

Sareb y Ayuntamiento de Torreblanca reanudan un macroproyecto turístico lleno de irregularidades

ESTER FAYOS :: 17/09/2020

El Ayuntamiento podría incurrir en un delito de prevaricación y falsedad documental si da luz verde al proyecto

[Català]

La Sareb i l'Ajuntament de Torreblanca reprenen l'execució d'un macroprojecte turístic ple d'irregularitats

L'Agrupació d'Interés Urbanístic (AIU) Doña Blanca Golf de Torrenostre, un conjunt d'empreses liderat per la Sareb, ha iniciat el seu compte enrere per aconseguir l'aprovació definitiva per executar un macroprojecte turístic de més de 4.000 habitatges, tres hotels de luxe, un camp de golf i centres comercials a la platja de Torreblanca (Plana Alta). Amb una declaració d'impacte ambiental caducada i l'incompliment de diverses normatives ambientals i urbanístiques, segons els col·lectius ecologistes, l'Ajuntament podria incórrer en un delict de prevaricació i falsedat documental si dona llum verda al projecte

El Programa d'Actuació Integrada (PAI) Doña Blanca Golf contempla la construcció de més de 4.000 habitatges, tres hotels de luxe, un camp de golf, centres comercials i pistes esportives a 100 metres de la platja de Torreblanca / DÍDAC RAMÍREZ

A quinze quilòmetres del [macrocomplex turístic de Marina d'Or](#), l'any 2005, s'aprovava el conveni urbanístic per a l'execució del programa d'actuació integrada (PAI) Doña Blanca Golf, un macroprojecte que preveu la construcció de més de 4.000 habitatges, tres hotels de luxe, un camp de golf, centres comercials i pistes esportives a cent metres de la platja de Torreblanca. Aquest municipi de la comarca de la Plana Alta se sumava així al tren d'un model econòmic basat en el turisme de sol i platja, amb el propòsit de convertir el litoral en un parc temàtic turístic. Quinze anys després de la seua aprovació, amb una declaració d'impacte ambiental (DIA) caducada i l'incompliment de diverses normatives vigents, promotors i administració pretenen executar el PAI contra tot pronòstic.

Tal com ja va explicar la [Directa](#), l'Ajuntament de Torreblanca va reactivar el projecte l'any 2018, amb la liquidació del conveni amb l'anterior urbanitzadora, les constructors Renos-Pavasal, i la publicació de les noves bases de licitació per a l'adjudicació a un nou agent urbanitzador. La decisió del consistori es va saldar amb la dimissió del secretari municipal, qui va emetre un informe en què es qüestionava la legalitat del PAI -dissenyat l'any 2002- d'acord amb les noves legislacions urbanístiques. En l'actualitat, l'agent urbanitzador és l'Agrupació d'Interés Urbanístic (AIU) Doña Blanca Golf de Torrenostre, un conjunt d'empreses liderat per la Sareb -l'anomenat *banc dolent* creat en 2012 per a rescatar els bancs i les caixes d'estalvis que van provocar la crisi financera de 2008-, qui posseeix el 66% de la superfície total del PAI. La resta de terrenys se'ls reparteixen entre diverses

constructores de la comarca, el fons d'inversió Sabadell Real State Development i els germans Calabuig Gimeno, investigats per presumptes delictes de corrupció i de blanqueig de capitals i impulsors d'un altre projecte urbanístic a la serra de la Renegà.

El fet que l'agent urbanitzador principal siga una societat gestora d'actius tòxics indica que la reactivació del complex no respon als interessos generals de la ciutadania, sinó a l'intent de revalorar els terrenys

Tot i que la posada en marxa de les excavadores s'ha topat diverses vegades amb la justícia, la Sareb i companyia continuen en el seu intent de transformar Torreblanca en un punt d'atracció de visitants. A finals de l'any 2019, l'AIU Doña Blanca Golf de Torrenostora tornava a elaborar un document per a presentar de nou el projecte i sol·licitar l'inici del procediment. Una vegada més, l'agent ha comptat amb el vistiplau de l'equip de govern (PSPV), tot i que la Llei 6/1994, reguladora de l'activitat urbanística (LRAU), i la Llei 5/2014, d'ordenació del territori, urbanisme i paisatge (LOTUP), permeten a l'administració poder anul·lar una adjudicació si s'ha incomplert el termini d'execució i el projecte no és d'interés públic. La regidora d'Urbanisme, Rosana Villanueva, però, està molt lluny de considerar aquesta opció: "Sabem que la regidora és família d'un dels propietaris i, per tant, té uns interessos", rebla amb rotunditat Juan Barceló, activista ecologista expert en urbanisme i veí de la pedania Capicorb, limítrof amb els terrenys del PAI.

Tant Barceló com Compromís, formació que s'ha posicionat en contra del projecte i ha presentat al·legacions, consideren que el fet que l'agent urbanitzador principal siga una societat gestora d'actius tòxics indica que la reactivació del complex no respon als interessos generals de la ciutadania, sinó a l'intent de revalorar els terrenys. "Faran els carrers, posaran els fanals..., però no edificaran. Així, podran vendre cada solar com a sòl urbà, a uns 400 euros, quan els van comprar per 100", conclou Barceló.

Un "nou" projecte amb moltes irregularitats

Un dels principals entrebancs al qual s'enfronta l'agent urbanitzador és la mateixa extensió del PAI, quasi dos milions de metres quadrats. L'Estratègia Territorial de la Comunitat Valenciana (ETCV), reguladora del creixement de la superfície urbanitzable dels municipis, estableix un creixement d'1.842.737 metres quadrats com a màxim per al terme municipal de Torreblanca -una xifra que els col·lectius ecologistes consideren que s'ha de tornar a estudiar. Tanmateix, el projecte supera aquesta xifra en 69.180 metres quadrats. A més a més, part de la superfície del PAI està declarada com a sòl no urbanitzable d'especial protecció per la Xarxa Natura 2000. En concret, l'aiguamoll de la desembocadura del riu Sant Miquel i el saladar del Clot de Tomàs, "uns ecosistemes de zona humida amb un tipus de vegetació molt important per a la biodiversitat i que només trobem en tres llocs del territori", explica Paco González, portaveu del col·lectiu ecologista Gecen.

Plànol del macroprojecte Doña Blanca Golf

Sobre el paper, ara sembla que el conjunt d'empreses promotores tenen constància de l'existència de l'ETCV i del sòl no urbanitzable d'especial protecció. Per això, han decidit resoldre la continuació del projecte catalogant 69.180 metres quadrats de superfície protegida com a "terrenys exteriors", però que continuarien formant part del PAI. En paraules d'Esteban Doménech, membre d'Ecologistes en Acció, col·lectiu que també hi ha presentat al·legacions, es tracta d'una espècie de "llimbs", ja que si són "exteriors no poden formar part del PAI i si són del PAI, no són exteriors".

És, doncs, l'estratègia que segueixen les promotores per a fer semblar que compleixen l'ETCV i que exclouen el sòl no urbanitzable, encara que els 69.180 metres quadrats no corresponen amb la totalitat de la zona declarada com a sòl no urbanitzable per la Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient, Canvi Climàtic i Desenvolupament Rural, la qual protegeix una extensió d'uns 245.000 metres quadrats. Amb tot, encara que aquests canvis foren legals, segons Ecologistes en Acció, tampoc seria possible dur a terme el PAI, ja que s'estaria modificant el projecte presentat l'any 2002, i el Pla d'acció territorial de la infraestructura verda del litoral (PATIVEL), aprovat l'any 2018 per la Generalitat Valenciana, estableix que els projectes executats després de l'entrada en vigor del pla han de mantenir la mateixa estructura o quedaran anul·lats. Així mateix, aquest pla ofereix un termini de cinc anys per a començar les obres, dels quals l'agent urbanitzador ja n'ha consumit tres.

El PAI també incompleix la Llei 21/2013, d'avaluació ambiental, la qual especifica que les declaracions d'impacte ambiental publicades amb anterioritat a l'entrada en vigor de la llei perdran la seua vigència

El PATIVEL, dissenyat amb l'objectiu de conservar els espais litorals verges situats en els primers mil metres enfront de la costa, posa punt final al monocultiu de la construcció a primera línia de platja. Amb aquesta legislació, el PAI Doña Blanca Golf no s'haguera pogut aprovar en l'actualitat, ja que, a banda que el creixement urbanístic que es planteja no és radial -no comença des del mateix poble de Torreblanca, sinó al costat del mar-, només "deixa una àrea de reserva de cent metres des del litoral, el qual ja es troba molt afectat per la regressió", assegura Doménech. I continua: "Han deixat cent metres per a fer un passeig litoral, però, d'aquests, ja han desaparegut entre vint i cinquanta metres i la mar ja ha arribat a les finques que hi havia". És per això que des d'Ecologistes en Acció demanen un estudi detallat sobre el perill de regressió que està sofrint la costa de Torreblanca, ja que "és molt probable que en menys de trenta anys el mar haja superat eixos primers cent metres". El sòl verge d'aquesta zona, a més a més, té una gran importància ecològica, cultural, agrícola, paisatgística, territorial i de seguretat, en ser una zona inundable i l'hàbitat d'espècies d'interés, haver-hi fruiters de regadiu, formar part del Parc Natural del Prat de Cabanes-Torreblanca o trobar-se el cordó dunar.

El PAI també incompleix la Llei 21/2013, d'avaluació ambiental, la qual especifica que les declaracions d'impacte ambiental "publicades amb anterioritat a l'entrada en vigor de la llei perdran la seua vigència i cessaran en la producció dels efectes que li són propis si no s'haguera començat l'execució dels projectes o activitats en el termini màxim de sis anys des de l'entrada en vigor de la llei", un període que a l'AIU Doña Blanca Golf de Torrenostre

li va expirar en 2019. Per això, els activistes ecologistes consideren que seria necessària una nova declaració d'impacte ambiental. “El projecte és il·legal, però, tot i així, pretenen continuar endavant”, sentència Barceló, qui assegura que, en el cas que el consistori no tinga en consideració les al·legacions presentades i aprobe de manera definitiva el projecte, no dubtaran a denunciar-lo a la fiscalia per un presumpte delictes de prevaricació i falsedat documental. La *Directa* s’ha posat en contacte amb la regidoria d’Urbanisme per via telefònica, però no n’ha obtingut cap resposta.

La inviabilitat econòmica del projecte

Segons han al·legat des de Compromís, la memòria de viabilitat econòmica del projecte és “completament invàlida”. Aquesta memòria hauria de provar que la venda dels apartaments i edificis terciaris a construir implicarà obtenir uns ingressos més grans que els costos d’execució i construcció. Per a disposar d’aquestes dades, l’article 111.4 de la LOTUP exigeix que el valor del producte immobiliari es determine per “una societat de taxació homologada pel Banc d’Espanya”. Tanmateix, “la memòria exposada al públic treu aquests valors mirant a internet les ofertes que hi ha per la zona”, denuncia Míriam Pañella, de Compromís Torreblanca.

Si es tenen en compte les mancances que presenta aquest projecte, resulta senzill augurar que el PAI suposarà una càrrega econòmica considerable a l’Ajuntament de Torreblanca, ja que l’agent urbanitzador no assegura el subministrament d’aigua potable i energia elèctrica ni l’evacuació i depuració de les aigües. Tot i que la promotora té la responsabilitat d’assumir aquests serveis, segons la seua proposta i incomplint la LOTUP, hauria de ser l’Ajuntament qui hauria de proveir d’aquests serveis el macrocomplex. “El poble és menut i amb poc pressupost, per tant, pensem que l’abastiment de recursos no hauria de recaure en ell”, defensa Doménech.

[Castellano]

La Sareb y el Ayuntamiento de Torreblanca reanudan la ejecución de un macroproyecto turístico lleno de irregularidades

La Agrupación de Interés Urbanístico (AIU) Doña Blanca Golf de Torrenuestra, un conjunto de empresas liderado por la Sareb, ha iniciado su cuenta atrás para conseguir la aprobación definitiva para ejecutar un macroproyecto turístico de más de 4.000 viviendas, tres hoteles de lujo, un campo de golf y centros comerciales en la playa de Torreblanca (Plana Alta). Con una declaración de impacto ambiental caducada y el incumplimiento de diversas normativas ambientales y urbanísticas, según los colectivos ecologistas, el Ayuntamiento podría incurrir en un delito de prevaricación y falsedad documental si da luz verde al proyecto

El Programa de Actuación Integrada (PAI) Doña Blanca Golf contempla la construcción de más de 4.000 viviendas, tres hoteles de lujo, un campo de golf, centros comerciales y pistas deportivas a 100 metros de la playa de Torreblanca / DÍDAC RAMÍREZ

A quince kilómetros del macrocomplejo turístico de Marina d'Or , en 2005, se aprobaba el

convenio urbanístico para la ejecución del programa de actuación integrada (PAI) Doña Blanca Golf, un macroproyecto que prevé la construcción de más de 4.000 viviendas, tres hoteles de lujo, un campo de golf, centros comerciales y pistas deportivas a cien metros de la playa de Torreblanca. Este municipio de la comarca de la Plana Alta se sumaba así al tren de un modelo económico basado en el turismo de sol y playa, con el propósito de convertir el litoral en un parque temático turístico. Quince años después de su aprobación, con una declaración de impacto ambiental (DIA) caducada y el incumplimiento de diversas normativas vigentes, promotoras y administración pretenden ejecutar el PAI contra todo pronóstico.

Tal y como ya explicó la *Directa*, el Ayuntamiento de Torreblanca reactivó el proyecto el año 2018, con la liquidación del convenio con el anterior urbanizadora, las constructoras Renos-Pavasal, y la publicación de las nuevas bases de licitación para la adjudicación a un nuevo agente urbanizador. La decisión del consistorio se saldó con la dimisión del secretario municipal, quien emitió un informe en el que se cuestionaba la legalidad del PAI -diseñado en 2002- de acuerdo con las nuevas legislaciones urbanísticas. En la actualidad, el agente urbanizador es la Agrupación de Interés Urbanístico (AIU) Doña Blanca Golf de Torrenostre, un conjunto de empresas liderado por la Sareb -el llamado *banco malocreado* en 2012 para rescatar a los bancos y las cajas de ahorros que provocaron la crisis financiera de 2008-, quien posee el 66% de la superficie total del PAI. El resto de terrenos se los reparten entre varias constructoras de la comarca, el fondo de inversión Sabadell Real State Development y los hermanos Calabuig Gimeno, investigados por presuntos delitos de corrupción y de blanqueo de capitales y *impulsores de otro proyecto urbanístico a la sierra de la Renega*.

El hecho que el agente urbanizador principal sea una sociedad gestora de activos tóxicos indica que la reactivación del complejo no responde a los intereses generales de la ciudadanía, sino al intento de revalorizar los terrenos

Aunque la puesta en marcha de las excavadoras se ha topado varias veces con la justicia, la Sareb y compañía continúan en su intento de transformar Torreblanca en un punto de atracción de visitantes. A finales del año 2019, la AIU Doña Blanca Golf de Torrenostre volvía a elaborar un documento para presentar de nuevo el proyecto y solicitar el inicio del procedimiento. Una vez más, el agente ha contado con el visto bueno del equipo de gobierno (PSPV), aunque la Ley 6/1994, reguladora de la actividad urbanística (LRAU), y la Ley 5/2014, de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje (LOTUP), permiten a la administración poder anular una adjudicación si se ha incumplido el plazo de ejecución y el proyecto no es de interés público. La concejala de Urbanismo, Rosana Villanueva, sin embargo, está muy lejos de considerar esta opción:

Tanto Barceló como Compromís, formación que se ha posicionado en contra del proyecto y ha presentado alegaciones, consideran que el hecho de que el agente urbanizador principal sea una sociedad gestora de activos tóxicos indica que la reactivación del complejo no responde a los intereses generales de la ciudadanía, sino al intento de revalorizar los terrenos. "Harán las calles, pondrán las farolas ..., pero no edificarán. Así, podrán vender cada solar como suelo urbano, a unos 400 euros, cuando los compraron por 100 ", concluye

Barceló.

Un "nuevo" proyecto con muchas irregularidades

Uno de los principales obstáculos al que se enfrenta el agente urbanizador es la misma extensión del PAI, casi dos millones de metros cuadrados. La Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana (ETCV), reguladora del crecimiento de la superficie urbanizable de los municipios, establece un crecimiento de 1.842.737 metros cuadrados como máximo para el término municipal de Torreblanca -una cifra que los colectivos ecologistas consideran que se debe volver a estudiar. Sin embargo, el proyecto supera esta cifra en 69.180 metros cuadrados. Además, parte de la superficie del PAI está declarada como suelo no urbanizable de especial protección para la Red Natura 2000. En concreto, el humedal de la desembocadura del río San Miguel y el saladar del Clot de Tomás,

Plano del macroproyecto Doña Blanca Golf

Sobre el papel, ahora parece que el conjunto de empresas promotoras tienen constancia de la existencia de la ETCV y del suelo no urbanizable de especial protección. Por ello, han decidido resolver la continuación del proyecto catalogando 69.180 metros cuadrados de superficie protegida como "terrenos exteriores", pero que continuarían formando parte del PAI. En palabras de Esteban Doménech, miembro de Ecologistas en Acción, colectivo que también ha presentado alegaciones, se trata de una especie de "limbo", ya que si son "exteriores no pueden formar parte del PAI y si son del PAI, no son exteriores".

Es, pues, la estrategia que siguen las promotoras para hacer parecer que cumplen la ETCV y que excluyen el suelo no urbanizable, aunque los 69.180 metros cuadrados no corresponden con la totalidad de la zona declarada como suelo no urbanizable para la Consejería de Agricultura, Medio Ambiente, Cambio Climático y Desarrollo Rural, la que protege una extensión de unos 245.000 metros cuadrados. Con todo, aunque estos cambios fueron legales, según Ecologistas en Acción, tampoco sería posible llevar a cabo el PAI, ya que se estaría modificando el proyecto presentado en 2002, y el Plan de acción territorial de la infraestructura verde del litoral (PATIVEL), aprobado en 2018 por la Generalitat Valenciana, establece que los proyectos ejecutados después de la entrada en vigor del plan deben mantener la misma estructura o quedarán anulados. Asimismo,

El PAI también incumple la Ley 21/2013, de evaluación ambiental, que especifica que las declaraciones de impacto ambiental publicadas con anterioridad a la entrada en vigor de la ley perderán su vigencia

El PATIVEL, diseñado con el objetivo de conservar los espacios litorales vírgenes situados en los primeros mil metros frente a la costa, pone punto final al monocultivo de la construcción en primera línea de playa. Con esta legislación, el PAI Doña Blanca Golf no se hubiera podido aprobar en la actualidad, ya que, aparte de que el crecimiento urbanístico que se plantea no es radial -no comienza desde el mismo pueblo de Torreblanca, sino junto

al mar -, sólo "deja un área de reserva de cien metros desde el litoral, el cual ya se encuentra muy afectado por la regresión", asegura Doménech. Y continúa: "Han dejado cien metros para dar un paseo litoral, sin embargo, de estos, ya han desaparecido entre veinte y cincuenta metros y el mar ya ha llegado a las fincas que había". Es por ello que desde Ecologistas en Acció piden un estudio detallado sobre el peligro de regresión que está sufriendo la costa de Torreblanca, ya que "es muy probable que en menos de treinta años el mar haya superado esos primeros cien metros". El suelo virgen de esta zona, además, tiene una gran importancia ecológica, cultural, agrícola, paisajística, territorial y de seguridad, al ser una zona inundable y el hábitat de especies de interés, haber frutales de regadío, formar parte del Parque Natural del Prat de Cabanes-Torreblanca o encontrarse el cordón dunar.

El PAI también incumple la Ley 21/2013, de evaluación ambiental, que especifica que las declaraciones de impacto ambiental "publicadas con anterioridad a la entrada en vigor de la ley perderán su vigencia y cesarán en la producción de los efectos que le son propios si no se hubiera comenzado la ejecución de los proyectos o actividades en el plazo máximo de seis años desde la entrada en vigor de la ley ", un período que a la AIU Doña Blanca Golf de Torrenostre le expiró en 2019. Por ello, los activistas ecologistas consideran que sería necesaria una nueva declaración de impacto ambiental. "El proyecto es ilegal, pero, aún así, pretenden seguir adelante", sentencia Barceló, quien asegura que, en caso de que el consistorio no tenga en consideración las alegaciones presentadas y apruebe de manera definitiva el proyecto, no dudarán en denunciarlo a la fiscalía por un presunto delito de prevaricación y falsedad documental. *laDirecta* ha puesto en contacto con la concejalía de Urbanismo por vía telefónica, pero no ha obtenido ninguna respuesta.

La inviabilidad económica del proyecto

Según han alegado desde Compromís, la memoria de viabilidad económica del proyecto es "completamente inválida". Esta memoria debería probar que la venta de los apartamentos y edificios terciarios a construir implicará obtener unos ingresos mayores que los costes de ejecución y construcción. Para disponer de estos datos, el artículo 111.4 de la LOTUP exige que el valor del producto inmobiliario se determine por "una sociedad de tasación homologada por el Banco de España". Sin embargo, "la memoria expuesta al público saca estos valores mirando en internet las ofertas que hay por la zona", denuncia Míriam Pañella, de Compromiso Torreblanca.

Si se tienen en cuenta las carencias que presenta este proyecto, resulta sencillo augurar que el PAI supondrá una carga económica considerable en el Ayuntamiento de Torreblanca, ya que el agente urbanizador no asegura el suministro de agua potable y energía eléctrica ni el evacuación y depuración de las aguas. Aunque la promotora tiene la responsabilidad de asumir estos servicios, según su propuesta e incumpliendo la LOTUP, debería ser el Ayuntamiento quien debería proveer de estos servicios el macrocomplejo. "El pueblo es pequeño y con poco presupuesto, por lo tanto, pensamos que el abastecimiento de recursos no debería recaer en él", defiende Doménech.

<https://directa.cat/la-sareb-i-lajuntament-de-torreblanca-reprenen-l'execucio-dun-macroprojecte-turistic-ple-dirregularitats/>

<https://ppcc.lahaine.org/sareb-y-ayuntamiento-de-torreblanca>