

PARLAMENTUL EUROPEAN

2004



2009

Comisia pentru petiții

28.3.2007

RAPORT

privind vizita de constatare a faptelor la Madrid, Valencia, Andalucia

27 februarie – 3 martie 2007.

Comisia pentru petiții

Raportor: Marcin Libicki, Michael Cashman

Introducere.

Comisia pentru petiții își menține starea de îngrijorare și este profund tulburată din cauza contestării persistente și de lungă durată a drepturilor legitime a numeroși cetățeni europeni în Spania, în special în regiunea valenciană, privind proprietatea și domiciliile acestora. Aceștia au devenit victimele colaterale ca rezultat al ritmului frenetic al diverselor programe de urbanizare fondate în temeiul legislației care acordă privilegiu și asigură bunăstarea agenților de urbanizare și care contestă însăși integritatea indivizilor.

În numeroase cazuri documentate, consiliile orășenești au creat planurile de dezvoltare urbană mai puțin datorită cerințelor reale ale acestora cu privire la creșterea populației și a turismului și mai mult din cauza a ceea ce apare adesea ca fiind aviditate și avariție. Cu greu trece o zi fără să apară știri despre un alt primar sau consilier municipal, care este investigat sau acuzat de presupuse fapte de corupție referitoare la programele de urbanizare. Câți agenți de urbanizare au legătură, într-un fel sau altul, cu aceia care controlează municipalitățile care, la rândul lor, le aduc un profit masiv din tranzacțiile privind schimbul de terenuri și transformarea terenurilor rurale în terenuri urbane sau din transformarea costurilor impuse în mod arbitrar de proprietarii de terenuri în beneficiul agenților de urbanizare?

Ceea ce se întinde de-a lungul regiunii mediteraneene spaniole de coastă nu face atât de mult obiectul dezvoltării durabile planificate a comunităților locale - deși asemenea dezvoltări există cu adevărat; ele înseamnă de prea multe ori distrugerea comunității și a culturii, cimentarea liniei de coastă, distrugerea florei și faunei fragile și îmbogățirea masivă a unei minorități neînsemnate pe seama majorității. Coastele de deal sunt invadate de cancerul complexelor rezidențiale, nu pentru că ar fi necesare, ci pentru că asigură un profit pentru agenții de urbanizare și pentru constructori, pentru arhitecți și avocați.

În ultimii aproximativ douăzeci de ani a existat o tendință crescândă în rândul oamenilor de a achiziționa proprietăți în climatul - primitor de pe coasta spaniolă mediteraneană, fie pentru a începe o nouă viață, fie pentru a se retrage la pensie în aceste locuri. De asemenea, populația spaniolă a părăsit orașele pentru a se stabili în frumoasele zone rurale. Noile legi agrare au însoțit această tendință, în sprijinul asigurării unui proces rațional de dezvoltare. Datorită urbanizării proprietăților rurale, industria construcțiilor a cunoscut o dezvoltare economică fără precedent. Câți proprietari de companii spaniole de construcții se află acum în top 100 al Forbes sau pe lista celor mai bogați oameni din lume?

Mulți au ales să achiziționeze proprietăți în comunități rurale mai restrânse; prin cumpărarea unor locuințe rurale mai vechi lăsate libere și vândute de fostele familii de fermieri în vederea restaurării acestora, locuințe achiziționate în mod perfect legal și legitim. În mod normal, drepturile de proprietate obținute legal ar trebui să fie păstrate, poate cu excepția a cazurilor de interes public justificat și bine determinat, când trebuie acordată o despăgubire corespunzătoare.. Cu toate acestea, clădirile construite și renovate pe teren rural sunt cele mai predispușe dezvoltărilor rezidențiale generate de noile legi ale Spaniei pentru locuințe, care au creat situații în care o casă familială nu poate fi mai sigură decât castelele de nisip.

Conform raportărilor anterioare, proprietarii legitimi au devenit victime ale fenomenului de deposedare de terenuri, ale legilor precum *LRAU* și actuala *LUV* din Valencia, care îi obligă să renunțe la 10% din terenuri, proprietate personală, fără a fi despăgubiți, în scopuri sociale,

în realitatea insuficient justificate, impunând apoi o taxă financiară arbitrară ce trebuie plătită în numerar sau în natură, ce poate atinge valori de zeci de mii de EUR sau peste 50% din teren pentru noua infrastructură asupra căreia au fost luate decizii de către dezvoltatorul de proprietăți, fără a consulta proprietarii acelor terenuri.

În unele cazuri, autoritatea locală pretinde chiar că nu este informată cu privire la detaliile dezvoltărilor propuse, ce urmează a fi efectuate pe terenurile desemnate de consiliu în vederea urbanizării, care presupun construirea de drumuri care traversează proprietățile rurale ale oamenilor sau construirea de case noi în grădinile din spatele locuințelor oamenilor. În unele cazuri nu fac decât să asigure proverbiale ștampilă. Mai mult decât atât, multe victime nici măcar nu sunt conștiente de faptul că locuințele personale sunt puse în pericol, până în momentul în care apar excavatorii. Numărul victimelor fenomenului de deposedare de terenuri se ridică la zeci de mii.

Locuitorii satelor constată brusc faptul că dimensiunea și populația comunității rurale crește deodată, ca urmare a ambițiilor primarilor cu mandat limitat atrași de semnalele date de dezvoltatorii imobiliari. Dar aceștia nu vor primi nici o despăgubire pentru problemele ce le-au fost produse sau pentru investițiile lor. Dezvoltatorii însă, vor primi. Impactul asupra mediului, disponibilitatea alimentării cu apă și energie, cerințele programului de construcții însuși legate de distrugerea pe termen lung, nu constituie, de cele mai multe ori decât considerente secundare pentru aceia care sunt interesați în a trage foloasele și care nu vor fi nevoiți să locuiască niciodată în construcțiile urbane pe care le-au creat, fie că este sau nu adăugat un teren de golf, ca punct major al atracțiilor de natură comercială.

În plus, a apărut un alt fenomen îngrijorător, deoarece tot mai mulți cetățeni europeni achiziționează proprietăți cu bună-credință ca apoi să constate că, după ce și-au plătit avocații, agenții imobiliari și constructorii, ca să nu mai spunem taxele, căminele acestora sunt considerate ca fiind ilegale și că au devenit victimele primăriilor necruțătoare care aprobă cu bună-știință noi construcții pe terenul care nu era oficial aprobat în acest scop. Cetățeanul devine pârâtu; autoritatea municipală un intermediar pasiv, guvernul regional nu are nici o responsabilitate iar autoritățile naționale pretind că nu pot interveni în ciuda legislației UE și a obligațiilor impuse în Tratat. Aceasta este Europa libertății de mișcare, libertății bunurilor și serviciilor și a libertății de exploatare cu impunitate.

Petiții.

Primele petiții au apărut la începutul anului 2003, și cea mai intens sprijinită - cu peste 15.000 de semnături, a fost prezentată de către un grup de acțiune format din cetățeni valencieni, victime ale deposedării de terenuri, numit *Abusos Urbanísticos-No!* (AUN). Multe alte petiții au fost prezentate de către asociațiile comunitare locale, reprezentând grupuri de expatriați din Germania, Benelux, Regatul Unit și altele. Majoritatea au fost prezentate de către cetățeni spanioli. Întrucât noi petiții au continuat să sosească, înregistrarea individuală a fiecăreia a devenit o sarcină imposibilă, astfel că acestea au fost înregistrate pur și simplu ca venind în sprijinul petiției AUN. Prin retrospectivă, se poate spune că acest lucru a constituit, fără nici o îndoială, o greșeală, însă a fost o măsură necesară impusă de volumul mare de plângeri primite.

Petițiile au continuat să vină în continuu de atunci. Însă, deși preocuparea inițială a fost și

rămâne de fapt regiunea valenciană, Comisia a primit mai multe petiții și din alte părți ale Spaniei inclusiv din Cantabria, Andalucia, Madrid și Murcia. Rapoartele consecvente din presă cu privire la abuzul asupra drepturilor funciare au fost adăugate de asemenea la volumul de informații disponibile. În nici o altă țară din UE nu sunt încălcate drepturile cetățenilor asupra proprietăților personale, în acest mod sau în asemenea măsură, și nu au fost înregistrate petiții din partea nici unei țări UE în acest sens. Cel mai recent motiv de îngrijorare pentru alte țări ale UE din fostul bloc estic se referă la restituirea proprietăților confiscate sub fostele regimuri politice, anterior dobândirii calității de membru UE.

Comisia pentru petiții a abordat această chestiune pe baza înțelegerii faptului că propriile responsabilități au fost relativ limitate în temeiul Tratatului și că regiunile autonome ale Spaniei și însăși autoritățile naționale spaniole au deținut efectiv responsabilitatea și sarcina politică și juridică de a corecta acest abuz perceput la scară largă, prin intermediul instanțelor judecătorești dacă acest lucru era necesar. Totuși, în mod regretabil, trebuie recunoscut faptul că în mai mult de trei ani de la primirea primelor petiții, în ciuda promisiunilor și introducerii de noi legi complexe, s-au înregistrat schimbări minore, și multe mii de cetățeni care au achiziționat terenuri cu bună – credință în diverse regiuni ale Spaniei trăiesc cu sabia lui Damocles suspendată deasupra căminelor și asupra drepturilor ce li se cuvin.

În urma primei vizite de constatare a faptelor din 2004 a fost elaborat și aprobat un raport de către Comisia de petiții, care a inclus un număr de recomandări. În urma celei de-a doua vizite din 2005 Comisia a elaborat un raport care a fost prezentat în plen de către raportorul acesteia, d-na. Janelly Fourtou, când, în decembrie 2005, a fost aprobată rezoluția anexată cu 550 de voturi pentru, 45 de voturi împotriva și 25 de abțineri. Se sperase că acest lucru va avea un impact pozitiv asupra factorilor de decizie din Spania, în special datorită faptului că în Valencia un set de noi legi funciare, în primul rând LUV, venea să înlocuiască Legea de Reglementare a Activității Urbanistice, acum discreditată. O schimbare de guvern în Madrid a dus la revizuirea legii funciare naționale cadru și acest lucru părea cel puțin a fi un semn încurajator, deși legea proiect mai conținea încă anumite anomalii în raport cu legea UE.

În orice caz, Comisia pentru petiții a stăruit asupra faptului că s-a continuat încălcarea drepturilor fundamentale ale cetățenilor europeni asupra proprietăților dobândite în mod legal. În plus, Comisia a avut motive întemeiate să considere că legislația europeană specifică pentru care Parlamentul European, Comisia și Consiliul au competența necesară, nu a fost respectată de către guvernul valencian și de către autoritățile spaniole. Comisia Europeană a fost de acord cu această evaluare referitoare la Directiva UE privind achizițiile publice pentru care a fost lansată o procedură legată de încălcare a Articolului 226.

În urma investigațiilor Comisiei, pare foarte probabil ca și alte Directive să fie încălcate în momentul în care se decide soarta unor proiecte de urbanizare de mare anvergură. Acestea includ Directivele privind impactul asupra mediului, Directiva cadru de apă, Directiva cadru de apă uzată, Directiva privind habitatele, și Directiva privind păsările și în cele mai multe cazuri Directiva privind spălarea banilor. Toate acestea vin în completarea prevederilor Cartei Drepturilor Fundamentale și ale Tratatului UE în măsura în care încorporează în legislația UE prevederile Cartei Europene a Drepturilor Omului pentru care restabilirea situației anterioare ar putea fi soluționată la nivelul Curții Europene privind Drepturile Omului în Strasbourg.

Nu în ultimul rând, membrii aleși ai Parlamentului European au responsabilități directe față de

cetățenii europeni care i-au ales în vederea asigurării faptului că drepturile acestora sunt respectate în orice regiune a UE în care aceștia aleg să locuiască. În momentul în care aceștia sunt contactați în mod specific în temeiul petițiilor, ei au, în baza Articolului 194 din tratat, o sarcină suplimentară să acționeze, și, ca urmare a acestei sarcini, colaborează cu autoritățile naționale sau regionale în vederea identificării unei soluții pentru preocupările majore ale cetățenilor.

Recomandările Parlamentului până în prezent.

După cum a fost menționat, Comisia pentru petiții a făcut o serie de recomandări în iulie 2004 în urma primei vizite de constatare a faptelor. În urma unei evaluări extrem de critice a situației, Comisia a dorit explorarea mai multor mijloace serioase în vederea restabilirii drepturilor și posibilei despăgubiri a victimelor legilor funciare valenciene și înlăturării abuzului acestora de către autoritățile regionale și municipale ce operează împreună cu dezvoltatorii imobiliari. A căutat de asemenea să acorde un moratoriu pentru toate lucrările noi care nu au respectat normele UE și nici criteriile de durabilitate.

În orice caz, Parlamentul European¹ a fost cel care, „având în vedere drepturile și obligațiile ce se impun în cazul cetățeniei UE”, a votat singurele recomandări care au fost stabilite până în momentul de față în baza unui mandat instituțional, printre acestea identificându-se și următoarele:

- Reglementările viitoare respectă atât în esență cât și în formă, drepturile proprietarilor și faptul că proiectele de dezvoltare reflectă în mod atent preocupările legate de dezvoltarea durabilă, mediu și ecologie care constituie politicile fundamentale ale Uniunii;
- Includerea în noua lege a unei definiții clare în ceea ce privește interesul publice, care previne în mod clar posibilitatea ca justificarea „intereselor publice” ...să poată fi folosită în vederea promovării mai degrabă a intereselor private decât a intereselor publice.
- Stabilirea criteriilor obligatorii pentru calcularea și despăgubirea în cazul unor daune sau pagube în temeiul standardelor și principiilor recunoscute de jurisprudența CEJ și a CEDO.
- Revizuirea fundamentală a criteriilor de selectare a agentului de dezvoltare și a procedurii de acordare a contractelor publice.....;
- Măsuri în vederea asigurării că orice proprietar de terenuri inclus într-un plan de dezvoltare este informat în mod individual, eficient și în timp util asupra oricărui plan și oricărui aspect ce derivă din acesta, care ar putea să-i afecteze proprietatea și drepturile fundamentale ale acestuia /acesteia..;
- Birourile de reclamații ar trebui să revină în responsabilitatea autorităților locale și a Guvernului Regional Valencian, prin implicarea ombudsmanului regional în ceea ce privește asigurarea asistenței;

¹ Rezoluția Parlamentului European privind presupusul abuz al Legii funciare valenciene ...și efectele sale asupra cetățenilor europeni (Petițiile 609/2003, 732/2003, 985/2002, 1112/220, 107/2004, și altele) (2004/2008 INI) Doc A6-0382/2005.

Între timp, procesul de urbanizare a continuat fără întreruperi, iar în Valencia a fost demarată rapid o serie de noi proiecte de urbanizare, pentru a beneficia de vechea lege, înainte de intrarea în vigoare a noii legi din februarie 2006. Iar Parlamentul European a continuat să primească petiții din partea a numeroase municipalități din regiunea valenciană și dincolo de aceasta. O serie de cazuri au început să fie aduse în fața instanțelor de judecată, inclusiv cazul adus de Veins de Parcent, care a sesizat și Comisia cu o petiție. Conform "Valencian news" o publicație regională on-line, peste o mie de cazuri rămân nedeschise.

Având în vedere acest aspect, în mai multe ocazii din cursul anului 2006, și în special în urma ședinței Comisiei din 21 noiembrie 2006, unde au fost prezenți petiționarii și autoritățile valenciene, s-a propus o nouă vizită de constatare a faptelor. Pe 22 decembrie, Președintele a fost sesizat cu o scrisoare pentru solicitarea autorizației de efectuare a vizitei în urma unor consultări suplimentare cu secretariatele grupurilor politice.

Vizita de constatare a faptelor din 2007.

În ciuda obstacolelor, încercărilor de a amâna vizita și atacurilor la integritatea membrilor delegației ce au avut loc din interiorul Parlamentului și din exteriorul acestuia, Biroul a luat decizia de a autoriza misiunea în ceea ce privește vizita la Valencia, Madrid și Andalucia în data de 12 februarie. Perioada dintre 27 februarie și 3 martie a fost de asemenea agreată.

Primind petiții și din Madrid și Andalucia, aceste regiuni autonome au fost de asemenea incluse în misiune pentru a asigura, pe lângă evaluarea petițiilor, o perspectivă alternativă în ceea ce privește aplicarea legii funciare în comparație cu Regiunea Valenciană¹.

În urma întâlnirilor cu unii dintre reprezentanții diplomați ai statelor membre ale UE din Madrid, dar nu și cu reprezentanți ai Ministerului național pentru locuințe, conform planificărilor, delegația s-a deplasat în Almeria și, Andalucia.

Delegația regretă sincer faptul că întâlnirea la nivel național nu a fost agreată, deși o cerere oficială fusese adresată cu mult timp înainte prin intermediul Reprezentanței Permanente a Spaniei la Bruxelles. Motivele invocate în urma refuzului nu par destul de credibile, date fiind circumstanțele vizitei și obiectivele urmărite de echipa de constatare. Se spera organizarea unei discuții cu privire la noua legislație cadru la nivel național și impactul acesteia asupra regiunilor și responsabilitățile acestora.

Andalucia.

Deși ziua vizitei a coincis cu festivitatea andaluciană care este sărbătoare publică, reprezentanții guvernului regional din Provincia Almeria au organizat o ședință de două ore împreună cu delegația, pentru a discuta aspectele legate de legile funciare andaluciene și punerea acestora în aplicare la nivelul a numeroase municipalități.²

Autoritățile au informat delegația cu privire la obiectivele lor pentru dezvoltarea sistematică, durabilă și planificată a regiunilor, ce permite autorităților locale să asigure servicii adecvate pentru comunitățile locale. Au admis și recunoscut faptul că o serie de autorități municipale au acționat necorespunzător și, în unele cazuri, cum ar fi în cazul Marbella din Provincia Malaga, au acționat într-un mod ilicit, din aceasta cauză Primarul și unii consilieri municipali fiind arestați. Ei au afirmat faptul că lucrările ilegale de construcții, cu alte cuvinte construcția de locuințe în zone neautorizate, au făcut imposibilă pentru autoritățile locale asigurarea alimentării cu apă și electricitate și asigurarea depozitării deșeurilor. Au recunoscut că în unele cazuri, din astfel de practici ilegale au provenit sume considerabile de bani

Răspunzând la întrebări legate de aplicarea riguroasă a legilor funciare în contextul programelor de urbanizare, aceștia au insistat asupra faptului că autoritățile municipale s-au

1 Programul delegației în Spania, proiectul nr. 6, Comisia pentru petiții Bruxelles, 27 februarie 2007. Anexa 1 a acestui raport.

2 Întâlnire cu Delegado Provincial, Consejeria de Obras Publicas y Transportes, Director General de Inspeccion de Ordenacion del Territorio, Urbanismo y Vivienda, Inspector Jefe Almeria.

bucurat de un nivel considerabil de autonomie, dar aveau obligația de a acționa în limita anumitor orientări cu privire la dimensiunea și proporțiile lucrărilor. Au reiterat faptul că dezvoltarea durabilă a constituit prima prioritate în ceea ce privește amenajarea teritorială. Au indicat de asemenea faptul că nu toate autoritățile locale au folosit agentul de urbanizare și că regulile valenciene nu erau aplicabile în Andalucia. Delegația a fost informată cu privire la faptul că, decât să invite un agent de urbanizare să facă acest lucru, un grup de proprietari locali de terenuri și-ar putea combina propriile resurse pentru a-și dezvolta proprietățile. În momentul în care autoritatea locală decide faptul că dezvoltarea este necesară pentru interesul public, atunci este folosit, în mod normal, un agent de urbanizare care este ales în urma unei invitații publice la licitație, publicată în Jurnalul Oficial al UE, în conformitate cu legea andaluciană. Agentul de urbanizare nu este o persoană care a fost impusă proprietarilor de terenuri.

Au susținut că au fost publicate informații cu privire la proiectele de urbanizare iar proprietarii de terenuri afectați au fost informați în acest sens. De asemenea, notarii publici și grefierii trebuie să fie înregistrați și înscriși la autoritățile regionale pentru practică legală.

Reclasificarea terenului de la unul rural la cel destinat lucrărilor de construcție (urbanizabil) presupune cedarea, de către proprietar, a 10% din terenul propriu, către autoritatea locală în scopul folosinței publice, proprietarul trebuind să plătească o parte din costul noilor servicii de agrement. Ca răspuns la aceste chestiuni ce ridică semne de întrebare, s-a susținut că interesul public trebuie definit în funcție de nevoile specifice fiecărei acțiuni de dezvoltare, ținând seama de constrângerile de mediu, economice și sociale ale fiecărei comunități implicate.

Delegația a fost informată asupra faptului că toate planurile trebuie notificate Guvernului Regional în scopul obținerii aprobării finale, acestea putând fi atacate în cazul în care nu sunt în conformitate cu principiile legii regionale. Cetățenii au dreptul de a contesta deciziile de amenajare teritorială la autoritatea regională, în acest sens fiind stabilit un corp diplomatic de inspectori care să investigheze punerea în aplicare a proiectelor de urbanizare. Șeful Serviciului de Investigații a fost prezent la discuția pe această temă. Au fost impuse ordine cu privire la planurile de urbanizare care nu au corespuns criteriilor de conservare, fiind impuse amenzi usturătoare asupra dezvoltatorilor imobiliari care se fac responsabili de lucrări ilicite; în prezent sunt derulate cinci cazuri majore disciplinare împotriva autorităților locale pentru activități ilegale privind construcția de locuințe.

În orice caz, era evident că, în ciuda garanțiilor, au apărut abuzurile, fiind astfel puse sub investigație o serie de programe de urbanizare, așa cum a fost menționat. Două dintre acestea au fost abordate de către delegație în mod particular: Situația din Ronda, din Albox și cea din valea Alamanzera. În această ultimă situație, un acord tacit între constructori și autoritatea locală a avut drept rezultat construirea ilegală a câtorva sute de locuințe, achiziționate cu bună-credință în primul rând de expatriați, prin intermediul agenților imobiliari autorizați și a avocaților... Mulți dintre aceștia sunt în prezent amenințați cu demolarea. Primarul este supus unei anchete.

Delegația a fost informată de către autoritățile regionale că statutul ilegal se aplică lucrării de construcție, și nu terenului pe care au fost ridicate aceste construcții. O locuință construită în mod ilegal poate fi supusă acțiunii de demolare, terenul revenind la starea inițială. (S-a

încercat o comparație nefericită între achiziționarea unei locuințe ilegale și achiziționarea unei mașini ilegale pe care legea o confiscă). Oricine achiziționează cu bună-credință o locuință construită ilegal, poate da curs unei acțiuni civile în fața instanței judecătorești împotriva reprezentantului de vânzări sau ar putea încerca să obțină o acțiune penală pentru fraudă. A fost admis că acest proces se poate întinde pe o perioadă îndelungată și poate constitui un exercițiu extrem de costisitor.

În orice caz, este destul de clar că aceia care au achiziționat cu bună-credință locuințe care au fost identificate ca fiind construite ilegal, nu sunt, în conformitate cu guvernul regional, considerați într-atât de mult victime, pe cât sunt responsabili în egală măsură de cele întâmplate.

În prezent, se pare că nu există o recunoaștere adecvată, lucru ce este clar delegației, cu privire la gradul de culpă și responsabilitate ce revine autorității locale, constructorilor care au obținut profit și autorității regionale care a fost fie ignorantă vizavi de cele întâmplate, fie a ales să nu acționeze în sensul prevenirii acestor situații. Pe scurt, nu se poate determina în mod corect gradul de culpă și nu există nici o procedură clară, în afara celor stabilite în instanțele judecătorești, în vederea soluționării problemei, în ciuda capacității de intervenție a inspectoratului regional.

Este adevărat de asemenea, că nu există două cazuri identice în ceea ce privește construcțiile ilegale și că există o diferență între clădirile construite ilegal în zonele interzise în mod expres și din motive obiective, întrucât sunt situate în zone speciale de conservare sau văi inundabile marcate, și acelea construite doar în zonele nemarcate, dar care nu constituie nici un alt tip de limitare. Dacă în primul caz este mai probabilă acțiunea de demolare, în cel de-al doilea caz poate fi posibilă obținerea retroactivă a autorizației și încadrarea într-un plan revizuit de dezvoltare. Acest lucru ar putea atrage costuri suplimentare pentru proprietar, dar cel puțin modificarea statutului terenului sau a autorizațiilor de construcție poate constitui o alternativă ce îi va da posibilitatea de a păstra proprietatea.

Oricum, dată fiind dimensiunea problemei care este în continuă creștere, ar trebui stabilit un tip de tribunal funcțional administrativ care să soluționeze astfel de chestiuni, ținând cont de responsabilitățile reale ale tuturor părților. În ultimă instanță, victimele inocente ale construcțiilor ilegale de locuințe nu ar trebui să suporte toate aceste consecințe. Este evident că în Albox, rezidenții identificați în prezent ca având domiciliul în locuințele construite ilegal nu au fost consiliați corespunzător de către autoritatea locală, inspectorii sau avocații locali.

Regiunea Valencia.

Motivele pentru care delegația din partea Comisiei pentru petiții a revenit în Valencia pentru a treia oară sunt evidente. Nu numai că există o procedură privind încălcarea dreptului comunitar în plină desfășurare, referitoare la Directiva privind achizițiile publice, dar o serie de noi petiții a demonstrat, de asemenea, faptul că autoritățile nu au respectat garanțiile acordate delegațiilor anterioare conform cărora recomandările făcute la momentul respectiv vor fi atent urmate, în special în ceea ce privește drepturile omului, alimentarea cu apă și mediul înconjurător. Chiar în timpul vizitei, delegația a primit documente referitoare la aproximativ șaiszeci de noi ipoteze legate de abuzul legii funciare.

Contrastul dintre întâlnirea care a fost finalmente agreată de ministrul responsabil al Guvernului valencian, Esteban Gonzalez Pons, și întâlnirile care au avut loc în diferite orașe și sate cu populația direct afectată a fost edificator.

De asemenea, a fost înregistrată o creștere a numărului cazurilor inițiate de procurori împotriva corupției, survenite în urma programelor de urbanizare puse în aplicare de primării. Delegația a vizitat, în acest sens, sectoarele Orihuela, Catral și Torrevieja. Primarul din Catral a venit de la Primărie pentru a pune la dispoziția delegației documente justificative, în timp ce membrii acesteia audiau petiționarii în legătură cu reclamațiile lor.

În octombrie 2006, Autoritățile Regionale au degrevat consiliul municipal al Catral de responsabilitățile sale privind urbanizarea, din cauza construirii a 1270 de locuințe ilegale, în vecinătatea parcului natural *el Hondo*. Se pare că această atitudine severă a fost de scurtă durată, având în vedere că proprietățile construite parțial în această zonă au fost finalizate în ciuda interdicției impuse. Dezvoltatorii continuă să construiască, iar casele sunt promovate spre vânzare în Regatul Unit, conform celor declarate de localnici, mulți dintre ei fiind chiar victime ale acestei practici, confruntându-se cu pierderea locuințelor ca și cum aceștia ar fi fost responsabili pentru cele întâmplate.

Delegația a vizitat sectorul Rojales, la sud de Alicante împreună cu unul dintre petiționari (250/2005) și a constatat construcții vaste de locuințe în El Rason și El Limonar, acolo unde pădurea de pini mediteraneeni a fost defrișată, rămânând doar rădăcinile, întrucât construcția de locuințe s-a extins înspre zona lagunei, până la țarm. Zona special protejată, cunoscută sub denumirea de *Parque Natural de las Lagunas de la Mata y Torrevieja* [Parcul natural al lagunelor din Mata și Torrevieja] era în plin proces de construcție intensivă.

În San Miguel de Salinas delegația a fost întâmpinată de aproximativ o sută de săteni care au înmănat acesteia o altă petiție prin care reclamau distrugerea mediului local, lipsa serviciilor elementare și contaminarea rezervei de apă, afirmând pe această cale că autoritățile locale și regionale nu au luat nici o măsură din momentul depunerii primei plângeri în acest sens, de acum doi ani. Un rezident german a adus o plângere cu privire la conductele învechite și sparte din azbest care sunt încă în funcțiune și contaminarea cu sulfat de cupru a apei potabile și o stație de tratare a apelor care a fost infestată cu șobolani și avariată.

În Orihuela, delegației i s-au oferit cadouri constând în portocale produse pe plan local, lămâi și grapefruit care, după cum i s-a spus, au fost ultimele produse în zona din jurul Los Almendros (1129/2003) înainte ca promotorii imobiliari să intervină. Conform celor afirmate de petiționari, fiecare proprietar din acest district este obligat să cedeze 60% din pământul său iar construcția va fi executată într-o zonă care a fost desemnată parc natural. Nu a existat nici o procedură de licitație pentru lucrările de urbanizare conform afirmațiilor altor rezidenți din zona respectivă.

Tot în zona respectivă, o nouă grupare de cetățeni denumită *Claro*, s-a prezentat delegației și a înaintat o nouă petiție pretinzând că au fost încălcate de către autorități drepturile cetățenilor europeni de a participa la vot în alegerile locale. Din 18 000 de cereri din partea votanților

expediate către resortisanții spanioli în septembrie, 11 000 au fost returnate în decembrie. Aceștia au afirmat că două treimi din formularele pentru cererile votanților pur și simplu nu fuseseră livrate din cauza serviciilor poștale neadecvate.

Ședința care a fost organizată cu ombudsmanul local, judecătorul sindic de Greuges Sra Emilia Caballero, a permis membrilor delegației să primească confirmarea despre multiplele probleme întâmpinate de către comunitățile locale în momentul în care s-au confruntat cu scheme de urbanizare nedorite. Aceasta și-a exprimat o deosebită îngrijorare despre absența locuințelor sociale în marea majoritate a dezvoltărilor urbane ceea ce a condus-la o discuție a modalității în care autoritățile sunt capabile să definească singure obiectivele de interes public. Aceasta și-a exprimat de asemenea critica pentru lipsa implicării publice în luarea deciziilor de către primării în multe zone.

Călătorind la nord de Alicante delegația nu și-a putut respecta promisiunea de a se întâlni cu rezidenții din Tibi și el Aljibe și recunoaște că a fost un lucru trist și exasperant pentru locuitorii satului care se pregătiseră să primească delegația care putea să dea mai multă greutate revendicărilor lor împotriva urbanizării masive care amenință să le distrugă comunitatea locală. Delegația a primit într-adevăr documentația complexă furnizată de aceștia- care actualizează pentru Comisie informațiile privind situația actuală în comparație cu perioada când satul a fost vizitat în anul 2005.

În Parcent, delegația a fost întâmpinată, se pare, de către aproape toți locuitorii orașului și o procesiune improvizată a urmat membrii până la locul în care s-a organizat ședința publică, iar oamenii au fost liberi să-și exprime temerile cu privire la regiunea lor care se confruntă cu o creștere de patru ori mai mare în ceea ce privește populația și urbanizarea în zonele de pantă și spațiile rurale. Președintele asociației rezidenților locali din la Repla unde sunt planificate 1500 de case noi, a descris efectul catastrofic provocat de construirea a mii de case de vacanță nedorite prin devastarea a milioane de metri pătrați de teren situat în regiuni rurale valoroase și sensibile din punct de vedere ecologic. Toate acestea au fost planificate fără existența unui studiu minim fundamental de impact social sau asupra mediului și fără întocmirea unui raport științific corespunzător cu privire la caracterul adecvat al resurselor de apă. ” Rezidenții s-au plâns că nici una dintre persoanele afectate nu primiseră până la momentul respectiv nici măcar o scrisoare oficială sau o avizare din partea primăriei pentru a explica impactul planurilor. Planurile au fost grăbite în ultimele zile ale fostei LRAU, pe data de 30 ianuarie 2006.

În Parcent, 3 sectoare au devenit subiectul proiectelor de urbanizare și toate conțin defecte serioase și discrepanțe, suficiente de fapt pentru ca tribunalele să intervină pentru a opri extinderea pentru moment, a celei mai mari, El Repla,. Dar dincolo de aceasta rămâne faptul că un oraș mic, ai cărui 900 de locuitori acceptă cu plăcere și înțeleg necesitatea unui plan de dezvoltare durabilă pentru zona respectivă, își exprimă dezacordul pentru implicarea într-un proiect de urbanizare care estimează o creștere de până la 10.000 de locuitori în cursul deceniului următor.

Este adevărat că, în cadrul întâlnirii de la primărie pe care delegația a avut-o cu primarul, care a prezentat planurile, promotorii imobiliari înșiși, dintre care unul este fratele Consilierului pentru planificare urbană, au răspuns la întrebările detaliate despre extinderea previzionată a orașului pe baza unui calcul ce are în vedere în jur de patru persoane pentru fiecare

gospodărie proiectată. Pe parcursul ultimilor șapte ani, o mare parte din terenul rural din vale a fost cumpărat de către promotorii imobiliari care sunt pe punctul de a obține un profit mare în urma reclasificării, deși, dacă proiectul se va materializa, cele aproximativ 50 de familii care trăiesc în zona de deal sunt cele care vor prelua povara valorii disproporționate a costurilor.

În sat, emoțiile erau foarte mari, iar bărbații mai învârstă, care trăiseră toată viața lor acolo, își exprimau teama în legătură cu soarta comunității, iar delegația a fost escortată sub o mulțime de umbrele de-a lungul străzilor înguste și înapoi la autobuzul care îi aștepta.

În cadrul unei ședințe publice organizată la Benissa, într-un hol aglomerat, delegația a primit observații de la oamenii din mai multe orașe și sate care dezaprobau proiectele de urbanizare. Acestea includeau Tormos, Altea, Villajoiosa, Mutxamel, Alfaz, Val de Lagourt, Monóvar, Tibi, Rabassa, Denia, Javea, Orxeta, Liber, el Collado, Orba, și Gata de Gorgos. Natura plângerilor era similară și se referea la lipsa de apă, a unui studiu de impact asupra mediului, la probleme legate de alegerea agentului de urbanizare și de acuzațiile de corupție, contribuțiile excesive și costurile arbitrare pentru noua infrastructură, lipsa de informații, problemele cu declarațiile ca utilități publice dar care nu sunt urmate de locuințe sociale, compensații infime sau absente și pierderea pământului cumpărat în mod legal. Primarul din Benissa a luat cuvântul pentru a afirma că a fost o victimă, nu a legilor privind pământul dar a acuzațiilor potrivit cărora a abuzat de autoritatea lui pentru aprobarea construcției pentru propria casă de la țară al cărei plan nu era în conformitate cu legea privind urbanizarea.

Întâlnirea cu ministrul valencian pentru urbanizare, Esteban Gonzales Ponce, s-a dovedit dificilă de organizat, și a fost finalizată doar ca urmare a vizitei efectuate de către șeful său de cabinet la Bruxelles în 26 februarie. Declarațiile au fost făcute în cadrul conferințelor de presă organizate înainte de ședința cu ministrul, de către doi Membri ai Parlamentului European și de către reprezentanți ai comunității de afaceri care au criticat cu toții atât delegația cât și membrii ei individual.

În ultimul moment, scenariul ședinței a fost modificat astfel încât membrii comunității de afaceri cu care se făcuseră aranjamente pentru o întâlnire separată au fost incluși în cele din urmă în cadrul aceleiași ședințe cu ministrul. Aici poate fi descris ministrul, flancat de o parte și de alta și sprijinit de către președinții Departamentului de Turism din Valencia, promotorii construcțiilor, agenții de urbanizare, agenții imobiliari și agenții de turism, unde cu toții au criticat vizita și au apărut legile valenciene ale fondului funciar și activitățile industriei de construcții. Prin urmare, întâlnirea a fost mai degrabă conflictuală decât constructivă.

Au existat suspiciuni asupra faptului că vizita fiecărei delegații a costat regiunea valenciană două sute de milioane de euro sumă datorată pierderilor din turism, că au existat interese ascunse în spatele organizării vizitei, s-a raportat că Banca Spaniei declarase că s-au pierdut în investiții o mie de milioane de euro în urma vizitelor Comisiei pentru petiții și că petițiile primite au fost de fapt fictive sau doar o simplă invenție, rodul imaginației delegației.

Delegația a subliniat natura preocupărilor Comisiei și a explicat că a revenit în speranța că multe dintre problemele cu care se confruntă comunitățile locale ar fi putut fi soluționate în cooperare cu autoritățile. A ridicat problema specifică a locuințelor ilegale, distinctă față de problemele mai generale întâmpinate ca urmare a programelor de urbanizare extensivă care au

fost puse în aplicare fără să se respecte drepturile micilor proprietari sau mediul înconjurător.

Ministrul a refuzat să confirme că au existat probleme cu programele de urbanizare și chiar dacă ar fi fost, acestea ar fi trebuit soluționate prin intermediul instanțelor de judecată, a susținut ministrul. Singurul caz special la care a făcut referire a fost problema locuințelor ilegale din municipiul Catral pe care delegația îl vizitase.

Reprezentanții comunității de afaceri au criticat de asemenea cu asprime vizita, dar cu toate acestea au salutat ocazia de a întâlni delegația. S-a explicat că industria de construcții contribuie cu 25% la PIB-ul regiunii și a asigurat multe locuri de muncă și că orice scădere a afacerilor ar conduce la unei rate mai mari de șomaj. Reprezentantul Federației Afacerilor Imobiliare a sugerat că ar putea fi înființată o comisie specială pentru analizarea plângerilor.

Pentru a concluziona, delegația a afirmat că deși a apreciat preocupările exprimate de către comunitatea de afaceri, soluția problemei se află în mâinile lor. A respins acuzațiile împotriva integrității sale care au fost făcute fără nici o justificare sau dovadă. În comparație cu vizitele anterioare, a apărut mai clar ca niciodată că legea cu privire la fondul funciar a fost concepută sau cel puțin interpretată în primul rând în interesul dezvoltatorilor imobiliari și al agenților de urbanizare, și nu cu intenția de a respecta drepturile legitime ale proprietarilor individuali sau mediul ecologic sau social fragil.

Urmare a acestei ședințe, membrii delegației au călătorit în Provincia Castellon pentru a se întâlni cu comunitățile locale care prezentaseră și ele petiții. Prima oprire a fost la Mestrets.

Aceasta este o comunitate mică de coastă unde 42 de case locuite permanent vor face loc pentru un complex ce va cuprinde 6000 de locuințe. Rezidenții, dintre care mulți au trăit acolo toată viața, beneficiază deja de toate condițiile și totuși vor fi forțați să contribuie la plată pentru această urbanizare extensivă în urma căreia majoritatea își va pierde locuințele. Localnicii au solicitat compensații corespunzătoare pentru proprietățile lor și dreptul de a fi strămutați în condiții similare dacă urbanizarea ar fi iminentă. În schimb li s-a oferit foarte puțin, deseori oferta nu a depășit acordarea unui apartament mic într-un complex de locuințe.

Ei au spus că nu au primit nici un răspuns de la autoritățile regionale valenciene și doar judecătorul sindic de Greuges a răspuns preocupărilor lor și i-a susținut.

Delegația s-a deplasat apoi către Cabanes și proiectul Marina d'Or care consta dintr-un șir lung de clădiri cu zece etaje de-a lungul plajei (Plaja Torre la Sal) care se aflau în construcție. Petiționarii reclamă că populația curentă de mai puțin de 3000 de locuitori va crește la 125000 pe parcursul sezonului de vacanță. Sunt planificate 24000 de locuințe în total, precum și trei terenuri de golf și un parc tematic Mundo Ilusion. Apartamentele sunt învecinate cu o rezervație naturală care adăpostește o specie de păsări protejată (aguilucho cenizo) și nu a existat nici o aprobare cu privire la rezerva garantată de apă pentru complexul urbanistic. Totuși, s-a prevăzut o instalație de desalinizare, conform afirmațiilor petiționarilor, va necesita finanțare UE.

La întâlnirea publică din Valencia, Președintele AUN a prezentat delegația și reprezentanții multor asociații locale au vorbit despre situația lor specială. Mai mulți au prezentat delegației

noi petiții. Următoarele exemple sunt elocvente pentru problemele întâlnite. În Benicalap, multe familii sunt strămutate din cauza unei reclasificări zonale a regiunii în folosul Clubului de Fotbal din Valencia. În Mestalla, comunitatea se găsește sub amenințarea unui nou proiect de dezvoltare urbană în urma căruia, se spune, doar constructorii și promotorii imobiliari vor obține beneficii, în timp ce oamenii vor fi obligați să-și abandoneze locuințele și pământul aparținând familiilor lor.

În Peniscola, în zona costală de nord din regiunea Valencia, 3000 de noi locuințe sunt planificate într-o zonă desemnată parc național. Rezidenții locali au încercat să aducă cazul în fața instanței de judecată, dar după doi ani și jumătate nu există încă nici o perspectivă pentru o audiere a cazului. Nu a existat nici o evaluare a impactului asupra mediului și autoritățile nu sunt preocupate de faptul că zona respectivă a fost desemnată ca parte dintr-o zonă special protejată conform Natura 2000.

Alte plângeri au fost primite de la Alboraya, chiar din Valencia Parque y Jardin Jose M Orensa, Picassent, Villalonga, Alboraya, Albalat, Hospital al Virgen del Consuelo din Valencia (unde rezidenții sunt expuși emisiilor toxice din pompele de cobalt și heliu radioactiv; terenul public acordat unei companii private a modificat autorizația cadastrală fără nici o considerație pentru comunitatea locală), și Albufera. Mulți oameni au venit la întâlnire pentru a-și exprima frustrarea privind faptul că au fost total ignorați de către autoritățile locale care au ținut seama doar de pretențiile ridicate de agenții de urbanizare și promotorii imobiliari.

Din 540 de municipalități care formează regiunea valenciană, s-ar părea că aproape 15-20 de procente, concentrate în special în zona costală din interiorul țării, au experimentat probleme serioase ce au rezultat din urbanizarea extensivă, multe dintre acestea implicând acuzații de corupție în ultimii ani. Puține autorități municipale au inițiat proceduri de sistematizare locală în strânsă asociere și cu implicarea activă a comunității locale, așa cum s-a întâmplat în Xabia, de exemplu.

S-ar părea, deci, că acesta este motivul pentru care pot fi imediat exploatate punctele slabe ale cadrului legislativ privind legea fondului funciar excesiv de complexă și numărul de plângeri generate de programele de urbanizare continuă să crească. Autoritățile regionale au obligația de a recunoaște acest lucru și de a respecta drepturile micilor proprietari și mediul înconjurător și de a acționa împotriva abuzurilor. Nu există nici o dovadă că au ajuns la o înțelegere în această privință cu excepția unei situații izolate referitoare la câteva construcții de locuințe ilegale.

Drepturile fundamentale ale cetățenilor europeni asupra proprietății acestora nu sunt respectate în același fel aici, precum sunt în alte țări europene și este evident că există un anumit nivel de abuz permanent rezultat din urbanizare, ceea ce subminează cererile ca regiunea să acționeze în conformitate deplină cu Tratatul UE. În plus, există dovezi justificative privind faptul că nu numai se aplică cu rea-voință Directivele UE, dar acestea nu sunt nici măcar transpuse în mod clar, de exemplu în cazul procedurilor de achiziții publice.

Regiunea Madrid

Regiunea Madrid nu a fost imună la dezvoltarea urbană, din contră. Succesul economiei

spaniole din ultimii douăzeci de ani a atras o afluență masivă de populație din multe țări europene și din întreaga lume. Afluxul crescut a creat de asemenea un sector considerabil de populație urbană care dorește să cumpere o a doua locuință departe de zgomotul orașului, pe dealurile superbe și pe coastele dinspre Sierra de Guadarrama.

Promotorii imobiliari au fost prompti în sesizarea oportunităților pe care le-a creat această situație și primăriile au fost obligate să-și reconsidere planul general de sistematizare al orașelor pentru a acoperi următoarele decenii. Asemenea dezvoltări au adus cu ele, ca și în alte regiuni din Spania, acuzații privind practici necinstite, acaparatoare și de corupție.

Comisia pentru petiții a primit petiții din partea unui număr de localități la nord de Madrid și, în timpul disponibil, delegația a putut vizita Torrelodones și Galapagar. Nu a putut vizita Rascafría, despre situația căreia i s-au furnizat totuși informații documentare cu privire la urbanizarea unei zone special protejate conform directivei privind păsările. Cu toate acestea, înaintea vizitei s-a întâlnit cu petiționarii în cadrul unei ședințe la Madrid unde au fost reprezentate și unele partide politice. Contrar situației existente în Valencia, principalele preocupări ale petiționarilor s-au concentrat asupra absenței respectului pentru mediul înconjurător, inclusiv pentru zonele special protejate și problemelor adiacente referitoare la accesul adecvat la sursele de apă și instalațiile pentru apele uzate în zonele țintă pentru promotorii imobiliari.

Din fericire, delegația a putut ține o ședință cu ministrul responsabil cu urbanizarea în cadrul Guvernului Regional de la Madrid, Francisco Granados. Cu toate acestea, schimbul de vederi a fost mai degrabă superficial, dar totuși folositor în privința faptului că a permis într-adevăr delegației să afle mai mult despre prioritățile regiunii și procedurile privind mediul înconjurător și drepturile proprietarilor pentru care ministrul a afirmat că își asumă personal răspunderea. În ceea ce privește cele două orașe care urmează să fie vizitate, acesta a informat delegația că proiectul pentru Torrelodones a fost retras pentru moment și proiectul pentru Galapagar urmează să primească aprobarea finală. Acesta a explicat de asemenea procedurile pentru numirea agenților de urbanizare care, a afirmat el, au la bază Directivele UE. În regiunea Madrid, a afirmat el, compensațiile se plătesc către proprietarii de teren afectați de proiectele de urbanizare pe baza noii reclasificări, spre deosebire de Valencia.

La sosirea în Galapagar, delegația s-a întâlnit cu primarul și mai mulți membri ai consiliului local. Delegația și-a exprimat preocupările ce reies din petițiile primite cu privire la programele de dezvoltare, în special cele referitoare la rezervația Natura 2000 de-a lungul râului Guadarrama și problema epurării apelor uzate. Primarul a oferit o explicație detaliată a proiectului și a identificat toate zonele cheie pe o hartă la scară mare înainte de a sublinia principalele stadii ale procedurii ce duce la aprobarea planului general. El a afirmat că planul era în așteptarea aprobării finale de la Madrid.

El a afirmat că, dacă se aprobă, autoritatea locală a ales să acționeze fără serviciile oferite un agent de urbanizare, care nu au fost considerate necesare. Acesta a afirmat că s-a acordat toată

¹ See for example *El Mundo*: El mapa de la speculation. Suplement especial 11/2006; www.elmundo.es Informe global de la corrupcion 2006 – Transparency International-Espania
Vezi de exemplu *El Mundo*: El mapa de la speculation. Supliment special 11/2006; www.elmundo.es Informare globală asupra corupției în 2006 – Transparență Internațională Spania.

atenția evaluării impactului asupra mediului și că au fost elaborate 16 rapoarte sectoriale separate, inclusiv asupra impactului potențial al parcului regional din Manzanares și a bazinului Guadarrama. Acesta a anunțat că registrul primăriei consemnase 12201 acuzații cu privire la proiect cu 1691 de semnături în sprijinul acuzațiilor. Au existat 63 de categorii diferite de plângeri.

Pentru o populație de aproape 33.000 de locuitori, acesta a considerat că numărul obiecțiilor nu este surprinzător. Acesta a mai comentat cu privire la raportul Departamentului Hidrologic, precum și asupra faptului că planurile pentru o stație și pentru linii electrice de înaltă tensiune nu reprezentau responsabilitatea municipalității. El a informat delegația că aproximativ $\frac{3}{4}$ din suprafața regiunii Galapagar a fost protejată prin măsuri de conservare care vor fi respectate. Proiectul propus, a menționat acesta, va include 6900 de noi locuințe pe parcursul următorilor cincisprezece ani, ceea ce reprezintă un număr convingător și care nu este disproporționat în comparație cu populația existentă.

Delegația a fost mulțumită de explicațiile oferite de către primar, în contrast cu abordarea adoptată de autoritățile valenciene cu care a fost confruntată.

Vizita la Torreledonos a fost folositoare în cea mai mare parte și cu caracter informativ, dar în mod necesar a avut un impact mai mic datorită faptului că a fost retras proiectul de urbanizare propus care urma să amplaseze un teren de golf și 1500 de noi locuințe într-o zonă special protejată, deși mulți se temeau că proiectul va fi reconsiderat după alegerile de la sfârșitul lunii mai.

Ultima ședință publică din cadrul misiunii a fost ținută la Galapagar și a permis delegației să compare și să opună explicațiile oferite de primar părerilor exprimate de un număr mare de locuitori. Au fost consemnate optsprezece declarații care au inclus comentarii serioase despre dezvoltările din zonele învecinate precum El Escorial. Punctul central al preocupărilor a fost mărimea programului și impactul acestuia asupra zonelor locale de o frumusețe naturală remarcabilă, asupra speciilor de păsări primejduite, lipsei instalațiilor de epurare a apelor uzate, ca și efectul proiectului asupra construcțiilor sociale ale comunității.

Concluzii

Aplicarea legii fondului funciar ce guvernează drepturile indivizilor asupra proprietăților lor dobândite în mod legal rămâne problematică în mai multe dintre regiunile autonome din Spania. Presiunile de a se angaja în proiecte masive de dezvoltare urbană sunt de cele mai multe ori promovate de către comunitatea de afaceri care are cele mai multe beneficii de pe urma acestei activități lucrative. Primăriile și guvernele regionale răspund în măsură diferită, pornind de la angajamente loiale în fața comunității lor locale până la acceptarea pasivă și adesea activă a planurilor agenților de urbanizare, iar legile lor regionale reflectă aceste diferențe.

Rezidenții, spanioli sau nu, sunt cei mai afectați de asemenea programe de urbanizare și, în împrejurările date, au în mod inevitabil cel mai mult de pierdut. În prea multe cazuri, nu numai că au avut cel mai mult de pierdut dar de fapt au riscat toate roadele muncii lor și această situație este mai întâlnită în regiunea valenciană decât în oricare altă parte. Această regiune este cea în care delegația Comisiei pentru petiții s-a confruntat cu cea mai mare aroganță și cu cele mai puține explicații privind proiectele de urbanizare care au condus la distrugerea multor zone de coastă frumoase și fragile. În această regiune majoritatea petițiilor primite descriu visele urbane disproportionale ale agenților imobiliari care echivalează cu tot atâtea coșmaruri pentru localnicii care, în calitate de cetățeni și rezidenți UE, merită mult mai mult.

Asta nu neagă existența unor probleme serioase în multe alte regiuni din Spania menționate anterior în acest raport și amplu documentate de mai multe studii aprofundate ale fenomenului. Soluția pentru problema urbanizării excesive este în primul rând în sarcina autorităților locale și adunărilor regionale care aprobă legislația. Guvernul național are și el rolul specific de a asigura respectarea deplină a legislației UE și cerințelor tratatului în chestiuni precum drepturile fundamentale, mediul și achizițiile publice. Constituția Spaniolă nu a fost niciodată testată în mod corespunzător în legătură cu acapararea pământului care a creat atât de multe victime. Singura încercare făcută de către un avocat remarcabil din Valencia, aceea de a aduce chestiunea în fața Curții Constituționale, a eșuat din cauza unei chestiuni procedurale.

Nu ar trebui să treacă prea mult timp înainte ca această problemă să parvină în atenția Curții Europene de Justiție și o decizie în această privință împotriva autorităților regionale și spaniole ar putea avea implicații mult mai cuprinzătoare în ceea ce privește responsabilitatea și despăgubirile față de victime.

Comisia pentru petiții este hotărâtă să continue să-și îndeplinească până la capăt responsabilitățile sale modeste conform tratatului, ce protejează cetățeanul european și să asigure, acolo unde este cazul, sprijinul său ferm și necondiționat. Nu există nici o îndoială, în viziunea acestei delegații, asupra unei absențe dovedite în respectarea drepturilor fundamentale cu privire la proprietatea cetățenilor europeni în multe părți din Spania și în mod special în regiunea valenciană. Parlamentul European și celelalte instituții UE au obligația clară față de cetățenii lor să asigure oprirea unor asemenea încălcări persistente ale drepturilor cetățenești. Este în interesul fiecăruia ca acest lucru să se întâmple mai devreme decât mai târziu.

Recomandări

- Invită Comisia să ia pe deplin în considerare și să evalueze aspectele ridicate în cadrul acestui raport, în special cu privire la o posibilă încălcare a legislației UE și a drepturilor fundamentale și principiilor conținute în Tratatul UE deoarece afectează cetățenii care au devenit victimele urbanizării extensive.
- Invită autoritățile spaniole și guvernele regionale, în special Guvernul Valencian, care are obligația să respecte și să aplice dispozițiile Tratatului UE și legislația UE, să recunoască dreptul legitim al individului la proprietatea sa dobândită în mod legal și să stabilească, din punct de vedere juridic, criterii mult mai precis definite cu privire la aplicarea Articolului 33 din Constituția spaniolă referitor la interesul public, pentru prevenirea și interzicerea abuzului asupra drepturilor oamenilor privind proprietatea prin deciziile autorităților locale și regionale.
- Ridică semne de întrebare asupra metodelor de desemnare și puterii excesive acordate în mod frecvent în practică constructorilor și promotorilor imobiliari de către anumite autorități locale în detrimentul comunităților locale și cetățenilor care dețin în acele locuri locuințele și proprietățile lor dobândite legal.
- Solicită autorităților locale să se consulte cu cetățenii lor și să-i implice în proiectele de dezvoltare urbană pentru a încuraja dezvoltarea urbană acceptabilă și durabilă acolo unde acest lucru este necesar, în interesul comunităților locale, și nu în interesul exclusiv al promotorilor imobiliari, agenților imobiliari și a altor magnați.
- Condamnă cu forță practicile ascunse ale anumitor promotori imobiliari de a submina prin subterfugiu dreptul legitim de proprietate al cetățenilor europeni prin intervenția în registrele cadastrale și invită autoritățile locale să stabilească protecție legală adecvată împotriva acestei practici.
- Invită autoritățile regionale să înființeze tribunale speciale administrative cu implicarea ombudsmanilor locali, în fața cărora ar trebui să raporteze serviciile de investigație independente, care ar trebui să aibă puterea de arbitraj pentru disputele cu privire la proiectele de urbanizare, și care ar trebui să fie accesibile în mod gratuit acelorora direct afectați de către programele de urbanizare, inclusiv acelorora care sunt victimele tranzacțiilor ilegale de proprietăți care privesc dezvoltarea urbană neautorizată.
- Consideră că, atunci când se solicită despăgubire pentru pierderea proprietății, aceasta ar trebui să se încadreze în valorile adecvate, conforme cu jurisprudența Curții Europene de Justiție și a Curții Europene pentru Drepturile Omului.

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, Almeria (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 Maigmó 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 Alboraià" (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 Ténica 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)

Members: Marcin LIBICKI (UEN, Poland)
Michael CASHMAN (PES, UK)

Secretariat: Mr David Lowe, Head of Secretariat
Mr Angel Ardaiz Egües, Secretary

Group Staff: Kjell SEVON (Greens)
Witold ZIOBRO (UEN)

Interpreters: ZUBRZYCKA-PEREZ PL/ES/EN (Team leader)
A. ZAPOLNIK PL/ES/EN
M. ROSS EN/ES
K. Mc LAUGHLIN EN/ES

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