

Respecto a los aspectos relacionados con la dinámica litoral y posibles protecciones o erosiones inducidas por la nueva dársena sobre las playas de Xàbia, no serán determinantes en la evaluación de impacto ambiental, estableciéndose una reserva para su evaluación por la Dirección General de Costas del Ministerio de Medio Ambiente, con el fin de evitar duplicidad en su análisis, ya que en anteriores ocasiones el análisis de la dinámica litoral consecuencia de la ampliación de puertos, han sido nuevamente evaluados por el departamento referido, con posterioridad a la Declaración de Impacto Ambiental y con carácter previo al otorgamiento de autorización de adscripción al dominio público, requiriendo para ello del promotor nuevos estudios de dinámica litoral diferentes de los aportados junto con el estudio de impacto ambiental.

.- La nueva dársena proyectada incluye dos áreas de edificación en las cuales se proyectan junto a áreas de aparcamiento distintas tipologías de edificación y uso. Con el fin de reducir el impacto visual y paisajístico de la ampliación del puerto sobre las áreas habitadas, se debe suprimir el segundo tramo de edificación que el proyecto contempla en la parte Sur de la nueva dársena. Por tanto junto a la eliminación de la segunda área edificable, se procederá al agrupamiento de las nuevas áreas edificables en el primer tramo de dique buscando una integración junto a las edificaciones ya existentes y componiendo un núcleo de equipamientos ordenado con criterios urbanísticos y funcionalmente apto para dar servicio a la nueva situación del puerto ampliado.

.- En todo caso las edificaciones se reducirán en altura a planta baja, suprimiéndose la posibilidad de dos alturas contemplada en proyecto salvo casos concretos como pudiera ser el edificio de comunicaciones, en que de forma justificada podrían realizarse las alturas contempladas en el proyecto inicial. Se procurará que la edificación que supere una altura se ubique en el arranque de la nueva dársena.

.- Si bien no es exigible al promotor MARINA PUNTA DEL ESTE, S.A la reordenación de los espacios y edificaciones concesionados que en la actualidad disfruta el titular actual del puerto deportivo, es conveniente que el nuevo proyecto adapte con criterio de futuro sus objetivos de gestión a los que resultaren de la necesaria convivencia e integración física de dos instalaciones concesionadas que tienen el mismo objetivo, ofrecer unos servicios náutico-deportivos de calidad a la ciudad de Xàbia. Esto es necesario para conseguir una ordenación adecuada del acceso viario, reserva de suelo destinado a aparcamientos, ordenación de usos compatibles en los distintos espacios, gestión de vertidos, gestión de residuos, abastecimiento de electricidad y agua potable, criterios de diseño constructivo, criterios de iluminación y alumbrado, criterios de ajardinamiento y mobiliario público, etc.

Como consecuencia, los usos en la dársena que se proyecta, deben ser nuevamente reorganizados, de acuerdo a lo expresado en los puntos anteriores, disminuyendo la superficie total, el ámbito y volumen edificable y la altura de las construcciones.

Además el destino de parte de su suelo a aparcamientos de servicio a los usuarios del puerto deportivo, no debe excluir la existencia de un equipamiento dotacional público suficiente (viario, aparcamiento, paseo marítimo de tránsito público dotado de mobiliario urbano, alumbrado, ajardinamiento, etc).

Finalmente se estudiarán diversas medidas de integración paisajística de la nueva estructura proyectada, que disminuyan su efecto visual desde la población de Xàbia y desde puntos de interés natural y paisajístico como el Cap de Sant Antoni, introduciendo elementos vegetales o incorporando aditivos colorantes al hormigón.