

# PARLAMENTO EUROPEO

2004



2009

---

*Comisión de Peticiones*

28.3.2007

## DOCUMENTO DE TRABAJO

sobre la misión de investigación en Madrid, la Comunidad Valenciana y Andalucía

del 27 de febrero al 3 de marzo de 2007.

Comisión de Peticiones

Ponentes: Marcin Libicki, Michael Cashman

## Introducción

La Comisión de Peticiones sigue preocupada y profundamente consternada por la persistente y prolongada conculcación de los derechos legítimos de multitud de ciudadanos europeos en España, fundamentalmente en la Comunidad Valenciana, en lo que atañe al suelo y a la vivienda. Estos ciudadanos se han convertido en víctimas indirectas de un elevado número de desenfundados proyectos urbanísticos, basados en una legislación que favorece al urbanizador y despoja a las personas de su auténtica integridad.

En un gran número de casos documentados, los ayuntamientos han elaborado planes urbanísticos impulsados menos por las necesidades reales de crecimiento de la población y el turismo que por su ambición y avaricia. Apenas pasa un día sin que se publiquen noticias de que un nuevo alcalde o concejal está siendo investigado por corrupción vinculada a proyectos urbanísticos. ¿Cuántos agentes urbanizadores mantienen algún tipo de relación con los responsables municipales, quienes, a su vez, les procuran ingentes beneficios derivados de los acuerdos de recalificación y de la conversión del suelo rústico en urbanizable o la transformación de los costes arbitrariamente impuestos a los propietarios en beneficios para los urbanizadores?

Lo que se está difundiendo a lo largo del litoral mediterráneo español no es tanto un desarrollo sostenible programado de las comunidades locales –aunque tal desarrollo también se produzca– cuanto, con frecuencia, un expolio de la propia comunidad y de su patrimonio cultural, el «enladrillado» del litoral, la destrucción de unas fauna y la flora frágiles y el enriquecimiento masivo de una pequeña minoría a expensas de la mayoría. Las laderas de los montes se ven invadidas por un cáncer de viviendas clónicas, no porque éstas sean necesarias, sino que porque suponen un beneficio para urbanizadores, constructores, arquitectos y abogados.

Desde hace unos veinte años se observa una tendencia cada vez mayor a la compra de una vivienda en el benigno clima del Mediterráneo español, ya sea para iniciar una nueva vida o para pasar allí los años de la jubilación. También los españoles dejan las ciudades para establecer su hogar en las hermosas zonas rurales. Nuevas leyes sobre el suelo han tratado de acompañar esta tendencia en un intento de conseguir un proceso de desarrollo racional. Se ha producido una situación de bonanza económica sin precedentes en la industria de la construcción a medida que el suelo rústico se ha ido urbanizando. ¿Cuántos propietarios de constructoras españolas aparecen ahora entre las cien celebridades de la revista Forbes o en la lista de las personas más ricas del mundo?

Muchas personas decidieron adquirir una finca en pequeños pueblos: antiguas viviendas rurales vacías que les vendieron familias antes dedicadas a las actividades agrícolas y que los nuevos propietarios compraron, de manera perfectamente legal y legítima, con el fin de rehabilitarlas. Los derechos de propiedad, una vez adquiridos de forma legal, deberían conservarse normalmente, salvo quizás en casos de interés público justificado y adecuadamente definido, en los cuales habría de pagar una indemnización apropiada. Sin embargo, los inmuebles construidos o renovados en el campo son los más vulnerables al tipo de desarrollo urbanístico generado en España por las nuevas leyes en la materia, las cuales han creado situaciones en las que una vivienda familiar puede ser tan sólida como un castillo de naipes.

Tal como se ha denunciado en ocasiones anteriores, los propietarios legítimos se han convertido en víctimas de la apropiación del suelo, de leyes como la LRAU y la actual LUV en Valencia, que les obligan a ceder un 10 % del suelo sin indemnización alguna, supuestamente para fines sociales muy mal definidos, y a abonar, en efectivo o en especie, una cantidad arbitraria, que puede ascender a decenas de miles de euros o ser superior al 50 % del terreno, para sufragar las nuevas infraestructuras que haya decidido construir el promotor sin consultarles.

En algunos casos, las autoridades locales llegan a afirmar que desconocen los detalles relativos a los proyectos propuestos, que se construirán en suelo que los ayuntamientos han calificado como urbanizable y en el que o bien se abrirán carreteras que cruzarán viviendas rurales o bien se levantarán nuevas viviendas ocupando el jardín trasero de otras existentes. En muchos casos se limitan a estampar el habitual sello. Por otra parte, muchas víctimas ni siquiera saben que su casa está en peligro hasta que llegan las excavadoras. Las víctimas de la apropiación del suelo se cuentan por decenas de miles.

Los vecinos de los pueblos se encuentran con que el tamaño y la población de su comunidad rural se multiplica de repente de manera desmesurada, como consecuencia de la ambición de alcaldes de poca monta atraídos por los cantos de sirena de promotores inmobiliarios. Sin embargo, esos vecinos no recibirán ninguna compensación real por sus desvelos o por su inversión. Ésta la percibirán los promotores. Las repercusiones en el medio ambiente, en la disponibilidad de agua y en el suministro de energía, y los trastornos a largo plazo que acarreará el propio proyecto urbanístico no son, a menudo, sino consideraciones secundarias para quienes pretenden llevarse los beneficios y jamás tendrán que vivir en las urbanizaciones creadas, tengan éstas o no el campo de golf que constituye el no va más de los atractivos de marketing.

Ha surgido, además, otro fenómeno preocupante, toda vez que cada vez son más los ciudadanos europeos que compran una vivienda de buena fe, para encontrarse con que, tras pagar al abogado, a la agencia de la propiedad inmobiliaria y al constructor, por no mencionar los impuestos conexos, se declara ilegal el inmueble y ellos mismos se convierten en víctimas de implacables ayuntamientos que han aprobado a sabiendas la construcción en suelo no calificado oficialmente para tal fin. Los ciudadanos se convierten así en culpables, mientras el ayuntamiento actúa como un intermediario pasivo, la Comunidad Autónoma no se hace responsable y las autoridades nacionales afirman que no pueden intervenir, pese a sus obligaciones con arreglo al Tratado y la legislación comunitaria. Ésta es la Europa de la libre circulación de personas, de bienes y de servicios, de la libre explotación con impunidad.

## **Peticiones**

Las primeras peticiones, que se remontan a comienzos de 2003, obtuvieron el apoyo más numeroso, con más de 15 000 firmas, y fueron presentadas por un grupo de acción de ciudadanos valencianos compuesto por víctimas de la apropiación del suelo, denominado *Abusos Urbanísticos No* (AUN). Otras muchas procedían de asociaciones locales que, en ocasiones, representaban a grupos de ciudadanos de Alemania, el Benelux, el Reino Unido, etc. Muchas fueron presentadas también por españoles. La continua llegada de nuevas peticiones impidió registrarlas individualmente, por lo que se registraron como peticiones en

apoyo de la presentada por AUN. De manera retrospectiva, cabe afirmar que aquello constituyó, sin duda, un error, pero que fue necesario habida cuenta del ingente volumen de peticiones recibido.

Desde entonces, no han dejado de presentarse peticiones al respecto. No obstante, pese a que el foco principal fue y sigue siendo la Comunidad Valenciana, cada vez llegan a la comisión más peticiones de otras comunidades autónomas, como Cantabria, Andalucía, Madrid y Murcia. La persistente publicación de noticias en la prensa sobre abusos urbanísticos se ha añadido, durante este periodo, al volumen de información disponible. En ningún otro país de la UE se han violado de tal modo y en tal magnitud los derechos de propiedad de los ciudadanos, ni se han recibido peticiones sobre este tema de ningún otro Estado miembro de la UE. El motivo de preocupación más parecido se localiza en los Estados miembros del antiguo bloque oriental y se refiere a la restitución de los inmuebles confiscados durante los regímenes políticos previos a su adhesión a la UE.

La Comisión de Peticiones abordó este tema sabiendo que sus propias responsabilidades son relativamente limitadas con arreglo al Tratado y que las responsabilidades reales corresponden a las comunidades autonómicas y a las autoridades nacionales españolas, al igual que la obligación política y jurídica de corregir este abuso tan ampliamente percibido, si es preciso a través de los tribunales. Sin embargo, y lamentablemente, transcurridos más de tres años desde la presentación de las primeras peticiones, y pese a las promesas hechas y a la aprobación de nuevas y complejas disposiciones, muy poco ha cambiado para mejor y miles de personas que adquirieron un bien inmueble de buena fe en muchas partes de España viven con la espada de Damocles suspendida sobre su hogar y sobre sus derechos.

Tras la primera misión de investigación llevada a cabo en 2004, la Comisión de Peticiones elaboró y aprobó un informe que incluía una serie de recomendaciones. Tras una segunda visita en 2005, la comisión redactó otro informe que su ponente, Janelly Fourtou, presentó ante el Pleno, en el que en diciembre de ese año se aprobó la Resolución adjunta, por 550 votos a favor, 45 en contra y 25 abstenciones. Se esperaba que ello repercutiera favorablemente en los responsables españoles de la toma de decisiones, máxime considerando que una nueva ley, la LUV, estaba sustituyendo en la Comunidad Valenciana a la desacreditada LRAU. El cambio de Gobierno en Madrid dio lugar a la revisión de la legislación marco nacional y ello, al menos, pareció representar un signo favorable, pese a que el proyecto de ley sigue conteniendo diversas anomalías con respecto al Derecho comunitario.

La Comisión de Peticiones ha seguido insistiendo, en todo caso, en que continúan violándose los derechos fundamentales de los ciudadanos europeos a su propiedad legítimamente adquirida. Además, la comisión tiene motivos fundados para creer que la Generalitat Valenciana y las autoridades nacionales no están cumpliendo disposiciones comunitarias para las que son competentes el Parlamento Europeo, la Comisión y el Consejo. El Parlamento Europeo se ha mostrado conforme con esta valoración en lo que respecta a la Directiva comunitaria sobre la contratación pública, en relación con la cual se ha abierto un procedimiento de infracción con arreglo al artículo 226.

Es muy probable, según las investigaciones de la comisión, que se estén infringiendo otras Directivas al adoptar decisiones sobre grandes proyectos urbanísticos. Entre ellas cabe citar la Directiva sobre la evaluación del impacto ambiental, la Directiva marco sobre las aguas, la

Directiva sobre las aguas residuales, la Directiva «hábitats» y la Directiva sobre las aves, así como, en multitud de casos, la Directiva sobre el blanqueo de capitales. A todo ello se añade la infracción de las disposiciones de la Carta de los Derechos Fundamentales y del propio Tratado de la UE, en la medida en que éste incorpora los preceptos de la misma, infracción contra la que habría que recurrir ante el Tribunal Europeo de Derechos Humanos de Estrasburgo.

Por último, los diputados al Parlamento Europeo tienen la responsabilidad directa, ante los ciudadanos europeos que les han elegido, de garantizar que se respetan sus derechos en la UE, sea cual fuere el lugar que elijan para vivir. Cuando reciben una petición, tienen además la obligación, de conformidad con el artículo 194 del Tratado, de actuar y, al hacerlo, de cooperar con las autoridades nacionales o regionales para tratar de hallar una solución a las graves preocupaciones de los ciudadanos.

### **Recomendaciones del Parlamento hasta la fecha**

Como ya se ha mencionado, la Comisión de Peticiones formuló una serie de recomendaciones en julio de 2004, tras la primera misión de investigación. A partir de una valoración sumamente crítica de la situación, la comisión manifestó su voluntad de examinar vías más serias de recurso y de posible compensación a las víctimas de la legislación urbanística valenciana y del abuso de la misma por parte de las autoridades autonómicas y municipales, en connivencia con los promotores inmobiliarios. Solicitó asimismo que se aplicara una moratoria a todos los nuevos proyectos que no cumplieran la normativa comunitaria o los criterios de sostenibilidad.

En todo caso, el Parlamento Europeo<sup>1</sup>, «teniendo en cuenta los derechos y las obligaciones de la ciudadanía europea», aprobó las únicas recomendaciones que, hasta la fecha, se han formulado sobre la base de un mandato institucional, entre las que cabe citar las siguientes:

- Que las normas futuras respeten, tanto en el fondo como en la forma, los derechos de los propietarios y que los proyectos de urbanismo integren con especial cuidado las preocupaciones sobre el desarrollo sostenible, el medio ambiente y la ecología, que son objeto de políticas fundamentales de la Unión;
- La inclusión en la nueva ley de una definición clara del concepto de «interés público», de forma que descarte sin ambigüedades toda posibilidad de que la justificación del interés público de una expropiación pueda utilizarse para la promoción de intereses con un carácter más privado que público;
- El establecimiento de criterios obligatorios para el cálculo de las indemnizaciones en casos de expropiación, sobre la base de las normas y principios reconocidos en la jurisprudencia del Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas y del Tribunal Europeo de Derechos Humanos;
- La revisión en profundidad de las bases de selección del agente urbanizador, así como del procedimiento de adjudicación de contratos públicos...;
- La adopción de medidas que garanticen que todo propietario inmobiliario afectado por cualquier plan de urbanización sea informado, de forma individual, efectiva y a su

---

<sup>1</sup> Resolución del Parlamento Europeo sobre las alegaciones de aplicación abusiva de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU) y sus repercusiones para los ciudadanos europeos (peticiones 609/2003, 732/2003, 985/2002, 1112/220, 107/2004, y otras) (2004/2008 INI) Doc A6-0382/2005.

debido tiempo, tanto del plan en cuestión como de todos aquellos aspectos del mismo que puedan afectar a su propiedad y a sus derechos fundamentales...;

- Que se cree una oficina de reclamaciones, bajo la autoridad de las autoridades locales y del Gobierno regional valenciano y con la asistencia el defensor del pueblo regional;

Desde entonces, la urbanización ha continuado a ritmo constante y en la Comunidad Valenciana se aprobaron apresuradamente numerosos nuevos proyectos para aprovecharse de la vigencia de la antigua ley antes de que la nueva entrara en vigor en febrero de 2006. Por otra parte, el Parlamento sigue recibiendo peticiones procedentes de cada vez más municipios de la Comunidad Valenciana y otras regiones. Varios asuntos han empezado a llegar a los tribunales, entre ellos el denunciado por *Veins de Parcent*, que también presentó una petición ante la comisión. No se ha comenzado a tramitar aún una cifra de casos superior al millar, según la publicación valenciana en línea «Valencian News».

Tras examinar el asunto en diversas ocasiones en 2006 y, en concreto, tras la reunión de la comisión de 21 de noviembre de 2006, a la que asistieron varios peticionarios y representantes de las autoridades valencianas, se propuso enviar una nueva misión de investigación. Tras una nueva consulta con las secretarías de los grupos políticos, el 22 de diciembre de 2006 se envió una carta al Presidente del Parlamento Europeo en la que se solicitaba autorización para efectuar la visita.

### **La misión de investigación de 2007**

Ante los intentos de obstrucción y de aplazamiento de la visita y los ataques contra la integridad de los miembros de la delegación perpetrados desde dentro y fuera del Parlamento, la Mesa adoptó el 12 de febrero la decisión de autorizar la visita a la Comunidad Valenciana, Madrid y Andalucía. Se acordaron asimismo las fechas: del 27 de febrero al 3 de marzo.

Dado que también se habían recibido peticiones de Madrid y de Andalucía, se incluyeron estas comunidades autónomas en el programa de la misión con el fin de evaluar dichas peticiones y, además, adquirir una perspectiva alternativa de la aplicación de la legislación urbanística que permitiera efectuar una comparación con la situación de la Comunidad Valenciana.<sup>1</sup>

Tras reunirse con varios representantes diplomáticos de los Estados miembros de la UE en Madrid, aunque no con representantes del Ministerio de la Vivienda nacional, tal como estaba previsto, la delegación se desplazó a Almería (Andalucía).

La delegación lamenta sinceramente que no se organizara una reunión a escala nacional, pese a que se envió una solicitud con bastante antelación a través de la Representación permanente de España en Bruselas. Las razones aducidas para declinar tal solicitud no son muy creíbles, en vista de las circunstancias de la visita y de los objetivos del equipo de investigación. Se confiaba en haber mantenido un debate sobre la nueva legislación marco nacional y sus repercusiones en las comunidades autónomas y sus responsabilidades.

---

<sup>1</sup> Programa de la visita de la delegación a España, proyecto nº 6, Comisión de Peticiones, Bruselas, 27 de febrero de 2007.

Anexo 1 del presente informe.

## Andalucía

Aunque el día de la visita coincidió con el Día de Andalucía, que era festivo, varios representantes de la Junta en la provincia de Almería celebraron una reunión de dos horas de duración con la delegación para examinar la legislación urbanística andaluza y su aplicación en diversos municipios.<sup>1</sup>

Las autoridades comunicaron a la delegación sus objetivos en materia de desarrollo ordenado, sostenible y planificado en su región, de conformidad con los cuales las autoridades locales puedan ofrecer servicios adecuados a sus comunidades respectivas. Admitieron y reconocieron que ciertas autoridades municipales han obrado incorrectamente y que, en algunos casos, como el de Marbella, en la provincia de Málaga, han vulnerado la ley, motivo por el que el Alcalde y varios concejales del Ayuntamiento se hallan en prisión. Afirmaron asimismo que las autoridades locales no pueden prestar servicios de suministro de agua y electricidad como deberían, o de recogida de basuras, si la construcción es ilegal, es decir, si se trata de viviendas construidas en zonas que no cuentan con autorización. Reconocieron, además, que en algunos casos se han obtenido considerables cantidades de dinero a través de tales prácticas ilegales.

En respuesta a las preguntas sobre la aplicación regular de la legislación urbanística en los programas urbanísticos, insistieron en que las autoridades municipales gozan de un considerable nivel de autonomía pero que están obligadas a seguir ciertas directrices en lo que atañe a la extensión y magnitud de los proyectos. El desarrollo sostenible, según reiteraron, es la primera prioridad en la ordenación del uso del suelo. Indicaron asimismo que no todas las autoridades locales recurren a la figura del agente urbanizador y que en Andalucía no se aplican las normas valencianas. Un grupo de propietarios locales podría aunar recursos para urbanizar sin necesidad de acudir a un urbanizador, según se comunicó a la delegación. Cuando el municipio decide que la ejecución de un proyecto es necesaria en interés público, se suele recurrir a un urbanizador, al que se elige mediante licitación, que, según la legislación andaluza, se publica en el Diario Oficial de la UE. No se impone la figura del urbanizador a los propietarios del suelo.

La información sobre proyectos urbanísticos se publica y se traslada asimismo a los propietarios afectados, según afirmaron. Por otra parte, los notarios y los registradores deben estar inscritos ante las autoridades regionales para poder ejercer legalmente.

La recalificación de suelo rústico como urbanizable entraña la cesión por el propietario de un 10 % de su finca al municipio para uso público. Asimismo, el propietario debe sufragar un porcentaje de los costes de los nuevos servicios. De nuevo, en respuesta a las preguntas formuladas, se afirmó que debe definirse el interés público con arreglo a las necesidades específicas de cada proyecto, teniendo en cuenta las limitaciones medioambientales, económicas y sociales de cada comunidad afectada.

Se informó a la delegación de que todos los planes han de notificarse a la Junta para su aprobación final y que se pueden rechazar si no son compatibles con los principios establecidos por la legislación regional. Los ciudadanos pueden recurrir ante la Junta contra

---

<sup>1</sup> Reunión con el Delegado Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, el Director General de Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda, y el Inspector Jefe de Almería.

las decisiones en materia urbanística y se ha creado un cuerpo de inspectores para investigar la ejecución de los proyectos urbanísticos. El Inspector Jefe estuvo presente en la reunión para comentar tal extremo. Se han suspendido proyectos urbanísticos que no cumplían criterios medioambientales y se han impuesto fuertes multas a los promotores inmobiliarios responsables de la ejecución de proyectos ilegales; en la actualidad se ha abierto expediente contra cinco ayuntamientos por actividades ilegales en materia de vivienda.

Sin embargo, quedó claro que, pese a todas las salvaguardias, se han cometido abusos, por lo que, como se ha indicado, se están investigando una serie de proyectos urbanísticos. La delegación se refirió, en concreto, a dos casos: el de Ronda y el de Albox y el valle del Almanzora. En relación con este último, un acuerdo tácito entre el constructor y el Alcalde permitió la construcción de varios centenares de viviendas ilegales, que fueron adquiridas de buena fe, en su mayoría, por extranjeros a través de agentes de la propiedad inmobiliaria registrados y de abogados. Muchas de estas viviendas se hallan ahora amenazadas de demolición. El Alcalde está siendo investigado.

Las autoridades regionales informaron a la delegación de que la calificación de ilegal se aplica a la construcción y no al suelo sobre el que se levanta. Una vivienda construida ilegalmente puede demolerse para restituir el suelo a su estado original. (Se trató de hacer una desafortunada comparación de la compra de una vivienda ilegal con la adquisición ilegal de un automóvil que se confisca con arreglo a la ley.) El comprador de buena fe de una vivienda ilegal puede, según se indicó, presentar una demanda civil contra el vendedor, o bien una querrela por estafa. Sin embargo, según se reconoció, el procedimiento puede llevar muchos años y resultar muy costoso.

En todo caso, parece claro que quienes han adquirido de buena fe viviendas que posteriormente se han declarado ilegales no son, según la Junta, tanto víctimas como partes igualmente responsables de lo sucedido.

No parece que en este momento haya un reconocimiento adecuado, de modo que la delegación pueda hacerse una idea clara, de cómo han de atribuirse la culpa y la responsabilidad al ayuntamiento, a los constructores que se han beneficiado y a la Junta que, o bien ignoraba lo que estaba sucediendo, o bien optó por no actuar para evitar que se produjeran abusos. No existe, en resumen, una proporcionalidad adecuada de la culpa ni, en apariencia, se ha iniciado ningún procedimiento extrajudicial para resolver el problema, pese a las posibilidades de intervención de que dispone la inspección regional.

Es cierto, por supuesto, que no hay dos casos de construcción ilegal idénticos y que existen asimismo diferencias entre las viviendas que se construyen ilegalmente en zonas donde la construcción está expresa y objetivamente prohibida, por tratarse de zonas de conservación especial o de llanuras aluviales designadas como tales, y las que se construyen simplemente en zonas no calificadas para ello pero sin que la construcción represente obstrucción alguna. Mientras que en caso de las primeras es más probable que se decrete la demolición, en relación con las segundas es posible que se conceda con carácter retroactiva la correspondiente licencia en el marco de una revisión del plan urbanístico. Esto puede entrañar costes adicionales para los propietarios, pero, cuando menos, la rectificación de la situación del suelo o de las licencias puede representar la posibilidad de conservar la vivienda.

En cualquier caso, en vista de la magnitud del problema, se tendría que crear algún tipo de tribunal administrativo para resolver estas cuestiones teniendo en cuenta las verdaderas responsabilidades de todas las partes. Sea como fuere, las víctimas inocentes de la construcción ilegal no deberían arrostrar todas las consecuencias. Parece evidente que, en Albox, los residentes identificados ahora como propietarios de viviendas ilegales no recibieron un asesoramiento adecuado del ayuntamiento, de los peritos ni de los abogados locales.

### Comunidad Valenciana

Estaba sobradamente justificado que una delegación de la Comisión de Peticiones regresara a la Comunidad Valenciana por tercera vez. No sólo está en curso un procedimiento de infracción por vulneración de la Directiva sobre contratación pública, sino que la presentación de una serie de nuevas peticiones ha demostrado que las autoridades no han cumplido los compromisos adquiridos con las anteriores delegaciones de considerar con atención las recomendaciones formuladas por éstas, máxime en lo que se refiere a los derechos individuales, el agua y el medio ambiente. Durante la propia visita, se entregaron a la delegación documentos relativos a casi sesenta nuevas denuncias de abusos urbanísticos.

El contraste entre la reunión que, en último extremo, se celebró con el Consejero, Esteban González Pons, y las reuniones que se celebraron en diversas ciudades y pueblos con la población local afectada resultó esclarecedor.

Ha aumentado asimismo el número de procedimientos judiciales por corrupción vinculada a los programas urbanísticos ejecutados por los ayuntamientos. La delegación visitó, a este respecto, Orihuela, Catral y la localidad de Torreveija. El Alcalde de Catral salió de la casa consistorial para facilitar a la delegación ciertos documentos justificativos mientras sus miembros escuchaban las quejas de los peticionarios.

En octubre de 2006, la Generalitat Valenciana retiró al ayuntamiento de Catral sus competencias en materia urbanística debido a la construcción de 1 270 viviendas ilegales en las proximidades del parque natural de El Hondo. La enérgica medida parece, no obstante, haber sido efímera, ya que las viviendas parcialmente construidas de la zona se están completando pese a la prohibición. Los promotores siguen construyendo y las viviendas se han ofrecido a su venta en el Reino Unido, según la población local, buena parte de la cual ha sido víctima de esta práctica y ha debido hacer frente a la pérdida de sus viviendas, como si fuera culpable de algo.

La delegación visitó Rojas, localidad situada al sur de Alicante, junto a un peticionario (0250/2005), y tuvo ocasión de contemplar los enormes proyectos urbanísticos de El Rasón y El Limonar, donde se han deforestado zonas de pino mediterráneo, en las que sólo quedan las raíces, mientras las viviendas ocupan toda la superficie que se extiende hasta la orilla de la laguna. La zona de protección especial conocida como Parque Natural de las Lagunas de la Mata y Torreveija se hallaba asimismo en una fase de construcción intensiva.

En San Miguel de Salinas, la delegación se reunió con unos cien vecinos que presentaron otra petición relativa a la destrucción de su entorno local, a la falta de servicios básicos y a la contaminación del agua suministrada, tema sobre el que, según afirmaron, las autoridades

locales y regionales no han hecho nada desde que se denunció hace dos años. Un residente alemán se quejó de que se utilizara aún un antiguo sistema de tuberías rotas de amianto, de la contaminación del agua potable con sulfato de cobre y de la depuradora, según él infestada de ratas y en estado deplorable.

En Orihuela, la delegación fue obsequiada con naranjas, limones y pomelos que, según se le contó, formaban parte de la última cosecha que se producirá en la zona próxima a Los Almendros (petición 1129/2003) antes de la llegada de los promotores. Cada propietario de esta localidad está obligado a ceder un 60 % de su suelo, según los peticionarios, y la construcción se llevará a cabo en una zona designada como parque natural. No se ha celebrado ninguna licitación en relación con el proyecto urbanístico, según indicaron otros residentes de la zona.

En esa misma localidad se presentó a la delegación un nuevo grupo de ciudadanos, llamado *Claro*, que transmitió una petición denunciando que las autoridades han vulnerado los derechos de sufragio de los ciudadanos comunitarios en las elecciones locales. De las 18 000 solicitudes de voto enviadas a residentes comunitarios no españoles en el mes de septiembre, 11 000 fueron devueltas en diciembre. Según afirmaron, dos terceras partes de los formularios de solicitud no se entregaron debido a la inadecuación de los servicios postales.

La reunión organizada con la defensora del pueblo regional, la *Síndica de Greuges*, Emilia Caballero, permitió a los miembros de la delegación obtener confirmación acerca de los múltiples problemas a que se enfrentan las comunidades locales en relación con los proyectos urbanísticos no deseados. La Sra. Caballero expresó su especial preocupación por la falta de vivienda social en la gran mayoría de proyectos urbanísticos, lo que le llevó a cuestionarse el modo en que las autoridades definen qué redunda en interés público. Fue asimismo crítica con la falta de participación del público en las decisiones adoptadas por los ayuntamientos de numerosas localidades.

En su desplazamiento hacia el norte de la provincia de Alicante, la delegación no pudo respetar su compromiso de reunirse con los vecinos de Tibi y El Aljibe y reconoce cuán triste y exasperante debió ser tal circunstancia para unas localidades que se habían preparado para recibirla con objeto de dar peso a sus reivindicaciones contra la urbanización masiva que amenaza con destruir sus comunidades locales. La delegación recibió la exhaustiva documentación que le fue facilitada y que pone al día a la comisión sobre la evolución de la situación en esos pueblos desde la visita de 2005.

En Parcent, la delegación fue recibida por lo que parecía ser la totalidad de los vecinos y una improvisada procesión siguió a sus miembros al lugar donde se celebró una reunión pública, en la que aquellos tuvieron ocasión de expresar sus temores vinculados a la cuadruplicación de la población y la urbanización de las laderas de los montes y las zonas rurales. El presidente de la asociación de vecinos de La Repla, donde está previsto levantar 1 500 nuevas viviendas, describió los catastróficos efectos de «la construcción de miles de viviendas de vacaciones indeseadas, devastando millones de metros cuadrados de suelo rústico medioambientalmente sensible y de gran valor. Todo ello se ha planeado sin haber hecho ni siquiera un estudio de impacto ambiental básico y sin un dictamen científico de la idoneidad de los recursos hídricos». Los vecinos denunciaron que ningún afectado ha recibido aún una sola carta o notificación oficial del ayuntamiento en la que se les explique el impacto de los

proyectos. Tales proyectos se aprobaron apresuradamente durante los últimos días de vigencia de la antigua LRAU, el 30 de enero de 2006.

Tres sectores del término municipal de Parcent son objeto de sendos proyectos urbanísticos, todos los cuales contienen vicios e infracciones de gravedad suficiente para que los tribunales hayan intervenido para suspender cautelarmente la ejecución del más importante de ellos, el de La Repla. Más allá de esta circunstancia subyace el hecho de que un pequeño pueblo, cuyos 900 habitantes desean aceptar y comprender la necesidad de un plan de desarrollo sostenible, no desea, en cambio, verse inmerso en un proyecto urbanístico que prevé un aumento de la población hasta los 10 000 habitantes durante la próxima década.

De hecho, durante la reunión celebrada en la Casa Consistorial que la delegación mantuvo con el Alcalde, quien presentó los proyectos, fueron los propios promotores, uno de los cuales es hermano del concejal de urbanismo, quienes respondieron las preguntas detalladas que se formularon en relación con la ampliación prevista del pueblo, basada en unos cálculos aproximados de cuatro personas por vivienda proyectada. Durante los últimos años, buena parte del suelo rústico del valle ha sido adquirido por promotores que esperan obtener pingües beneficios de la recalificación, aunque serán las aproximadamente cincuenta familias que viven en las laderas las que habrán de asumir un porcentaje desmesurado de los costes en caso de que los proyectos se materialicen.

En el pueblo, los ánimos estaban muy encendidos, toda vez que los ancianos que habían vivido en él toda su vida expresaron su temor por el deterioro de su comunidad. La delegación fue escoltada, bajo una multitud de paraguas, a través de las estrechas calles de la localidad y la muchedumbre la acompañó asimismo en su regreso al autobús que esperaba.

En una reunión pública organizada en Benissa, celebrada en una sala abarrotada, la delegación escuchó a personas procedentes de varios pueblos que se oponían a la ejecución de proyectos urbanísticos. Los pueblos afectados eran los de Altea, Villajoyosa, Muchamiel, Alfaz, Val de Lagaurt, Monóvar, Tibi, Rabassa, Denia, Jávea, Orcheta, Llíber-El Collado, Orba y Gata de Gorgos. El tenor de las quejas era análogo y se refería a la falta de agua, la ausencia de evaluaciones de impacto, los problemas relativos a la elección del urbanizador y las acusaciones de corrupción, las contribuciones excesivas y los costes arbitrarios de las nuevas infraestructuras, la falta de información, los problemas con las declaraciones de utilidad pública sin la posterior construcción de vivienda social, la exigua o nula cuantía de las indemnizaciones y la expropiación de terrenos adquiridos legítimamente. El Alcalde de Benissa intervino para afirmar que él era una víctima, no de las leyes urbanísticas, sino de las acusaciones de que había abusado de su autoridad al aprobar la construcción de su propia casa de campo vulnerando la legislación en la materia.

La reunión con el Consejero de Urbanismo valenciano, Esteban González Pons, resultó difícil de organizar y sólo fue posible tras la visita de su Jefe de Gabinete a Bruselas el 26 de febrero. Antes de la reunión, se organizaron conferencias de prensa en las que el Consejero, dos diputados al PE y varios representantes de la comunidad empresarial atacaron a la delegación en general y a sus miembros de manera individual.

A última hora se cambió el lugar de la reunión, de manera que pudiera participar en ella, junto con el Consejero, la comunidad empresarial con la que se había llegado a un acuerdo para

celebrar una reunión aparte. Así pues, el Consejero compareció flanqueado y apoyado por el responsable de la Consejería de Turismo, promotores inmobiliarios, urbanizadores, agentes de la propiedad inmobiliaria y agentes de viajes, todos los cuales criticaron la visita y defendieron la legislación urbanística valenciana y las actividades de la industria de construcción. La reunión adquirió así un carácter más polemista que constructivo.

Se afirmó que cada visita de la delegación había costado a la Comunidad Valenciana 200 millones de euros en pérdidas turísticas, que había intereses ocultos tras la organización de la visita, que el Banco de España había declarado que se habían perdido 1 000 millones de euros en inversiones como consecuencia de las visitas de la Comisión de Peticiones y que las peticiones recibidas eran, en verdad, falsas o un mero producto de la imaginación de la delegación.

Ésta expuso la naturaleza de sus preocupaciones y explicó que había regresado con la esperanza de que buena parte de los problemas de las comunidades locales se hubieran resuelto gracias a la cooperación de las autoridades. Se refirió al problema concreto de la construcción ilegal, al que distinguió de los problemas más generales derivados de los programas urbanísticos masivos que se estaban ejecutando sin tener en cuenta debidamente los derechos de los pequeños propietarios o el medio ambiente.

El Consejero se negó a reconocer la existencia de problemas ligados a los proyectos urbanísticos y, en caso de haber alguno, afirmó que se resolverían en los tribunales. El único caso concreto al que se refirió fue el de la construcción ilegal en Catral, localidad que la delegación había visitado.

Los representantes de la comunidad empresarial fueron asimismo muy críticos con la visita, aunque se congratularon de tener ocasión de reunirse con la delegación. Se explicó que la industria de la construcción representa un 25 % del PIB de la región y crea gran número de puestos de trabajo, con lo que la disminución de la actividad económica conllevaría el aumento del desempleo. El representante de la Asociación de empresas inmobiliarias propuso la creación de un comité de expertos para analizar las quejas.

Para terminar, la delegación indicó que, aunque valoraba las preocupaciones expresadas por la comunidad empresarial, a ésta le correspondía la solución del problema. Rechazó las acusaciones contra la integridad de sus miembros, vertidas sin justificación ni prueba alguna. Con respecto a visitas anteriores, parecía más evidente que nunca que la legislación urbanística se había concebido o, al menos, interpretado primordialmente en beneficio de los intereses de los promotores y urbanizadores, y no con arreglo a los legítimos derechos de los propietarios particulares ni teniendo en cuenta el frágil entorno social o ecológico.

Después de esta reunión, los miembros de la delegación se trasladaron a la provincia de Castellón, para reunirse con los representantes de las comunidades locales que habían presentado peticiones.

La primera parada se efectuó en Mestrets.

Se trata de una pequeña localidad costera en la que 42 viviendas habitadas de manera permanente habrán de dejar paso la construcción de 6 000 viviendas. Los vecinos, muchos de los cuales han vivido allí toda su vida, disponen ya de todos los servicios pero se verán

obligados a contribuir económicamente al desarrollo de este enorme proyecto de urbanización, en virtud del cual la mayoría perderá su vivienda. La población local ha exigido el pago de una indemnización adecuada por la pérdida de su propiedad, así como el derecho de realojo en circunstancias similares en caso de que la urbanización se considere esencial. En lugar de ello, se les ha ofrecido, invariablemente, muy poco, a menudo no más que un pequeño apartamento en uno de los grandes bloques proyectados.

Las autoridades regionales valencianas no han respondido a sus peticiones y sólo el *Síndic de Greuges* les ha contestado y les ha brindado apoyo, según afirmaron.

La delegación visitó posteriormente Cabanes y el proyecto urbanístico de Marina d'Or, constituido por una larga hilera de edificios de diez plantas alineados a lo largo de la playa (Playa de la Torre de la Sal), que se hallaba en fase de construcción. Los peticionarios afirman que la población actual, de menos de 3 000 habitantes, aumentará hasta los 125 000 en el verano. Se ha planificado la construcción de 24 000 viviendas, tres campos de golf y un parque temático: Mundo Ilusión. Los apartamentos se hallan contiguos a un parque natural que contiene una especie protegida de águila (el aguilucho cenizo) y no han recibido ninguna garantía de suministro de agua al complejo urbano. Se ha previsto, no obstante, construir una desalinizadora que, según los peticionarios, solicitará financiación comunitaria.

Durante la reunión celebrada en Valencia, el presidente de AUN presentó a la delegación y cedió la palabra a los representantes de multitud de asociaciones locales, que hablaron de sus situaciones concretas. Se presentaron a la delegación varias peticiones nuevas. Los ejemplos siguientes son indicativos de los problemas hallados. En Benicalap, muchas familias se están viendo desplazadas por la recalificación de la zona, efectuada en beneficio del Valencia Club de Fútbol. En Mestalla, la comunidad local se halla bajo la amenaza de un nuevo proyecto urbanístico cuyos beneficios, según se afirma, irán a parar únicamente a los constructores y promotores, toda vez que los vecinos se verán forzados a entregar sus viviendas y la tierra de sus familias.

En Peñíscola, en la zona costera septentrional de la Comunidad Valenciana, se ha planificado la construcción de 3 000 nuevas viviendas en una zona designada como parque nacional. Los vecinos han tratado de llevar el asunto a los tribunales pero, dos años y medio después, no hay perspectivas de que se vaya a celebrar la vista. No se han hecho evaluaciones de impacto ambiental y a las autoridades no les preocupa el hecho de que el paraje haya sido designado zona de protección especial de la red Natura 2000.

Se recibieron quejas procedentes de Alboraya, la propia Valencia (Parque y Jardín de la Plaza de José María Orense), Picassent, Villalonga, Albalat, el Hospital de la Virgen del Consuelo de Valencia (cuyos vecinos padecen las emisiones tóxicas procedentes de bombas de cobalto y de helio radiactivo; el hospital está en suelo público cedido a una empresa privada tras la modificación de los permisos urbanísticos, sin tomar en consideración a la comunidad local) y la Albufera. Muchos vecinos acudieron a la reunión para expresar su frustración por que las autoridades locales los ignoren completamente y sólo escuchen los cantos de sirena de los urbanizadores y promotores.

De los 540 municipios que componen la Comunidad Valenciana, parece que entre un 15 y un 20 %, concentrado fundamentalmente en la región costera, ha experimentado graves

problemas derivados de la urbanización masiva, muchos de los cuales se han visto asociados a denuncias de corrupción durante los últimos años. Pocos ayuntamientos han desarrollado proyectos urbanísticos en estrecha colaboración con la comunidad local y con participación activa de ésta, tal como ha sucedido, por ejemplo, en Xabia (Jávea).

Parece pues, que los puntos débiles de la complejísima legislación urbanística son fácilmente explotables y que el número de quejas generadas por los programas urbanísticos sigue aumentando. Las autoridades regionales tienen la obligación de reconocer este extremo y velar por el respeto de los derechos de los pequeños propietarios y del medio ambiente, además de emprender medidas de desagravio. No existen pruebas que apunten a que las autoridades hayan resuelto tales problemas, salvo en casos esporádicos relacionados con proyectos de construcción de viviendas ilegales.

Los derechos fundamentales de los ciudadanos europeos a su propiedad no se reconocen del mismo modo aquí que en otros países europeos y es obvio que persiste un elevado nivel de abuso derivado de la urbanización que refuta las afirmaciones de que en la región se está obrando de manera plenamente conforme a lo dispuesto en el Tratado de la UE. Además, cada vez son más numerosas las pruebas de que no sólo se están incumpliendo deliberadamente las Directivas comunitarias, sino que éstas, como sucede con la relativa a los procedimientos de contratación pública, no se han transpuesto siquiera de una manera clara.

### Comunidad Autónoma de Madrid

La Comunidad Autónoma de Madrid no ha sido inmune al proceso urbanístico, muy al contrario. El auge de la economía española durante los últimos veinte años ha supuesto una afluencia masiva de personas procedentes de muchos países europeos y del resto del mundo. Esta creciente afluencia ha dado lugar asimismo a la formación de un importante sector de la población urbana que ha adquirido una segunda vivienda alejada del ruido de la ciudad, en las hermosas estribaciones de la Sierra de Guadarrama.

Los promotores se han dado prisa en aprovechar la oportunidad que esta situación brinda y los ayuntamientos se han visto obligados a reconsiderar sus planteamientos urbanísticos para atender las necesidades de las próximas décadas. Esta evolución ha traído consigo, al igual que en otras regiones de España, acusaciones de prácticas ilícitas y predatorias y denuncias de corrupción.<sup>1</sup>

La Comisión de Peticiones ha recibido peticiones procedentes de una serie de localidades del norte de Madrid y, durante el tiempo de que dispuso, la delegación pudo visitar Torrelozón y Galapagar. En cambio, no pudo visitar Rascafría, localidad sobre la que se le había facilitado documentación relativa a la urbanización de una zona de protección especial con arreglo a la Directiva sobre aves. Antes de emprender la visita, no obstante, celebró con los petitionarios una reunión en Madrid a la que también asistieron varios representantes de partidos políticos. A diferencia de la situación en la Comunidad Valenciana, las principales preocupaciones de los petitionarios que participaron en la reunión tendían a centrarse en la falta de respeto por el medio ambiente, incluidas las zonas de protección especial, y en los

---

<sup>1</sup> Véase, por ejemplo, *El Mundo*: El mapa de la especulación. Suplemento especial, noviembre de 2006; [www.elmundo.es](http://www.elmundo.es).

Informe global de la corrupción 2006 – Transparency International - España.

problemas conexos vinculados al acceso adecuado a los servicios de suministro de agua y aguas residuales en las zonas elegidas por los promotores.

Afortunadamente, la delegación pudo celebrar una reunión con el Consejero de Presidencia y responsable de urbanismo de la Comunidad Autónoma de Madrid, Francisco Granados. No obstante, el intercambio de puntos de vista con él fue más bien superficial, aunque en todo caso útil, en la medida en que permitió a la delegación conocer las prioridades y los procedimientos de la región en relación con el medio ambiente y los derechos de los propietarios de terrenos, con cuyo respeto el Consejero dijo estar personalmente comprometido. En cuanto a los dos municipios que iban a visitarse, el Consejero informó a la delegación que el plan de Torreldones se había retirado de momento y que el de Galapagar estaba pendiente de recibir aún la aprobación final. Explicó asimismo los procedimientos de designación de los agentes urbanizadores, que, según indicó, se basan en las Directivas comunitarias. En la Comunidad Autónoma de Madrid, según afirmó, se abonan indemnizaciones a los propietarios de terrenos afectados por los proyectos de urbanización basados en recalificaciones, a diferencia de lo que sucede en la Comunidad Valenciana.

A la llegada a Galapagar, la delegación se reunió con el Alcalde y varios concejales. La delegación expresó sus preocupaciones, basadas en las peticiones recibidas sobre los programas urbanísticos, sobre todo la relativa a los lugares de la red Natura 2000 situados a lo largo del cauce del Guadarrama y al problema del tratamiento de las aguas residuales. El Alcalde ofreció una explicación detallada del proyecto e identificó todas las zonas clave en un mapa de gran tamaño antes de proceder a una breve descripción de las principales etapas del proceso conducente a la aprobación del plan general. Afirmó que el plan se halla pendiente de la aprobación final por Madrid.

Declaró asimismo que el ayuntamiento había decidido actuar, de aprobarse el plan, sin intervención de un urbanizador, dado que su concurso no se estimaba necesario. Dijo que se había prestado plena atención a la evaluación de impacto ambiental y que se habían redactado 16 informes sectoriales distintos, entre cuyos temas se incluía el posible impacto en el parque regional del Manzanares y en la cuenca del Guadarrama. Comunicó que en el registro municipal constaban 12 201 alegaciones al plan que contaban con el apoyo de 1 691 signatarios. Las objeciones se dividían en 63 categorías distintas.

A su juicio, para una población de 33 000 habitantes, este número de objeciones no era sorprendente. Comentó asimismo el informe de la Confederación Hidrográfica y señaló que los planes de construcción de una estación de transformación y de tendido de nuevas líneas de alta tensión no eran responsabilidad del ayuntamiento. Según informó a la delegación, en casi tres cuartas partes del término de Galapagar se aplican medidas de conservación que se respetarán. El plan propuesto, afirmó, representa la construcción de 6 900 nuevas viviendas a lo largo de los próximos quince años, lo que se estima una cifra sostenible y no desproporcionada para la población actual.

La delegación quedó satisfecha con las explicaciones del Alcalde, que contrastaban con el planteamiento adoptado por las autoridades valencianas con las que se había reunido previamente.

La visita a Torreldones fue sumamente útil e informativa, pese a que su relevancia era menor toda vez que el proyecto urbanístico propuesto, que preveía la construcción de un campo de

golf y de unas 1 500 nuevas viviendas en una zona de protección especial, se había retirado, pese a lo cual existe el temor de que resucite tras las elecciones de finales de mayo.

La reunión pública final de la misión se celebró en Galapagar y permitió a la delegación comparar y contrastar las explicaciones dadas por el Alcalde con los sentimientos expresados por un gran número de vecinos. Se pronunciaron dieciocho declaraciones, algunas de las cuales incluyeron serios comentarios sobre proyectos urbanísticos en localidades próximas como El Escorial. Los principal motivo de preocupación fueron los referidos a la magnitud del programa y a su impacto en diversas zonas de extraordinaria belleza natural y en especies de aves amenazadas, a la carencia de instalaciones de tratamiento de aguas adecuadas y a las repercusiones del plan en el tejido social de la comunidad local.

## **Conclusiones**

La aplicación de la legislación urbanística que rige los derechos de las personas sobre su propiedad adquirida legítimamente sigue representado un problema en varias comunidades autónomas españolas. Las presiones en favor de la ejecución de grandes proyectos urbanísticos suelen proceder de la comunidad empresarial, que es la que más se beneficia de esta lucrativa actividad. Los ayuntamientos y los gobiernos autonómicos responden a estas presiones de distintos modos, que van desde el compromiso leal con su comunidad local hasta la aceptación pasiva y, a menudo, activa de los planteamientos de los urbanizadores, y las respectivas legislaciones autonómicas reflejan tales diferencias.

Los vecinos, españoles o no, son los principales afectados por estos programas de urbanización e inevitablemente, dadas las circunstancias, son quienes más tienen que perder. En demasiados casos, no sólo son quienes más tienen que perder, sino que, de hecho, corren el riesgo de perder todo aquello por lo que han trabajado, lo que es más común en la Comunidad Valenciana que en ningún otro lugar. Es en esta región donde la delegación de la Comisión de Peticiones halló una actitud más arrogante y donde se le facilitaron menos explicaciones sobre los proyectos urbanísticos que han deparado la destrucción de multitud de hermosos y frágiles parajes costeros. Es en esta región donde la mayoría de las peticiones recibidas describen los desproporcionados sueños urbanísticos de promotores que acaban convirtiéndose en pesadilla para la población local, cuyos integrantes, como ciudadanos de la Unión, merecen un trato mucho mejor.

No hay que negar la existencia de graves problemas en otras zonas de España mencionados en este informe y ampliamente documentados por varios estudios serios sobre el fenómeno. La solución al problema de la urbanización excesiva compete fundamentalmente a las autoridades locales y a las asambleas autonómicas que aprueban la legislación. También el Gobierno nacional tiene una función concreta que desempeñar para garantizar la plena observancia de la legislación comunitaria y las obligaciones derivadas del Tratado, como las relativas a los derechos fundamentales, el medio ambiente y la contratación pública. La Constitución Española nunca se ha puesto a prueba adecuadamente en relación con el problema de la apropiación de la tierra, que tantas víctimas ha creado. El único intento, emprendido por un insigne abogado valenciano, de llevar la cuestión ante el Tribunal Constitucional fracasó por un vicio de forma.

Acaso no transcurra mucho antes de que el problema se someta a la atención del Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas y una sentencia de éste al respecto en contra de España y de las autoridades autonómicas podría tener consecuencias de largo alcance en términos de responsabilidad y de indemnización a las víctimas.

La Comisión de Peticiones está resuelta a seguir cumpliendo plenamente sus modestas responsabilidades con arreglo al Tratado en defensa de los ciudadanos europeos y a brindar, donde proceda, un apoyo firme y completo. No hay duda de que, a juicio de la delegación, existe una manifiesta falta de respeto por los derechos fundamentales que atañen a la propiedad de los ciudadanos europeos en diversas partes de España y, en concreto, en la Comunidad Valenciana. El Parlamento Europeo y las demás instituciones comunitarias tienen la clara obligación ante sus ciudadanos de garantizar que se acaba con esta persistente violación de los derechos de los ciudadanos. Redundará en interés de todos que eso suceda lo antes posible.

**Recommendations:**

- Calls upon the Commission to fully take into account and assess the issues raised in this report, particularly as regards the possible infringement of EU law and basic rights and principles contained in the EU Treaty as they affect the citizens who have become the victims of extensive urbanisation;
- Calls upon the Spanish authorities and regional governments, in particular the Valencian Government, who are under obligation to respect and apply the provisions of the EU Treaty and EU laws, to recognise the individual's legitimate right to his legally acquired property and to establish, in law, more precisely defined criteria regarding the application of Article 33 of the Spanish Constitution concerning the public interest, in order to prevent and forbid the abuse of peoples' property rights by decisions of local and regional authorities;
- Calls into question the methods of designation and frequently excessive powers given in practice to urbanisers and property developers by certain local authorities at the expense of local communities and the citizens who have their homes and their legally acquired property there;
- Urges local authorities to consult their citizens and involve them in urban development projects in order to encourage acceptable and sustainable urban development where this is necessary, in the interest of local communities, not in the sole interest of the property developers, estate agents and other vested interests;
- Strongly condemns the covert practice of certain property developers to undermine by subterfuge the legitimate ownership of property by European citizens by interfering with the registration of land and calls upon local authorities to establish proper legal safeguards against this practice;
- Calls upon regional authorities to establish special administrative tribunals involving local ombudsmen, to which independent investigation services should report, which should have a power of arbitrage in relation to disputes concerning urbanisation projects, and which should be accessible free of charge to those directly affected by urbanisation programmes, including those who are victims of illegal property deals concerning unauthorised urban development;
- Considers that where compensation is required for loss of property, that this should be at proper rates which conform to the jurisprudence of the European Court of Justice and the European Court of Human Rights.

**List of Petitions received during the Fact-finding visit:**

- Petition by Robert Alan Barlow (EN), on representation of an association directly affected by "Plan Parcial el sector 2, 'tres amigos'
- Petition by Abusos Urbanísticos Almanzora No (EN), on housing "irregularities" in the Almanzora Valley, Almería (Spain)
- Petition by Asociación de perjudicados CV-95 Orihuela-Costa (ES), on irregularities in the drawn of the carriageway "CV-95 Orihuela-Costa".
- Petition by Carlos Javier Dura Alema (Amigos de Sierra Escalona) (ES), on the inconvenience of the construction of 4000 dwellings in the heart of the PPNN Sierra Escalona.
- Petition by CLARO (partido para Orihuela-Costa) (ES and non-ES), on the infringement of voting rights in the Orihuela municipality.
- Petition by Gabriele Wesenauer-Wagner (), on the inconvenience of the PAU-25 in Orihuela.
- Petition by Salvador Ruiz Cruanes (ES), on the injustice of the construction of buildings in a protected area.
- Petition by Joan Josep Cano i Cano# (ES), on the irregularities in the "PAI Sector: 'la Serreta' de la Nucia-Alacant".
- Petition by Bengt Lomm (Scandinavian), on the change of the construction regulation in the Scandinavian colony.
- Petition by Eichenberger Ulrich and Eichenberger-Brechbühler Monika (DE?), on ?
- Petition by Jesus Pons Vidal (Associació per la protecció mediambiental de l'Atzúbia) (ES), on the possible construction of 1958 buildings with the consequent problems that such an important increase in the population could entail.
- Petition by Rosemary and Bob Johnson (EN?), on the urban development proposed in Tormos.
- Petition by John F. Oakley (EN?), on the negotiations for the Balneario to be acquired by a substantial property development company (with dossier).
- Petition by La Cuta Owners' Association (ES), on the 298 illegal properties in Lliber (Alicante).
- Petition by Eckhard Ropohl F (?), on the valencian land grab rules.
- Petition by David-Michael Sparkes and Rosita Carmen Sparkes (EN), on the urban plans in Fleix de la Vall de Laguar.
- Petition by Gaspar Lloret Valenzuela (spokesperson of Municipal Socialist Group) (ES), on the allegations against the PGOU in Vila Joiosa.
- Petition by Eric Sanderson and Denise Sanderson (EN?), on the injustice they feel about the money is requested from the Town Hall to construct in a part of their land.
- Petition by "Abusos urbanísticos NO" (ES), on the massive urban development invading the Maigmo an Ventós mountain ranges.
- Petition by Fernando Ripoll Vidal (Administrator of Arenal Parcent SL) (ES), on the

adhesion of 15 owners affected by PAI "la Solana".

- Petition by Neighbor's Association "San Miguel Arcángel" (ES), on the massive urban development in San Miguel de Salinas (Alicante).
- Petition by "Platform against CV-95" and other 5 Associations (ES), on the struggle against the carriageway CV-95.
- Petition by Karl-Heinz un Annelie von der Brügggen (DE?), on ..
- Petition by Ignacio Montés Reig (attorney) (ES), on the intervention of an appeal against the resolution of the Autonomic Secretary of Land and Environment.
- Petition by Sebastián Marchante (Neighbor's Association Casa Fus) (ES), on the sewer system, street lighting and street tarmaced in the "Casa Fus" urbanisation.
- Petition by neighbor's of Mutxamel (ES), on the impossibility of develop the urbanisation Molí Nou.
- Petition by "Nueva Cultura del Territorio" Association (EN/ES), on the injustice regarding urban aspects in Aspe, Elda, Elche, Hondón de las Nieves, Monforte del Cid, Monovar and Novelda.
- Petition by Cecilia Navarro Ruiz, Antonio Puerto García (Citizens Meeting for a sustainable Aspe) (ES), on the 4000 allegations against the PGOU in Aspe and the location of an industrial state.
- Petition by AECU (European Association of Customers and users in general and specially urbanism) (ES), on urban abuses against citizens in San Miguel de Salinas.
- Petition by Social and Charity Delegation Association (Orihuela Diocese) (ES), on a leaflet explaining the moral position of the Diocese regarding the excessive urban development.
- Petition by Aby Pieter Eliander (NL), on the application for a single-family house in Partida Roba de Hornos (belonging to the municipality of Catral).
- Petition by Stewart Muir, Joyce Robson (EN/ES), on the infringement of European Directives concerning public participation in environmental matters and public procurement. Intent to infringe European Directives concerning sustainable water supply, the environmental Impact. (Monóvar)
- Petition by "Compromís pel territori" (several associations) (ES), on the explanation by means of a dossier of the new territorial politics asked for Valencian region.
- Petition by Paquita Mayor Ferrandiz (ES), on PGOU in Orxeta.
- Petition by Antonio Ferrándiz González (ES), on the PGOU in Tormos (Alicante).
- Petition by "Newburgh's Association Mestrets-Borriolenc" (ES), on the PAI- Mestrets de Castelló.
- Petition by S.S. (DE), on the environmental destruction by constructions in the 'Atalayas' of Peníscola, Castellón, Spain.
- Petition by Carlos Gómez Gil (platform of citizen initiative) (ES), on the inconvenience of the "Plan Rabassa".
- Petition by Association "Salvem l'horta de Vera Alboraiia" (save the orchard of Vera)

- (ES), on the damage caused by a urban plan on the orchard of Vera.
- Petition by José Carles Ballester (ES), on the construction of a luxurious urbanisation where there are occupied houses.
  - Petition by Salvador Blanco Revert (association "recuperem la Model") (ES), on the claim to preserve the prison "la Model".
  - Petition by Associations affected by PAIs in Cullera (ES), on several law breaks due to two PAIs in Cullera (in Marenyet y Brosquil).
  - Petition by Angeles Ferrando Juan (ES), on urban abuse in the approbation of PAI 7-A in Villalonga (Valencia).
  - Petition by Julio Sanz García (ES), on the legal urban infraction in Alboraya (Valencia).
  - Petition by José Miguel Sanfeliu Bueno (Association of affected people by PAI "dels Tarongers Golf Resort", Albalat dels Tarongers) (ES), on the PAI dels Tarongers Golf Resort.
  - Petition by Diego Gomez (Escola Valenciana) (ES), on the resolutions of the 4th Congress of "Escola Valenciana".
  - Petition by "defenders of PPNN Albufera" (ES), on the PAI in the PPNN Albufera, breaking European legislation.
  - Petition by Agustín Antonio Sanmartín y González (and 6 signs) (ES), on the PGOU of Valencia, refusing the new location of Mestalla (Valencia Club de Fútbol) and other sport installations.
  - Petition by Rosario Valls Comes (association Antics propietaris del Nou Mestalla: former owners of the new Mestalla) (ES), on the PGOU of Valencia, refusing the new location of Mestalla (Valencia Club de Fútbol) and other sport installations.
  - Petition by Juan Jose Salvador Tena (association of Benicàssim citizens) (ES), on the construction of one golf course in a wetland.
  - Petition by Jose Roger Dols (Neighbours association of Sant Joan del Riu Sec, 144 members) (ES), on the PAI 04-UE-T and 13-UE-R in Castellon de la Plana.
  - Petition by neighbours associations "defenders of El Borseal" and "neighbours of Ribera" (ES), on the PAIs "Torre la Sal" and "Marina d´or-Golf".
  - Petition by .. (ES), on the construction of a golf course on a wetland in Benicàssim.
  - Petition by Odorina Tena Llorens, Uwe Jöns, Kerstin Jöns, Manuel Sanmiguel Rubio, Vicente Botella Tena (DE/ES), on the suggestion of different alternatives to the current route of the connection between PDAI (technical alternative of program for the development of composed interventions: Alternativa Técnica de Programa para el Desarrollo de Actuación Integrada) and the road N-340.
  - Petition by Neighbours Association "Partida Pitchell" and Neighbours Association "Camí Vell", Peníscola (ES), on the PGOU in Peníscola (Castellón, Spain).
  - Petition by affected parties by the eolic plan of the Valencian Community (EN), on the eolic plan of the Valencian Community.
  - Petition by (ES), on the unhealthy situation of the Hospital "Virgen del Consuelo" in

Valencia.

- Petition by Neighbours of Chamberí (a neighbourhood in Madrid) (ES), on the change of the urban plan in Chamberí.
- Petition by Sierra Oeste desarrollo S.O.S.tenible (ES), on the excessive urban plans in the West range in Madrid.
- Petition by neighbour's associations of Moralarzal, Torrelodones, Rascafría, Las Rozas, Galapagar (ES), on the breaking of European legislation.
- Petition by neighbours of Rascafría (ES), on the inform of the PGOU in Rascafría (Madrid).
- Petition by Pablo González de Villaumbrosia García (ES), on the high-tension power lines.
- Petition by Ángel de Prada Solaesa in representation of "Association Escorial and surroundings" (ES), on the opposition against the PGOU in El Escorial, San Lorenzo del Escorial and Santa María de la Alameda (Madrid).
- Petition by Forest Rangers in Madrid (ES), on the prohibition of the Regional Government to the forest rangers to denounce urban development and environmental crimes.
- Petition by Neighbour's association Galapagar (Madrid) (ES), on the expedient 0258/2006.
- Petition by Ecologist association "Xoriguer" (ES), on the PGOU in Vila Joiosa (Villajoyosa, Alicante).
- Petition by Association "Save Mojácar and East Almería" (ES), on the devastating urban plans in a high ecological, cultural and landscaping level area.

# PARLEMENT EUROPEEN



COMMITTEE ON PETITIONS  
SECRETARIAT

Brussels, 27 February, 2007

## Programme

### Delegation to Spain (Madrid, Valencia, Andalucía)

27 February - 3 March

(Authorisation of the Bureau: 12 February, 2007)

<b><u>Members:</u></b>	<b>Marcin LIBICKI</b> <b>Michael CASHMAN</b>	<b>(UEN, Poland)</b> <b>(PES, UK)</b>
<b><u>Secretariat:</u></b>	<b>Mr David Lowe,</b> <b>Mr Angel Ardaiz Egües,</b>	<b>Head of Secretariat</b> <b>Secretary</b>
<b><u>Group Staff:</u></b>	<b>Kjell SEVON</b> <b>Witold ZIOBRO</b>	<b>(Greens)</b> <b>(UEN)</b>
<b><u>Interpreters:</u></b>	<b>ZUBRZYCKA-PEREZ</b> <b>A. ZAPOLNIK</b> <b>M. ROSS</b> <b>K. Mc LAUGHLIN</b>	<b>PL/ES/EN (Team leader)</b> <b>PL/ES/EN</b> <b>EN/ES</b> <b>EN/ES</b>

tel: 00 32 498 983 534. secretariat mission.

This visit is the third fact-finding mission dealing with Spanish land law and urban development projects conducted by the Petitions Committee. It was finally authorised by the Bureau of the European Parliament on February 12th 2007 having been agreed by the Petitions Committee on November 27th 2006. To emphasise the importance of the visit the two most senior members of the Committee are participating in it. Based on the large and growing number of petitions that the Committee on Petitions receives from Spain, members will be meeting with national, regional and local authorities which, each, have a responsibility for the problems faced by petitioners as well as for the solutions which must be found. Failure to find solutions cannot fail to have a negative impact on public confidence in the building of large 'urban' infrastructure projects which, in many cases, undermine the rights of European citizens - including of course Spanish citizens, to their legitimately acquired private property.

The role of the European Parliament is naturally related to defending and promoting the rights of European citizens as defined under the EU Treaty and to ensuring the proper application of EU law by member states and autonomous regions. As a result it will not be investigating allegations of corruption which, though widely reported in relation to many urbanisation projects, falls under the full competence of the Spanish authorities themselves, who are indeed acting in many areas to combat such threats. The existing infringement procedure, brought by the European Commission against Spain concerning the public procurement procedures linked to urbanisation programmes in the Valencian region, as reported on by Parliament, is an important development which is to be welcomed, but which remains the responsibility of the European Commission alone.

A report on the Valencian Land Law, and allegations of abuse, which followed the second fact-finding visit, was adopted by the European Parliament in December 2005 by 550 for, 45 against and 25 abstentions.

There is no doubt that this is a most important issue for many European citizens who are attracted by all that Spain has to offer who need to be assured that their rights to own their own property and to move freely with their families within Europe's frontiers are fully and completely respected. The protection of the fragile environment particularly though not exclusively in coastal areas, access to water and more transparent development criteria, mentioned in the above report, are also of concern to us.

This mission will meet with petitioners, national, regional and local authorities, and other interested parties in Spain. It plans to visit Madrid, Galapagar, Almeria, Albox, Orihuela, Alicante, Torrevieja, Rojales, San Miguel de Salinas, Catral, Tibi, Parcent, Bennisia, Benicasim, Oropesa and Valencia. Public meetings will take place in Benissa and Valencia.

The draft programme follows; it is subject to slight modification resulting from logistic constraints.

We shall prepare a report to the Petitions Committee and to the Bureau of the European Parliament summarising the findings of the visit and making recommendations.

Marcin Libicki.

Michael Cashman.

## Programme

### **Tuesday 27 February 2007**

- 14:35 Departure for Madrid. (Flight nr: IB 7791)
- 18h00 Meeting with national authorities regarding the new national framework legislation covering land use planning.
- 20h00 Meeting with EU Ambassadors for an exchange of views regarding current developments in relation to Land Law situation. (Hotel)

*Overnight Madrid - Hotel Gaudi*

### **Wednesday 28 February 2007**

- 08.30 Breakfast meeting;
- 10:25 Departure for Almeria; (Flight nr.: IB 8592)  
*- on arrival, at 11:30 bus to be available for delegation*
- 12h15 Meeting with Andalucian Regional Government Delegation in Almeria.
- 14h-16h Visit to sites in the Almeria area where EU citizens have been victims of illegal housing practices. (Albox, Almanzora Valley) - *by bus*
- 18h00 Meetings in Orihuela. with local petitioners (CLARO and others)
- 19h15 Departure *by bus* to Alicante:  
*- arrival +/- 20.30hrs*

*Overnight Alicante: Hotel Melia.*

### **Thursday 1 March 2007**

- 08.00 Breakfast Meeting (Hotel)
- 9h-11h00 Visit to areas south of Alicante province including: Torrevieja - Rojales, San Miguel de Salinas and Catral.  
*Return to Alicante - by bus*
- 13h-14h Meeting with the Sindic de Greuges - Alicante  
*c/Pascual Blasco No 1.*
- 14h-17h30 Visit to areas north of Alicante including Tibi, Parcent and Benissa.  
*-by bus*

19-21h00 Meeting with petitioners and people affected by the Land laws.

*Overnight Benissa: Casas de San Jaime.*

### **Friday 2 March, 2007**

9h00 Departure towards Valencia and Castellon Province visiting sites concerned by urbanisation projects which are the subject of complaints by EU citizens, including Javea. -*by bus*

11.30 Meeting with Architects, Lawyers & Property Developers -Valencia.

12.30 Meeting with Sr Gonzalez Pons; Valencian Minister for Urbanisation.

14.00 Depart for Castellon Province

15.30 Arrival in Benicassim and Oropesa and Mestrets - Petitioners

17.15 Meeting with Mayor of Oropesa

18.00 Return to Valencia

19-21h Meeting with petitioners from the Valencian province.

*Overnight Valencia*

### **Saturday 3 March, 2007**

08:00 flight to Madrid (flight nr: IB 8999)

09.45 Meeting with petitioners in Madrid EP Office (Paseo de la Castellana, 46, E-28046 Madrid). *10:00 bus to be available for delegation*

*(Mr Libicki: flight back to Brussels at 12:20- flight nr:IB 3202 )*

10h30 -18h00 Visit to sites in the Madrid region which are the subject of petitions to the Committee, notably Galapagar area (eventual discussion with regional authorities on application of the land law)

*Overnight : Madrid*

David LOWE  
Head of Secretariat  
Committee on Petitions