

# Marina d'Or: l'efímera opulència



Ferralla i material de construcció s'amunteguen als voltants dels apartaments de Marina d'Or, a Orpesa.

És segurament un dels pobles on més s'ha construït aquest darrer decenni. A Orpesa, on hi ha Marina d'Or, saben bé què és la voracitat del totxo. Viatgem fins a la Plana Alta per comprovar 'in situ' com és la ressaca econòmica i urbanística de la festa del ciment.

Josep Lluís acaba de despatxar l'últim cafè del descans del migdia i fa un parèntesi a l'altre costat del taulell. Al seu bar de l'avinguda de la Plana fa temps que la crisi es deixa notar. Els clients de tota la vida continuen essent-li fidels, però allò que ell en diu "els clients de pas" han deixat de permetre's capricis com ara un vermut o la tapa de l'esmorzar. "Açò ha estat el pa d'avui i la fam de demà. I la fam, ja hem començat a notar-la", sentència sense cap deix de broma. Josep Lluís es refereix al *boom* constructiu que ha sacsejat el seu poble, Orpesa, on aquests darrers deu anys s'han alçat més habitatges que a tota la ciutat de Castelló. El que fins fa quinze anys havia estat un poble turístic amb el propi ritme de creixement ha esdevingut una màquina de fer cases per mitjà de Marina d'Or, un projecte faraònic que prometia fer accessible a la classe mitjana-baixa un habitatge al litoral. "Democratitzar les vacances", en deien els responsables de l'invent. En poc més de cinc anys, Marina d'Or, amb el constructor Jesús Ger al capdavant, va plantar blocs i blocs d'edificis mimètics on abans hi havia zones verges, alhora que construïa al voltant del complex residencial tot un fenomen mediàtic. A Marina d'Or, venia a dir la publicitat que reverberava a ràdios, televisions i diaris, qualsevol, independentment de la classe social o l'edat, podia accedir al paradís. Famílies de Castella - la Manxa, Madrid o l'Aragó podien tenir la costa més a prop que mai.

Totxo a totxo, Marina d'Or va esdevenir paradigma d'una voracitat urbanística que, per força, ha modificat la fisonomia, la dinàmica i l'estil de vida d'Orpesa. Enlluernats pels diners fàcils propiciats per Marina d'Or, els orpesins s'havien aclucat d'ulls a molts dels problemes que aquest model de creixement anava gestant. Amb la crisi financera i immobiliària envigorint-se, tots els excessos comesos aquesta darrera dècada esdevenen problemes reals. I si Orpesa era paradigmàtica en èpoques de creixement també ho és ara quant a ensorrament. En poc més d'un any, Or-



A l'esquerra, estat en què va quedar després d'una bufada de vent l'envelat de Marina d'Or on se celebrava el certamen de Miss Espanya. D'aleshores ençà no s'ha reparat. A la dreta, passeig marítim de la platja de Moro de Gos, a Orpesa. L'empresa responsable de les obres s'ha declarat en bancarrota.

pesa ha passat de vanagloriar-se de les virtuts del totxo a regurgitar una enganyosa opulència. Desficiats urbanístics, previsions de pressupostos que no es compleixen, fort creixement demogràfic que ha desestructurat i desvertebrat la població, càrrecs públics acusats de prevaricació o infraestructures sobredimensionades són la cara més visible d'un *model miratge* que s'ha assecat de la nit al dia.

**Una estafa 'de facto'.** Part d'aquests problemes els coneixen bé els veïns de Torre la Sal, una zona contigua a Orpesa, però que és al terme municipal de Cabanes. Allí, Marina d'Or, a través de la filial Construcciones Castellón 2000, va plantejar una urbanització que ocupava una superfície d'1,2 milions de metres quadrats. La crisi ha obligat l'empresa a paralitzar la construcció d'una part dels blocs d'edificis planificats a Torre la Sal i ha deixat en situació d'indefinió els apartaments que sí que han estat construïts. Sense la urbanització totalment acabada manquen molts serveis bàsics. La urbanització, tot i no formar part de Marina d'Or, n'és com una extensió. Sobre el plànol, el projecte que l'empresari Jesús Ger va presentar al govern municipal constava de 6.600 habitatges de diversa tipologia. L'alcalde de Cabanes, Artemio Siurana (PP), va donar via lliure al projecte tot i no tenir-hi garantit el subministrament hídic ni preveure els condicionants ambientals preceptius. Avui la urbanització Torre la Sal, a 14 quilòmetres del nucli urbà, es presenta a ulls de qualsevol que s'hi arribe com un grup d'edificis inconnexos envoltats de solars que no fan sinó refermar la sensació de provisiona-

litat que realment pateix aquest indret. Es tracta d'un "PAI fantasma, sense serveis", critica Carles Mulet, regidor d'Iniciativa a l'Ajuntament de Cabanes, que ha denunciat davant la fiscalia que l'ajuntament ha atorgat les llicències d'ocupació tot i que la zona no compta amb la dessaladora ni la depuradora que exigia la Conselleria de Territori. Avui, l'aigua que beuen els veïns de Torre la Sal prové d'una dessaladora situada a Orpesa i que és propietat de Marina d'Or. A la manca d'uns serveis adequats s'afegeix, encara, la baixa qualitat constructiva dels apartaments. Ho sap bé David, que ara fa un any que va anar-se'n de Madrid per traslladar-se a Torre la Sal. "Les qualitats de l'edifici són horribles –explica–, els totxos de la façana interior queien o es clivellaven i durant cinc mesos han hagut de fer-hi obres." A l'edifici on viu, només el 40% dels apartaments tenen propietari. El 60% restant està per vendre.

La precària situació dels veïns d'aquesta urbanització no és l'únic maldecap que el PAI Torre la Sal planteja en aquest municipi. Des de bon començament, la tramitació del projecte urbanístic va estar esquitxada d'irregularitats que van propiciar fins i tot l'obertura d'una investigació per part de la fiscalia contra l'alcalde de Cabanes i més regidors, per un presumpte delicte de prevaricació i tràfic d'influències. Ara, la paralització de les obres ha tingut greus conseqüències per a les arques municipals. Construcciones Castellón 2000 va sol·licitar l'any passat a l'ajuntament que li reemborsaren més de 123.000 euros que havien pagat en concepte de taxes quan es va atorgar la llicència d'obres. Aquesta sol·licitud

significa, segons Mulet, "hipotecar i deixar en una difícil situació el futur del poble. No tan sols hi ha menys ingressos dels previstos, sinó que, a més, cal tornar diners de les llicències d'obres". "Ara sembla que aplicaran la tàctica d'agafa els diners i corre. Recuperen els impostos municipals, paralitzen les obres i, al mateix temps, mantenen el cobrament de les quotes d'urbanització del PAI als propietaris que s'hi han quedat", detalla.

### **Càrregues massa feixugues.**

L'atzucac urbanístic-econòmic no és exclusiu de l'Ajuntament de Cabanes. A Orpesa, Josep Lluís Romero, regidor del Bloc, mira amb preocupació els comptes municipals i una acció de govern (el PP governa en solitari) que, assegura, "ha hipotecat les futures generacions". Aquest poble de la Plana Alta ha aprofitat l'explosió del ciment i l'atracció que ha suscitat el fenomen Marina d'Or per créixer amb una extensió i un ritme desconeguts fins ara. Si al nord del municipi Jesús Ger patrimonialitzava tot allò que té relació amb l'urbanisme, al sud –on hi havia el xalet de vacances de José María Aznar quan era president espanyol– els Lubasa, Onofre Miguel o Enrique Bañuelos, entre més, tenen la paleta agafada pel mànec. En poc més de deu anys, les muntanyes quasi verges que separaven els municipis d'Orpesa i Benicàssim han vist créixer com bolets habitatges de la més diversa índole. Bungalows, cases adossades d'estètica tradicional, xalets amb aire avantguardista, blocs d'apartaments amb vistes a la Mediterrània i fins i tot un edifici que hom faria passar per un hospital psiquiàtric donen

a Orpesa un aspecte molt semblant al d'Altea o Calp. "Ací s'ha urbanitzat d'una manera salvatge i s'ha creat una nova Torrevella", apunta Romero. En total, a la part sud s'han alçat 3.210 habitatges.

El sobredimensionament del poble preocupa molt aquest regidor del Bloc, que dubta que l'ajuntament pugua fer-se càrrec de les despeses que implica aquest model d'urbanisme difús durant tot l'any. La recollida de fem, l'enllumenat, la seguretat –el darrer any hi ha hagut casos d'assalts a cases fins ara inimaginables–, el manteniment de vials, voreres i jardins... són despeses que, sense les alegries que fins ara ha insuflat l'activitat constructora a les arques municipals, poden esdevenir inassumibles per a un ajuntament com el d'Orpesa. Abans d'acabar l'any, els urbanitzadors cediran el manteniment de nou zones residencials que ocupen 3,1 milions de metres quadrats (un terç dels quals corresponen a Marina d'Or), una superfície molt més extensa que no la que ocupa el nucli urbà. "Tot açò ho pagarem els veïns d'Orpesa, i la factura serà molt cara", assegura Romero. La pujada d'impostos, de fet, ja ha començat. L'impost de circulació ha augmentat d'un 25%. Les taxes del fem augmenten d'un 141% per als habitatges, d'un 272% per als bars i restaurants i d'un 300% per a grans superfícies i supermercats.

Mentrestant, les xifres del pressupost municipal del 2008 palesen l'abast de la crisi. A principi d'any es van preveure uns ingressos d'1,7 milions d'euros per l'impost sobre construccions, instal·lacions i obres, que, al remat, es van quedar en 1,2 milions. En total, mig milió d'euros que s'esfumaren. Igualment, per llicències d'obertura d'establiments, s'havien previst ingressos de 375.000 euros, que al final quedaren en 175.000. Per llicències urbanístiques, els 32.000 euros ingressats efectivament difícilment poden arribar als 68.000 previstos. "La construcció havia manat en aquest poble. Ara la caiguda és tan salvatge que s'ho endrà tot", explica el regidor del Bloc, que es queixa que al municipi manquen equipaments bàsics com ara un polisportiu o una casa de cultura.

D'una opinió molt semblant és Vicent Archilés, que, de tres anys ençà, és di-

## Un aeroport que no alça el vol

L'aeroport de Castelló, que va impulsar personalment el president de la Diputació, Carlos Fabra, i que hauria de ser operatiu a final del 2010, es troba abans de nàixer en una situació ben delicada. La infraestructura ha estat sempre en els plans de Fabra com a plataforma que havia de permetre traslladar fins a Castelló milers d'estrangers atrets per una oferta turística que, a més de sol i platja, oferiria camps de golf, complexos residencials i equipaments lúdics. L'aeroport Costa Azahar havia de ser l'epicentre de l'estratègia turística de les comarques castellonenques.

Moltes coses han canviat –i algunes no– respecte a aquells primers plans. Les males perspectives econòmiques, l'encongiment del sector aeri, l'absència d'una oferta lúdica que complemente el turisme de sol i platja i la paralització dels projectes relacionats amb els camps de golf han empès la infraestructura aeroportuària a un atzucac que podria acabar costant molts diners als valencians.

La darrera pedra en el camí de l'aeroport l'ha deixada caure la Generalitat, que a principi del mes d'abril va anunciar que paralitzava *sine die* el projecte Mundo Ilusión. Es tractava

d'un parc temàtic que Carlos Fabra va idear el 1999 anys i en què va involucrar la Generalitat, que el va aixoplugar sota el paraigua de la Societat de Projectes Temàtics de la Comunitat Valenciana (SPTCV). Mundo Ilusión, un projecte amb un contingut que mai no ha estat prou definit, s'havia d'emplaçar entre els termes de Cabanes i Orpesa, allà on un dia la factoria Walt Disney va temptejar la construcció d'un parc temàtic. Per a eludir els problemes de solvència que havia tingut Terra Mítica, hom va cercar l'ajuda de la iniciativa privada: la superfície que ocuparia Mundo Ilusión (800.000 metres quadrats) havia de procedir de la cessió que un urbanitzador fera per urbanitzar uns terrenys molts més extensos. Aqueix urbanitzador seria Marina d'Or, que proposava de construir-hi un macroprojecte amb 40.000 habitatges, hotels temàtics, camps de golf i instal·lacions lúdiques de tota mena sobre una superfície de divuit milions de metres quadrats. La viabilitat de Mundo Ilusión quedava lligada des d'aleshores a la sort de Marina d'Or-Golf.

El temps ha anat passant sense notícies ni de l'una iniciativa ni de l'altra. El projecte de Marina d'Or-Golf resta

rector de l'institut de secundària de la localitat. "Com que tot eren beneficis, tots s'enfilaren al tren", explica. "S'ha obrat en un any allò que s'hauria d'haver obrat en quinze. Ara ens queden catorze anys de crisi." Archilés sap bé de què parla. El seu lloc de feina és una tribuna des de la qual s'observen les transformacions, tant demogràfiques com de mentalitat, que l'efecte Marina d'Or ha generat en el poble i, especialment, entre les noves generacions. Durant aquests deu darrers anys, la cultura dels diners fàcils, desfermada per la desbocada activitat urbanística, ha fet de reclam de milers d'immigrants, especialment de romanesos i marroquins. Si el 1998, Orpesa tenia poc més de 3.000 habitants, dels quals només

un 6% eren estrangers, avui en té més d'11.000, un 48% dels quals són de fora. A l'institut, el percentatge arriba al 55%. "I a partir d'un 20%, la integració és impossible", explica Archilés. "Per molt que ens esforcem, es creen guetos. Els equips, a l'hora de jugar, els fan segons les nacionalitats." Tot plegat, ha tingut com a conseqüència una perillosa descredició de l'ensenyament públic molt semblant a la que es viu a les grans ciutats. Molts joves d'Orpesa acaben traslladant-se cada dia a col·legis privats de Benicàssim o Castelló per eludir l'institut públic de la seua localitat.

La facilitat de trobar feina, en una població on aquests deu anys havien proliferat tota mena de lampistes, instal·

paralitzat tot esperant que la Conselleria de Territori hi done el vist-i-plau. D'això fa gairebé tres anys i mig. De Mundo Ilusión se n'havien fet declaracions més o menys ambigües, que a la pràctica no concretaven res. Fins que el dia 1 d'abril proppassat, el consell d'administració n'anunciava l'ajornament de l'execució. La decisió es pren "en coherència amb la conjuntura econòmica existent i permetrà que la societat pública que l'impulsa no incórrega en despeses", segons va explicar en una conferència de premsa el vice-president del Consell, Vicente Rambla, que no va descartar que el projecte es reprengua "en un futur". La decisió és un correctiu dur per a Carlos Fabra –que, de fet, mai no s'ha sentit prou ajudat pel govern valencià en aquest projecte– i un impediment significatiu per a l'aeroport. Fa menys d'un any, el president de la Diputació va afirmar que Mundo Ilusión i els camps de golf "són absolutament indispensables" per a rendibilitzar la inversió de l'aeroport. Els camps de golf, de fet, tampoc no han pogut alçar el vol com Fabra planificava a final dels 90. Tot i els seus esforços per a impulsar-los, fins i tot acollint a Borriol una prova de l'European Tour, una mena de lliga europea, a les comarques de Castelló hi ha avui "els mateixos camps de golf que fa quinze anys", és a dir, tres, segons afirma Francesc Colomer, alcalde de Benicàssim i portaveu del PSPV-PSOE

a la Diputació de Castelló. Colomer expressa la "màxima preocupació" pel futur turístic d'unes comarques que han estat víctimes d'"una estafa política de Carlos Fabra, que ha fonamentat l'estratègia turística sobre la base del no-res". "Les coses es podrien haver fet d'una manera manifestament millor", assegura Colomer, que, això no obstant, es mostra partidari que Castelló dispose d'un aeroport propi, encara que el de Manises siga a menys de 100 quilòmetres.

Cal no oblidar que els projectes de Marina d'Or-Golf i Mundo Ilusión no

## Aeroport Costa-Azahar

L'aeroport entrarà en funcionament el 2010 i el gestionarà la iniciativa privada.



han estat els únics desenganys de Fabra. De projectes com ara la Ciutat de les Llengües, un centre internacional per a l'ensenyament del castellà; la Ciutat de la Música de Benicàssim; el centre de convencions de Calatrava; o la seu de la Valencian International University que havia de dissenyar Frank Gehry, no se n'ha tornat a parlar. Sense un atractiu addicional al sol i platja ni una planta hotelera equiparable a la d'Alacant, resultarà atractiu per a les companyies aèries operar des de l'aeroport Costa Azahar?

Els precedents no són gaire bons. L'aeroport de Ciudad Real, el primer de l'estat espanyol que, com el de Castelló, és explotat per iniciativa privada, s'ha demostrat una mala inversió, a la qual, fins i tot, s'ha atribuït la responsabilitat de l'ensulsiada de Caja Castilla - la Mancha.

En el cas de l'aeroport Costa Azahar, la jugada no els eixirà de cap manera tan cara als gestors privats. En virtut del contracte que signaren amb la Generalitat i la Diputació, rebran sis euros per cada passatger de menys que arribe a Castelló respecte a les previsions acordades. En el primer any de funcionament es pactaren 600.000 viatgers, una xifra que –en l'actual conjuntura i mentre l'aeroport de Manises perd passatgers i connexions– sembla molt optimista. Però no passa res: la Generalitat paga!

ladors elèctrics o guixaires, també ha anat contra la cultura de l'esforç. "Més d'una volta s'han rigut de mi perquè sóc funcionari. 'Jo, treballant a la construcció puc guanyar 1.000 euros més que tu cada mes', em deien", explica Archilés. Avui, molts dels que van tenir aquelles ocupacions han tancat la paradeta i s'han passat a l'economia submergida, amb tots els problemes que això causa als qui treballen de manera regular. Centenars d'immigrants continuen vivint de manera com més va més precària tot esperant una feina en un poble que, a conseqüència de l'allau migratòria i la manca de polítiques d'integració, "està desestructurat", a parer de Josep Lluís Romero, regidor del Bloc.

**Retrobar el verd.** La crisi, però, també té alguns aspectes positius per aquestes contrades. L'agricultura, una activitat vilipendiada que molts havien donat per morta i soterrada a favor del monocultiu del ciment, ha esdevingut un recer arran de la crisi, tal com ha detectat Rubèn Vinuesa, responsable de la Unió de Llauredors i Ramaders. Les hectàrees de terreny, que aquesta darrera dècada han estat concebudes en termes de PAI, tornen a tenir el valor de fanecades agrícoles que els havia estat usurpat. "La gent es va espavilant i ha trobat un refugi en el cultiu", explica Vinuesa.

Aquesta recuperació és especialment visible a Cabanes. En aquest terme municipal, Jesús Ger tenia previst d'em-

plaçar-hi la prolongació de l'actual Marina d'Or, Marina d'Or-Golf, un macroprojecte lúdico-urbanístic que ocupava divuit milions de metres quadrats i que volia reproduir l'estètica de Las Vegas. Hotels ambientats al Carib, rèpliques gegantines de la Torre Eiffel o les piràmides egípcies, balnearis, aquaris i unes pistes d'esquí des d'on es podia veure la mar, conformaven allò que havia de ser "la ciutat d'oci i vacances més gran d'Europa". El projecte, d'unes dimensions equivalents a 300 voltes el Camp Nou, va rebre el vist-i-plau dels dos ajuntaments afectats (setze milions de metres quadrats són a Cabanes i dos a Orpesa), després d'una polèmica adjudicació que, sorprenentment, bandejà les empreses castellonenques



**Cabanes, amb una extensió de 131 quilòmetres quadrats, és un poble a mig camí entre la mar i la muntanya.**

que aspiraven a urbanitzar a la mateixa zona amb una proposta alternativa. Paral·lelament, agents en representació de Jesús Ger van començar a comprar als veïns de Cabanes els terrenys on fins aleshores havien conreat tarongers, oliveres i ametllers. Era la matèria primera indispensable per a engendrar Marina d'Or-Golf. Veïns amb una vida gens sumptuosa van canviar l'hort que havien heretat dels seus pares per quantitats que arribaven a més de 100 milions d'euros.

Amb el vist-i-plau dels consistoris i bona part dels terrenys a la butxaca, Marina d'Or-Golf havia de ser una realitat immediata, segons s'encarregava de proclamar Jesús Ger a cadascuna de les inauguracions d'oficines de venda d'apartaments a Londres, Pequín o París. Plafons publicitaris i llibrets promocionals presentaven aquell "paradis de les vacances familiars" com una realitat. Però si amb una cosa no comptava Jesús Ger era que el projecte no tinguera el beneplàcit immediat de la Conselleria

de Territori, organisme que té l'última paraula en aquesta mena de projectes. Des de fa tres anys i mig, Marina d'Or espera un vist-i-plau que no arriba, cosa que palesa que la connivència amb què compta a Castelló no la té a València.

El retard ha tingut conseqüències beneficioses per als cultius. Els terrenys que havien romàs abandonats després d'ésser venuts han reprès una certa vida. Perquè, tot i ser propietat de Jesús Ger, la majoria de contractes permetien l'explotació dels cultius mentre no començara el moviment de terres. Al principi, molts veïns, amb el convenciment que les obres començarien immediatament, van abandonar els camps. Ara, el punt mort en què es troba el projecte i les males perspectives que s'albiren per al sector de la construcció han portat molts cabanuts a recopar els terrenys i recuperar-los. Ametllers, oliveres, però també bajoques, tomates o carxofes continuaran creixent mentre el castell de vent que és Marina d'Or no es concrete. Saber quan passarà això és qüestió discutible. De moment i amb una incontestable crisi al damunt, com apunta l'hostaler orpesí Josep Lluís, és segur que "l'hivern d'enguany serà més llarg que mai".

## Allò que el vent s'endugué

Al costat del carrer de Camilo José Cela, dins de Marina d'Or, l'envelat multifuncional va ser durant molt de temps motiu d'orgull. Aquella estructura de plàstic i ferro acollia anualment ni més ni menys que el certamen de Miss Espanya. Aquest hivern, una bufada de vent la va convertir en ferralla i, després de retirar-la, ningú no s'ha preocupat de reemplaçar-la. La desaparició de l'envelat exemplifica les conseqüències que per a Marina d'Or ha tingut el vendaval de la crisi. L'empresa de Jesús Ger, que durant aquests darrers anys havia patrocinat tota mena d'activitats a Cabanes i Orpesa, s'ha diluït amb la mateixa velocitat que construïa fa només dos anys blocs d'edificis. Els temps en què Marina d'Or enviava una panera de Nadal als regidors de l'ajuntament o se'ls emportava a les inauguracions d'oficines de Marina d'Or a l'estranger; regalava un telèfon mòbil als xiquets menors d'onze anys; patrocinava les festes locals; o pagava la reforma de la ludoteca, ja formen part de la història d'aquests dos municipis.

*Violeta Tena*