

**IMPORTÀNCIA DE LA RECUPERACIÓ DELS ESPAIS
NATURALS PER A LA REVALORITZACIÓ
SOCIOECONÒMICA DE GANDIA:
INFORME DEL CEIC ALFONS EL VELL SOBRE
L'ORDENACIÓ DEL SECTOR
"PLATJA DE L'AUIR"**



Contingut

I.- Introducció	3
II.- El Sector de la platja de l'Auir i el seu context natural, geogràfic i històric	4
III.- El model d'urbanisme turisticoimmobiliari.....	7
IV.- Sobre el model turístic futur del municipi	9
V. Conclusions	11

I.- Introducció

El CEIC Alfons el Vell, al llarg de la seua història, ha efectuat estudis, informes i dictàmens sobre temes diversos, d'acord amb les seues atribucions estatutàries. Algunes vegades a iniciativa dels seus membres i d'altres a sol·licitud de l'Ajuntament de Gandia o de qualsevol administració pública, que han valorat l'opinió i el posicionament imparcial del seu treball.

A través d'aquests documents, s'han tractat aspectes de l'actualitat més destacada de cada moment com ara la modernització social, la competitivitat, les xarxes viàries, la gestió dels recursos hídrics o l'edificabilitat, entre d'altres, sempre incorporant criteris de sostenibilitat. S'han formulat propostes i s'ha afavorit el debat i la reflexió des de postures tècniques i científiques, no mai partidistes.

En aquest cas, en allò que fa a les "Propostes d'Ordenació de la Platja de l'Auir", la institució emet el següent informe:

Estem convençuts de la importància de la correcta gestió d'allò que es coneix com a platja de l'Auir per al futur no sols ambiental, sinó també econòmic i social de la ciutat de Gandia.

Per això, i seguint amb la ferma voluntat de servei a la societat que sempre ha caracteritzat la institució, manifestem el nostre interès perquè les actuacions que es projecten en aquest espai siguen fruit de la reflexió i del consens més ampli i tinguen en compte els criteris tècnics i científics que s'apunten en aquest informe, aprovat pel Consell Executiu i elevat a la ratificació del Consell General del CEIC Alfons el Vell, que es produí en data 4 de desembre de 2013.

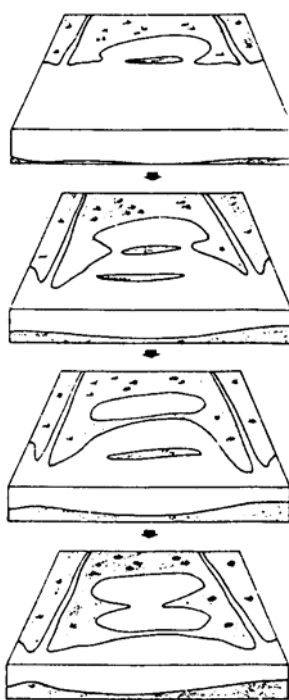
Gandia, la Safor, tardor de 2013

II.- El Sector de la platja de l'Auir i el seu context natural, geogràfic i històric

La zona d'actuació urbanística coneguda com a "Sector Platja de l'Auir" és, des del punt de vista fisiogràfic, el conjunt de cordons dunars o restinga que tanca la marjal de Xeresa i part de la de Gandia, i configura la façana litoral nord d'aquest segon municipi.

En realitat, és impropri anomenar tot aquest territori amb el nom "platja", atés que aquesta denominació, científicament, es refereix únicament a l'espai que hi ha entre el primer cordó dunar (dunes mòbils i semimòbils) i la línia de costa, que és un domini públic maritimoterrestre segons la Llei 2/2013 de *Protecció i ús sostenible del litoral*, i, per tant, no és susceptible de cap ordenació ni actuació urbanística. Per això, per tal de referir-nos a la zona afectada pel concurs d'idees promogut per l'Ajuntament de Gandia, nosaltres utilitzarem el terme "restinga de la platja de l'Auir", més adequat a l'espai en qüestió.

Les restingues litorals són característiques de les anomenades costes de sedimentació o costes baixes (Rosselló) i són el resultat de l'equilibri de les forces sedimentàries entre el mar i el continent. L'acció dels agents marins genera superfícies dunars que tanquen les planes d'inundació que encara continuen omplint-se de sediments d'origen fluvial amb les crescudes i així el continent queda protegit de l'acció marítima.



Formació d'un sistema restinga-zona humida (il·lustració presa de Ferrairó *et alt.*).

En condicions naturals, les restingues es componen d'una sèrie d'alineacions dunars: les més pròximes a la línia de costa són mòbils, poc consistents i molt sensibles a l'acció eòlica o al xàfec, mentre que les dunes posteriors estan progressivament més estabilitzades i són més altes, fins arribar a la línia final, que tanca el pas de les aigües continentals de la marjal i que s'anomena sovint "duna fixa" o "estabilitzada".

El fet que les planes litorals no estiguen completament plenes en generar-se la restinga, implica que, a la part continental de les restingues litorals, queden àrees deprimides, que esdevenen zones humides per la lògica ocupació per part del nivell freàtic i les aigües superficials. Aquestes zones humides, formades gràcies a la restinga, són conegudes com a marjals i estan considerades un dels ecosistemes amb més productivitat del planeta. En el nostre territori, les marjals estan protegides per llei segons els convenis internacionals i compleixen múltiples papers ambientals en l'àmbit local.

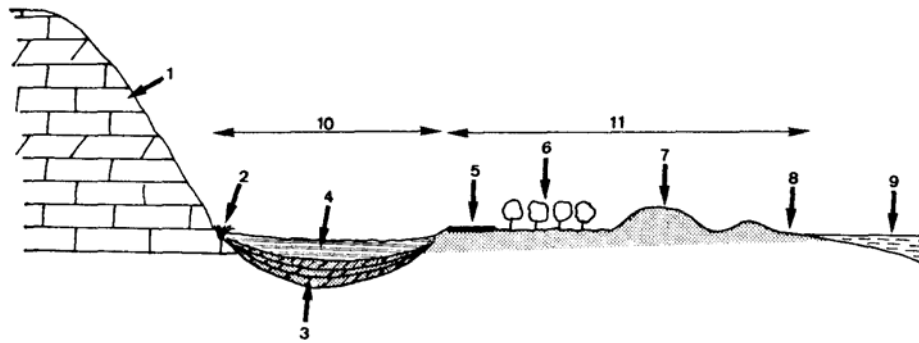


Dunes semimòbils a la platja de l'Auir (Boira).

Botànicament les restingues, com a sistemes dunars litorals, acullen comunitats simples, però ben valuoses, perquè són uns hàbitats únics en la terra ferma. Per això estan plenes d'endemismes, especialment les dunes de primera fila, poblades per tàxons especialistes de les condicions salines i el substrat mòbil. En el cas concret de la platja de l'Auir, la normativa europea reconeix la importància de les dunes encara existents i les protegeix com a Lloc d'Interès Comunitari (LIC) dins la Xarxa Natura 2000.

En les restingues, en condicions naturals, la vegetació dunar canvia en anar avançant cap a l'interior, en direcció al continent, perquè la influència salina va perdent-se i el substrat s'estabilitza. Com a conseqüència d'això, progressivament, van apareixent espècies típiques dels ecosistemes forestals fins a conformar allò que es coneix amb el nom de *devesa*, un bosc arbrat, dominat per les pinedes, que ocupa la part estabilitzada d'aquestes dunes.

El tall d'aquests sistemes presenta una seqüència transversal, que originalment formava un continu longitudinal de més de 250 km de llargada de nord a sud de la costa valenciana fins al cap de sant Antoni, on la costa canvia d'orientació i l'acció del mar és fonamentalment erosiva.



Tall transversal del sistema zona humida-restinga (Ferrairó *et al.*)

Els sistemes de zona humida-restinga presenten una sèrie de característiques que els fan enormement valuosos en condicions naturals. A pesar de la seua intercomunicació, ambdós subsistemes presenten un funcionament molt diferent. Mentre que la restinga presenta elements amb un cert grau de maduresa, típics d'estratègies amb tendència a l'estabilitat (anomenats de la "K") amb una coberta forestal progressivament més evolucionada en avançar cap a l'interior, els aiguamolls representen el màxim exponent dels ecosistemes pioners, immadurs, de màxima productivitat (anomenats de la "r").

La unió dels dos sistemes, a través dels límits permeables que els caracteritzen, dóna lloc a sinergies molt importants des del punt de vista de la biodiversitat, de manera que hi permet l'existència de zones d'interfase (ecotons) on es desenvolupa la màxima diversitat vegetal i animal, per efecte de la seua complementarietat.

En aquest sentit, podem dir que el sistema de devesa és un potenciador de la biodiversitat de les zones humides immediatament posteriors, com es pot comprovar en els casos més paradigmàtics, com ara la devesa de l'Albufera de València, un dels espais naturals més valuosos del territori valencià. Aquesta biodiversitat s'evidencia al llarg de l'espai, però també a través del temps, perquè les condicions són molt canviants durant l'any.

Cal destacar el valor que tenen les zones humides com a corredor de fauna, que és utilitzat per les aus migratòries anualment en direcció nord-sud i també periòdicament en direcció est-oest per diverses espècies sedentàries continentals. En el cas dels sistemes amb restinga i zona humida, es produeix la sedentarització de gran quantitat d'avifauna que, d'una altra forma, sols usaria l'espai com a lloc de pas.

En un altre pla, però igualment important, cal esmentar la importància de la preservació de l'aqüífer immediatament a sota de la zona d'actuació, la Unitat Hidrogeològica 08.38 de l'Instituto Geológico y Minero de España (IGME), fonamental per a mantenir en la plana de Gandia l'equilibri enfront de la intrusió salina. Aquest aquífer té una capacitat de magatzematge molt alta, amb valors mitjans del 7% segons l'IGME i troba en aquesta àrea el seu major lloc d'alimentació natural, per l'elevada permeabilitat i la proximitat de l'aqüífer a la superfície dels terrenys.

Els sistemes de restinga i zona humida han cohabitat amb l'ésser humà al llarg dels segles i, per tant, històricament n'han sofert les afeccions: en el context del gran increment poblacional del

segle XIX i l'expansió agrícola que va dur associat, la restinga de l'Auir, ocupada fins aleshores per la vegetació natural de devesa i dunes, va ser transformada per l'agricultura. La instal·lació de tallavents arboris i arbustius va superar el fins aleshores gran factor limitant que era el vent salí, mentre que els desnivells entre les dunes van ser aplanats i estabilitzats, perquè els mateixos tallavents van impedir la mobilitat del substrat.

Aquest fenomen d'ocupació agrícola va ser comú en aquell moment a la resta de les restingues litorals valencianes. Però l'agressió més important sobre aquests sistemes s'ha produït molt més recentment: des de final de la dècada dels 60 del segle passat, un fenomen ha colpit de forma extraordinària i irreversible les nostres restingues litorals: el model de construcció massiva de les platges ha ocupat en primer lloc l'espai dunar més pròxim a la línia de costa i ha tallat la dinàmica de funcionament dels cordons dunars, quan no els ha fet desaparèixer totalment.

Com a conseqüència d'això, a hores d'ara, aquest sistema de restinga i zona humida pràcticament ha desaparegut del territori valencià (amb l'excepció esmentada del Parc Natural de l'Albufera i la devesa del Saler) per l'ocupació urbana del seu espai. De fet, els sistemes dunars són considerats els sistemes més agredits i amenaçats de desaparició del nostre territori. Es calcula que sols el 5% de la superfície de deveses existents a mitjans del segle XIX es conserven en l'actualitat, la qual cosa valora encara més, per la singularitat, l'espai objecte d'aquest informe.

III.- El model d'urbanisme turisticoimmobiliari

Per a analitzar de manera crítica qualsevol qüestió cal estudiar-la des de distintes òptiques i escales, tant espacialment com temporalment. En tractar-se d'una proposta urbanística caldrà analitzar el model urbanístic local i hi serà indefugible la menció a les figures normatives i planejaments subregionals, que ens permeten entendre quin és el paper, la vocació i la vulnerabilitats de l'àrea en el futur immediat.

El saber, en primer lloc, que el desenvolupament urbà de la façana marítima de Gandia està històricament lligat a allò que s'anomena activitat turisticoimmobiliària, fonamentalment de segones residències. S'entén com a activitat turisticoimmobiliària el conjunt dels processos derivats de la urbanització, la construcció i la venda d'habitatges en litorals turístics per a població no permanent (Fernández, 2011).

Aquest sector turisticoimmobiliari de segones residències no és exactament el turístic però hi té molta relació. Per això, en el moment de fer l'anàlisi, caldrà abordar ambdues qüestions: la urbanística i la turística; en principi independents entre sí, però en el nostre cas, molt relacionades.

Sobre l'activitat urbanística i el sector turístic de Gandia, el CEIC Alfons el Vell ha realitzat distintes estudis i dictàmens (vegeu Cambrils, 2005. *Gandia, destinació turística mediterrània*) en els quals ens basarem perquè mantenen la seua vigència al llarg del temps.

El Sector Urbanístic "Platja de l'Auir" va ser declarat en el Pla General d'Ordenació Urbana de Gandia de 1983 com a "Sòl Urbanitzable Residencial". Posteriorment, el 1999, en l'Homologació Modificativa del Pla General d'Ordenació Urbana de Gandia, se sectoritza per a

construccions de baixa densitat, fonamentalment habitatges unifamiliars, per tal de trencar amb el model compacte de la platja Nord, però aquesta urbanització no es desenvolupà.

Hui han passat 30 anys des del Pla General de Gandia i 14 anys des de la seua modificació i, segurament, els esdeveniments han fet canviar el paradigma del desenvolupament: per un costat, l'activitat turisticoimmobiliària, que abans pareixia que tenia un recorregut il·limitat, està donant símptomes d'esgotament; per una altra banda, la escassetat dels recursos naturals, especialment notòria en el litoral mediterrani, ha fet prendre consciència de la situació que està creant el sector de la construcció en el nostre entorn, tot ocupant enormes quantitats de terreny abans dedicat a altres activitats i consumint una gran quantitat d'aquests recursos.

Per això, diversos autors criden l'atenció sobre l'activitat turisticoimmobiliària, indicant que és un fals turisme i manifestant els riscos i les amenaces que una aplicació il·limitada pot portar. Cambrils fa una enumeració dels problemes que suposa l'excés d'aquesta activitat sobre el turisme en sentit estricte, quan arriba a afirmar que "a més construcció, menys turisme" i que aquesta pressió urbanística està causant un impacte ambiental cada vegada més gran i irreversible que augmenta l'amenaça d'insostenibilitat de les ciutats turístiques. Alguns problemes enumerats per Cambrils són:

- La forta pressió sobre els recursos naturals: ruptura dels ecosistemes costaners i esgotament o salinització de les aigües subterrànies.
- La incidència sobre els usos del sòl: els beneficis econòmics de l'activitat turisticoimmobiliària estan sovint directament relacionats amb expectatives especulatives de canvi d'ús del sòl, que finalment no són certes. Es produeixen canvis en els usos del sòl i l'abandonament d'activitats tradicionals. Això implica canvis en el paisatge que incideixen sobre la qualitat del turisme.
- L'agreujament de la situació del trànsit rodat i la manca d'infraestructures de suport suficients (sanitat i salut pública, aparcaments...). De nou, això implica una baixada de la qualitat turística. Dotar d'infraestructures de suport l'espai a posteriori exigeix fortes inversions econòmiques, quan la qualitat del sector turístic ha experimentat ja els efectes anteriorment mencionats.

Segons Cambrils, les rendes i l'ocupació generada per la construcció massiva d'habitatges per al turisme són avantatges temporals –sovint lligats a moviments especulatius- amb un impacte multiplicador a curt termini, però amb moltes limitacions per a la generació de rendes a escala futura. Aquestes rendes sempre estaran lligades al consum privat dels nous residents, molt més baix si es tracta de segones residències, com és el cas del municipi.

La problemàtica del model de desenvolupament de la façana marítima és reconeguda per les actuals figures de planejament regional. El Pla d'Acció Territorial del Litoral (2006) és un document de caràcter normatiu aprovat per la Generalitat Valenciana amb la finalitat "definir un model territorial futur sostenible en el litoral de la Comunitat Valenciana i establir les estratègies fonamentals per a la seua gestió integrada a mitjà i llarg termini".

Aquest Pla d'Acció Territorial estableix la necessitat de "proposar una alternativa al model actual d'ocupació del litoral, centrat quasi exclusivament en la promoció immobiliària de segones residències, normalment de baixa densitat, ja que aquest model és un gran

consumidor de recursos, de marcat caràcter estacional. Produeix beneficis immediats (en les fases de construcció i venda dels habitatges) però genera problemes territorials a llarg termini, ja que és molt costós de mantenir”.

A tots els nivells, el canvi de cicle en allò que fa al sector immobiliari és ben evident. Segons dades de l’Institut Nacional d’Estadística i del Ministeri de Foment, des de l’esclat de l’anomenada “bombolla immobiliària”, a Espanya s’acumulen aproximadament 700.000 habitatges de nova construcció sense vendre. Les mateixes fonts indiquen que, a banda, hi ha 800.000 habitatges de segona mà en el mercat i 384.000 habitatges a mig construir sense vendre: un capital de gairebé dos milions d’habitatges en el mercat que no troben comprador.

Com a conseqüència, es calcula que des de 2008 el preu de l’habitatge ha caigut un 30% i, a pesar d’això, entre el gener i juny de 2013 sols s’han venut 20.770 habitatges a tot Espanya. Les previsions de futur a mitjà termini, sempre després de 2017, són que la demanda s’estabilitzarà en 97.000 habitatges per any, 10.000 com a segones residències, però a hores d’ara el mercat no ha cessat de caure. Dins d’aquest context, la valenciana és l’autonomia més castigada per l’esclat del model constructiu dins l’estat espanyol, ja que el 6,6% del seu parc d’habitatges total es troba en el mercat i sense vendre en aquest moment.

El Consell General del CEIC Alfons el Vell s’ha pronunciat en diverses ocasions sobre el model de desenvolupament urbà de Gandia i de la comarca. En *Especulació urbana, territori i model econòmic* (2005) s’indica que el sòl, el territori, no deu ser vist amb ulls únicament mercantils i menys si aquests ulls veuen sols objectius a curt termini, com era el cas d’aquell moment.

S’indica que la potencialitat del territori és multifuncional i, per tant, que també cal tindre en compte el valor històric, l’ambiental, el productiu... per a fer-ne una correcta ordenació, que no hipoteque el benestar a mitjà i llarg termini a canvi d’uns beneficis immediats.

També s’hi indicaven els riscos que suposava vendre el territori per a usos irreversibles perquè això pot ser com repartir l’última carta a jugar, ja que el territori és l’únic que tenim com a poble, i cal mirar-se bé el que hi fem. Canviar els usos de manera irreversible seguint un model sols momentàniament rendible, a més de comprometre la resta dels sectors productius, suposa un canvi de cultura definitiu, sense perdre de vista que vendre sòl indiscriminadament significa una pèrdua de sobirania en el futur en favor d’uns altres interessos aliens.

Dissortadament podem comprovar que les previsions del CEIC Alfons el Vell sobre el model immobiliari, abans de l’esclat de la crisi, eren encertades. En part com a conseqüència de la davallada del model, hui la Safor és la segona comarca valenciana amb la més gran taxa d’atur (Institut Valencià d’Estadística, segon semestre de 2013), amb un 31,15%, sols per darrere de la Ribera Alta (32,05%).

IV.- Sobre el model turístic futur del municipi

Davant la situació descrita, evidentment, cal replantejar-se el model econòmic i planificar no sols a curt sinó a mitjà i llarg termini. A més de tenir molta relació amb el desenvolupament urbanístic de la façana litoral, el sector turístic gandià té una gran importància i potencialitat econòmica i, per tant, ha de ser convenientment analitzat.

Sobre la qüestió turística, el CEIC Alfons el Vell també ha impulsat diversos estudis i informes. La seua simple lectura donarà algunes directrius i orientacions que considerem que haurien de ser tingudes en compte per a una correcta planificació.

Sens dubte, per la conjuntura actual, el model turístic de Gandia pot i deu ser revisat i reorientat en base a estudis, previsions i anàlisis. Però això no és cap novetat: segons Bentley, cal implantar processos continus d'avaluació i control del desenvolupament turístic, amb mecanismes correctors que provoquen canvis en la direcció més encertada. I aquesta decisió més encertada deu ser fruit d'un ampli consens entre els sectors implicats (Cambrils).

Gandia té un model turístic que s'anomena "de sol i platja", caracteritzat bàsicament per l'estacionalitat de la demanda, estival. Un altre tret és el fet de tractar-se d'un turisme residencial amb un elevadíssim índex de segones residències, com ja s'ha indicat abans.

Alguns autors i agents, en el marc de la revisió del model, assenyalen la necessitat d'apostar per la diversificació de l'oferta turística per tal de cercar nous productes per als mercats actuals i especialment futurs. Els objectius que es proposen són la contribució a la desestacionalització de la demanda (la qual cosa no significa renunciar al sol i platja, perquè el clima és un condicionant estructural) i l'aprofitament dels recursos i avantatges competitiu del municipi.

Per analitzar les possibles alternatives, cal considerar les tendències futures en el turisme general i en concret del nostre model actual de sol i platja. Segons Goytia, a nivell mundial hi ha canvis en els hàbits de consum dels turistes, que hui ja són realitat. Aquests canvis suposen una major exigència, més qualitat en la informació, en el producte turístic i en l'entorn i una creixent sensibilització cap a aspectes mediambientals. Els turistes perceben cada vegada més el medi ambient i la cultura de les destinacions com a factors molt importants per a elegir les seues destinacions, segons diversos autors.

Respecte a les tendències del model de sol i platja, hi persistirà l'interés, però es veu que progressivament aquests dos factors per ells mateixos no són raó suficient per a escollir una destinació (Torres): hi calen activitats complementàries (Goytia). Un altre tret que ja està produint-se és la reducció general de la fidelitat a les destinacions, abans molt clara.

A nivell mundial, el creixement de noves ofertes de destinacions de sol i platja amb condicions econòmiques avantatjoses és ja una realitat (Marroc, Turquia, l'Adriàtic...). Evidentment, el turisme sempre buscarà la relació entre qualitat i preu de la destinació i sembla difícil que puguem competir en la reducció de costos amb aquests països, a poca estabilitat política que tinguen.

A més, és previsible que a mitjà termini, en el mercat de sol i platja, el nombre d'aquests competidors (i no sols internacionals) augmentarà, amb ofertes molt competitives per preu i qualitat, per la qual cosa la diferenciació en qualitat i la diversificació de l'oferta pareixen les dues estratègies més recomanables (Cambrils).

Els mercats turístics que estan creixent en qualitat, cap als quals s'hauria de tendir, es caracteritzen per tenir elements aglutinants que giren al voltant de valors afegits al sol i platja, com ara la cultura, l'aprenentatge i el coneixement, les compres, el paisatge rural i el medi

ambient, com a teló de fons cada vegada més demandat i que, a més, provoca una major fidelització de la demanda.

El medi ambient i la sostenibilitat a mitjà termini semblen elements clau. Hui dia ja s'assumeix per part dels més importants actors del turisme que, a major qualitat mediambiental, major qualitat turística.

En l'anàlisi del futur del sector turístic de la costa mediterrània, la Comissió Europea (2000) indicava que "la fragilitat i la limitació dels recursos, en contrast amb el fenomen del turisme de masses, implica la necessitat de posar en marxa un desenvolupament de caràcter sostenible".

També les actuals figures de planejament regional valencià reconeixen la problemàtica del model de desenvolupament de la façana marítima a casa nostra, assumeixen l'esmentat canvi de cicle de l'activitat turisticoimmobiliària i incorporen els criteris de conservació ambiental. L'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana (2011) és un instrument d'ordenació del territori d'àmbit supramunicipal, realitzat per la Generalitat Valenciana amb l'objectiu de ser el full de ruta del desenvolupament del territori fins a 2030. Hi estableix, entre els seus objectius, la consecució d'un territori "més competitiu econòmicament, ambientalment respectuós i socialment integrador".

Aquesta Estratègia Territorial proposa com a objectiu concret en l'àrea de la Safor "restaurar els espais fluvials, les zones humides i els espais litorals de major valor", tot considerant entre ells la zona objecte del present informe (la restinga de la platja de l'Auir) com "una de les millors conservades del litoral valencià", i sobre ella proposa com un dels objectius específics "la regeneració d'hàbitats de la restinga de la Marjal de la Safor", fent referència clara i directa a aquest espai.

En base a tot el que s'ha exposat, es considera que un dels objectius més importants per al futur turístic de Gandia serà millorar el balanç mediambiental de la ciutat. De fet, segons la Comissió Europea (2000), "la millora del balanç natural ha d'inspirar qualsevol intervenció que supose un creixement turístic", seguint models ja coneguts a Europa.

V. Conclusions

Els plans urbanístics han de respondre a les necessitats presents i futures dels municipis i adaptar-se als canvis dels escenaris tenint en compte els requeriments del territori i la societat. Per això han de ser realitzats per a un període de vigència i les successives revisions hauran d'ajustar els objectius de desenvolupament a la conjuntura de cada moment.

Hui han passat 30 anys des de l'aprovació del Pla General d'Ordenació Urbana de Gandia i 14 anys des de la modificació que afecta l'àrea de la platja de l'Auir, i els esdeveniments i el context han canviat suficientment com per a reformular o almenys repensar l'aparentment únic paradigma possible d'un desenvolupament urbanístic basat en l'activitat hipertrofiada del sector turisticoimmobiliari, especialment notòria en la façana litoral, com s'ha indicat.

És evident que el creixement del turisme immobiliari té uns límits de rendibilitat, com tot. Però a més, aquest model, gairebé l'únic fins ara, hauria de tenir uns límits de desenvolupament

més restrictius si es considera que és una activitat que afecta altres sectors econòmics (primari i terciari), però també les característiques socials, històriques i ambientals d'un territori de manera irreversible. Les afeccions ambientals negatives de l'excés de construcció que ha portat aquest model ja són evidents al nostre voltant i coneixem alguns casos paradigmàtics d'allò que no s'hauria d'acceptar per a Gandia.

En aquests moments, amb el capital d'habitatges buits existent pertot arreu i els preus clarament en fallida, aquest model constructiu està superat, resulta ineficient i no seria convenient que els criteris de desenvolupament futur per a la platja de l'Auir hi es basaren únicament.

Això és corroborat per l'Estratègia Territorial Valenciana (2011), quan indica que "el model de construcció de segones residències seguit fins ara en el litoral no és viable en el futur ni eficient per als municipis" entre altres coses perquè, a mitjà termini acaba consumint més recursos dels que produeix. Els plans urbanístics, segons aquesta Estratègia, han de respondre exclusivament a les necessitats de primeres residències de la població.

D'altra banda, pel que fa al model turístic de Gandia, ara sí, separant-lo de l'activitat immobiliària, ha quedat raonat que, segons diversos autors i en base a les perspectives futures, no sembla adient aprofundir en una activitat turisticoimmobiliària que prioritza la quantitat del turisme per damunt de la qualitat, sinó més aviat el contrari: que cal buscar millorar la qualitat del que ja tenim i deslligar-la de l'activitat constructiva, al menys de moment.

Una de les principals vies d'aconseguir incrementar la qualitat d'una destinació turística, sens dubte, serà la millora ambiental de l'entorn, sense perjudici d'altres millores ja esmentades, com ara la de l'oferta cultural en termes de qualitat. I això està referendat per la Comissió Europea (2000) quan indica que "els complexos turístics mediterranis s'enfronten a reestructuracions fortes en els seus actius per a aconseguir una millor qualitat mediambiental, molt malmesa pel turisme de masses i la urbanització desaforada".

Tornant a Cambrils, quan indica que les decisions sobre els models de desenvolupament deuen ser fruit d'un ampli consens entre els sectors implicats, voldríem anar més enllà i dir que, al cas de l'espai en qüestió i el seu ús futur, caldria un esforç de consens encara major si cap, atès que la majoria dels sectors implicats han actuat tradicionalment amb una visió de guany a curt termini.

Caldria fer un plantejament de major volada perquè qualsevol decisió no hipoteque el benestar de les generacions futures. Per això, més enllà de les distintes propostes que es plantegen per a l'espai, creguem que el tema central que deu focalitzar el consens, la pregunta a respondre tenint en compte tots els criteris ací exposats, seria: què volem que siga la restinga de l'Auir en 2030?.

En aquesta línia, considerem que allò que és realment una oportunitat per al municipi i li donaria la figura de qualitat que indiquen els documents citats al llarg d'aquest text és aprofitar aquest concurs d'idees per tal d'abordar la recuperació de l'espai natural de la devesa de la restinga de l'Auir no com un jardí, sinó amb criteris ecosistemàtics, com a espai transversal natural i cultural, d'ús públic.

El valor estratègic d'aquest espai des del punt de vista mediambiental és molt gran ja que, a més dels seus valors intrínsecs, es troba voltat d'espais naturals protegits d'alt valor ecològic. Per aquesta raó, l'indret podria constituir una peça clau d'allò que seria una xarxa d'espais naturals municipal o d'àmbit superior, que, gràcies a la multifuncionalitat característica d'aquests espais naturals, diferenciara també l'oferta turística, millorant la qualitat general del balanç natural.

Si ens fixem en la situació de la restinga de l'Auir, l'anterior afirmació queda ben justificada: per l'est, queda limitada per un cordó de dunes litorals incloses en el LIC "Dunes de la Safor"; per l'oest, limita amb la "Marjal de la Safor", una altra zona LIC que, a més, ha estat inclosa en el Catàleg Valencià de Zones Humides; i pel nord, fita amb la "Desembocadura del riu Xeraco", inclosa també en l'esmentat Catàleg de Zones Humides. Pel sud, l'espai limitaria amb la "Platja Nord" de Gandia, zona residencial compacta, de la qual, la restinga de l'Auir faria el paper de pulmó verd.

Aconseguir un espai natural, amb una dimensió suficient, que servira de pont entre les dunes, el riu de Xeraco i la Marjal de la Safor és una oportunitat que qualitativament no s'hauria de perdre. Seria un importantíssima àrea que donaria el necessari contrapunt a la zona fortament urbanitzada de la platja de Gandia i significaria una de les característiques diferenciadores d'aquesta platja respecte a altres zones costaneres. Possiblement l'aspecte diferenciador més important en el futur, si les previsions d'evolució de la demanda turística són les esperades per les fonts citades, totes elles de reconegut prestigi.

La restauració del sistema dunar de la restinga, amb la seua vegetació i ús primitiu, significaria potenciar els espais naturals adjacents, multiplicar la seua viabilitat ecològica i millorar el paisatge del conjunt. Seria acomplir el primer dels objectius generals de l'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana en l'àrea de la Safor: "Consolidar una Infraestructura Verda, com a base territorial, que permeta conservar i posar en valor els actius ambientals, paisatgístics i culturals del territori".

Tècnicament, la restauració de l'antiga devesa de Gandia seria una tasca relativament fàcil i ja s'ha portat a terme amb èxit en altres llocs del litoral mediterrani, com ara a la devesa del Saler, al Parc Natural de l'Albufera. Els usos actuals, majoritàriament agraris, han permès conservar la potencialitat d'aquest territori per a qualsevol ús, i això ens fa entendre la importància de la reversibilitat en els usos del territori: les actuacions reversibles permeten mantenir intacta la potencialitat territorial futura de l'espai.

Tot i que no és l'objecte del present informe arribar a aquest nivell de concreció, en la possible articulació interna de l'espai natural, també resultaria molt fàcil el disseny d'una xarxa de senders a peu que compliria les directrius del Pla d'Acció Territorial del Litoral Valencià en l'àrea de Gandia, quan diu que "...deuen articular-se xarxes per als vianants, com ara la xarxa de camins i senders excursionistes tradicionals (GR i PR) i plataformes de ferrocarril de via estreta abandonades, que es proposa recuperar com a vies verdes..."

Tampoc és l'objecte d'aquest informe el disseny de detall de les possibles actuacions urbanístiques a realitzar. Però sí que volem, tenint en compte el que hem dit abans, donar unes directrius sobre qüestions que caldria evitar en la zona, perquè, per un costat suposen

aprofundir en un model equivocat i tenen conseqüències irreversibles i, per una altra banda, constitueixen una amenaça per al model de millora ambiental proposat.

- Qualsevol dispersió, atomització o aïllament de l'hàbitat construïble no resultaria admissible en l'actualitat, ni des del punt de vista ambiental ni des del punt de vista de l'eficiència urbanística i d'accés als serveis, com és reconegut pels autors més prestigiosos i per les cites esmentades en aquest informe.
- També caldrà defugir qualsevol actuació que pugui modificar la dinàmica dunar, especialment fràgil en les proximitats de la platja: el primer cordó dunar és una estructura molt sensible al trepig o a qualsevol modificació. Cal saber també que les dunes mòbils de la platja de l'Auir, a més de domini públic de competència estatal, estan protegides per la llei com a LIC.
- Ateses les característiques potencials de la devesa, també seria una oportunitat perduda proposar una urbanització que considere els parcs i jardins urbans com a zones verdes en aquest cas, sinó que cal impulsar la recuperació de la devesa com a la gran zona verda, espai natural, que correspondria a la restinga.
- Qualsevol actuació hauria de tenir en compte el màxim respecte als espais naturals mencionats en aquest informe i no sols respectar la legislació vigent en la matèria, sinó que hauria d'anar més enllà i assegurar la viabilitat futura amb criteris reals.

Considerem que les directrius, observacions i propostes esmentades fins ara són perfectament assumibles i estan en la línia de molts treballs i estudis fets a l'efecte. Aquesta proposta compliria alguns dels objectius estratègics sobre l'oferta turística de Gandia que defineix Cambrils:

- Aportaria un canvi de model que passaria per la clau de la sostenibilitat i que tractaria de recuperar els equilibris bàsics i la compatibilitat entre economia, medi ambient i desenvolupament social, els tres pilars bàsics de les societats avançades.
- Podria orientar, com a referent, els processos urbanístics futurs segons criteris rigorosos de protecció i valorització del medi ambient afectat: consum de recursos no renovables, deposició de residus, impacte en la mobilitat interna, manteniment i millora de la biodiversitat i connectivitat entre ecosistemes
- Suposaria assumir que els recursos naturals són el suport no sols de la identitat i del medi ambient, sinó també de la competitivitat. L'activitat turística hauria de canviar de paradigma i ser compatible amb la conservació dels recursos.

També la proposta que s'hi fa compliria l'esperit de la modificació del Pla General de Gandia aprovada el juliol de 1999, que planteja com a objectius prioritaris:

- La potenciació dels recursos naturals
- L'augment de l'equilibri entre les distintes concentracions urbanes quant a serveis, comunicacions i d'altres
- La potenciació del transport respectuós amb el medi ambient

- La regulació de les activitats pertorbadores del medi ambient i de la qualitat de vida

Des de l'actitud constructiva i reflexiva que ha caracteritzat el treball de la nostra institució, considerem que les propostes sobre aquest important espai de la restinga de la platja de l'Auir haurien de complir les dues condicions que li han permès conservar-se fins als nostres dies tal com la coneixem: la sostenibilitat i la reversibilitat de les actuacions que s'hi desenvolupen.

A més, des de la nostra institució proposem afegir-ne una tercera: la recuperació de l'ús públic com a sistema natural, per bé de l'equilibri econòmic, social i mediambiental. Per tal de millorar el present i el futur de la nostra ciutat.