

HELENA LÓPEZ MARTÍNEZ, SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO DE MUTXAMEL,

CERTIFICO:

Que el Ayuntamiento Pleno, en sesión de fecha 26 DE FEBRERO DE 2026 adoptó, entre otros, y a reserva de los términos que resulten de la aprobación del Acta correspondiente, el siguiente ACUERDO:

3.4.2 Moción presentada por los grupos políticos Coalició Compromís per Mutxamel y Unides Podem Esquerra Unida para “Garantir Ciutats per a Viure”

Vista la moción presentada con fecha 6 de febrero de 2026, incluida la modificación propuesta en comisión del Área de Alcaldía de 18.02.2026, que dice:

Al señor alcalde, Conxi Martínez Verdú, portavoz del grupo municipal Compromís; y Borja Iborra Navarro, portavoz del grupo municipal Unides Podem – Esquerra Unida; en el uso de las atribuciones que les confiere el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, así como el Arte. 80 del vigente reglamento de Organización Municipal (ROM), elevar a Pleno para su consideración la siguiente

MOCIÓN PARA GARANTIZAR CIUDADES PARA VIVIR

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La vivienda ha dejado de ser un bien accesible para una parte cada vez más grande de la población en las ciudades del País Valencià. En los últimos años, el acceso a una vivienda digna y asequible se ha convertido en uno de los principales problemas sociales, económicos y urbanos, afectando directamente la cohesión social, el arraigo del vecindario y el derecho a desarrollar un proyecto de vida a los barrios. Por eso, conforme al artículo 25.2 A (Promoción y gestión de la vivienda de protección pública) de la Ley reguladora de las bases de régimen local, tenemos que continuar exigiendo la creación de vivienda y pedir al resto de administraciones la colaboración para que Mutxamel tenga cubierta la demanda tan necesaria de vivienda.

Esta situación es el resultado de una combinación de factores estructurales: la concentración de la propiedad en manos de grandes tenedores y fondos de inversión, la compra de vivienda por parte de personas no residentes con alto poder adquisitivo, la expansión descontrolada de las viviendas de uso turístico, la carencia de un parque público suficiente y décadas de políticas que han favorecido la mercantilización de la vivienda por encima de su función social.

La conversión de la vivienda en un activo financiero ha generado una escalada de precios imparable y una competencia desigual entre quien necesita una casa para vivir y actores especulativos con una gran capacidad económica. Esta dinámica está provocando la expulsión progresiva del vecindario de sus barrios, la sustitución del comercio de proximidad y procesos intensos de gentrificación que transforman profundamente el tejido urbano. En definitiva, la consagración de la vivienda como bien de mercado y no como derecho está en la raíz más profunda del problema. Garantizar ciudades y pueblos para vivir exige un cambio de paradigma que sitúe la vivienda como un pilar de cohesión social y territorial, con políticas públicas valientes, coordinadas entre administraciones y adaptadas a la realidad diversa del territorio. La complejidad del reto no puede ser una excusa para la inacción: al contrario, obliga a actuar con determinación para asegurar que vivir dignamente, tanto en la ciudad como en el pueblo, sea un derecho y no un privilegio.

De acuerdo con datos del Instituto Nacional de Estadística (INE), en el tercer trimestre de 2025 la variación interanual del precio de la vivienda al País Valencià fue del 12,8%, situando el precio medio de venta en 2.418 €/m². A esto se suma que, según la Estadística Registral Inmobiliaria, cerca del 29% de las compras de vivienda en nuestro territorio han sido realizadas por personas de nacionalidad extranjera, muchas de ellas con fines no residenciales.

En cuanto al alquiler, la situación es igualmente alarmante. Según el portal Idealista, en los últimos diez años el precio del alquiler ha aumentado un 157%, pasando de 403 €/mes, en 2015, además de 1.000 €/mes, en 2025, para una vivienda media. En consecuencia, la ciudadanía tiene que destinar hasta el 46% de su salario bruto al pago del alquiler, muy por encima del 30% recomendado por los organismos oficiales.

Este contexto afecta de manera especialmente grave la juventud, con una tasa de emancipación del 15,1% en 2025, pero también colectivos que tradicionalmente no tenían problemas de acceso a la vivienda en el ámbito urbano, como familias con ingresos medios, personas trabajadoras esenciales, docentes interinos o personal sanitario, que no pueden vivir cerca de su puesto de trabajo.

Un factor determinante en esta crisis es la proliferación de las viviendas de uso turístico. Según el Registro Autonómico, en agosto de 2025 el País Valencià contaba con 94.259 VUT. Cada vivienda que se destina al alquiler turístico es una vivienda menos disponible para el uso residencial estable, con un impacto directo en el aumento de los precios y en la reducción de la oferta de alquiler asequible.

Además, todo y el elevado número de viviendas existentes, el problema no es la falta de construcción. En el País Valencià hay 459.000 viviendas vacías de 3.221.385, una cifra que evidencia que el mercado no se ha autorregulado y que las políticas basadas exclusivamente en la construcción de nueva vivienda no resuelven el problema de acceso.



Ajuntament de
Mutxamel

La experiencia del boom inmobiliario de los años 2000, del cual nuestras ciudades fueron un ejemplo paradigmático, demostró que la expansión urbanística sin control solo genera especulación, endeudamiento y exclusión residencial. Hoy nos encontramos ante un escenario similar, con precios desbocados y una ciudadanía cada vez más alejada del derecho efectivo a la vivienda.

En definitiva, la consagración de la vivienda como bien de mercado y no como derecho está en la raíz del problema. Garantizar ciudades para vivir implica aplicar políticas públicas valientes que ponen la vida en el centro, que protejan el vecindario y aseguran que habitar una casa sea un derecho y no un lujo.

La situación de nuestro municipio no es ajena a esta realidad donde encontramos una situación preocupante ante la falta de vivienda pública y los precios del mercado inmobiliario, haciendo que los vecinos y las vecinas no puedan acceder a una vivienda digno. Después de casi 30 modificaciones urbanísticas, numerosos Programas de Actuación Integrada, Planes Parciales, Planes Especiales, Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización y Reparcelación en tramitación y ejecución; Mutxamel tiene una dualidad entre su centro histórico y la dispersión de urbanizaciones ((l'Almaixada, Bon Any, Bonalba, Casa Fus, Cotoveta, l'Entredós, Girasols, Calvari, Marseta, Moli Foc, Moli Nou, l'Obrera, Paulines, Penyetes, El Pi, Río Park, Serveres, El Bolaor, El Barranc, Ravel); provocado por la construcción de 25 urbanizaciones durante la “burbuja inmobiliaria”, que ha contribuido al hecho que en Mutxamel en la actualidad solo se estén construyendo bungalows a precios desorbitados, y nuestros jóvenes tengan que emigrar a otras localidades.

Por todo esto, los grupos municipales de Compromís por Mutxamel y Unides Podem-Esquerra Unida presenta la siguiente:

PROPUESTA De ACUERDOS

Que el Ayuntamiento de Mutxamel:

- a) Fomente la rehabilitación de viviendas vacías y la regeneración urbana, antes de promover nueva construcción residencial; y una gestión urbanística responsable que aumente la oferta de vivienda asequible.
- b) Desarrollar planes para combatir la gentrificación, proteger el comercio local y evitar la expulsión del vecindario.

Instar el Consell de la Generalitat Valenciana:

- a) Que financie programas de ampliación del parque público de vivienda mediante compra y rehabilitación, solicite que el Plan VIU en Mutxamel sea ya una realidad y que devuelva el carácter permanente a la calificación de protección pública.

b) Reformar la normativa de viviendas de uso turístico y de inspección efectiva para evitar fraudes y usos residenciales encubiertos. Garantizando el derecho de tanteo y retracto ante operaciones especulativas.

c) Continuar con las políticas sociales de la Generalitat para dar alternativas residenciales a personas en situación de vulnerabilidad.

Instar el Gobierno de España que:

a) Incremente el parque público de vivienda hasta la media europea. Y que incorpore todas las viviendas de la SAREB al parque público de alquiler.

b) Limite la compra especulativa de vivienda para usos no residenciales.

c) Regule el precio del alquiler para que no supere el 30% de los ingresos familiares.

d) A dar herramientas a los municipios para aplicar recargos al IBI para los grandes tenedores de viviendas vacías (más de cinco viviendas) durante dos años. Al mismo tiempo que rebaje el IVA en la compra de la vivienda habitual y que promueva proyectos de alquiler asequible.

ACUERDO

Adoptado por 17 votos a favor de los grupos municipales PP (8), PSOE (7), Compromís per Mutxamel (1) y Unides Podem-Esquerra Unida Mutxamel (1), y 3 votos en contra del grupo municipal Vox (3).

ÚNICO: Aprobar la moción referida.

Y para que conste y surta los efectos oportunos, se extiende la presente, de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde, en Mutxamel, a la fecha de la firma electrónica.

Vº Bº
EL ALCALDE

LA SECRETARIA.