en las capacidades sociales presentes en ese territorio y los ámbitos analizados representan una oportunidad en ese sentido. Para conseguir resultados positivos en competitividad, sostenibilidad y mejora del bienestar, los habitantes de estos cascos históricos han de estar necesariamente implicados (García-Doménech, 2017a; García-Doménech, 2017b).

VII. CONCLUSIONES

En el doble caso estudiado, la investigación comenzó enfocándose en asentamientos patrimoniales originarios de épocas pre-industriales, con tramas urbanas compactas y con gran parte de su parcelación, trazado original y parque inmobiliario original intacto. Sin embargo, desde el punto

de vista de la eficiencia, la tónica general de los dos espacios está dada por el déficit y la obsolescencia de los servicios urbanos. La rigidez de la trama patrimonial es una de las incompatibilidades existentes con los nuevos sistemas de suministro. La conexión con el resto del municipio es limitada y su oprimida forma física acota las posibilidades de ampliación.

La correcta percepción de la imagen urbana es uno de los aspectos más importantes a tener en cuenta para la pervivencia de estos entornos. La conservación de los emplazamientos se encuentra íntimamente ligada a la visión que tenemos de ellos. En este sentido, todo lo que se percibe se encuentra situado en el espacio público. El perfil de protagonismo público debe mantenerse en la manera de lo posible, tal y como se originó. Pero si queremos que se sigan habitando estos lugares, debe garantizarse además un mínimo de servicios relacionados con la residencia y sus necesidades.

La ciudadanía juega un papel fundamental. La mayoría de las intervenciones efectuadas en la recuperación de estos espacios históricos han producido un cambio en la estructura social con respecto a la original. Pero el sentido de identidad y pertenencia que tenían los pobladores originales no ha conseguido ser perpetuado con los nuevos residentes. Las labores de conservación de estos dos entornos se han limitado al plano físico, obviando en gran medida las necesidades funcionales que hacen posible su sostenibilidad. Se está conservando lo material pero no lo habitacional. En ese contexto, la participación activa del residente es primordial en la recuperación de la esencia de estos ámbitos urbanos.

De los resultados obtenidos, se deduce que uno de los inconvenientes que encuentra el residente es la privatización del espacio público. Evidentemente, se trata de una convivencia de usos, y se está convirtiendo en una zonificación por usos. La demanda creciente de la vivienda turística aumenta el número de actividades terciarias relacionadas con este sector. Existe un cierto consenso internacional para la búsqueda de un nuevo marco global que fomente el desarrollo futuro del patrimonio cultural en torno a criterios de sostenibilidad. Todo apunta a eliminar la idea de centro histórico como valor meramente patrimonial. De esta forma, los conjuntos históricos podrían postularse como los principales espacios en los que aplicar las actuales políticas de sostenibilidad, buscando alternativas al simple turismo vacacional. El turismo sostenible promueve una utilización más responsable de los recursos y una mayor conciencia sobre la conservación del patrimonio, tanto en la población local como en los turistas. La promoción de viviendas sociales para jóvenes en régimen de alquiler con compromiso de estabilidad residencial para garantizar su arraigo podría contribuir a la sostenibilidad. En definitiva, esta investigación reafirma la necesidad de mantener y fortalecer la identidad de los centros históricos y, en consecuencia, dejar de verlos como un simple recurso turístico para reencontrar su esencia barrial.

VIII. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Andrés, J. L. (2005). Conflictos y estrategias en la gestión urbanística de las ciudades históricas. *Papeles de Geografía*, (41-42), 29-49. Recuperado de <https://revistas.um.es/geografia/article/view/44231>

Aledo, A., Mazón, T. y Mantecón, A. (2007). La insostenibilidad del turismo residencial. En Lagunas, D., *Antropología y turismo: claves culturales y disciplinares* (pp. 185-208). México, D.F.: Plaza y Valdés.

Bohigas, O. (2004). *Contra la incontinencia urbana: reconsideración moral de la arquitectura y la ciudad*. Barcelona: Electa.

Borja, Jordi. (2012). *Revolución urbana y derechos ciudadanos: Claves para interpretar las contradicciones de la ciudad actual*. Barcelona: Universidad de Barcelona.

Carrión, F. (2003). *Sostenibilidad de los Centros Históricos de América Latina*. Quito: Flacso. Recuperado de <http://www.flacso.org.ec/docs/artsoschal.pdf>

Consell de la Comunitat Valenciana (2021). Decreto 10/2021 de aprobación del reglamento regulador del alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana. Recuperado de https://dogv.gva.es/datos/2021/02/08/pdf/2021_999.pdf

Fariña Tojo, J. (2018). Turismo, imagen urbana e identidad. *Estudios turísticos*, (216), 9-26. Recuperado de https://oa.upm.es/62647/1/Turismo_imagen_identidad.pdf

Fernández, V. y SILVA, R. (2016). Deconstruyendo los paisajes culturales de la Lista del Patrimonio Mundial de la Unesco. *Cuadernos Geográficos*, 55(1), 176-197. Recuperado de <https://www.redalyc.org/pdf/171/17146265007.pdf>

García-Doménech, S. (2017a). El rol del espacio público en la sostenibilidad de la ciudad contemporánea: la cultura urbana mediterránea en Europa. *Revista AUS. Arquitectura, Urbanismo, Sustentabilidad*, (21), 44-50. DOI: <https://doi.org/10.4206/aus.2017.n21-08>

García-Doménech, S. (2017b). La polisemia de lo común en el espacio público urbano. *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*, 10(20), 68-78. DOI: <https://doi.org/10.11144/Javeriana.cvu10-20.pcep>

García-Doménech, S. (2021). La identidad del paisaje urbano. *Arquitectura, arte, espacio público y sociedad: tres casos consolidados. Bitácora arquitectura*, (47), 96-105. DOI: <https://doi.org/10.22201/fa.14058901p.2021.47.80349>

Giussani, S., Luengo, M. H. y Poujol, G. (2010). Impacto del turismo sobre el metabolismo urbano y la sostenibilidad de las ciudades intermedias mediterráneas. *Sustainable Building Conference*. Recuperado de https://www.researchgate.net/profile/Maria-Luengo-2/publication/326829590_IMPACTO_DEL_TURISMO_SOBRE_EL_METABOLISMO_URBANO_Y_LA_SOSTENIBILIDAD_DE_LAS_CIUDADES_INTERMEDIAS_MEDITERRANEAS/links/5b65b9b4aca2724cf22e5ef/IMPACTO-DEL-TURISMO-SOBRE-EL-METABOLISMO-URBANO-Y-LA-SOSTENIBILIDAD-DE-LAS-CIUDADES-INTERMEDIAS-MEDITERRANEAS.pdf

Glick, R. (1992). *Desarrollo Urbano*. Bogotá: Editorial Guadalupe.

Hernández, A. (2009). Calidad de vida y medio ambiente urbano: indicadores locales de sostenibilidad y calidad de vida urbana. *Revista INVI*, 24(65), 79-111. Recuperado de http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718-83582009000100003&lng=es&nrm=iso>ISSN0718-8358.

Hugony, C. y Roca, J. (2008). Indicadores para la evaluación de las ciudades históricas. *Architecture, City, and Environment*, (8), 219-238. Recuperado de https://upcommons.upc.edu/bitstream/handle/2099/6594/ACE_8_ST_31.pdf?sequence=7&isAllowed=y

ICOMOS (1999). *Carta internacional sobre el turismo cultural. La gestión del turismo en los sitios con patrimonio significativo*. México.

Jimeno, I., Aledo, A. y Ortuño, A. (2018). Airbnb on the Costa Blanca. Diagnosis and proposal of social and tourist integration. *International Journal of Sustainable Development and Planning*, 13(7), 1008-1019. DOI: <https://doi.org/10.2495/SDP-V13-N7-1008-1019>

Kuik, O. J. y Gilbert, A. J. (1999). Indicators of Sustainable Development. En van den Bergh, J.C.J.M. (Ed.), *Handbook of Environmental and Resource Economics* (pp. 722-730). London: Edward Elgar Pub.

Maraña, M. y Revert Roldán, X. (2020). Patrimonio cultural y desarrollo: una mirada a la Agenda 2030 y el rol del patrimonio. *Periférica Internacional*, (21), 180-195. DOI: <https://doi.org/10.25267/Periferica.2020.i21.15>

Mehta, V. (2019). Streets and social life in cities: a taxonomy of sociability. *Urban Design International*. 24(1), 16-37. DOI: <https://doi.org/10.1057/s41289-018-0069-9>

Noca, F. (2017). "The Role of Cultural Heritage in Sustainable Development: Multidimensional Indicators as Decision-Making Tool". *Sustainability*, 9(10), 1882, 2-28. DOI: <https://doi.org/10.3390/su9101882>

Orozco, K. (2020). Patrimonio territorial: una revisión teórico-conceptual. Aplicaciones y dificultades del caso español. *Revista Urbana*, 23(41), 26-39. DOI: <https://doi.org/10.22320/07183607.2020.23.41.02>

Prats, Ll. (2006) La mercantilización del patrimonio: entre la economía turística y las representaciones identitarias. *Revista PH*, (58), 72-80. DOI: <https://doi.org/10.33349/2006.58.2176>

Rengifo, J. I., Campesino, A. J., Sánchez, J. M., Salcedo, J. C. y Martín, L. M. (2020). Los apartamentos turísticos de la ciudad de Cáceres: Rehabilitación y refuncionalización del centro histórico. *Cuadernos Geográficos*, 59(3), 238-263. DOI: <http://dx.doi.org/10.30827/cuadgeo.v59i3.11136>

Roldán, O. A. (2021). Patrimonio en riesgo: un estudio de caso sobre el deterioro en el centro histórico de Lima. *Social Innova Sciences*, 2(3), 36-46. Recuperado de <https://bit.ly/3kKnOr9>

Rubio, L. y Ponce, E. G. (2012). *Gestión del Patrimonio Arquitectónico, Cultural y Medioambiental. Enfoques y casos prácticos*. Alicante: Publicaciones de la Universidad de Alicante.

Troitiño Vinuesa, M. A. (2003). La protección, recuperación y revitalización funcional de los centros históricos. *Mediterráneo Económico*, (3), 131-160.

Troitiño Vinuesa, M. A. y Troitiño Torralba, L. (2018). Visión territorial del patrimonio y sostenibilidad del turismo. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, (78), 212-244. DOI: <http://dx.doi.org/10.21138/bage.2716>

United Nations Conference on Environment and Development [UNCED] (1992). *Agenda 21*. Río de Janeiro.

United Nations Conference on Environment and Development [UNCED]. Conferencia de Naciones Unidas sobre vivienda y desarrollo urbano sostenible: Hábitat III (2016). *Nueva Agenda Urbana*, Quito. Recuperado de <https://www.un.org/es/conferences/habitat/quito2016>.

United Nations Commission on Sustainable Development [UNCSD] (1996). *Indicators of Sustainable Development: Framework and Methodologies*. New York.

Villacañas, S. (2017). Nuevas herramientas al servicio del planeamiento: los indicadores urbanos. *Planur-e*, (9), 80-97. Recuperado de <http://www.planur-e.es/miscelanea/view/nuevas-herramientas-al-servicio-del-planeamiento-los-indicadores-urbanos/full>