



UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA

CAMPUS DE GANDIA

L'AUIR EN EL TÚNEL DEL TEMPS

Vicent Altur Grau, Jose Andres Sanchis Blay i Juan Bautista Tormo Flores
Professors del Departament d'Urbanisme al Campus de Gandia de la UPV

Semblaria que algú ens està contant una història que va passar ja fa molts anys, quan encara no sabíem ben bé el significat de paraules com “democràcia”, “participació ciutadana” o “medi ambient”. En el primer gran boom urbanístic a Espanya, a cavall entre les dècades dels 60 i 70 del segle XX es va proposar la construcció de grans urbanitzacions turístiques paral·leles a la costa. El turisme de sol i platja creixia sense parar i portava a estrangers que ens facilitaven les divises necessàries per equilibrar la balança de pagaments. **Els poders públics, encara sota la dictadura, impulsaven aquest model que ha generat creixement econòmic al temps que situacions irreversibles tant des del punt de vista urbanístic com ambiental.** Com es constata a molts dels diagnòstics sobre turisme i litoral, inclòs el de la pròpia Generalitat Valenciana.

Ja en aquells primers episodis, algunes de les propostes no aconseguiren materialitzar-se, gràcies a l'oposició social i dels mitjans de comunicació, com és el cas de la urbanització de la Devesa del Saler a la ciutat de València, que fou revocada definitivament l'any 1977. El popular lema “EL SALER PER AL POBLE” exemplifica el paper que la societat, al marge del poder polític i econòmic, pot exercir sobre les decisions públiques.

Fruit d'aquest model turístic és l'anomenada Platja Nord de Gandia, tan alabada per uns i tan criticada per altres. Tal volta podem trobar arguments en els dos sentits, a favor estaria el creixement en altura que ha permès reduir el consum de sòl i la concentració dels residents que possibilita la implantació d'activitats comercials i serveis. En contra estaria la morfologia ortogonal dels seus carrers que disposa els edificis impeding les vistes des de la segona, tercera o quarta fila cap a la mar generant el greu problema d'apantallament típic de les platges valencianes. **El model, majoritàriament residencial, i l'orientació nord-est, oberta als vents del nord, genera una forta estacionalitat de difícil o impossible solució.** La implantació i millora d'equipaments i serveis en les darreres dècades, com el Campus de la Universitat Politècnica de València, l'Institut Veles e Vents, el col·legi públic Joan XXIII, l'escoleta de la Platja o la piscina coberta del Grau no han sigut suficients per generar un flux permanent de residents a la Platja. Sense oblidar els intents de la Ciutat Olímpica, en la legislatura 2007-2011 o l'actual proposta de camp de golf al costat del Club de Tennis.

Potser, la iniciativa de l'Ajuntament d'urbanitzar fins el límit nord amb la Platja de Xeraco siga una fugida cap endavant front a la d'arreglar els problemes de la platja. Es vol creure, erròniament, que encetant un nou model urbanístic i turístic en l'últim tram de litoral lliure de la ciutat se solucionaran les deficiències presents.

Deixant de banda les interpretacions socio-polítiques i centrant-se en la Platja de l'Auir cal constatar que no és la platja d'arena l'element que ens ocupa, sinó els camps de cultiu que se situen en el que seria una antiga devesa que per als locals serien terres arenoses de marenys o marina. Primer serien terres de pastura que amb el temps serien transformades per al conreu d'hortalisses i finalment ocupades majoritàriament pel taronger. Aquest espai, alterna grans propietats amb un minifundisme molt acusat. **En l'actualitat conviuen parcel·les de cítrics en producció amb camps d'hortalisses, jardineria i un mosaic de terres abandonades saltejades per les casetes** de marenys i l'antiga Trilladora, majoritàriament en runes a causa dels continus robatoris. Fins i tot, podem trobar les instal·lacions

abandonades d'un Càmping completament construït però mai inaugurat. **Aquesta situació suposa un elevat risc d'incendi i la proliferació d'activitats irregulars** lligades a la situació marginal del Sector. Coincidint amb els períodes electorals s'han produït fortes pressions especulatives amb compres de parcel·les a preus molt per damunt del seu valor real, un probable canvi en el govern municipal elevava les expectatives que per fi el nou Ajuntament permetria la seua urbanització. Fins i tot, l'opinió pública s'atrevia a afirmar que l'única diferència programàtica entre els dos partits majoritaris era la seua postura a favor o en contra sobre les actuacions en la platja de l'Auir.

En campanya electoral tots els partits parlaven de les seues propostes, cal actuar, cal desclassificar, no es pot desclassificar, cal pensar-ho bé, cal protegir-la,... però passades les eleccions el tema quedava com oblidat, almenys per a la majoria. **Han anat passant els anys i aquest Sector sempre ha mantingut la seua condició de Sòl Urbanitzable d'Us Residencial de Baixa Densitat** des de l'aprovació del Pla General l'any 1983 i amb l'Homologació Modificativa del 1999. El Sector queda abraçat per una franja de Parc Públic en els límits amb la desembocadura del riu Xeraco, la platja i l'actual urbanització de la Platja Nord.

Des dels primers anys del segle XXI s'han succeït una sèrie de canvis normatius i de planejament ambiental i territorial que afecten significativament el Sector i les possibilitats d'urbanització. El conjunt de normes estatals i autonòmiques en matèria d'urbanisme i ordenació del territori són modificades en la línia d'una major consideració dels aspectes ambientals i territorials per a l'aprovació definitiva del planejament urbanístic. La normativa ambiental s'ampliarà i evolucionarà per adaptar-se a les Directives aprovades per la Unió Europea i als Acords Internacionals signats per Espanya en matèria de protecció d'Habitats Naturals, Avaluació Ambiental i Paisatge, la coneguda com Xarxa Natura 2000, l'Avaluació Ambiental Estratègica i la consideració del paisatge en el Planejament Urbanístic, respectivament. Lligat a aquests canvis normatius l'entorn del Sector queda afectat per una sèrie de proteccions ambientals com la proposta de Llocs d'Interès Comunitari (LIC) (2001), el Catàleg de Zones Humides (2002), el partió del Domini Públic Marítim-Terrestre (2004) i l'ampliació de la Zona d'Especial Protecció per a les Aus (ZEPA) (2009). **Com a conseqüència d'aquests fets el Sector quedarà envoltat i afectat pels perímetres de protecció dels espais protegits de la Marjal de la Safor, la Desembocadura del riu Xeraco i les Dunes de la Safor.**

Seguint amb aquesta línia, l'any 2009 la Generalitat Valenciana incorpora a la legislació el concepte d'Infraestructura Verda per garantir la qualitat de vida, la preservació de la biodiversitat i el manteniment dels processos ecològics bàsics. Integraran la Infraestructura Verda el conjunt d'espais protegits per les diferents normatives ambientals, forestals, culturals, de domini públic i per riscos naturals; afegint que també ho seran *"Els espais litorals d'interès que no es troben inclosos en cap dels supòsits anteriors"* (Apartat 3.f. de Article 19.bis de la Llei d'Ordenació del Territori i Protecció del Paisatge). En desenvolupament d'aquesta legislació, el 2011 s'aprova l'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana (ETCV), l'instrument d'ordenació del territori de major rang en l'àmbit autonòmic. En aquest Decret es desenvolupa el concepte d'Infraestructura Verda incorporant els espais de la zona marina i aquells que garantisquen l'adequada connectivitat territorial i funcional (Apartats l i m de la Directriu 38 de l'ETCV). **Donada la seua importància dedica un títol específic a establir les directrius que s'han de seguir al litoral, on podem trobar pautes a seguir en relació amb els espais naturals, les activitats econòmiques, les infraestructures, els riscos naturals, el paisatge i els processos d'urbanització. Destaquen per estar en contradicció amb la proposta d'urbanització de l'Auir, directrius com "Afavorir els consums moderats de sòl a la franja litoral i establir el marc adequat per a la seua regeneració i condicionament com a zona d'elevat valor ambiental, paisatgístic i econòmic", "L'ordenació d'aquest àmbit territorial ha de mantenir la major superfície possible d'espais oberts" o "Evitar la consolidació de nous continus edificats i esponjar els ja existents".**

Es evident que els temps han canviat i que un nou Pla General no proposaria en cap cas la urbanització d'aquesta franja de litoral, innecessària per acollir el suposat creixement de turistes al temps que sacrificaria el principal element que pot generar qualificació al model turístic actual. **La majoria de platges importants del litoral valencià compten al seu voltant amb espais d'interès ambiental que actuen d'Infraestructura Verda**, tan necessària per oferir un producte turístic complet i de qualitat. Serien els casos de la serra Gelada entre Benidorm i l'Alfàs del Pi i Altea, la serra d'Irta entre Peníscola i Alcossebre o el Montgó entre Dénia i Xàbia.

Una de les argumentacions que s'ha emprat per justificar el manteniment de la condició de Sòl Urbanitzable per aquest apèndix al nord del municipi, ha sigut les possibles indemnitzacions que els propietaris del sòl reclamarien per l'anomenada responsabilitat patrimonial de l'Administració. És a dir, la suposada pèrdua econòmica derivada de la seua desclassificació com a sòl no urbanitzable. En aquest sentit, **cal indicar els importants canvis en la legislació territorial i urbanística en la línia de no atorgar dret d'indemnització als canvis de planejament establerts per l'Administració d'acord amb l'interès general** (Article 3 del TR de la Llei del Sòl de 2008).

Altra de les grans incògnites que planeja sobre la proposta d'urbanització de l'Auir és la viabilitat econòmica del Sector derivada de l'escassa edificabilitat establerta en el Pla General, 0,144 m²/sostre/m² sòl que suposa una edificació total pròxima als 200.000 m² de sostre. Aquest fet i els dubtes dels distints governs municipals han permès que arribara als nostres dies sense urbanitzar. En aquest cas caldria recordar un fet que ens ha dut a la greu crisi econòmica i institucional que estem patint, **l'Administració sembla que ha privatitzat allò que era rendible i ha socialitzat tot el que era deficitari**. Amb aquest plantejament és impossible reduir el dèficit públic i oferir els adequats nivells d'equipaments i serveis que l'economia globalitzada exigeix. Al final, si és rendible els beneficis aniran al sector privat i si genera pèrdues serem tots els que acabem pagant-les.

La desesperació social i econòmica derivada de la crisi no hauria de dur-nos a prendre decisions precipitades sobre aspectes tan transcendents per al futur de la Ciutat i la Comarca. Els nostres governants, legítimament elegits per la majoria, han de ser conscients del l'herència que deixarien a les generacions futures, a les quals privarien d'un dels elements que major personalitat li confereixen a l'actual platja. **Ningú entendria que una decisió sobre el model de futur territorial i econòmic de Gandia es prenguera en base a un Pla General que ja te més de trenta anys i basat en una legislació ja superada.**