



## **MOCIÓN DEL GRUPO MUNICIPAL MIXTO (INICIATIVA POR LA GOMERA (IxLG) PARA LA REGULACIÓN DEL USO TURÍSTICO DE VIVIENDAS EN SAN SEBASTIÁN DE LA GOMERA Y LA GARANTÍA DEL DERECHO DE ACCESO A LA VIVIENDA**

Dña. Luz Marina Medina Martín, en calidad de portavoz y concejala del Grupo Político Mixto del Ayuntamiento de San Sebastián de La Gomera, presenta la siguiente **MOCIÓN** en ejercicio de las facultades que me confiere el artículo 41 del Reglamento de Orgánico del Ilustre Ayuntamiento de San Sebastián de La Gomera (Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife, núm. 130 del miércoles 28 de octubre de 2020).

### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

El artículo 47 de la Constitución Española de 1978 reconoce el derecho de toda la ciudadanía a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, así como el deber de los poderes públicos de promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho.

En los últimos años, el municipio de San Sebastián de La Gomera ha experimentado un notable incremento del uso turístico de viviendas, particularmente en la modalidad de vivienda vacacional. Este fenómeno, vinculado al crecimiento del sector turístico y al auge de las plataformas digitales, ha generado beneficios económicos, pero también y sobre todo efectos negativos significativos sobre el acceso a la vivienda por parte de la población residente.

La expansión no regulada del alquiler vacacional ha reducido considerablemente la oferta de viviendas destinadas al alquiler de larga duración, provocando un aumento sostenido de los precios y dificultando el acceso a la vivienda para personas residentes, trabajadoras y jóvenes del municipio. Esta situación ha derivado en una problemática social de primer orden que amenaza la cohesión social, el equilibrio territorial y el mantenimiento de nuestra población local.

El vigente Plan General de Ordenación de San Sebastián de La Gomera, aprobado en 2005 y en vigor desde 2006, no contempla mecanismos específicos de regulación del uso turístico de viviendas, dado que en aquel momento este fenómeno no tenía la dimensión actual y se limita, por tanto, a describir y limitar por zonas la infraestructura turística hotelera y extrahotelera tradicional; es decir, la propia de hace dos décadas: hoteles, apartamentos y



casas rurales. Por tanto, resulta imprescindible su adaptación a la realidad socioeconómica actual y a los retos en materia de vivienda que se exigen por parte de la ciudadanía.

La Ley 6/2025, de 10 de diciembre, de Ordenación Sostenible del Uso Turístico de Viviendas, publicada en el Boletín Oficial de Canarias (BOC) N.º 246 el viernes 12 de diciembre de 2025 establece en su artículo 3.1. que *“en materia de vivienda, forma parte del contenido esencial del derecho de propiedad privada el deber de destinar de forma efectiva el bien al uso habitacional previsto por el ordenamiento jurídico en coherencia con la función social que debe cumplir, así como mantener, conservar y rehabilitar la vivienda en los términos contemplados en la legislación vigente”*.

De esta forma, prosigue el texto en su artículo 3.2. *“el suelo vinculado a un uso residencial por la ordenación territorial y urbanística está al servicio de la efectividad del derecho a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y a precios asequibles para toda la ciudadanía, y habilita únicamente el uso habitacional de cada vivienda, **salvo que el planeamiento urbanístico permita expresamente otros usos admisibles por su compatibilidad y/o complementariedad con dicha finalidad**”*.

De esta forma, tal y como señala el apartado tercero del artículo 3 de dicha norma *“la calificación de una parcela o finca para uso residencial no habilita el uso en ninguna modalidad de alojamiento turístico, sin perjuicio de que el planeamiento urbanístico pueda permitir este último como uso admisible de acuerdo con la legislación urbanística, territorial y turística, **por lo que, en consecuencia, el uso turístico o vacacional de la vivienda solo es admisible y compatible con el uso residencial y/o de vivienda si lo permite expresamente el planeamiento urbanístico estableciendo su ordenación pormenorizada**”*.

De igual forma, el artículo 3.4. de la Ley 6/2025 establece que las previsiones de este artículo se aplicarán en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley 14/2019, de 25 de abril, de ordenación territorial de la actividad turística en las islas de El Hierro, La Gomera y La Palma.

Además, la Ley 6/2025 establece también en su artículo 4 **la obligación de que los ayuntamientos regulen el uso turístico de viviendas mediante instrumentos de planeamiento urbanístico**, garantizando una reserva mínima del 80% de la edificabilidad residencial destinada a uso exclusivo de vivienda habitual en las islas de La Gomera, La Palma y El Hierro.

Asimismo, dicha normativa exige que la implantación del uso turístico de viviendas se realice de forma ordenada, equilibrada y respetuosa con el principio de cohesión social, **evitando**



**concentraciones excesivas, garantizando la suficiencia de vivienda residencial y evaluando su impacto social, ecológico y sobre las infraestructuras.**

Por todo ello, se hace necesario que el Ayuntamiento de San Sebastián de La Gomera ejerza sus competencias en materia de planeamiento urbanístico para regular el uso turístico de viviendas, compatibilizando la actividad económica del turismo con la garantía del derecho a la vivienda y la sostenibilidad del municipio.

En base a lo anterior, se propone la adopción por parte del Pleno del Ilmo. Ayuntamiento de San Sebastián de La Gomera de los siguientes

### **ACUERDOS**

**PRIMERO.-** Iniciar los trabajos para la modificación del Plan General de Ordenación de San Sebastián de La Gomera, o en su caso la aprobación de los instrumentos urbanísticos complementarios oportunos, con el fin de regular el uso turístico de viviendas en el municipio, conforme a lo establecido en la Ley 6/2025, de 10 de diciembre.

**SEGUNDO.-** Establecer, en el marco de dicha regulación, una reserva mínima del 80% de la edificabilidad residencial o del número de viviendas existentes o previstas destinada a uso residencial habitual y permanente, excluyendo el uso turístico de hospedaje en viviendas, en cumplimiento de lo dispuesto para las islas de La Gomera.

**TERCERO.-** Definir una ordenación territorial equilibrada del uso turístico de viviendas, evitando su concentración en determinados barrios o zonas del municipio, y garantizando la cohesión social, el equilibrio urbano y la protección de los entornos residenciales.

**CUARTO.-** Elaborar un estudio de capacidad de carga que analice, al menos:

- La situación del mercado de la vivienda en el municipio, incluyendo disponibilidad, precios y adecuación a la renta de la población.
- El impacto social del uso turístico sobre la población residente.
- La capacidad de las infraestructuras y servicios públicos.
- Los efectos sobre el medio ambiente y el entorno urbano y rural.

**QUINTO.-** Establecer un sistema de indicadores de seguimiento del impacto del uso turístico de viviendas, que permita evaluar su evolución y adoptar medidas correctoras en caso necesario.



**SEXTO.-** Garantizar que la regulación del uso turístico de viviendas no comprometa el derecho de acceso a la vivienda de la ciudadanía, priorizando el uso residencial frente al turístico en aquellas zonas donde exista mayor presión sobre el mercado de vivienda.

**SÉPTIMO.-** Abrir un proceso de participación ciudadana en la elaboración de la normativa, dando voz a vecinas y vecinos, colectivos sociales, sector turístico y agentes económicos del municipio.

**OCTAVO.-** Dar traslado de los presentes acuerdos al Gobierno de Canarias y al Cabildo Insular de La Gomera, a los efectos oportunos de coordinación institucional.

En San Sebastián de La Gomera, a la fecha electrónica de su firma.

**Luz Marina Medina Martín**  
**Concejala de Iniciativa por La Gomera (IxLG)**