

ANHEUSER BUSCH PREVEU 2.500 MILIONS PER A LA COMPRA DELS TERRENYS

Un parc d'interessos atractius

La futura creació d'un Centre Recreatiu Turístic (CRT) a Vilaseca-Salou per part de l'empresa nord-americana Anheuser Busch està sent contestada per tots els grups de l'oposició del Parlament de Catalunya i per l'Associació Parc Vilaseca-Salou, els quals han presentat diversos recursos a la Llei Especial sobre Centres Recreatius Turístics (CRT).

Sílvia Monfort

La legislació urbanística vigent a Catalunya permet actuacions com les previstes en el Centre Recreatiu Turístic, però el Parlament de Catalunya ha aprovat una llei especial, amb els únics vots de CiU, sobre aquest tipus de centres.

El Decret 152/1989 resolvia a favor d'Anheuser Busch el concurs públic per a la instal·lació d'un parc d'atraccions. Aquest decret ha estat recorregut per la Coordinadora de Veïns i pels grups parlamentaris de l'oposició, que destaquen el «fraud institucional» que suposa l'actuació de la Generalitat i estan disposats a arribar, si cal, al Tribunal Consuetudinari per la via del procediment contenciós administratiu, si abans el Tribunal de Justícia de Catalunya i el Tribunal Suprem no en paralitzen l'execució, cosa que obligaria Busch a deturar les obres d'aquí a dos, tres o més anys.

El conseller delegat d'Anheuser Busch, Lluís Lluvia, ha manifestat en conferència de premsa que «nosaltres estem encantats per l'interès que manifesten tots els partits polítics perquè aquest procés sigui transparent», i ha afegit que «si el decret d'adjudicació és correcte o no, si la llei és constitucional o no, li pertoca a la Generalitat decidir-ho».

Un parc d'atraccions per si sol no és mai tan rendible com amb una operació urbanística conjunta. A més, si en aquesta operació urbanística no es paguen pel terreny els preus de mercat i es recorre a l'expropiació per via d'urgència i s'urbanitza en un terreny declarat rústic, els beneficis són encara majors.

Segons Lluvia, «nosaltres no som especuladors. Invertim un munt de diners i els treballem (...) aproximadament, el ritme de venda que preveiem per al complex turístic de Salou és que, per les 25.000 vivendes, si es fessin to-

tes, amb una mitjana de venda de 100 per any, trigariem 25 anys a vendre-les, i així no és com funcionen els especuladors».

Però passa que els drets derivats de l'adjudicació del concurs són transmissibles una vegada invertit un terç del mínim exigint en el parc d'atraccions i una vegada el sòl estigui urbanitzat. Així, Anheuser Busch pot cedir aquests drets a promoure sòl automàticament requalificat a tercers en un termini d'entre 18 i 30 mesos des de l'ocupació dels terrenys.

A més, si s'hagués realitzat una revisió del sòl en el seu moment (el Pla d'Ordenació General és del 1976), el sòl ara qualificat de rústic no ho seria i, per tant, s'hauria de pagar molt més.

Què i com s'expropia

Les 822,5 hectàrees del CRT estan dividides en dues parts per l'eix de l'autovia P-1 (Tarragona-Salou). En la part nord hi haurà el Parc d'Atraccions que, juntament amb l'àrea de serveis, ocupa 194 ha. A la dreta, el centre limita amb les instal·lacions de les indústries petroquímiques i, a l'esquerra, hi haurà la zona comercial al llarg de l'autovia, on es preveu construir-hi una gran superfície comercial amb alçàries de fins a sis pisos.

Des de l'autovia P-1 fins al mar serà la zona residencial i hotelera, amb un camp de golf incorporat i dues urbanitzacions consolidades que ni s'expropien ni compten en la superfície total.

«En línies generals es pot afirmar que els terrenys de la part superior, llevat precisament de les zones adjacents a l'autovia, són els de menys valor», afirma l'Associació Parc Vilaseca-Salou, «perquè no era previsible una qualificació urbanística a curt o mitjà termini. Són els terrenys on es pensa instal·lar el Parc i els que Anheuser Busch ha hagut d'adquirir en part amistosament, pagant preus sensiblement similars als de mercat».



Lluís Lluvia.

Per la seva banda, el conseller delegat d'Anheuser Busch ha afirmat que «ja tenim el 50,29% de la superfície total. Això equival a haver arribat a un acord amb el 51,76% dels propietaris», i afegeix que se sent «particularment satisfet perquè la gent surt, amb aquests preus que hem fixat i amb aquests acords, satisfeta que els preus són més alts del que ells mateixos s'esperaven». Després afegiria que «els preus han estat individualitzats per a cadascuna de les persones i cadascuna de les finques».

La inversió prevista per Anheuser Busch per a la compra dels terrenys és de 2.500 milions de pessetes. Això equivaldria a unes 300 pessetes per metre quadrat, mentre que el preu mitjà de les 822 hectàrees no seria menor a 13.000 ptes./m².

Les mobilitzacions no s'aturen

«Jo comprenc les manifestacions dels afectats», deia el senyor Lluvia. És desagradable. Aquesta situació es pro-

dueix quan la Generalitat decreta que això té un interès per a tots, per a tota la comarca i, per tant, s'han de sacrificar els interessos particulars de les persones afectades». A més, «la força, les manifestacions, no és el camí per arribar a solucions satisfactòries. Per via de la racionalitat i l'enteniment cordial ja hem arribat a pactar. ¡L'última manifestació era de 30 persones!».

Per la seva part, els membres de l'associació asseguren que en són molts més de trenta, i que havent-se portat a terme tot això en els mesos d'estiu, són més d'un i de dos els que, en tornar de vacances i veure-s'hi implicats, acudeixen a l'associació. Cal tenir present, també, la quarantena d'estrangers, entre holandesos, britànics, francesos i alemanys que, vistes les actuacions, han presentat denúncies als consolats corresponents, declarant sentir-se estafats i robats.

Així mateix, l'Associació té previst entrevistar-se amb el síndic de greuges i el defensor del poble, mantenir contactes amb els grups parlamentaris i la

coordinació de les actuacions amb els consolats.

Una vegada acabat el termini d'expropiacions, que finalitzava el dia 1 d'aquest mes, i quan ja les màquines d'Anheuser Busch podien entrar en els terrenys sempre que haguessin depositat el 5% del valor catastral de les expropiacions, el secretari del conseller delegat d'Anheuser Busch va telefonar a Josep Badia, portaveu de l'associació, per a comunicar-li que el dia 5 podien seure a negociar en una reunió tripartida entre Anheuser Busch, un representant de la Generalitat i membres de l'Associació Parc Vilaseca-Salou. «¿Però quina negociació podem fer quan ja no tenim ni les terres?», es pregunten aquests darrers.

Donada l'oposició que presenten els membres de l'associació a perdre les terres i les vivendes, algunes de primera residència, el procés haurà de passar per tres fases: des del 21 d'agost fins a l'1 de setembre s'han redactat les actes prèvies d'ocupació, és a dir, la fase d'expropiacions. En aquesta fase, les

persones afectades havien d'entregar l'escriptura de les finques amb una descripció d'aquestes, i si Anheuser Busch depositava el 5%, ja passava a ser seu. Així, a partir del primer de setembre, els veïns ja no eren propietaris. Si aquests no estaven d'acord amb l'expropiació, havien de rebutjar l'oferta de preu i llavors s'entra en la segona fase, la de *mutu acord*.

En aquesta fase, es presenta un full on s'ha de fer constar el valor que es considera per les terres i vivendes. Si l'administració actuant hi està d'acord, paga el preu fixat, però si no, l'administració presenta el seu full amb les seves valoracions. Si després de l'estira i arronsa tampoc s'arribés a cap acord, llavors s'entraria en una tercera fase.

Aquesta darrera consisteix en un dictamen per part d'una junta d'expropiació del preu just, durant el qual es pot arribar a un acord i si no, és quan es pot recórrer al Tribunal Suprem de Justícia de Catalunya i al Tribunal Suprem, fins a esgotar totes les possibilitats legals. □



El Parc Busch als Estats Units.