

# Societat

URBANISME



## L'Incasòl avançarà el 80% dels diners per comprar els terrenys de BCN World

Hard Rock es reserva durant 10 anys l'opció de vendre l'espai i la Generalitat l'hauria de recomprar

JORDI SANS  
REUS

La Generalitat es gratarà la butxaca per materialitzar BCN World. Abans del 5 d'octubre –després d'una pròrroga de cinc mesos aprovada pel Govern per l'esclat del covid-19– s'ha de formalitzar la signatura dels contractes de compravenda dels terrenys on ha d'ubicar-se el macrocomplex d'oci per un import de 120 milions d'euros. A través d'una operació a tres bandes, Critería –el hòlding d'inversions de La Caixa– vendrà la propietat a l'Institut Català del Sòl (Incasòl) i l'empresa de dret públic la transferirà a Hard Rock, l'encarregada de l'execució del complex.

El procediment, però, no serà un simple canvi de titularitat immedi-

at. Segons consta a les escriptures i al contracte de compravenda als quals ha tingut accés l'ARA, mentre que l'Incasòl farà un únic pagament a Critería per mitjà d'un xec i fent ús de fons propis després d'aprovar una modificació del pressupost actual, Hard Rock abonarà l'import a l'Incasòl en tres terminis. L'empresa californiana pagarà el 20% (24 milions d'euros més IVA) en el moment de la publicació definitiva del plans de millora urbana (PMU) al *Diari Oficial de la Generalitat* (DOGC) i el 10% restant (12 milions d'euros més IVA) amb la "inscripció del projecte de reparcel·lació als registres de la propietat que corresponguin" o bé "transcorreguts sis mesos a partir de la publicació de l'aprovació definiti-

**Venda**  
El nou propietari comprarà els terrenys a l'Incasòl en tres terminis

va del PMU en cas que el projecte de reparcel·lació no hagi estat inscrit per causes atribuïbles exclusivament al comprador [Hard Rock]", segons consta als documents. Aquesta última clàusula –de la qual podrien variar els percentatges per les dificultats afegides per la situació sanitària– implicaria que l'Incasòl no recuperaria 96 dels 120 milions pagats a La Caixa fins a finals de juny del 2022, d'acord amb els terminis màxims que exposa la corporació dels indis seminola al document. Igualment, l'operació estudia una pròrroga de sis mesos que podria retardar el cobrament fins a finals d'aquell mateix any.

Malgrat que el conseller de Territori, Damià Calvet, va assegurar durant l'anunci de l'adquisició dels terrenys per part de la Generalitat l'es-

tiu passat que el moviment no tindria "cap cost addicional" per a les arques públiques, els sobreesforços econòmics podrien no acabar aquí. El contracte entre Critería –firma propietària dels terrenys en l'actualitat– i l'Incasòl estableix que l'empresa dependent de Territori assumiria, "amb tota indemnitat per a la venedora, tota la responsabilitat que eventualment pogués correspondre a la venedora [Critería] a conseqüència dels expedients expiatoris duts a terme en l'àmbit del centre recreatiu i turístic, ja sigui respecte de les finques que són objecte de venda com les que continuen en propietat de la venedora".

Això vol dir, segons expliquen fonts de l'Incasòl a aquest mitjà, que l'Incasòl hauria de trobar el mètode adequat per abonar unes eventuais indemnitzacions, que no recaurien



### XOC MORTAL CONTRA L'AJUNTAMENT D'ULLDECONA

Un home de 49 anys va morir dissabte a la tarda després de xocar amb el seu cotxe contra la façana de l'Ajuntament d'Ulldecona (Montsià). En un comunicat, el consistori va apuntar que es desconeixen les causes del sinistre.

### CUES QUILOMÈTRIQUES PER TORNAR A BARCELONA

Les carreteres catalanes van registrar ahir cues de més de 15 quilòmetres a les entrades de Barcelona. El cap de setmana van sortir de l'àrea metropolitana més de 424.000 vehicles, un 36,1% més que l'últim cap de setmana d'agost.



L'entrada al resort que Hard Rock va aixecar a Punta Cana en una imatge d'arxiu.

JOE RAEDLE / GETTY

inversió milionària promesa per aixecar un complex que havia de tenir sis casinos i diversos hotels. A finals del 2014, la Generalitat pren el control, rebateja el projecte com a Centre Recreatiu i Turístic (CRT) i redueix l'abast del complex –que passant de sis casinos a un–, tot i que encara prometia ser el més gran d'Europa, amb 1.200 màquines escurabutxaques. El llavors conseller d'Economia, Andreu Mas-Colell, va anunciar que el Govern havia pactat una opció de compra dels terrenys amb La Caixa a 18 mesos per assegurar el futur de la infraestructura. L'exconseller afirmava que l'administració catalana “gestionaria a través de l'Incasòl l'assignació dels terrenys”, una tasca sense accions econòmiques previstes.

#### Les línies vermelles de Hard Rock

La marca promotora de Hard Rock Entertainment World entra en escena l'estiu del 2017, després que la resta de candidatures del concurs públic es fessin enrere. Ara, havent fet una ampliació de capital de 66,51 milions d'euros a BCN IR 3 SA per fer front a la inversió, la companyia també posa condicions al seu compromís amb el projecte. A més de quedar lliure de responsabilitat dels possibles costos exigits per la justícia, el grup de l'entitat de Florida fixa al contracte un seguit de dates límit –també alterades per la pròrroga a causa de la pandèmia– perquè es duguin a terme alguns procediments: l'aprovació de la proposta de modificació del PDU, el PMU, la proposta arquitectònica, l'estudi de mobilitat generada, el projecte d'urbanització i l'inici de les obres, que haurien d'acabar, segons els nous terminis marcats per la pandèmia, abans del 31 d'agost del 2024.

En aquest sentit, el document inclou un seguit d'escenaris en què Hard Rock podria executar l'opció de venda dels terrenys per 120 milions d'euros i el valor dels costos addicionals, sobre la qual l'Incasòl tindria “l'obligació de recomprar” durant 10 anys sempre que l'empresa notifiqués la voluntat de vendre amb un mes d'antelació. Això no obstant, l'acord exposa que “en el supòsit que aquesta opció de venda s'exerceixi [...], una vegada estiguin en ple funcionament el conjunt d'edificis de la primera fase [...], el dret del comprador [Hard Rock] a vendre no inclourà aquests edificis i els sòls en què s'ubiquen”. La firma estatunidenca remarca que exercirà aquest dret si una sentència declara nul·la o retalla el redactat final del PDU, en el cas que no arribi a adquirir la llicència per al casino, amb la reducció de l'edificabilitat del sector o sino es compleixen les dates d'aprovació i construcció proposades, un escenari que des de l'Incasòl veuen poc probable perquè “no veuen complicat” el compliment de les clausules establertes. —

# De camps de cultiu al casino més gran d'Europa

## Els terrenys acumulen tres dècades de pretendents

J.S.  
REUS

Era 1989 i es publicava la llei 2/1989 de 16 de febrer sobre centres recreatius turístics, que buscava “donar un suport especial a les noves modalitats que ofereix el mercat de l'oci i de l'esbarjo i impulsar i racionalitzar les grans inversions” per mantenir i incrementar el turisme a Catalunya. Quatre anys abans, Disney havia fet públic que construiria un parc d'atraccions als voltants de París després d'explorar l'opció del llavors municipi de Vila-seca i Salou. L'anunci deixava tocats els ànims de la classe política catalana. La nova llei havia de servir per propiciar una nova oportunitat, i la primera –i única– candidata va ser l'americana Anheuser-Busch (AB).

La proposta d'AB triava els terrenys catalans temptejats per Disney: 825 hectàrees agrícoles que es convertirien en tres parcs temàtics, camps de golf i 2.455 habitatges. La nova llei preveia l'expropiació forçosa, i en poc temps les propietats van canviar de mans. L'operació suposava, segons recorda el periodista Roger Jiménez al llibre *Les desventures de Port Aventura*. *El cas Javier de la Rosa*, “la primera vegada en la història de les comarques tarragonines que es plantejava la

**Fracassos Molts plans projectats en aquests terrenys han acabat en no res**

**Inversors De la Rosa, Prenafeta o Alavedra són alguns noms vinculats als projectes**

possibilitat d'introduir una activitat econòmica de gran abast que no comportés seriosos inconvenients respecte a la preservació del medi ambient”. A la vegada, tal com explica a l'ARA el professor de geografia de la Universitat Rovira i Virgili Robert Casadevall, “era un espai ben localitzat, amb bona accessibilitat i amb un bon clima”, diferenciant-se en aquest últim aspecte de Disneyland París. Malgrat tot, un seguit de desavinences entre les parts van apartar AB del projecte i Lluís Prenafeta, mà dreta de Jordi Pujol, va trobar un continuador: Javier de la Rosa.

L'empresari va acceptar l'oferta dient a Prenafeta que “necessitava fer coses per al país”. D'aquesta manera s'iniciava una transició coordinada per Macià Alavedra cap a un nou plantejament, recull Jiménez. Una altra vegada, però, el procés es va encallar quan Grand Tibidabo va fer suspensió de pagaments. Un projecte participat per Tussaud, La Caixa, AB i Fecsa en va ser el substitut i va possibilitar l'obertura de Port Aventura el 1995, amb una extensió menor a la prevista i fent ús de només unes 300 hectàrees. La part no edificada i sense valor al mercat l'adquireix La Caixa quan es desfà de les participacions del parc. En paral·lel, De la Rosa ingressa a presó per apropiació indeguda.

#### Objectiu: Eurovegas

Els terrenys sense valor de La Caixa van estar prop de dues dècades allunyats del focus mediàtic, fins que l'any 2012 el govern d'Artur Mas va plantejar l'espai del CRT com a pla B al descartat Eurovegas. El BCN World havia de comptar amb sis resorts temàtics i set casinos impulsats pel grup Vermonte. Ara bé, a finals del 2014 el promotor es va fer enrere i l'executiu va haver de buscar una enèsima via de sortida. En aquesta ocasió, el Govern va signar amb la propietat una opció de compra dels terrenys per poder així controlar la situació i va rebatejar el complex –ara amb un sol casino– com a Centre Recreatiu i Turístic. És llavors quan el 2017 s'atorga el concurs a l'únic competidor, Hard Rock.

Durant els últims tres anys, les negociacions amb la firma de Florida han sigut tenses en algun moment, ja que la companyia es negava a consumir la compra dels terrenys si havia de fer-se càrrec dels costos derivats d'una eventual retaxació als antics propietaris. Aquest escenari, però, queda descartat, segons fixa el contracte publicat per aquest mitjà. —

sobre cap de la resta d'actors implicats, als antics propietaris dels terrenys en el cas que el litigi se saldés donant-los la raó en les reclamacions per retaxar els terrenys.

D'altra banda, La Caixa demana poder seguir fent ús –o bé privat o a través d'una concessió pública– de la llacuna que hi ha als terrenys i que li permet abastir d'aigua els camps de golf pròxims. També fa constar que ha presentat un seguit d'al·legacions a la modificació del PDU que s'està tramitant des del 2 de març vinculades al repartiment de costos de les obres d'urbanització externes i que consideren que “la infraestructura viària preexistent resulta suficient per satisfer les necessitats derivades de la transformació urbanística” d'un dels sectors.

Amb les condicions de la compravenda, l'Incasòl assumeix un paper clau per consolidar el projecte. Les mateixes fonts exposen que amb la modificació del PDU està previst que l'Incasòl passi a ser l'administració actuant i, d'aquesta manera, tindrà més control sobre el conjunt de l'operació.

El projecte de Hard Rock és heu-reu d'un de molt més ambiciós que es va anunciar el 2012, de la mà del grup Veremonte, que dos anys més tard es feia enrere sense executar la



Imatge dels terrenys adjudicats a Hard Rock a Salou amb Port Aventura al fons. TJEK VAN DER MEULEN