

## CERTIFICADO

EXPEDIENTE N°	ÓRGANO COLEGIADO	FECHA DE LA SESIÓN
25008/2023	El Pleno	26/10/2023

**D. ANTONIO SÁNCHEZ CAÑEDO, SECRETARIO DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA POLA.**

**CERTIFICO:** Que el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada en la fecha arriba indicada, adoptó el siguiente acuerdo:

**EXPEDIENTE 25008/2023. GRUPOS POLÍTICOS. MOCIÓ PER A GARANTIR L' ACCÉS A LA VIVENDA EN SANTA POLA**

Favorable      Tipo de votación: Unanimidad/Asentimiento

### RESOLUCIÓN

Santa Pola té un problema molt important d'accés a la vivenda. A les grans dificultats que té la ciutadania per a comprar una casa pels alts preus dels pisos, l'encariment de les hipoteques, i els baixos salaris, se suma una oferta de lloguer de vivenda habitual escassíssima i amb preus molt elevats, que fa molt difícil que qualsevol persona pugui trobar actualment una casa en la que poder viure tot l'any.

En l'any 2022, Santa Pola va ser el quart municipi de tot l'Estat on més es van encarir els lloguers: un 33,2% en només 12 mesos. Esta situació de lloguers cars i escassos, que es repeteix també en altres municipis costaners, adquireix una dimensió major en Santa Pola per l'efecte "d'expulsió" que genera entre la població autòctona.

La ciutat d'Elx, que dona treball a moltíssimes persones del nostre poble, té una oferta de lloguer major i més barata que la de Santa Pola, i també uns preus de venda més baixos, la qual cosa fa que moltes santapoleres i santapolers, que volen seguir vivint al seu poble encara que treballen fora, no tinguen més remei que anar-se'n a viure a la nostra ciutat veïna.

Donada la grandíssima quantitat de vivenda construïda que existix en Santa Pola, amb molts immobles que es troben deshabitats permanentment, no pareix que el problema de l'accés a



la vivenda en el municipi estiga provocat per la falta de pisos i cases, sinó per la seua estructura de propietat i pel conflicte que es dona moltes vegades entre l'ús de la vivenda com a negoci i el seu ús com a dret constitucional.

El nostre municipi acumula més de 1.500 apartaments turístics en actiu. Són allotjaments que es lloguen per nits i, per tant, funcionen com a “mini hotels” que suposen un negoci molt lucratiu per als seus propietaris i pressionen el mercat de la vivenda, disminuint encara més l'oferta de lloguer de vivenda habitual i augmentant els preus, també els dels immobles en venda, per l'entrada de capital estranger destinat a la compra de vivenda per a fer negoci transformant pisos en apartaments turístics.

Més enllà de les especificitats que tenim en Santa Pola, i que hem explicat en els anteriors paràgrafs, les dificultats per a accedir a la vivenda suposen un problema de gran importància que s'estén per tot l'estat espanyol. Per a fer front a este problema, el Congrés va aprovar la “Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda”. Esta llei, si bé es queda curta en molts aspectes, crea una sèrie de mecanismes perquè les diferents administracions actuen en el mercat de la vivenda que abans no existien. Destaquem dos d'estos mecanismes per tindre una especial rellevància de cara a pal·liar els problemes d'accés a la vivenda en Santa Pola i per ser especialment adequats tenint en compte les característiques específiques del nostre mercat immobiliari:

El primer mecanisme és la declaració de Santa Pola com a “zona de mercat residencial tensionat”. Esta declaració, que depén del compliment d'almenys una de dues circumstàncies que preveu la llei (el nostre municipi complix les dues), i de la voluntat política del Consell de la Generalitat Valenciana (que, de moment, pareix que no existix), permetria sobretot dues coses: que les revisions anuals del preu del lloguer en contractes en vigor no superen un increment del 2% en 2023, del 3% en 2024, i a partir de 2025 d'un índex que estarà deslligat de l'IPC i serà sempre menor a este; i que, una vegada finalitzats els 5 anys de duració mínima dels contractes de lloguer de vivenda habitual, la renda pactada a l'inici del nou contracte no puga superar l'última renda vigent amb l'anterior contracte. Estes mesures frenarien les descomunals pujades en els preus dels lloguers dels últims anys, ajudant a moltes persones i famílies de Santa Pola.

El segon mecanisme naix d'una modificació que realitza esta llei sobre l'apartat 4 de l'article 72 de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals. Amb esta modificació s'habilita als ajuntaments a que puguen redactar una ordenança per a poder aplicar recàrrecs en l'Impost sobre Béns Immobles (IBI) a aquells immobles d'ús residencial que es troben desocupats amb caràcter permanent.



Concretament podran exigir un recàrrec de fins el 50% a aquells immobles desocupats sense justificació durant més de 2 anys, i que pertanyen a titulars de 4 o més immobles. Este recàrrec podrà ser de fins el 100% quan el període d'ocupació siga superior a 3 anys; i augmentar, en fins a 50 punts addicionals, en cas d'immobles pertanyents a titulars de 2 o més immobles d'ús residencial que es troben desocupats dins del mateix terme municipal.

Esta mesura afectaria principalment a bancs i fons d'inversió i serviria per a pressionar a estes entitats a que posaren les seues propietats en venda o en lloguer, augmentant així l'oferta del mercat immobiliari de Santa Pola. Tenint en compte la gran quantitat de vivendes desocupades que tenim al nostre poble, i que l'aplicació d'esta mesura no depén de cap altra administració més que del nostre Ajuntament, seria molt important que s'iniciara el seu procés de tramitació immediatament.

Respecte a la necessària regulació dels apartaments turístics cada vegada són més les veus que demanen una legislació estatal que controle el gran augment d'este tipus de negoci que s'ha donat en els últims anys, des d'organitzacions socials fins a la patronal hotelera. Però fins que no arribe eixa regulació estatal amb mesures, com ara limitacions segons el nombre d'habitants o d'immobles del municipi, control en la compra de vivendes per part de no residents, o atorgar-li a les comunitats de veïns la potestat de decidir si permeten allotjaments turístics als seus edificis, no ens podem quedar de braços creuats. Els ajuntaments tenen les competències en matèria de planejament urbanístic, i els apartaments turístics necessiten tindre un certificat de compatibilitat urbanística que acredite que la vivenda és compatible amb este ús; i eixe certificat el concedeix, o no, l'Ajuntament en funció del que estipule el Pla General d'Ordenació Urbana en vigor.

Diversos ajuntaments han tractat de regular l'autorització d'apartaments turístics en els últims anys utilitzant diverses vies, però la que ha demostrat tindre una major seguretat jurídica és la via de la modificació del Pla General. Modificant el PGOU, l'Ajuntament pot decidir en quins sectors urbanístics del municipi es permet la concessió d'apartament turístics i en quines tipologies de vivenda; i en quins sectors no es permet.

Davant el problema tan greu d'accés a la vivenda que té Santa Pola, i que s'està tornant ja totalment insostenible, l'Ajuntament no pot permetre's deixar d'exigir a totes les administracions que actuen per a regular el mercat de la vivenda i garantir el dret constitucional a la mateixa, però sobretot, no pot permetre's no actuar fins on li ho permeten les seues pròpies competències.



Per tot el que s'exposa es proposa al Ple de l'Ajuntament de Santa Pola l'adopció dels següents

## ACORDS

1. Instar al Consell de la Generalitat a que declare Santa Pola com a “zona de mercat tensionat”, segons preveu la “Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda”, per a posar fre a l'escalada salvatge dels preus de lloguer de vivenda habitual en Santa Pola.
2. Instar al govern municipal a que iniciï la redacció d'una ordenança que regule els recàrrecs en l'Impost de Béns Immobles a vivendes d'ús residencial desocupades amb caràcter permanent, segons habilita l'última modificació de l'apartat 4 de l'article 72 de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals.
3. Instar al pròxim govern de l'Estat i als grups parlamentaris del Congrés a que aproven una llei que regule els apartaments turístics.
4. Instar al govern municipal a que iniciï el procés de modificació del Pla General d'Ordenació Urbana per a no permetre l'autorització de més apartaments turístics en aquells sectors urbanístics que es troben actualment saturats, i regular en quines tipologies de vivenda es permet en la resta de sectors.
5. Donar trasllat dels presents acords al Consell de la Generalitat, als grups parlamentaris de Les Corts Valencianes, al govern de l'Estat en funcions i als grups parlamentaris del Congrés.

Sometida a votación con ocho votos a favor (6 PSOE y 2 Más Santa Pola) y doce votos en contra (10 PP y 2 Vox), NO PROSPERA la Moción presentada

Y para que conste y surta los efectos oportunos, expido la presente, con la salvedad establecida en el artículo 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, de orden y con el visto bueno de la Sra. Alcaldesa, en Santa Pola fecha firma electrónica.

## DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

