



# “La LRAU fa legals

## els robatoris”

El canadenc Charles Svoboda és president d'Abusos Urbanístics No, una associació (constituïda fa un any i mig) de víctimes de la polèmica llei reguladora de l'activitat urbanística (LRAU) valenciana que representa ja més de 15.000 afectats. Svoboda, veí de Benissa (Marina Alta), relata en aquesta entrevista la cara més fosca del frenètic desenvolupament urbanístic del País Valencià.

**D**e nord a sud del País Valencià s'executen centenars de plans d'actuació urbanística a l'empara de la LRAU, una normativa aprovada pel govern socialista de la Generalitat Valenciana l'any 1994 que ha donat llum verd a l'espectacular eclosió de la construcció valenciana. Són in comptables els afectats que han de cedir bona part de les seues propietats i aportar astronòmiques quantitats de diners per afrontar processos d'urbanització aprovats discrecionalment pels ajuntaments i executats per promotors que fan d'"agents urbanitzadors". El pitjor dels drames és el de la multitud de persones que es veuen obligades fins i tot a quedar-se sense casa on viure. L'associació Abusos Urbanístics No, nascuda a la Marina, centre neuràlgic de la febre urbanística, abraça ja a hores d'ara bona part dels afectats per aquesta llei a tot el País Valencià.

—Quan arriba vostè a viure a la Marina i quan es troba personalment amb un projecte d'urbanització que afecta la seua propietat?

—Compràrem el terreny fa més de vint anys, i vam reconstruir la casa, que estava en ruïnes. Segons la llei existent, és necessari tenir deu mil metres per construir en terreny rústic, i en vam comprar onze mil. Va ser una casa de vacances per a nosaltres fins a l'any 1999, quan la meua dona i jo ens vam jubilar i vam fer la mudança cap ací. Fa cinc anys que vivim en aquesta casa. En fa quasi tres anys, un dia, mentre esmorzàvem, vam veure gent

que prenia mesures, i van intentar entrar en la nostra propietat. Els vaig preguntar per què volien entrar i em van dir que desenvoluparien aquesta zona. Em van dir que estaven treballant per a l'Ajuntament, però era mentida. Vam anar a parlar amb un advocat perquè ens informara sobre la llei, i em va explicar exactament què era la LRAU i com funcionava. Vaig començar a informar-me a través del diari sobre gent que tenia problemes semblants, vaig parlar amb més gent afectada i vam formar l'associació Abusos Urbanístics No fa divuit mesos. Vam fer una reunió amb l'ambaixador de la Gran Bretanya a Xàbia (Marina Alta), i van venir uns 700 afectats. Després, hem entrat en contacte amb més gent i hem ampliat l'àmbit de l'associació a tota la Comunitat Valenciana. Ara com ara, tenim entre 15 i 20.000 membres i afiliats d'altres grups que han contactat amb nosaltres. Som unes mil famílies estrangeres afectades, anglesos, alemanys o holandesos, però n'hi ha molts més que són valencians. Cada dia rep peticions de més i més gent que es vol afegir a nosaltres. És quasi impossible saber quanta gent hi ha afectada a tota la Comunitat Valenciana.

—Vostès, des de la seua associació, insisteixen en el concepte de robatori. Per què?

—És un robatori legalitzat. Les lleis estatals diuen que si s'ha d'expropiar, s'ha de pagar el preu de mercat, i no més es pot dur a terme a causa d'uti-

lità pública o interès social. Segons la Constitució espanyola, tot el món té dret a mantindre la seua propietat privada. La LRAU, en canvi, diu que poden furtar el que vulguen, no han de justificar ni explicar res. L'afectat no hi pot recórrer. És el món a l'inrevés. Aquesta llei vulnera la Constitució, la Declaració Universal de Drets Humans i les lleis europees.

—Pot explicar alguns dels casos més sagnants que ha conegut d'afectats per la LRAU?

—Hi ha una vídua anglesa, per exemple, que viu a Benissa, no té diners i cobra una pensió molt xicoteta. Li volen agafar quasi la meitat de la seua propietat, li volen deixar un terreny amb molt pendent —que és quasi impossible de vendre—, li volen tallar la piscina en dos parts i li demanen, a més, 100.000 euros. Tots aquests diners que ha de pagar són a canvi de res, ja que la dona té tots els serveis i les infraestructures. És un mecanisme que serveix exclusivament per traure diners dels propietaris. Ací mateix, a Benissa, al Racó de Galena, hi ha una dona de setanta-cinc anys, Maruja, a la qual va visitar un constructor que li va dir que li agafaria el terreny per quatre euros el metre quadrat si ella signava en l'acte, perquè, si no, li pagarien només tres euros. Li vam dir que no signara perquè ara es demanen per aquest mateix terreny més de 200 euros per metre quadrat. A més, li demanaven uns 72.000 euros de despeses d'urbanització, encara que ella cobra una pensió molt baixa. Estan posant pressió veí per veí, intentant dividir-los, i aquests darrers no saben com respondre. Els propietaris han de cedir la meitat o més dels seus terrenys, a més de pagar les despeses d'urbanització. L'alcalde de Benissa em va dir que les despeses d'urbanització no havien de ser de més de 30 euros per metre quadrat, i en la realitat, els promotors n'estan demanant 50, 60 o 70. En un pla de Teulada (Marina Alta), estan demanant 78 euros per metre quadrat.

—El nou avantprojecte de modificació de la LRAU que ha presentat el conse-



**“Els cognoms dels regidors dels ajuntaments normalment coincideixen amb els dels constructors. No dic que siga una màfia, però està molt a prop”**

ller de Medi Ambient i Territori, Rafael Blasco, soluciona els principals problemes que hi ha ara?

—Els principis bàsics són els mateixos. No solucionarà res perquè la rabosa segueix sent la que té cura del benestar de les gallines, i aquestes darreres han de negociar amb la rabosa. En alguns sentits, la nova llei és fins i tot pitjor que l'actual.

—Com arriba psicològicament als veïns afectats el fet que se'ls incloga la seua propietat en un pla urbanístic?

—És molt depriment. Hi ha dues etapes. La primera és la de pensar que no pot ser, que això no pot ocórrer perquè és un país d'Europa i som al segle XXI. I després, estan furiosos contra el procés, però han d'acceptar el que pot ocórrer. Finalment, volen organitzar-se i lluitar-hi en contra, que és l'etapa que vivim en molts llocs. Han de parlar amb algun advocat que no tinga connexions amb els constructors, i és difícil de trobar perquè els advocats especialitzats en urbanisme normalment treballen per als constructors. És molt difícil localitzar un advocat net, que no tinga conflicte d'interessos. No és una bona idea contractar un advocat que treballa alhora per a l'altra part en conflicte.

És interessant també mirar tots els cognoms dels regidors dels ajuntaments, que normalment coincideixen amb els dels constructors. Són família. No vull dir que siga una màfia, però està molt a prop de ser-ho, em sembla.

—És l'urbanisme, en aquests moments, un terreny adobat per a la corrupció?

—El fiscal del Tribunal Suprem Antonio Vercher va dir al setembre que hi havia més corrupció en l'urbanisme i en la construcció que en les drogues. Ho va dir un dia després que confiscaren 50 tones d'haixix en una platja. Són paraules de Vercher, no les meues.

—Quin és el paper dels ajuntaments en tots aquests processos?

—Els ajuntaments, normalment, amb un procés que hauria de ser transparent però que és fosc, elegeixen un agent que es farà càrrec dels processos d'urbanisme. L'ajuntament no ha de fer res més. Tan sols ha de signar un acord amb el promotor, que és qui desenvolupa tot el procés. Aquest darrer és qui envia cartes als propietaris demanant els diners i els terrenys. Els ajuntaments s'inhibeixen de tots els problemes.

—Hi ha afectats que asseguren que s'han assabentat que estaven inclosos en un pla d'urbanisme quan les màquines han arribat a la porta de sa casa.

—Sí, és així. Els ajuntaments han de notificar els plans a través dels butlletins oficials, d'algun diari i dels taulells del mateix ajuntament, però no han d'enviar cartes als afectats. Amb el nou avantprojecte, encara és pitjor. Els ajuntaments tan sols han de comunicar els plans d'urbanisme a través dels butlletins oficials. Ara com ara, tots els que estan sota aquesta espasa de Dàmocles han d'entrar tots els dies a Internet, mentre que molta gent no té accés a la xarxa, o passar-se per l'ajuntament cada dia, per saber si els afecta algun procés d'urbanització. A més, hi ha molts punts foscos. En el nou Pla General d'Ordenació Urbana de Benissa, que va entrar en vigor el passat mes de desembre, canviaren noms dels sectors, alguns altres els van dividir, i també canviaren la densitat d'edificació sense dir res a ningú.

El mateix Tribunal Superior de Justícia ha dit que açò és una barbaritat perquè s'hauria de notificar directament els afectats. Amb la nova llei que ha presentat Blasco, encara empitjoren les coses. És absolutament aberrant. És la situació que va descriure George Orwell al seu llibre *1984*. Qui

## **“En el moment que descobreixes que t'afecta la LRAU, penses que no pot ser, que vivim en un país d'Europa i som al segle XXI”**

té el control sobre la informació, té el control sobre tot. Crec que no volen compartir la informació amb ningú.

—Una de les línies de treball de la seua associació ha estat una campanya de premsa internacional. El seu problema ha aparegut en algunes de les televisions i diaris més prestigiosos d'Europa. Com es veu en altres països aquesta polèmica?

—Els mitjans d'altres països estan explicant als seus lectors que és una situació horrible i que en aquests moments no han de posar ni un dit en propietats a la Comunitat Valenciana i també, és clar, a la resta d'Espanya, ja que també Andalusia, Astúries i les Illes Canàries han aprovat lleis similars. És molt perillós comprar propietat aquí. Diuen que es poden comprar apartaments a la platja, però no cases de camp.

—També han anat recentment al Parlament europeu...

—Per a nosaltres, va ser tot un èxit. El Parlament europeu enviarà un grup informal d'eurodiputats de molts partits i de molts estats perquè investiguen la nostra situació. Aquest és també un mecanisme per posar més pressió sobre el govern d'ací. El dia 10 de març vindran dos eurodiputats per ajudar-nos a organitzar la visita del grup informal.

—Quines diferències ha notat vostè entre l'anterior conseller, Garcia Antón, i Rafael Blasco, responsable d'urbanisme des del passat mes de juny?

—És interessant recordar que el senyor Blasco va començar com a comunista, va passar pel partit socialista i ara és del PP. I després? Hi ha algun partit més conservador al qual puga anar a parar? El senyor Blasco parla molt, però no hi ha substància. La nova llei manté els principis bàsics de l'anterior, encara que en alguns detalls és un poc millor.

—Tenen vostès notícies d'alguna llei similar a Europa?

—No crec que hi haja res semblant en cap part d'Europa..., potser en algun dels països de l'Europa de l'Est. El dret de propietat és un dret fonamental a tot Europa.

—Un economista deia fa pocs dies que la LRAU valenciana havia provocat més canvi de propietat de terra forçosa que la reforma agrària de la república.

—Crec que sí, almenys pel que fa al valor. Estem parlant del final del segle XX i començament del XXI, i probablement, si parlem del seu valor, no hi ha comparació, perquè ara parlem de cases que estan robant.

—Vostès lluiten contra els interessos d'un sector que és, a hores d'ara, l'autèntic motor econòmic del País Valencià...

—S'ha creat un monocultiu de la construcció. L'alcalde de Benissa, per exemple, em va explicar un dia que el 90% de l'economia del poble depèn de la construcció. Açò és com tenir una pistola al cap. Estan construint sense pensar si després podran vendre les cases. Qui comprarà les cases? Els espanyols no tenen prou diners per fer-ho, i Europa no té prou jubilats per comprar tantes cases. *The Economist*, fa uns sis mesos, va traure un article en què explicava que el cost de la construcció en relació amb la renda era, a Espanya, un 52% major que a Europa. Aquest ritme no és sostenible, d'aquí a poc temps un terreny ací costarà més que a Anglaterra. El Banc Central Europeu va dir el mes d'octubre que s'estava creant una bombolla immobiliària. Si el mercat d'accions puja, la gent traurà diners de les cases per posar-lo a la borsa.

Miquel Calvet