

Xàbia quiere desclasificar 3 millones de metros cuadrados

En mayo el equipo redactor del PGOU, Idom, presentó en la Casa de Cultura ante la asamblea del foro una sesión informativa sobre las directrices del Concierto Previo. Sobre un mapa donde el color predominante era el verde, un técnico de Idom mostró al numeroso público asistente el resultado de las directrices acordadas por el Consejo sectorial del PGOU, en el que están representados diferentes colectivos profesionales y el foro de la Agenda 21. Crecimiento cero y la desclasificación de 3 millones de metros cuadrados muestran el interés común de proteger el paisaje de Xàbia.



Xàbia opta por un Crecimiento negativo

Lo primero que llama la atención sobre el mapa que representa las directrices del nuevo PGOU es la predominancia del verde en sus diferentes tonalidades. El verde oscuro son áreas cuya protección viene dictada por organismos supramunicipales y comprende zonas como el Parque Natural, los montes de la Granadella y del Tossal Gros, los corredores ecológicos, el río Gorgos, los bosques del Camí Cansalades y de Cansalades-Umbría y la franja litoral. También se incluyen en este color los 3 millones de metros cuadrados de zonas boscosas que se desclasificarán y definen el concepto de crecimiento negativo.

Crecimiento negativo hace alusión a que en el nuevo PGOU se desclasificará suelo a No Urbanizable que en le PGOU actual aparecía como Urbanizable. Esto no limita de forma notable el crecimiento urbanístico de Xàbia, ya que actualmente sólo se ha desarrollado el 30% del suelo urbanizable que estipulaba el PGOU del 90 -que preveía un crecimiento urbanístico con capacidad para alojar a 140.000 personas-, por lo que hay margen más que de sobra para que el pequeño constructor pueda desarrollar su actividad durante la década de vigencia del nuevo plan. Y como explicó el técnico de Idom, se trata de suelo que el Ayuntamiento clasificó como urbanizable en el 90, que en 15 años nadie ha presentado un plan urbanístico para desarrollarlos, y que ahora el Ayuntamiento decide volver a convertirlos en no urbanizables.

Xàbia obtendrá suelos para crear grandes zonas verdes

Con un verde oscuro más vivo aparece el Suelo No Urbanizable que se irá obteniendo con el desarrollo de suelos urbanizables, y que formarán parte del sistema de parques y espacios verdes. El bosque de Capsades aparecía como municipal en el Plan del 90, aunque se irán añadiendo parcelas para ampliarlo. Otras zonas que se obtiene gracias a una maniobra urbanística que traslada las unidades de aprovechamiento de una zona a otra, son las franjas que separan el Pla agrícola del Camí Cabanes y de la zona urbanizada de la carretera del Pla.

Mediante la citada maniobra se intentará obtener más zonas verdes sin por ello perjudicar las

expectativas de los propietarios de dichos terrenos. La forma de conseguirlo es conceptualizar las parcelas como unidades de aprovechamiento (UA). Así, cuando se urbaniza una zona urbanizable del plano, se concede al propietario del terreno que se desea convertir en parque el número de UA que le corresponderían en esa nueva zona. Por cada Plan de Actuación Integral (PAI) se ha de ceder al Ayuntamiento un porcentaje del terreno en concepto de zonas verdes. Así es como se consiguen las UA.

Asimismo, para evitar que la zona urbanizada por el PAI se quede sin espacios verdes, el nuevo PGOU prevé disminuir ligeramente el porcentaje de aprovechamiento en zona urbanizable. Sin embargo, a efectos reales, la densidad edificada quedaría similar al incorporar las UAs.

Xàbia quiere mantener su carácter agrícola

Como Suelo No Urbanizable Común aparecen todas las zonas en color verde pálido, como les Valls, el Pla agrícola, Catarrotes, Ramblars, Tarraula, el barranco de Capsades o el Camí de la Sabatera. Este tipo de suelo rústico tiene como objetivo principal proteger la actividad agrícola, y de esta manera, parte del paisaje que caracteriza a Xàbia. Llama la atención una gran mancha negra en la parte superior del Pla. Esta franja es la que el PATRICOVA considera inundable, por lo que la construcción no está permitida.

Xàbia planifica una red de parques y vías verdes municipales

En verde fosforito aparece un sistema interconectado de vías y parques destinados al paseo y esparcimiento de los ciudadanos. Así, se convierten en parques el bosque de Rafals y parte de Capsades, parte del Saladar, un terreno detrás del Asilo Cholbi, y una serie de vías que rodean el Pla, unen el Pueblo, el Pueblo y el Arenal, bordean el Gorgos y conectan el Club de Golf con el Camí Cabanes. La idea es, por un lado, permitir la conexión entre todas las poblaciones mediante transporte no motorizado, y por otro, preservar las masas boscosas que aportan elementos distintivos del paisaje de Xàbia.

El Suelo Urbano-Urbanizable se mantiene

Poco menos de la mitad del suelo de Xàbia es urbanizable desarrollado o urbano, y esta zona no presenta modificaciones notables con respecto al plan del 90. En amarillo pálido aparece aquel que todavía no está urbanizado. En amarillo intenso se puede apreciar la zona de desarrollo intensivo, es decir, la que permite construcción de bloques de apartamentos, donde están incluidos el Montañar I y parte del Saladar. La zona naranja-salmón se califica como urbana por estar ya urbanizada y desarrollada, si bien aún quedan numerosas parcelas por desarrollar.

Menos suelo industrial y más terciario

Dos tipos de suelo pueden formar parte de un polígono industrial: el suelo industrial propiamente dicho, que permite la instalación de industria pesada, y el suelo de uso terciario, donde se pueden instalar grandes comercios, talleres, un hospital, complejos de ocio o deportivos y hoteles. El PGOU del 90 contaba con una zona industrial en Catarrotes, donde está situada la cementera, que se mantiene según las directrices presentadas. Sin embargo, desaparece el terciario que aparecía a la entrada del municipio desde Gata, y se designan tres zonas más próximas a los núcleos urbanos, situadas en el Camí

Sortetes, a la entrada del Camí Vell de Teulada y en la carretera del Pla. También aparecen como zona comercial un lateral del Saladar donde actualmente ya se han instalado varios comercios.

El plan prevé las equipaciones solicitadas por el foro de la A21

El plano que refleja las directrices acordadas para el nuevo PGOU incluye muchas de las propuestas realizadas por el foro de la Agenda 21. No sólo se prevé habilitar zonas para parkings, aunque su ubicación exacta no corresponde definir aún en este avance del plan, sino que se trazan redes peatonales y se busca crear grandes espacios y parques que permitan el esparcimiento de los ciudadanos. Así, en el Saladar se asigna una gran zona destinada a parque municipal en donde hay cabida para instalaciones deportivas o culturales al aire libre. También en la zona del Frechinal el plan prevé la creación de un conjunto que comprende una ciudad deportiva, una zona cultural donde podría caber el auditorio, una estación de autobuses, parking, zonas peatonales que conecten el Pueblo con el Puerto y el Arenal, y un parque. Otros equipamientos incluyen una zona deportiva en la zona final del camí de la Fontana cuando cruza a la carretera del Pla o la previsión de un ecoparque en Ramblars.

Las rondas continúan siendo un proyecto

Antiguamente, la Ronda Sur era la calle San Joaquín, por donde debía pasar todo el tráfico que entraba a Xàbia. En el PGOU del 90 se decidió crear una nueva Ronda Sur, que es la actual entrada al municipio por la doble avenida. Éste ha sido uno de los pocos proyectos municipales de aquel plan que se llevaron a cabo. Ahora, el plan prevé crear una nueva Ronda Sur que bordeé el Gorgos y que evite que el Frechinal se quede cortado del resto del núcleo urbano. En cuanto a la Ronda Norte, se mantiene el mismo proyecto que aparecía en el plan del 90, con la intención de que algún día se alivie el tráfico por dentro del núcleo del Puerto.

[Ver artículo original \(337\)](#)