



I. PRINCIPADO DE ASTURIAS

• OTRAS DISPOSICIONES

CONSEJERÍA DE ORDENACIÓN DE TERRITORIO, URBANISMO, VIVIENDA Y DERECHOS CIUDADANOS

RESOLUCIÓN de 14 de mayo de 2026, de la Consejería de Ordenación de Territorio, Urbanismo, Vivienda y Derechos Ciudadanos, por la que se declaran los ámbitos de La Arena y Cimadevilla, en el concejo de Gijón, como zonas de mercado residencial tensionado.

Antecedentes

Mediante Resoluciones del Consejero de Ordenación de Territorio, Urbanismo, Vivienda y Derechos Ciudadanos, de fecha 15 de diciembre de 2025, se acordó el inicio de los procedimientos para la eventual declaración como zonas de mercado residencial tensionado de los siguientes ámbitos:

- a) Barrio de La Arena, concejo de Gijón.
- b) Barrio de Cimadevilla, concejo de Gijón.

En ejecución de dichas resoluciones se elaboraron los correspondientes informes de diagnóstico previo y documentación técnica, que fueron sometidos a trámite de información pública mediante anuncios publicados en el *Boletín Oficial del Principado de Asturias* de 3 de febrero de 2026 y posterior audiencia del Ayuntamiento de Gijón, de conformidad con lo previsto en la normativa aplicable.

Finalizados los trámites de instrucción y a la vista de la información recabada, se han elaborado las correspondientes memorias justificativas, que obran en el expediente y que se adjuntan como anexo a la presente resolución, en las que se acredita la concurrencia de los requisitos exigidos para la declaración de ambos ámbitos como zonas de mercado residencial tensionado.

A la vista de lo anterior, procede fundamentar jurídicamente la presente resolución en los siguientes términos.

Fundamentos jurídicos

Primero.—Marco normativo.

El artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, habilita a las Administraciones públicas competentes en materia de vivienda, y en particular a las comunidades autónomas, para declarar determinados ámbitos territoriales como zonas de mercado residencial tensionado, cuando concurren las circunstancias previstas en dicho precepto, debidamente acreditadas mediante datos objetivos.

Asimismo, los artículos 17.6 y 17.7 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, establecen el régimen aplicable a la determinación de la renta en los contratos de arrendamiento de vivienda situados en zonas de mercado residencial tensionado, incluyendo previsiones específicas para contratos anteriores, grandes tenedores y, en su caso, viviendas que no hayan estado arrendadas en los últimos cinco años, siempre que dicha aplicación haya sido justificada en la correspondiente declaración.

Segundo.—Competencia para resolver.

La competencia corresponde a la Comunidad Autónoma del Principado de Asturias, en virtud de lo dispuesto en el artículo 10.1.3 del Estatuto de Autonomía, que le atribuye competencia exclusiva en materia de vivienda.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 14 y concordantes de la Ley 2/1995, de 13 de marzo, sobre régimen jurídico de la Administración del Principado de Asturias, y en el Decreto 22/2023, de 31 de julio, del Presidente del Principado de Asturias, por el que se reestructuran las Consejerías que integran la Administración del Principado, la competencia para dictar la presente resolución corresponde a la persona titular de la Consejería de Ordenación de Territorio, Urbanismo, Vivienda y Derechos Ciudadanos.

Sin perjuicio de lo anterior, y dada la relevancia de la medida en el marco de la política pública de vivienda, se dará cuenta de la presente resolución al Consejo de Gobierno.

Tercero.—Acreditación de los requisitos legales.

Las memorias justificativas incorporadas al expediente acreditan, para cada uno de los ámbitos considerados, la concurrencia de los criterios previstos en el artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

En particular:

- a) En el barrio de La Arena, concejo de Gijón, se acredita la concurrencia del criterio previsto en el artículo 18.3.a) de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, al resultar del estudio técnico incorporado al expediente que la carga econó-

mica media asociada al acceso a la vivienda, incluyendo gastos y suministros básicos, supera el umbral legalmente previsto.

- b) En el barrio de Cimadevilla, concejo de Gijón, se acredita la concurrencia de los criterios previstos en los apartados 18.3.a) y 18.3.b) de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, al resultar del estudio técnico incorporado al expediente, por una parte, que la carga económica media asociada al acceso a la vivienda, incluyendo gastos y suministros básicos, supera el umbral legalmente previsto y, por otra, que el precio de compra de la vivienda ha experimentado, en el período analizado, un crecimiento acumulado superior en más de tres puntos porcentuales al incremento acumulado del índice de precios de consumo de Asturias.

Cuarto.—Justificación de la intervención pública.

En ambos ámbitos se ha justificado la necesidad de intervención pública por la existencia de un desequilibrio estructural entre la oferta y la demanda de vivienda en condiciones de asequibilidad, que dificulta el acceso a la vivienda para la población residente.

Dicha situación, puesta de manifiesto mediante datos objetivos y análisis técnico, se desarrolla en las memorias justificativas que se incorporan como anexo a la presente resolución, en las que se fundamenta la concurrencia de los presupuestos previstos en la normativa aplicable para la declaración de zonas de mercado residencial tensionado.

Quinto.—Efectos en materia de arrendamientos urbanos.

En ambos ámbitos ha quedado expresamente justificada la aplicación del régimen previsto en el segundo párrafo del artículo 17.7 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, a las viviendas que no hubieran estado arrendadas en los últimos cinco años, al apreciarse un contexto de insuficiencia estructural de oferta efectiva de vivienda habitual, rigidez del mercado residencial y riesgo de formación de rentas iniciales desvinculadas del mercado residencial ordinario del ámbito.

Asimismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3.k) de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, y en ausencia de una determinación específica distinta en las memorias justificativas incorporadas al expediente, resultará de aplicación en ambos ámbitos la definición general de gran tenedor establecida en dicha norma.

En su virtud, y en el ejercicio de las competencias atribuidas,

RESUELVO

Primero.—Declaración de zonas de mercado residencial tensionado.

Declarar, de conformidad con las memorias justificativas incorporadas al expediente, que incluyen la delimitación de los ámbitos declarados, como zonas de mercado residencial tensionado, a los efectos del artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, los siguientes ámbitos:

- a) Barrio de La Arena, concejo de Gijón.
b) Barrio de Cimadevilla, concejo de Gijón.

Segundo.—Delimitación.

La delimitación de los ámbitos declarados será la establecida en los planos georreferenciados incorporados como anexo I a las memorias justificativas que se adjuntan como anexo a la presente resolución, formando parte integrante de la misma a todos los efectos.

Tercero.—Efectos.

La declaración de los ámbitos como zonas de mercado residencial tensionado producirá los efectos previstos en la normativa vigente, en particular en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, y en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, determinando la aplicación del régimen específico establecido para dichos ámbitos, en especial en materia de contención de precios del alquiler y demás medidas dirigidas a corregir las disfunciones del mercado residencial.

En particular:

- a) Será de aplicación en ambos ámbitos la definición de gran tenedor prevista en el artículo 3.k) de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.
b) Queda expresamente justificada, en ambos ámbitos, la aplicación del régimen previsto en el segundo párrafo del artículo 17.7 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, a los contratos de arrendamiento de vivienda en los que el inmueble no hubiera estado arrendado en los últimos cinco años.
c) En consecuencia, en dichos supuestos resultará de aplicación el sistema de determinación de la renta de conformidad con los criterios de contención previstos en la normativa vigente.

Cuarto.—Seguimiento.

La Consejería competente en materia de vivienda realizará el seguimiento y evaluación de los ámbitos declarados, mediante el análisis periódico de la evolución del mercado residencial y de la eficacia de las medidas aplicables, pudiendo proponer, en su caso, la revisión, prórroga o levantamiento de la declaración en función de las circunstancias concurrentes, en los términos previstos en la normativa aplicable.



Quinto.—Medidas.

Las medidas aplicables en los ámbitos declarados serán las previstas en la normativa vigente, en particular en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

Las memorias justificativas incorporadas como anexo I a la presente resolución identifican y proponen las medidas adecuadas para cada ámbito, en atención a las características del mercado residencial analizado, y orientarán la actuación pública en dichos ámbitos, sin perjuicio de su desarrollo y concreción a través de los instrumentos jurídicos y administrativos que resulten procedentes.

En particular, dichas medidas se desarrollan en los planes específicos de actuación incluidos como anexo II de cada una de las memorias, en los que se establece su programación temporal, organizativa y operativa, sin que por sí mismos tengan carácter normativo ni produzcan efectos jurídicos directos frente a terceros.

Sexto.—Duración y eficacia.

La declaración de los ámbitos como zonas de mercado residencial tensionado tendrá una duración de tres años y producirá efectos desde el día siguiente al de la publicación de la presente resolución en el *Boletín Oficial del Principado de Asturias*, sin perjuicio de su posible prórroga en los términos previstos en la normativa aplicable, previa evaluación de la evolución del mercado residencial en dichos ámbitos.

Séptimo.—Publicación.

Publicar la presente resolución en el *Boletín Oficial del Principado de Asturias*, junto con las memorias justificativas que se incorporan como anexo I a la misma, incluyendo los anexos que forman parte integrante de dichas memorias, relativos a la delimitación de los ámbitos y a los correspondientes planes específicos de actuación.

La documentación técnica que ha servido de base para la elaboración del diagnóstico del mercado residencial, elaborada por el medio propio instrumental de la Administración, estará disponible para su consulta pública a través del Portal de Transparencia del Principado de Asturias y en la sede electrónica, garantizándose su accesibilidad en los términos previstos en la normativa de transparencia y acceso a la información pública.

Octavo.—Comunicación al Consejo de Gobierno.

Dar cuenta de la presente resolución al Consejo de Gobierno en la primera sesión que se celebre.

Noveno.—Comunicación a la Administración General del Estado.

Remitir la presente resolución al Ministerio competente en materia de vivienda, a través de la Secretaría de Estado correspondiente, a los efectos de su conocimiento y de la coordinación prevista en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, en particular en lo relativo a la aplicación de las medidas estatales vinculadas a la declaración de zonas de mercado residencial tensionado, así como para su incorporación a los sistemas de información estatal en materia de vivienda.

Contra la presente resolución, que agota la vía administrativa, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Asturias en el plazo de dos meses desde el día siguiente al de su publicación. Potestativamente, podrá interponerse recurso de reposición ante el mismo órgano que la dictó en el plazo de un mes, sin que pueda acudir a la vía contencioso-administrativa hasta su resolución expresa o presunta.

Oviedo, a 14 de mayo de 2026.—El Consejero de Ordenación de Territorio, Urbanismo, Vivienda y Derechos Ciudadanos.—Cód. 2026-04106.

Anexos

Anexo I.1

MEMORIA JUSTIFICATIVA PARA LA DECLARACIÓN DEL BARRIO DE LA ARENA (GIJÓN) COMO ZONA DE MERCADO RESIDENCIAL TENSIONADO

I. Objeto y finalidad.

La presente memoria justificativa se elabora en el marco del procedimiento tramitado para la declaración del ámbito territorial correspondiente al barrio de La Arena, en el concejo de Gijón, como zona de mercado residencial tensionado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

Su objeto es acreditar, sobre la base de datos objetivos, documentación técnica incorporada al expediente y valoración jurídica integrada, la concurrencia de las circunstancias legalmente exigidas para apreciar en dicho ámbito una situación de especial tensión del mercado residencial que compromete el acceso a la vivienda en condiciones asequibles, justificando la procedencia de su declaración como zona de mercado residencial tensionado.

La presente memoria constituye el instrumento justificativo previsto en el artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, y se elabora a partir de la documentación técnica y administrativa incorporada al expediente, incluyendo el diagnóstico previo elaborado para la iniciación del procedimiento, el estudio técnico específico desarrollado por el medio propio instrumental de la Administración del Principado de Asturias, las alegaciones formuladas durante los trámites de información pública y audiencia institucional, así como los informes emitidos para su análisis y contestación.

La finalidad de la declaración es posibilitar la adopción de las medidas legalmente previstas para afrontar una situación objetiva de tensión residencial estructural, orientadas a preservar la accesibilidad de la vivienda habitual y evitar la

consolidación de dinámicas de exclusión residencial incompatibles con la función social de la vivienda y con los fines de interés general que inspiran la actuación pública en esta materia.

La declaración no responde a una finalidad abstracta de intervención general sobre el mercado inmobiliario, sino a la constatación objetiva de circunstancias específicas concurrentes en un ámbito territorial determinado, debidamente delimitado y analizado, cuya situación presenta singularidades suficientes para justificar una actuación administrativa específica en los términos previstos legalmente.

II. Marco jurídico aplicable.

El presente procedimiento se rige por:

- El artículo 47 de la Constitución Española.
- El Estatuto de Autonomía del Principado de Asturias, que atribuye competencia exclusiva en materia de vivienda.
- La Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, y en particular su artículo 18.
- La Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.
- La Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
- El resto de normativa estatal y autonómica que resulte aplicable.

El artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, habilita a las Administraciones públicas competentes en materia de vivienda para declarar ámbitos territoriales como zonas de mercado residencial tensionado cuando, sobre la base de datos objetivos, se aprecie la existencia de especiales dificultades de acceso a la vivienda en condiciones asequibles y concurra alguno de los criterios legalmente previstos.

La finalidad del precepto no es establecer un mecanismo automático o uniforme de aplicación territorial, sino permitir la identificación de ámbitos concretos en los que las condiciones del mercado residencial dificulten de forma objetiva el acceso a la vivienda habitual en condiciones económicamente asumibles.

Asimismo, resultan especialmente relevantes los artículos 17.6 y 17.7 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en cuanto regulan el régimen de determinación de la renta aplicable a los contratos de arrendamiento de vivienda situados en zonas declaradas de mercado residencial tensionado.

En particular, el segundo párrafo del artículo 17.7 establece que la aplicación del régimen previsto en dicho precepto a viviendas que no hubieran estado arrendadas en los últimos cinco años requiere justificación expresa en la correspondiente declaración, circunstancia que será objeto de motivación específica en la presente memoria.

III. Antecedentes y tramitación del procedimiento.

En ejercicio de las competencias autonómicas en materia de vivienda, y de conformidad con lo previsto en el artículo 18 de la Ley 12/2023, se inició procedimiento para la eventual declaración del barrio de La Arena, en el concejo de Gijón, como zona de mercado residencial tensionado.

Como fase preparatoria del procedimiento se elaboró el correspondiente diagnóstico previo, con la finalidad de identificar la posible concurrencia de circunstancias objetivas susceptibles de justificar la apertura formal del expediente.

Posteriormente se incorporó al procedimiento el estudio técnico específico elaborado por el medio propio instrumental de la Administración del Principado de Asturias, con análisis territorializado del ámbito, identificación de sus características sociodemográficas, funcionales y residenciales, y evaluación de los parámetros relevantes desde la perspectiva del artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo.

La documentación técnica incorporada fue sometida al correspondiente trámite de información pública, durante el cual se formularon alegaciones por distintas personas físicas y jurídicas con intereses vinculados al ámbito residencial y al sector inmobiliario.

Las alegaciones formuladas en dicha fase fueron objeto de análisis individualizado mediante los correspondientes informes incorporados al expediente, sin que de las mismas resultara desvirtuada la suficiencia técnica o jurídica del procedimiento.

Concluida dicha fase, se confirió trámite de audiencia al Ayuntamiento de Gijón, que formuló alegaciones a través de la Concejalía competente, así como mediante la Empresa Municipal de la Vivienda de Gijón, S. A. (EMVISA).

Ambas alegaciones han sido objeto de análisis específico mediante informes incorporados al expediente, en los que se ha examinado su contenido desde la perspectiva jurídica y técnica correspondiente.

El expediente se ha desarrollado, por tanto, con plena observancia de los principios de contradicción, participación, transparencia procedimental y adecuada motivación administrativa, incorporando progresivamente la documentación necesaria para una decisión fundada.

La presente memoria constituye la valoración justificativa definitiva del cumplimiento de los presupuestos legalmente exigidos para la declaración proyectada.

IV. Ámbito territorial de la declaración y justificación de su delimitación.

El ámbito territorial objeto de la presente declaración se corresponde con el barrio de La Arena, en el concejo de Gijón, conforme a la delimitación georreferenciada incorporada como anexo I.

La delimitación adoptada responde a criterios de coherencia territorial, homogeneidad funcional, adecuación metodológica y correspondencia con la realidad material del mercado residencial efectivamente analizado.

El barrio de La Arena constituye un ámbito urbano claramente identificable dentro de la estructura territorial de Gijón, con continuidad edificatoria, identidad residencial reconocible, funcionalidad urbana propia y comportamiento suficientemente homogéneo desde la perspectiva del mercado de vivienda.

No se trata de una delimitación arbitraria ni construida artificialmente para el procedimiento, sino de un ámbito urbano consolidado, social y territorialmente reconocible, susceptible de análisis autónomo.

Desde el punto de vista jurídico, la delimitación inframunicipal resulta plenamente compatible con el artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo.

La norma no impone que la declaración de zona de mercado residencial tensionado deba proyectarse necesariamente sobre términos municipales completos, ni establece una escala territorial uniforme o cerrada.

Por el contrario, la propia lógica del precepto exige que la delimitación responda a la realidad material del mercado residencial efectivamente afectado, lo que permite y aconseja, cuando proceda, la identificación de ámbitos funcionalmente coherentes de dimensión inferior al conjunto municipal.

Una interpretación distinta conduciría a soluciones materialmente inadecuadas, al obligar a proyectar decisiones homogéneas sobre territorios internamente heterogéneos con dinámicas residenciales claramente diferenciadas.

Desde la perspectiva técnica, la delimitación permite además una adecuada correspondencia con unidades estadísticas homogéneas, facilitando un análisis territorial preciso y metodológicamente consistente.

La eventual existencia de otros ámbitos urbanos con dinámicas residenciales propias no desvirtúa la procedencia del análisis individualizado del presente ámbito, dado que la declaración de zonas tensionadas responde a procedimientos administrativos específicos contruidos sobre expedientes concretos y no a un sistema de comparación competitiva entre territorios.

En consecuencia, la delimitación del barrio de La Arena debe considerarse jurídicamente adecuada, técnicamente razonable y materialmente coherente con la finalidad del procedimiento.

V. Diagnóstico del mercado residencial del ámbito.

La valoración de la situación del mercado residencial del barrio de La Arena se fundamenta en el estudio técnico específico incorporado al expediente, elaborado por el medio propio instrumental de la Administración del Principado de Asturias, que constituye la base objetiva principal para el análisis de las condiciones de acceso a la vivienda en el ámbito territorial considerado.

Dicho estudio desarrolla un análisis territorializado del barrio sobre la base de fuentes estadísticas oficiales, datos administrativos y parámetros objetivos relativos a estructura demográfica, características del parque residencial, renta de los hogares, evolución del mercado y accesibilidad económica a la vivienda.

El análisis realizado permite identificar un conjunto coherente de factores estructurales que inciden directamente sobre el funcionamiento del mercado residencial del ámbito y sobre la accesibilidad efectiva a la vivienda habitual.

1. Caracterización general del ámbito.

El barrio de La Arena constituye un ámbito urbano consolidado del concejo de Gijón, con una estructura residencial intensiva y elevada densidad edificatoria, predominantemente configurada por vivienda colectiva.

Su localización urbana, vinculada al frente litoral y a un entorno urbano consolidado de elevada atraktividad residencial y funcional, determina un atractivo residencial singular dentro del conjunto municipal, circunstancia que incide directamente sobre la presión de demanda residencial.

La consolidación física del ámbito implica una capacidad estructural limitada para incrementar significativamente la oferta residencial mediante nueva producción de vivienda a corto plazo, de manera que el funcionamiento del mercado depende esencialmente de la disponibilidad efectiva del parque existente y de su orientación funcional.

Nos encontramos, por tanto, ante un ámbito territorial con una elasticidad limitada de la oferta residencial.

2. Características sociodemográficas.

El estudio técnico evidencia una evolución demográfica especialmente relevante desde la perspectiva del acceso a la vivienda.

En particular, la población residente ha experimentado un descenso superior al 5% en la última década; el índice de envejecimiento alcanza valores especialmente elevados; la proporción de población mayor de 65 años resulta significativamente alta y existe una notable presencia de hogares unipersonales y de pequeño tamaño.

Estas características incrementan la vulnerabilidad del ámbito frente a incrementos sostenidos del coste residencial, al reducir la capacidad de absorción económica de determinados hogares y aumentar la sensibilidad del tejido social frente a tensiones de accesibilidad.

3. Características del parque residencial.

Desde la perspectiva de la disponibilidad efectiva de vivienda habitual, el estudio incorpora un dato particularmente significativo: el 27,19% del parque residencial del ámbito corresponde a vivienda no principal.

Este dato resulta especialmente relevante en un entorno urbano consolidado y físicamente rígido, ya que evidencia que una parte sustancial del parque existente no se encuentra orientada a satisfacer de forma directa necesidades residenciales permanentes.

La accesibilidad efectiva a la vivienda no depende únicamente del número total de viviendas existentes, sino de la proporción de parque efectivamente disponible para residencia habitual estable.

En un mercado territorialmente limitado, esta circunstancia constituye un factor estructural de presión sobre la oferta efectiva.

4. Renta de los hogares

El estudio técnico sitúa la renta media por hogar en el ámbito analizado en 36.158 euros anuales.

Este dato constituye el parámetro de referencia para la valoración del esfuerzo económico de acceso a la vivienda, conforme a la metodología aplicada en el propio estudio técnico y en coherencia con el marco legal aplicable.

La consideración de la renta media no implica desconocer la heterogeneidad interna del tejido social del ámbito, pero proporciona una base objetiva homogénea para el análisis comparativo exigido por el artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo.

5. Mercado residencial y accesibilidad económica.

El análisis técnico efectuado concluye que el acceso a la vivienda en el ámbito comporta un esfuerzo económico superior al umbral previsto en el artículo 18.3.a) de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, cuando se consideran conjuntamente el coste de acceso a la vivienda y los gastos y suministros básicos asociados.

Dicha conclusión se alcanza mediante la metodología expresamente desarrollada en el estudio técnico incorporado al expediente, sobre la base de parámetros objetivos y homogéneos aplicados al ámbito considerado.

El expediente incorpora una metodología explícita, trazable y sustentada en fuentes objetivas, que proporciona una base técnica suficiente para valorar las condiciones reales de accesibilidad residencial en el ámbito conforme a los parámetros legalmente previstos.

6. Síntesis diagnóstica.

Del conjunto del análisis técnico se desprende que el barrio de La Arena presenta simultáneamente:

- limitada capacidad estructural de expansión de oferta;
- restricción objetiva de la disponibilidad efectiva de vivienda habitual derivada de la proporción de vivienda no principal y de las características funcionales del ámbito;
- importante volumen de vivienda no principal;
- vulnerabilidad demográfica y funcional;
- y dificultades objetivas de acceso económico a la vivienda.

Estas circunstancias configuran un contexto residencial estructuralmente tensionado.

VI. Concurrencia de circunstancias estructurales de tensión residencial.

El análisis del ámbito permite apreciar que la situación observada no responde a una alteración coyuntural o transitoria del mercado, sino a la concurrencia de factores estructurales persistentes que afectan a la accesibilidad residencial.

1. Insuficiencia estructural de oferta efectiva.

El primer elemento relevante es la insuficiencia estructural de oferta efectiva de vivienda habitual.

No se trata de una mera escasez física absoluta de edificaciones residenciales, sino de una restricción material de la fracción del parque efectivamente orientada a residencia habitual permanente.

En un ámbito urbano consolidado, de elevada densidad y limitada capacidad estructural de incremento significativo de oferta residencial en el propio ámbito, esta circunstancia adquiere especial relevancia.

La proporción de vivienda no principal refuerza objetivamente esta conclusión.

2. Rigidez funcional del mercado residencial.

La limitada elasticidad de la oferta implica que pequeñas variaciones en disponibilidad efectiva pueden producir efectos relevantes sobre accesibilidad y precios.

Este comportamiento es característico de mercados residenciales estructuralmente rígidos, en los que los mecanismos espontáneos de ajuste presentan capacidad limitada de corrección a corto plazo.

3. Vulnerabilidad social del ámbito.

La estructura demográfica del barrio incrementa la sensibilidad frente a incrementos sostenidos del coste residencial.

El envejecimiento, el tamaño reducido de los hogares y determinadas características del tejido social hacen que el impacto de las tensiones residenciales no pueda analizarse exclusivamente desde magnitudes agregadas de renta.

4. Sobreesfuerzo económico de acceso.

El expediente acredita que el acceso a la vivienda en el ámbito implica un esfuerzo económico superior al umbral legalmente significativo.

Este elemento constituye la expresión cuantificable más relevante de la tensión residencial identificada.

5. Valoración integrada.

La concurrencia conjunta de estos factores permite apreciar una situación de tensión residencial estructural suficientemente acreditada.

No se trata de un fenómeno aislado ni de una anomalía estadística puntual, sino del resultado acumulativo del funcionamiento específico del mercado residencial del ámbito.

VII. Concurrencia de los presupuestos del artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo.

De conformidad con el artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, la declaración de un ámbito territorial como zona de mercado residencial tensionado requiere la acreditación objetiva de la concurrencia de alguno de los criterios legalmente previstos.

A tal efecto, procede efectuar la correspondiente valoración sobre la base de la documentación técnica incorporada al expediente.

1. Metodología de referencia.

La valoración se apoya en el estudio técnico elaborado específicamente para el ámbito territorial objeto del procedimiento, con utilización de datos objetivos, fuentes estadísticas oficiales y parámetros homogéneos de análisis adecuados a la realidad territorial examinada.

La metodología aplicada se encuentra expresamente desarrollada en el propio documento técnico y permite efectuar una evaluación objetiva, verificable y suficientemente fundada de las condiciones de accesibilidad residencial del ámbito, proporcionando una base técnica consistente para la apreciación de los presupuestos legales habilitantes de la declaración.

2. Criterio legal concurrente.

Del estudio técnico incorporado al expediente, y en particular del análisis desarrollado en su apartado VII conforme a la metodología expresamente descrita en dicho documento, resulta acreditado que la carga económica media asociada al acceso a la vivienda, incluyendo gastos y suministros básicos en el ámbito, supera el umbral legal previsto en el artículo 18.3.a) de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

Este dato constituye presupuesto legal suficiente para la declaración proyectada.

3. Elementos complementarios de refuerzo.

Sin perjuicio de la suficiencia del criterio anteriormente señalado, el expediente incorpora además otros elementos objetivos coherentes con el diagnóstico de tensión residencial:

- limitada elasticidad estructural del mercado;
- importante volumen de vivienda no principal;
- especial vulnerabilidad funcional y demográfica;
- restricciones sobre disponibilidad efectiva de vivienda habitual.

Estos elementos no sustituyen el presupuesto legal habilitante, pero refuerzan la solidez material de la conclusión alcanzada.

4. Conclusión jurídica.

A la vista de la documentación técnica incorporada al expediente, resulta objetivamente acreditada la concurrencia del presupuesto legal exigido por el artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, para la declaración del barrio de La Arena como zona de mercado residencial tensionado.

VIII. Juicio de necesidad, adecuación y proporcionalidad de la medida.

La concurrencia del presupuesto legal habilitante previsto en el artículo 18 de la Ley 12/2023 permite jurídicamente la declaración del ámbito como zona de mercado residencial tensionado. No obstante, la decisión administrativa debe responder además a una valoración material de necesidad, adecuación y proporcionalidad, conforme a los principios generales que rigen la actuación administrativa y a la exigencia de motivación reforzada inherente a este tipo de decisiones.

1. Necesidad de la intervención.

La situación identificada en el ámbito no responde a una fluctuación coyuntural del mercado inmobiliario, sino a una combinación persistente de factores estructurales que dificultan el acceso a la vivienda habitual en condiciones económicamente asumibles.

La limitada elasticidad del mercado residencial del barrio, la restricción de oferta efectiva de vivienda habitual, la presión funcional sobre el parque existente y el sobreesfuerzo económico acreditado para el acceso residencial configuran un escenario que justifica la intervención pública.

La eventual existencia de otras políticas públicas complementarias orientadas a incrementar la oferta, promover vivienda protegida o reforzar la intermediación pública no excluye la procedencia del instrumento específico expresamente previsto por el legislador para situaciones como la presente.

La declaración proyectada no sustituye dichas políticas, sino que se integra en un marco más amplio de actuación pública en materia de vivienda.

Por ello, la intervención resulta necesaria.

2. Adecuación.

La medida resulta adecuada en cuanto presenta conexión directa y razonable con la finalidad perseguida.

La declaración como zona de mercado residencial tensionado constituye precisamente el instrumento diseñado por el legislador estatal para ámbitos en los que se constate una especial dificultad objetiva de acceso a la vivienda en condiciones asequibles.

Existe, por tanto, correspondencia directa entre la situación identificada y la respuesta jurídica prevista.

La medida no se proyecta sobre un ámbito indeterminado o abstracto, sino sobre un territorio delimitado y específicamente analizado.

3. Proporcionalidad en sentido estricto.

La intensidad de la medida resulta proporcionada a la finalidad perseguida.

La declaración no implica privación patrimonial, expropiación, exclusión del tráfico jurídico de los inmuebles ni prohibición de incorporación de vivienda al mercado.

Sus efectos son exclusivamente los expresamente previstos en la legislación estatal aplicable y se proyectan sobre un ámbito territorial delimitado respecto del que concurren circunstancias objetivamente acreditadas.

La medida se configura como una intervención jurídicamente limitada, funcionalmente conectada con su finalidad y proporcionada al problema identificado.

En consecuencia, la declaración proyectada supera el juicio de necesidad, adecuación y proporcionalidad.

IX. Efectos de la declaración en el régimen de arrendamientos urbanos y justificación específica del artículo 17.7 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 3.k) de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, a los efectos derivados de la presente declaración resultará de aplicación la definición general de gran tenedor establecida en dicha norma.

La presente declaración no introduce modificación, particularización o reducción del umbral legalmente previsto para dicha condición, por lo que resultará de aplicación el régimen general establecido por la legislación estatal.

En este marco, y sin alterar el régimen jurídico estatal aplicable en materia de arrendamientos urbanos, procede abordar el supuesto específico contemplado en el segundo párrafo del artículo 17.7 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que exige justificación expresa para la aplicación del régimen previsto en dicho precepto a viviendas que no hubieran estado arrendadas en los cinco años anteriores.

La tensión residencial apreciada en el ámbito no se explica exclusivamente por el comportamiento del parque arrendaticio actualmente activo, sino por una situación estructural de insuficiencia de oferta efectiva de vivienda habitual en un mercado territorialmente rígido y funcionalmente tensionado.

En este contexto, la eventual incorporación al mercado residencial de viviendas que no hayan estado arrendadas en los cinco años anteriores puede producirse en condiciones iniciales de fijación de renta no condicionadas por referencias recientes del mercado arrendaticio estable del ámbito. Ello puede favorecer dinámicas de formación inicial de precios susceptibles de comprometer la eficacia material de la medida y permitir una elusión parcial de los efectos correctores asociados a la declaración. De no extenderse a tales supuestos el régimen legal previsto, podría producirse la situación de que una parte potencialmente relevante de la oferta residencial quedase al margen de los efectos jurídicos expresamente vinculados por el legislador a la declaración de zonas de mercado residencial tensionado, generando vacíos de eficacia en la aplicación del propio régimen legal.

La aplicación del régimen previsto en el segundo párrafo del artículo 17.7 de la Ley de Arrendamientos Urbanos a este tipo de viviendas resulta, por tanto, necesaria para preservar la efectividad material de la actuación pública y garantizar la plena operatividad de los instrumentos legalmente previstos para corregir las dinámicas de tensión residencial identificadas.

Desde la perspectiva del principio de proporcionalidad, la medida supera adecuadamente el correspondiente juicio, en cuanto resulta necesaria para evitar vacíos de eficacia en la aplicación del instrumento legal, adecuada al incidir precisamente sobre uno de los mecanismos potenciales de formación inicial de rentas desvinculadas del comportamiento ordinario del mercado arrendaticio estable, y proporcionada en sentido estricto, al no impedir la incorporación de vivienda al mercado ni excluir la obtención de rentas, limitándose a sujetar su determinación al régimen legal expresamente previsto por el legislador.

En consecuencia, queda expresamente justificada la aplicación del régimen previsto en el segundo párrafo del artículo 17.7 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

X. Plan específico de actuación.

El plan específico de actuación asociado a la presente declaración se incorpora como anexo II de esta memoria justificativa, formando parte integrante del expediente.

Dicho plan recoge las principales líneas de actuación pública orientadas a mejorar la accesibilidad residencial, incrementar la oferta efectiva de vivienda habitual, reforzar el seguimiento del mercado residencial y favorecer la cooperación institucional en el ámbito afectado.

XI. Seguimiento y evaluación.

La situación del mercado residencial del ámbito será objeto de seguimiento periódico mediante indicadores objetivos que permitan evaluar la persistencia de las circunstancias que justifican la declaración y la eficacia de las medidas asociadas.

La evaluación atenderá, entre otros elementos, a:

- evolución del acceso económico a la vivienda;
- dinámica de oferta residencial efectiva;
- comportamiento del mercado del alquiler;
- evolución general de accesibilidad residencial en el ámbito.

Este seguimiento permitirá valorar, en cada momento, la adecuación de las medidas aplicables conforme al marco normativo vigente.

XII. Conclusión.

De la documentación técnica incorporada al expediente, de la valoración jurídica efectuada y de los informes emitidos en contestación a las alegaciones formuladas, resulta acreditado que en el ámbito territorial correspondiente al barrio de La Arena concurren circunstancias objetivas que justifican su declaración como zona de mercado residencial tensionado conforme a lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

En particular, ha quedado acreditado que el acceso a la vivienda en el ámbito comporta un esfuerzo económico superior al umbral legalmente relevante, en un contexto de limitada elasticidad de oferta, restricción estructural de disponibilidad efectiva de vivienda habitual y especiales condiciones funcionales y sociodemográficas que intensifican la tensión residencial.

La medida proyectada supera el juicio de necesidad, adecuación y proporcionalidad, se proyecta sobre un ámbito territorial jurídicamente adecuado y técnicamente delimitado, y se acompaña de justificación expresa de la aplicación del régimen previsto en el segundo párrafo del artículo 17.7 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

En consecuencia, procede declarar el barrio de La Arena, en el concejo de Gijón, como zona de mercado residencial tensionado.

Oviedo, a 14 de mayo de 2026.—El Jefe del Servicio de Régimen Legal de la Vivienda.

Anexo I

PLANO GEORREFERENCIADO DE DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO TERRITORIAL DE LA ZONA DE MERCADO RESIDENCIAL TENSIONADO DEL BARRIO DE LA ARENA (GIJÓN)

El ámbito territorial objeto de declaración se corresponde con el barrio de La Arena, en el concejo de Gijón, conforme a la delimitación gráfica incorporada en el presente anexo.

La delimitación se realiza tomando como referencia la cartografía oficial de barrios urbanos de Gijón utilizada por SADEI, coincidente con la delimitación publicada por el Ayuntamiento de Gijón, y las secciones censales que quedan íntegramente comprendidas en el ámbito del barrio: 3302403001, 3302403002, 3302403003, 3302403004, 3302403005, 3302403006, 3302403007, 3302403008, 3302403009, 3302403011, 3302403012, 3302403013 y 3302403014.



El plano georreferenciado incorporado a este anexo constituye el documento de referencia para la identificación del ámbito territorial declarado como zona de mercado residencial tensionado y forma parte integrante de la memoria justificativa y de la resolución que ponga fin al procedimiento.

Anexo II

PLAN ESPECÍFICO DE ACTUACIÓN DE LA ZONA DE MERCADO RESIDENCIAL TENSIONADO DEL BARRIO DE LA ARENA (GIJÓN)

I. Objeto y finalidad.

El presente plan específico de actuación se incorpora a la memoria justificativa de la declaración del barrio de La Arena, en el concejo de Gijón, como zona de mercado residencial tensionado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

Su finalidad es ordenar y orientar las principales líneas de actuación pública dirigidas a corregir o mitigar las dinámicas estructurales identificadas en el mercado residencial del ámbito, caracterizadas por dificultades objetivas de acceso a la vivienda en condiciones económicamente asequibles, limitaciones estructurales de oferta efectiva de vivienda habitual y una especial sensibilidad del mercado residencial frente a alteraciones en la disponibilidad de vivienda.

La declaración del ámbito como zona de mercado residencial tensionado no constituye una actuación aislada o auto-suficiente, sino que se integra en una estrategia pública más amplia orientada a mejorar la accesibilidad residencial, reforzar la función social de la vivienda y favorecer la disponibilidad efectiva de vivienda destinada a residencia habitual.

Las actuaciones previstas en el presente plan se desarrollarán en el marco de las competencias propias de la Administración del Principado de Asturias y, en su caso, en coordinación con otras administraciones públicas y entidades concernidas.

II. Objetivos.

El presente plan específico persigue los siguientes objetivos:

- a) Incrementar la disponibilidad efectiva de vivienda destinada a residencia habitual en condiciones asequibles.
- b) Reducir o mitigar las tensiones estructurales detectadas en el funcionamiento del mercado residencial del ámbito.
- c) Favorecer la incorporación al mercado residencial estable de viviendas infrautilizadas o insuficientemente movilizadas.
- d) Impulsar actuaciones de rehabilitación y mejora del parque residencial que contribuyan a incrementar la oferta efectiva de vivienda habitual.
- e) Reforzar el conocimiento y seguimiento técnico de la evolución del mercado residencial del ámbito y de su entorno territorial.
- f) Favorecer la cooperación institucional entre administraciones públicas en aquellas materias con incidencia sobre la accesibilidad residencial.
- g) Prestar especial atención a colectivos con mayores dificultades de acceso a la vivienda.

III. Líneas de actuación.

1. Actuaciones orientadas al incremento de la oferta efectiva de vivienda habitual.

La Administración del Principado de Asturias impulsará, dentro de su ámbito competencial, actuaciones orientadas a favorecer el incremento de la oferta efectiva de vivienda destinada a residencia habitual, especialmente mediante instrumentos de movilización de vivienda infrautilizada o insuficientemente incorporada al mercado residencial estable.

A tal efecto, podrán promoverse programas públicos de intermediación residencial, mecanismos de colaboración con personas propietarias, fórmulas de garantía pública orientadas a facilitar el arrendamiento estable y otras medidas que favorezcan la incorporación de vivienda al mercado residencial habitual en condiciones de estabilidad y asequibilidad.

Asimismo, se promoverán actuaciones dirigidas a favorecer la captación o incorporación de vivienda a programas públicos o concertados de alquiler asequible cuando ello resulte viable conforme al marco jurídico y presupuestario aplicable.

2. Actuaciones de promoción de vivienda asequible y protegida.

La Administración autonómica impulsará, en el marco de la planificación general de vivienda y atendiendo a la disponibilidad de recursos y viabilidad técnica, actuaciones orientadas a incrementar la oferta de vivienda asequible y protegida en régimen de alquiler en el concejo de Gijón o en ámbitos funcionalmente conectados con el mismo.

Estas actuaciones podrán desarrollarse mediante promoción directa, fórmulas de colaboración público-privada, movilización patrimonial, cooperación interadministrativa o cualquier otro instrumento jurídicamente adecuado.

La finalidad de estas medidas será reforzar estructuralmente la oferta residencial accesible y reducir progresivamente las tensiones detectadas en el mercado.

3. Actuaciones de rehabilitación y mejora del parque residencial.

Se impulsarán actuaciones dirigidas a la rehabilitación, mejora, conservación y adecuación funcional del parque residencial existente, especialmente cuando dichas actuaciones contribuyan a favorecer su incorporación o permanencia en el mercado residencial estable.

Se prestará particular atención a actuaciones vinculadas a la mejora de la eficiencia energética; la accesibilidad universal; la conservación estructural y la adecuación funcional para residencia habitual permanente.

Estas medidas contribuirán a evitar que el deterioro o infrautilización del parque existente actúe como factor adicional de restricción de oferta residencial efectiva.

4. Seguimiento técnico del mercado residencial.

La Administración autonómica realizará seguimiento periódico de la evolución del mercado residencial del ámbito declarado, mediante la actualización y análisis de indicadores objetivos relativos, entre otros extremos, a:

- esfuerzo económico de acceso a la vivienda;
- evolución de precios del alquiler residencial;
- disponibilidad efectiva de vivienda habitual;
- evolución de la estructura demográfica y de hogares;
- comportamiento general del mercado residencial.

Asimismo, se promoverá la actualización o ampliación del conocimiento técnico del mercado residencial del entorno territorial, con la finalidad de reforzar el conocimiento estructural de sus distintas dinámicas territoriales y facilitar, en su caso, la valoración de actuaciones adicionales o complementarias.

5. Cooperación institucional.

La Administración del Principado de Asturias promoverá mecanismos de cooperación institucional con el Ayuntamiento de Gijón y, en su caso, con otras entidades públicas concernidas, en aquellas materias con incidencia sobre la disponibilidad de vivienda habitual y la mejora de la accesibilidad residencial.

Dicha cooperación podrá proyectarse, entre otros ámbitos, sobre:

- intercambio de información relevante;
- análisis del parque residencial;
- actuaciones de rehabilitación;
- promoción de vivienda asequible;
- identificación de vivienda infrautilizada;
- coordinación de actuaciones con incidencia en el mercado residencial.

Estas actuaciones se desarrollarán con pleno respeto a la autonomía local y a la distribución competencial vigente.

6. Actuaciones dirigidas a colectivos con mayores dificultades de acceso.

Se prestará especial atención a colectivos que presenten mayores dificultades de acceso a la vivienda en condiciones asequibles, incluyendo personas jóvenes, hogares de nueva formación, unidades de convivencia con rentas medias o bajas, personas mayores en situación de vulnerabilidad residencial y hogares afectados por especiales dificultades de acceso o permanencia en vivienda habitual.

Las actuaciones podrán articularse mediante programas de apoyo al alquiler, mecanismos de intermediación pública, acceso a vivienda asequible, medidas de acompañamiento o cualquier otro instrumento adecuado dentro del marco competencial correspondiente.

IV. Seguimiento y evaluación del plan.

El presente plan será objeto de seguimiento periódico durante la vigencia de la declaración, a fin de evaluar la evolución de las circunstancias que motivaron la declaración del ámbito como zona de mercado residencial tensionado y la eficacia general de las actuaciones impulsadas.

La evaluación atenderá especialmente a:

- evolución de los indicadores de accesibilidad residencial;
- comportamiento del mercado residencial del ámbito;
- disponibilidad efectiva de vivienda habitual;
- evolución de las dinámicas estructurales identificadas.

El seguimiento permitirá adaptar, reforzar o reorientar las líneas de actuación previstas en función de la evolución real del mercado residencial y de la experiencia acumulada en su aplicación.



V. Consideración final.

El presente plan específico de actuación constituye el marco general de actuación pública asociado a la declaración del barrio de La Arena como zona de mercado residencial tensionado, sin perjuicio de las actuaciones adicionales que puedan impulsarse en función de la evolución del mercado residencial, de la planificación general de vivienda o de la cooperación institucional que pueda articularse en cada momento.

Anexo I.2

MEMORIA JUSTIFICATIVA PARA LA DECLARACIÓN DEL BARRIO DE CIMADEVILLA (GIJÓN) COMO ZONA DE MERCADO RESIDENCIAL TENSIONADO

I. Objeto y finalidad.

La presente memoria justificativa se elabora en el marco del procedimiento tramitado para la declaración del ámbito territorial correspondiente al barrio de Cimadevilla, en el concejo de Gijón, como zona de mercado residencial tensionado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

Su objeto es acreditar, sobre la base de datos objetivos, documentación técnica incorporada al expediente y valoración jurídica integrada, la concurrencia de las circunstancias legalmente exigidas para apreciar en dicho ámbito una situación de especial tensión del mercado residencial que compromete el acceso a la vivienda en condiciones asequibles, justificando la procedencia de su declaración como zona de mercado residencial tensionado.

La presente memoria constituye el instrumento justificativo previsto en el artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, y se elabora a partir de la documentación técnica y administrativa incorporada al expediente, incluyendo el diagnóstico previo elaborado para la iniciación del procedimiento, el estudio técnico específico desarrollado por el medio propio instrumental de la Administración del Principado de Asturias, las alegaciones formuladas durante los trámites de información pública y audiencia institucional, así como los informes emitidos para su análisis y contestación.

La finalidad de la declaración es posibilitar la adopción de las medidas legalmente previstas para afrontar una situación objetiva de tensión residencial estructural, orientadas a preservar la accesibilidad de la vivienda habitual, reforzar la disponibilidad efectiva de vivienda destinada a residencia habitual y evitar la consolidación de dinámicas de exclusión residencial incompatibles con la función social de la vivienda y con los fines de interés general que inspiran la actuación pública en esta materia.

La declaración no responde a una finalidad abstracta de intervención general sobre el mercado inmobiliario, sino a la constatación objetiva de circunstancias específicas concurrentes en un ámbito territorial determinado, debidamente delimitado y analizado, cuya situación presenta singularidades suficientes para justificar una actuación administrativa específica en los términos previstos legalmente.

II. Marco jurídico aplicable.

El presente procedimiento se rige por:

- El artículo 47 de la Constitución Española.
- El Estatuto de Autonomía del Principado de Asturias, que atribuye competencia exclusiva en materia de vivienda.
- La Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, y en particular su artículo 18.
- La Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.
- La Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
- El resto de normativa estatal y autonómica que resulte aplicable.

El artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, habilita a las Administraciones públicas competentes en materia de vivienda para declarar ámbitos territoriales como zonas de mercado residencial tensionado cuando, sobre la base de datos objetivos, se aprecie la existencia de especiales dificultades de acceso a la vivienda en condiciones asequibles y concorra alguno de los criterios legalmente previstos.

La finalidad del precepto no es establecer un mecanismo automático o uniforme de aplicación territorial, sino permitir la identificación de ámbitos concretos en los que las condiciones del mercado residencial dificulten de forma objetiva el acceso a la vivienda habitual en condiciones económicamente asumibles.

Asimismo, resultan especialmente relevantes los artículos 17.6 y 17.7 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en cuanto regulan el régimen de determinación de la renta aplicable a los contratos de arrendamiento de vivienda situados en zonas declaradas de mercado residencial tensionado.

En particular, el segundo párrafo del artículo 17.7 establece que la aplicación del régimen previsto en dicho precepto a viviendas que no hubieran estado arrendadas en los últimos cinco años requiere justificación expresa en la correspondiente declaración, circunstancia que será objeto de motivación específica en la presente memoria.

III. Antecedentes y tramitación del procedimiento.

En ejercicio de las competencias autonómicas en materia de vivienda, y de conformidad con lo previsto en el artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, se inició procedimiento para la eventual declaración del barrio de Cimadevilla, en el concejo de Gijón, como zona de mercado residencial tensionado.

Como fase preparatoria del procedimiento se elaboró el correspondiente diagnóstico previo, con la finalidad de identificar la posible concurrencia de circunstancias objetivas susceptibles de justificar la apertura formal del expediente.

Posteriormente se incorporó al procedimiento el estudio técnico específico elaborado por el medio propio instrumental de la Administración del Principado de Asturias, con análisis territorializado del ámbito, identificación de sus características sociodemográficas, funcionales y residenciales, y evaluación de los parámetros relevantes desde la perspectiva del artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo.

La documentación técnica incorporada fue sometida al correspondiente trámite de información pública, durante el cual se formularon alegaciones por distintas personas físicas y jurídicas con intereses vinculados al ámbito residencial y al sector inmobiliario.

Las alegaciones formuladas en dicha fase fueron objeto de análisis individualizado mediante los correspondientes informes incorporados al expediente, sin que de las mismas resultara desvirtuada la suficiencia técnica o jurídica del procedimiento.

Concluida dicha fase, se confirió trámite de audiencia al Ayuntamiento de Gijón, que formuló alegaciones a través de la Concejalía competente, así como mediante la Empresa Municipal de la Vivienda de Gijón, S. A. (EMVISA).

Ambas alegaciones han sido objeto de análisis específico mediante informes incorporados al expediente, en los que se ha examinado su contenido desde la perspectiva jurídica y técnica correspondiente.

El expediente se ha desarrollado, por tanto, con plena observancia de los principios de contradicción, participación, transparencia procedimental y adecuada motivación administrativa, incorporando progresivamente la documentación necesaria para una decisión fundada.

La presente memoria constituye la valoración justificativa definitiva del cumplimiento de los presupuestos legalmente exigidos para la declaración proyectada.

IV. Ámbito territorial de la declaración y justificación de su delimitación.

El ámbito territorial objeto de la presente declaración se corresponde con el barrio de Cimadevilla, en el concejo de Gijón, conforme a la delimitación georreferenciada incorporada como anexo I.

La delimitación adoptada responde a criterios de coherencia territorial, homogeneidad funcional, adecuación metodológica y correspondencia con la realidad material del mercado residencial efectivamente analizado.

El barrio de Cimadevilla constituye un ámbito urbano claramente identificable dentro de la estructura territorial de Gijón, con continuidad edificatoria, identidad urbana y residencial reconocible, funcionalidad propia y comportamiento suficientemente diferenciado desde la perspectiva del mercado de vivienda.

No se trata de una delimitación arbitraria ni construida artificialmente para el procedimiento, sino de un ámbito urbano consolidado, histórica, social y territorialmente reconocible, susceptible de análisis autónomo.

Desde el punto de vista jurídico, la delimitación inframunicipal resulta plenamente compatible con el artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo.

La norma no impone que la declaración de zona de mercado residencial tensionado deba proyectarse necesariamente sobre términos municipales completos, ni establece una escala territorial uniforme o cerrada.

Por el contrario, la propia lógica del precepto exige que la delimitación responda a la realidad material del mercado residencial efectivamente afectado, lo que permite y aconseja, cuando proceda, la identificación de ámbitos funcionalmente coherentes de dimensión inferior al conjunto municipal.

Una interpretación distinta conduciría a soluciones materialmente inadecuadas, al obligar a proyectar decisiones homogéneas sobre territorios internamente heterogéneos con dinámicas residenciales claramente diferenciadas.

Desde la perspectiva técnica, la delimitación permite además una adecuada correspondencia con unidades estadísticas homogéneas, facilitando un análisis territorial preciso y metodológicamente consistente.

La eventual existencia de otros ámbitos urbanos con dinámicas residenciales propias no desvirtúa la procedencia del análisis individualizado del presente ámbito, dado que la declaración de zonas tensionadas responde a procedimientos administrativos específicos contruidos sobre expedientes concretos y no a un sistema de comparación competitiva entre territorios.

En el caso de Cimadevilla, concurren además circunstancias específicas que refuerzan la autonomía funcional del ámbito desde la perspectiva residencial, derivadas de su configuración como tejido urbano históricamente consolidado, de la limitada capacidad estructural de expansión de oferta residencial, de la coexistencia intensa entre usos residenciales y otros usos urbanos y de la presión funcional que tales circunstancias proyectan sobre la disponibilidad efectiva de vivienda habitual.

En consecuencia, la delimitación del barrio de Cimadevilla debe considerarse jurídicamente adecuada, técnicamente razonable y materialmente coherente con la finalidad del procedimiento.

V. Diagnóstico del mercado residencial del ámbito.

La valoración de la situación del mercado residencial del barrio de Cimadevilla se fundamenta en el estudio técnico específico incorporado al expediente, elaborado por el medio propio instrumental de la Administración del Principado de Asturias, que constituye la base objetiva principal para el análisis de las condiciones de acceso a la vivienda en el ámbito territorial considerado.

Dicho estudio desarrolla un análisis territorializado del barrio sobre la base de fuentes estadísticas oficiales, datos administrativos y parámetros objetivos relativos a estructura demográfica, características del parque residencial, renta de los hogares, evolución del mercado y accesibilidad económica a la vivienda.

El análisis realizado permite identificar un conjunto coherente de factores estructurales que inciden directamente sobre el funcionamiento del mercado residencial del ámbito y sobre la accesibilidad efectiva a la vivienda habitual.

1. Caracterización general del ámbito.

El barrio de Cimadevilla constituye un ámbito urbano históricamente consolidado del concejo de Gijón, con una identidad territorial, funcional y residencial claramente diferenciada dentro del conjunto urbano municipal.

Su configuración morfológica, su localización estratégica dentro del frente litoral urbano y su singularidad histórica y patrimonial determinan unas condiciones específicas de funcionamiento del mercado residencial que justifican su análisis autónomo.

Se trata de un ámbito con fuerte consolidación edificatoria y limitada capacidad estructural para incrementar significativamente la oferta residencial mediante nueva producción de vivienda, lo que determina una reducida elasticidad de respuesta del mercado ante incrementos sostenidos de demanda.

Nos encontramos, por tanto, ante un mercado territorialmente rígido, con limitada capacidad espontánea de ajuste mediante expansión de oferta.

A ello se añade la coexistencia intensa en el ámbito de distintos usos urbanos —residenciales, turísticos, hosteleros, comerciales, culturales y de ocio— que proyectan presión funcional adicional sobre la disponibilidad efectiva del parque residencial destinado a vivienda habitual.

Estas circunstancias configuran un contexto especialmente sensible desde la perspectiva de la accesibilidad residencial.

2. Características sociodemográficas.

El estudio técnico evidencia características sociodemográficas especialmente relevantes desde la perspectiva de la accesibilidad residencial.

En particular, el ámbito presenta una evolución demográfica regresiva, con pérdida sostenida de población residente en el período analizado, junto con una estructura de hogares marcada por el reducido tamaño medio y la elevada presencia de hogares unipersonales. El índice de envejecimiento, aun siendo elevado, debe valorarse en conexión con la singular composición demográfica del ámbito y con la posible existencia de procesos de sustitución o cambio generacional.

Estas características incrementan la vulnerabilidad estructural del ámbito frente a incrementos sostenidos del coste residencial, al reducir la capacidad de absorción económica de determinados hogares y aumentar la sensibilidad del tejido social frente a dinámicas de tensión residencial.

La pérdida de población no constituye, por sí misma, un indicador de ausencia de tensión residencial, pudiendo resultar compatible con procesos estructurales de sustitución funcional del parque residencial, reducción de disponibilidad efectiva de vivienda habitual o desplazamiento progresivo de población residente.

3. Características del parque residencial y disponibilidad efectiva de vivienda habitual.

Desde la perspectiva de la accesibilidad residencial efectiva, resulta especialmente relevante la estructura funcional del parque residencial existente.

El estudio técnico pone de manifiesto que en Cimadevilla existe un predominio de viviendas principales, aproximadamente un 72%, si bien la proporción de vivienda no principal alcanza el 27,92%, porcentaje superior al del conjunto del concejo, situado en el 19,20%. Esta circunstancia resulta especialmente relevante en un ámbito territorial físicamente limitado y con escasa capacidad estructural de expansión residencial.

La disponibilidad efectiva de vivienda no depende exclusivamente del número bruto de inmuebles residenciales existentes, sino de la proporción del parque efectivamente orientado a satisfacer necesidades de residencia habitual estable.

En un mercado territorialmente rígido, cualquier reducción relevante de dicha disponibilidad efectiva adquiere especial trascendencia desde la perspectiva de la accesibilidad residencial.

Esta circunstancia resulta especialmente significativa en Cimadevilla, donde la coexistencia funcional entre distintos usos potenciales del parque residencial intensifica objetivamente la presión sobre la vivienda destinada a residencia habitual.

4. Renta de los hogares.

El estudio técnico incorpora el análisis de la renta media de los hogares del ámbito como parámetro de referencia para la valoración de la accesibilidad económica a la vivienda.

Este indicador proporciona una base objetiva homogénea para el análisis comparativo exigido por el artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, en relación con el esfuerzo económico asociado al acceso a la vivienda.

La utilización de dicho parámetro no implica desconocer la heterogeneidad interna del tejido social del ámbito, sino establecer una referencia objetiva técnicamente homogénea para el análisis exigido legalmente.

En el ámbito analizado, la renta neta media por hogar disponible alcanza los 34.514 euros en el año 2023, dato utilizado como referencia para la valoración del esfuerzo económico de acceso a la vivienda.

5. Mercado residencial, presión funcional y accesibilidad económica.

El análisis técnico efectuado concluye que el acceso a la vivienda en el ámbito comporta, en determinados parámetros legalmente relevantes, un esfuerzo económico superior al umbral previsto en el artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, cuando se consideran conjuntamente el coste de acceso y los gastos y suministros básicos asociados.

Dicha conclusión se alcanza mediante la metodología expresamente desarrollada en el estudio técnico incorporado al expediente, sobre la base de parámetros objetivos y homogéneos aplicados al ámbito considerado.

El expediente incorpora una metodología explícita, trazable y sustentada en fuentes objetivas, que proporciona una base técnica suficiente para valorar las condiciones reales de accesibilidad residencial en el ámbito conforme a los parámetros legalmente previstos.

Pero, además del sobreesfuerzo económico acreditado, el diagnóstico evidencia la concurrencia de factores funcionales adicionales que intensifican la tensión residencial.

En particular, la coexistencia entre vivienda habitual, usos turísticos, usos de ocio y otros aprovechamientos urbanos funcionalmente concurrentes introduce presión estructural sobre la disponibilidad efectiva de vivienda destinada a residencia habitual.

En ámbitos como el presente, la accesibilidad residencial no depende exclusivamente del comportamiento del mercado arrendaticio activo, sino también del grado de competencia funcional entre distintos usos potenciales del parque residencial existente.

6. Síntesis diagnóstica.

Del conjunto del análisis técnico se desprende que el barrio de Cimadevilla presenta simultáneamente:

- limitada capacidad estructural de expansión de oferta residencial;
- rigidez funcional del mercado de vivienda;
- presión sobre la disponibilidad efectiva de vivienda habitual;
- coexistencia intensa entre usos residenciales y usos urbanos funcionalmente concurrentes;
- singularidad territorial y funcional con especial sensibilidad residencial;
- vulnerabilidad demográfica y funcional;
- y dificultades objetivas de acceso económico a la vivienda.

Estas circunstancias configuran un contexto residencial estructuralmente tensionado, caracterizado por especiales dificultades de acceso a la vivienda habitual en condiciones económicamente asumibles.

VI. Concurrencia de circunstancias estructurales de tensión residencial.

El análisis del ámbito permite apreciar que la situación observada no responde a una alteración coyuntural o transitoria del mercado, sino a la concurrencia de factores estructurales persistentes que afectan de forma relevante a la accesibilidad residencial.

1. Insuficiencia estructural de oferta efectiva.

El primer elemento relevante es la insuficiencia estructural de oferta efectiva de vivienda habitual.

No se trata de una mera escasez física absoluta de edificaciones residenciales, sino de una restricción material de la fracción del parque efectivamente orientada a satisfacer necesidades de residencia habitual permanente.

En un ámbito urbano consolidado, históricamente configurado, con fuerte densificación edificatoria y limitada capacidad estructural de incremento significativo de oferta residencial mediante nueva producción de vivienda, esta circunstancia adquiere especial relevancia.

La presión funcional concurrente derivada de la coexistencia entre distintos usos urbanos potencialmente competitivos sobre el parque residencial intensifica objetivamente esta restricción.

La tensión residencial identificada debe valorarse, por tanto, no únicamente desde el número bruto de viviendas existentes, sino desde la disponibilidad efectiva real de vivienda destinada a residencia habitual estable.

2. Rigidez funcional del mercado residencial.

La limitada elasticidad de la oferta implica que pequeñas variaciones en disponibilidad efectiva pueden producir efectos relevantes sobre accesibilidad y precios.

Este comportamiento resulta característico de mercados residenciales estructuralmente rígidos, en los que los mecanismos espontáneos de ajuste presentan capacidad limitada de corrección a corto o medio plazo.

En el presente caso, dicha rigidez se ve reforzada por las propias características urbanas, morfológicas y funcionales del ámbito.

Nos encontramos ante un tejido urbano consolidado cuya capacidad material de crecimiento residencial resulta estructuralmente limitada, circunstancia que incrementa la sensibilidad del mercado frente a alteraciones de demanda o modificaciones en la orientación funcional del parque existente.

3. Competencia funcional sobre el parque residencial.

A diferencia de otros ámbitos predominantemente residenciales con comportamiento funcional más homogéneo, Cima-devilla presenta una coexistencia intensa entre usos residenciales y otros usos urbanos funcionalmente concurrentes.

Esta circunstancia no constituye un elemento accesorio o meramente contextual, sino un factor directamente relevante desde la perspectiva de la accesibilidad residencial.

La competencia funcional entre vivienda habitual y otros usos potenciales del parque residencial puede reducir la disponibilidad efectiva de vivienda orientada a residencia estable y generar presión estructural adicional sobre el acceso a la vivienda.

En un mercado territorialmente limitado y estructuralmente rígido, esta circunstancia adquiere especial relevancia.

4. Vulnerabilidad social y demográfica del ámbito.

Las características demográficas y sociales del ámbito incrementan igualmente la sensibilidad frente a incrementos sostenidos del coste residencial.

En particular, la estructura de hogares de reducido tamaño, la elevada presencia de hogares unipersonales y las restantes características sociodemográficas identificadas en el estudio técnico condicionan la capacidad de adaptación económica del tejido residencial frente a tensiones persistentes de mercado.

Estas circunstancias no operan de forma aislada, sino acumulativamente junto al resto de factores estructurales identificados.

5. Sobreefuerzo económico de acceso.

El expediente acredita que el acceso a la vivienda en el ámbito implica un esfuerzo económico superior al umbral legalmente relevante.

Este elemento constituye la expresión cuantificable principal de la tensión residencial identificada y conecta directamente con uno de los criterios habilitantes expresamente previstos en el artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo.

No se trata de una mera percepción subjetiva de dificultad residencial, sino de una constatación técnica objetivamente sustentada en el análisis incorporado al expediente.

6. Valoración integrada.

La concurrencia conjunta de estos factores permite apreciar una situación de tensión residencial estructural suficientemente acreditada.

No se trata de un fenómeno aislado, coyuntural o estadísticamente anecdótico, sino del resultado acumulativo del funcionamiento específico del mercado residencial del ámbito.

La especial configuración urbana, funcional y territorial de Cima-devilla no excluye la existencia de tensión residencial; constituye precisamente parte de los factores estructurales que explican su manifestación específica.

VII. Concurrencia de los presupuestos del artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo.

El artículo 18.3 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, establece que podrá declararse un ámbito territorial como zona de mercado residencial tensionado cuando concurra al menos uno de los criterios legalmente previstos, apreciados sobre la base de datos objetivos y conforme a una metodología técnicamente razonable y verificable.

Del análisis técnico incorporado al expediente resulta acreditada la concurrencia de dichos presupuestos en el ámbito correspondiente al barrio de Cima-devilla.

1. Concurrencia del criterio previsto en el artículo 18.3.a).

El artículo 18.3.a) de la Ley 12/2023 establece como criterio habilitante que la carga media del coste de la hipoteca o del alquiler en el presupuesto personal o de la unidad de convivencia, más los gastos y suministros básicos, supere el treinta por ciento de los ingresos medios o de la renta media de los hogares.

El estudio técnico incorporado al expediente acredita la concurrencia de dicho criterio en el ámbito objeto de análisis.

Conforme a los datos utilizados en el diagnóstico técnico, la renta neta media por hogar correspondiente al ámbito asciende a 34.514 euros anuales, mientras que la carga económica anual asociada al acceso a la vivienda en régimen de adquisición mediante financiación hipotecaria, incluyendo gastos y suministros básicos, alcanza un esfuerzo económico equivalente al 32,36% de la renta media de los hogares.

Dicho porcentaje supera el umbral legal del treinta por ciento expresamente previsto en el artículo 18.3.a), por lo que concurre el supuesto habilitante contemplado en dicho precepto.

Debe precisarse que el criterio legal previsto en el artículo 18.3.a) se configura de forma alternativa, bastando con que la carga económica asociada al coste medio de acceso a la vivienda mediante financiación hipotecaria o mediante arrendamiento, conjuntamente con los gastos y suministros básicos, supere el umbral legal establecido.

En el presente caso, la concurrencia del criterio resulta acreditada por el análisis correspondiente al acceso a la vivienda mediante adquisición financiada, sin que el hecho de que el análisis específico del mercado arrendaticio no supere aisladamente dicho umbral desvirtúe en modo alguno la concurrencia del presupuesto legal habilitante expresamente previsto por la norma.

La valoración se apoya en el estudio técnico elaborado específicamente para el ámbito, con utilización de datos objetivos, fuentes estadísticas oficiales y parámetros homogéneos de análisis.

La metodología aplicada se encuentra expresamente desarrollada en el propio documento técnico y permite efectuar una aproximación razonable y suficientemente fundada a las condiciones reales de accesibilidad residencial del ámbito.

No resulta exigible, desde la perspectiva jurídica, una metodología única, reglamentariamente tasada o inmune a cualquier posible alternativa técnica, siendo suficiente que el análisis sea objetivo, verificable y razonablemente consistente.

La concurrencia del criterio previsto en el artículo 18.3.a), apreciada conforme a la metodología técnicamente aplicada, debe valorarse además de forma integrada con el conjunto de circunstancias estructurales concurrentes en el ámbito y con la dinámica general de encarecimiento residencial acreditada en el expediente.

En consecuencia, debe considerarse acreditada la concurrencia del criterio previsto en el artículo 18.3.a) de la Ley 12/2023.

2. Concurrencia del criterio previsto en el artículo 18.3.b).

El artículo 18.3.b) de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, contempla como criterio habilitante la circunstancia de que el precio de compra o alquiler de la vivienda haya experimentado, en los cinco años anteriores a la declaración, un crecimiento acumulado al menos tres puntos porcentuales superior al incremento acumulado del índice de precios de consumo de la comunidad autónoma correspondiente.

El estudio técnico incorporado al expediente acredita igualmente la concurrencia de este segundo criterio legal.

En particular, el análisis de la evolución del mercado de compraventa en el ámbito pone de manifiesto que el precio medio de adquisición de vivienda ha pasado de 1.824 euros por metro cuadrado a 2.671 euros por metro cuadrado, lo que representa un crecimiento acumulado del 46,44% en el período analizado.

En el mismo período, el crecimiento acumulado del índice de precios de consumo de Asturias asciende al 19,90%, resultando un diferencial positivo de 26,54 puntos porcentuales, ampliamente superior al umbral mínimo legalmente exigido.

En consecuencia, concurre también el criterio habilitante previsto en el artículo 18.3.b) de la Ley 12/2023.

Debe precisarse que, aun cuando el análisis específico de la evolución del mercado arrendaticio no alcanza por sí solo el diferencial legalmente exigido en términos de evolución del precio del alquiler, ello no desvirtúa la concurrencia del criterio previsto en el artículo 18.3.b), dado que el propio precepto contempla alternativamente la evolución del precio de compra o del alquiler.

3. Valoración jurídica integrada.

La concurrencia de los criterios anteriores no debe interpretarse de manera aislada o puramente mecanicista.

Su apreciación debe integrarse con el conjunto de circunstancias estructurales concurrentes en el ámbito, puestas de manifiesto en el diagnóstico técnico y analizadas en la presente memoria.

En el caso de Cimadevilla, la superación de los parámetros legales no constituye una anomalía estadística aislada, sino la expresión cuantificable de un fenómeno estructural más amplio caracterizado por la concurrencia acumulativa de factores territoriales, funcionales, económicos y residenciales que condicionan objetivamente la accesibilidad a la vivienda habitual.

Entre dichos factores destacan la limitada capacidad estructural de expansión de oferta residencial, la rigidez funcional del mercado, la presión sobre la disponibilidad efectiva de vivienda habitual, la coexistencia intensa entre usos residenciales y otros usos urbanos concurrentes y la especial sensibilidad del ámbito frente a dinámicas de desplazamiento residencial.

Desde esta perspectiva integrada, la concurrencia de los presupuestos legales debe considerarse suficientemente acreditada.

Debe añadirse que la apreciación de dichos criterios no opera de forma aislada, sino integrada con el conjunto de circunstancias estructurales de tensión residencial acreditadas en el expediente, singularmente la rigidez funcional del ámbito, la presión sobre la disponibilidad efectiva de vivienda habitual y la intensa competencia entre usos residenciales y otros usos urbanos concurrentes.

La concurrencia simultánea de los criterios previstos en los apartados 18.3.a) y 18.3.b) refuerza de forma especialmente sólida la fundamentación objetiva de la presente declaración.

VIII. Justificación específica de la aplicación del artículo 17.7 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 17.7 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los contratos de arrendamiento de vivienda situados en zonas de mercado residencial tensionado resultará de aplicación el régimen legalmente previsto para la determinación de la renta.

En particular, el segundo párrafo del citado precepto establece que la aplicación del régimen previsto en dicho apartado a viviendas que no hubieran estado arrendadas en los cinco años anteriores requiere justificación expresa en la correspondiente declaración.

La presente memoria incorpora dicha justificación.

Debe precisarse, con carácter previo, que la presente declaración no altera ni modifica el régimen jurídico legalmente previsto para los supuestos expresamente contemplados en la Ley de Arrendamientos Urbanos, incluidos los supuestos específicamente previstos para determinados sujetos o categorías legalmente definidas.

En consecuencia, en relación con dichos supuestos, resultará de aplicación el régimen establecido directamente por la legislación estatal vigente, sin modificación, restricción o ampliación alguna derivada de la presente declaración.

Asimismo, en relación con la definición de gran tenedor, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3.k) de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, y en ausencia de una determinación específica distinta en el presente expediente, resulta de aplicación la definición legal general establecida en dicha norma.

No se considera necesario introducir una particularización adicional de dicho concepto en el presente procedimiento.

Sentado lo anterior, la justificación específica exigida por el segundo párrafo del artículo 17.7 debe valorarse atendiendo a la finalidad material del instrumento legal.

La tensión residencial apreciada en el ámbito no se explica únicamente por el comportamiento del parque arrendatario actualmente activo, sino por una situación estructural de insuficiencia de oferta efectiva de vivienda habitual en un mercado territorialmente rígido y funcionalmente tensionado.

En el caso de Cimadevilla, dicha situación viene determinada por la concurrencia de factores estructurales ya expuestos en la presente memoria, entre los que destacan la limitada capacidad de expansión de la oferta residencial, la presión funcional sobre la disponibilidad efectiva de vivienda habitual, la coexistencia intensa entre distintos usos urbanos y las especiales dificultades objetivas de acceso económico a la vivienda.

En este contexto, la eventual incorporación al mercado residencial de viviendas que no hayan estado arrendadas en los cinco años anteriores puede producirse en condiciones iniciales de fijación de renta no condicionadas por referencias recientes del mercado arrendatario estable del ámbito.

Ello puede generar dinámicas de fijación inicial de precios susceptibles de comprometer la eficacia de la medida y de permitir una elusión parcial de los efectos correctores asociados a la declaración, dejando al margen una parte potencialmente relevante de la oferta residencial susceptible de incorporarse al mercado.

La aplicación del régimen previsto legalmente a este tipo de viviendas resulta, por tanto, necesaria para garantizar la efectividad material de la actuación pública, a fin de evitar vacíos de eficacia en la aplicación del régimen legal, y asegurar que los objetivos perseguidos por el instrumento legal puedan desplegarse de forma coherente sobre el conjunto de situaciones funcionalmente relevantes desde la perspectiva de la accesibilidad residencial.

Desde la perspectiva de proporcionalidad, la medida debe considerarse adecuada, necesaria y equilibrada.

Resulta adecuada, al incidir precisamente sobre uno de los posibles mecanismos de formación inicial de rentas con capacidad de proyectar efectos relevantes sobre el mercado residencial del ámbito.

Resulta necesaria, en la medida en que una exclusión automática de este tipo de viviendas podría reducir de forma significativa la efectividad del instrumento legal previsto por el legislador.

Y resulta proporcionada, puesto que no impide la incorporación de viviendas al mercado arrendatario ni excluye la posibilidad de obtención de rentas, limitándose a sujetar su determinación al régimen legal aplicable.

En consecuencia, queda expresamente justificada la aplicación del régimen previsto en el segundo párrafo del artículo 17.7 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

IX. Plan específico de actuación para la corrección de los desequilibrios apreciados.

De conformidad con lo previsto en el artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, la declaración de zonas de mercado residencial tensionado debe ir acompañada de un plan específico orientado a contribuir a la corrección de los desequilibrios apreciados en el ámbito territorial afectado.

La presente declaración se inserta en una estrategia más amplia de actuación pública en materia de vivienda, dirigida a reforzar la accesibilidad residencial, mejorar la disponibilidad efectiva de vivienda habitual y favorecer un funcionamiento más equilibrado del mercado residencial.

En coherencia con ello, se incorpora como anexo II de la presente memoria un plan específico de actuación que identifica líneas de intervención orientadas a contribuir a la corrección progresiva de las circunstancias estructurales de tensión residencial apreciadas.

Dicho plan se configura como un instrumento de orientación estratégica y coordinación administrativa, cuya ejecución efectiva dependerá, en cada caso, del marco competencial aplicable, de la disponibilidad de los instrumentos jurídicos adecuados y de la programación administrativa y presupuestaria correspondiente.

Las medidas contempladas no operan como compromisos automáticos de resultado ni alteran por sí mismas el régimen competencial aplicable, sino que expresan líneas de actuación pública susceptibles de desarrollo conforme a la normativa vigente.

En términos generales, las líneas de actuación identificadas se orientan a:

- favorecer la movilización de vivienda infrautilizada o desocupada hacia usos residenciales estables;
- reforzar la promoción y disponibilidad de vivienda asequible, especialmente destinada a residencia habitual;
- impulsar fórmulas de colaboración público-privada orientadas a incrementar la oferta residencial estable;

- promover actuaciones de rehabilitación y mejora del parque residencial compatibles con la preservación de su función habitacional;
- reforzar la cooperación interadministrativa con el Ayuntamiento de Gijón en el ámbito de sus respectivas competencias;
- mejorar el seguimiento de la evolución del mercado residencial del ámbito y de los efectos asociados a la declaración;
- y favorecer, en general, actuaciones orientadas a preservar el equilibrio funcional del parque residencial y la accesibilidad a la vivienda habitual.

La identificación de estas líneas responde a la necesidad de acompañar la declaración de un marco de actuación pública coherente con los objetivos perseguidos por el artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, sin perjuicio de la concreción ulterior que proceda en cada caso.

X. Seguimiento, evaluación y vigencia de la declaración.

La declaración de zona de mercado residencial tensionado se formula por el plazo legalmente previsto, sin perjuicio de las revisiones, prórrogas o actuaciones ulteriores que, en su caso, resulten procedentes conforme a la normativa aplicable.

Durante su vigencia se realizará seguimiento de la evolución de las condiciones del mercado residencial del ámbito, a fin de valorar el comportamiento de los indicadores relevantes, la evolución de la accesibilidad residencial y la persistencia o modificación de las circunstancias que fundamentan la presente declaración.

Dicho seguimiento podrá apoyarse en información estadística oficial, datos administrativos disponibles y cualesquiera otros instrumentos técnicos adecuados para la evaluación objetiva de la situación residencial del ámbito.

La revisión de la situación del ámbito se realizará conforme a las previsiones legales aplicables y atendiendo a la evolución efectiva de los factores que fundamentan la presente declaración.

XI. Conclusión.

Del conjunto de la documentación incorporada al expediente, del estudio técnico específico realizado sobre el ámbito, de la tramitación administrativa desarrollada y de la valoración jurídica contenida en la presente memoria, resulta acreditada la concurrencia de los presupuestos legalmente exigidos para la declaración del barrio de Cimadevilla, en el concejo de Gijón, como zona de mercado residencial tensionado.

En particular, se aprecia la existencia de dificultades objetivas de acceso a la vivienda habitual en condiciones económicamente asequibles, asociadas a una situación estructural de tensión residencial caracterizada por la concurrencia acumulativa de factores económicos, territoriales, funcionales y residenciales que afectan de forma relevante a la disponibilidad efectiva de vivienda habitual en el ámbito.

Asimismo, resulta acreditada la concurrencia de los criterios previstos en el artículo 18.3 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, conforme al análisis técnico incorporado al expediente.

La delimitación territorial adoptada resulta jurídicamente adecuada, técnicamente coherente y materialmente congruente con la realidad del mercado residencial efectivamente analizado.

Igualmente, queda expresamente justificada la aplicación del régimen previsto en el segundo párrafo del artículo 17.7 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los términos expuestos en la presente memoria.

En consecuencia, se considera suficientemente justificada la procedencia de declarar el barrio de Cimadevilla, en el concejo de Gijón, como zona de mercado residencial tensionado, de conformidad con lo previsto en el artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

Oviedo, a 14 de mayo de 2026.—El Jefe del Servicio de Régimen Legal de la Vivienda.

Anexo I

PLANO GEORREFERENCIADO DE DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO TERRITORIAL DE LA ZONA DE MERCADO RESIDENCIAL TENSIONADO DEL BARRIO DE CIMADEVILLA (GIJÓN)



El ámbito territorial objeto de declaración se corresponde con el barrio de Cimadevilla, en el concejo de Gijón, conforme a la delimitación gráfica incorporada en el presente anexo.

La delimitación se realiza tomando como referencia la cartografía oficial de barrios urbanos de Gijón utilizada por SADEI, coincidente con la delimitación publicada por el Ayuntamiento de Gijón, y las secciones censales que quedan íntegramente comprendidas en el ámbito del barrio: 3302402001, 3302402002 y 3302402003.

El plano georreferenciado incorporado a este anexo constituye el documento de referencia para la identificación del ámbito territorial declarado como zona de mercado residencial tensionado y forma parte integrante de la memoria justificativa y de la resolución que ponga fin al procedimiento.

Anexo II

PLAN ESPECÍFICO DE ACTUACIÓN DE LA ZONA DE MERCADO RESIDENCIAL TENSIONADO DEL BARRIO DE CIMADEVILLA (GIJÓN)

I. Objeto y finalidad.

El presente plan específico de actuación se incorpora a la memoria justificativa de la declaración del barrio de Cimadevilla, en el concejo de Gijón, como zona de mercado residencial tensionado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

Su finalidad es ordenar y orientar las principales líneas de actuación pública dirigidas a corregir o mitigar las dinámicas estructurales identificadas en el mercado residencial del ámbito, caracterizadas por dificultades objetivas de acceso a la vivienda en condiciones económicamente asequibles, limitaciones estructurales de oferta efectiva de vivienda habitual, presión funcional sobre la disponibilidad residencial y especial sensibilidad del mercado del ámbito frente a alteraciones en la orientación funcional del parque de vivienda existente.

La declaración del ámbito como zona de mercado residencial tensionado no constituye una actuación aislada o autosuficiente, sino que se integra en una estrategia pública más amplia orientada a mejorar la accesibilidad residencial, reforzar la función social de la vivienda, favorecer la disponibilidad efectiva de vivienda destinada a residencia habitual y contribuir a la preservación del equilibrio residencial del ámbito.

Las actuaciones previstas en el presente plan se desarrollarán en el marco de las competencias propias de la Administración del Principado de Asturias y, en su caso, en coordinación con otras administraciones públicas y entidades concernidas.

II. Objetivos.

El presente plan específico persigue los siguientes objetivos:

- Incrementar la disponibilidad efectiva de vivienda destinada a residencia habitual en condiciones asequibles.
- Reducir o mitigar las tensiones estructurales detectadas en el funcionamiento del mercado residencial del ámbito.
- Favorecer la incorporación al mercado residencial estable de viviendas infrautilizadas o insuficientemente movilizadas.

- d) Impulsar actuaciones de rehabilitación y mejora del parque residencial que contribuyan a incrementar la oferta efectiva de vivienda habitual.
- e) Reforzar el conocimiento y seguimiento técnico de la evolución del mercado residencial del ámbito y de su entorno territorial.
- f) Favorecer la cooperación institucional entre administraciones públicas en aquellas materias con incidencia sobre la accesibilidad residencial.
- g) Prestar especial atención a colectivos con mayores dificultades de acceso a la vivienda.
- h) Favorecer, en el ámbito competencial correspondiente, la preservación del equilibrio funcional del parque residencial y de su orientación preferente a la satisfacción de necesidades de residencia habitual.

III. Líneas de actuación.

1. Actuaciones orientadas al incremento de la oferta efectiva de vivienda habitual.

La Administración del Principado de Asturias impulsará, dentro de su ámbito competencial, actuaciones orientadas a favorecer el incremento de la oferta efectiva de vivienda destinada a residencia habitual, especialmente mediante instrumentos de movilización de vivienda infrautilizada o insuficientemente incorporada al mercado residencial estable.

A tal efecto, podrán promoverse programas públicos de intermediación residencial, mecanismos de colaboración con personas propietarias, fórmulas de garantía pública orientadas a facilitar el arrendamiento estable y otras medidas que favorezcan la incorporación de vivienda al mercado residencial habitual en condiciones de estabilidad y asequibilidad.

Asimismo, se promoverán actuaciones dirigidas a favorecer la captación o incorporación de vivienda a programas públicos o concertados de alquiler asequible cuando ello resulte viable conforme al marco jurídico y presupuestario aplicable.

En atención a las características específicas del ámbito, estas actuaciones atenderán particularmente a la necesidad de reforzar la disponibilidad efectiva de vivienda orientada a residencia habitual estable.

2. Actuaciones de promoción de vivienda asequible y protegida.

La Administración autonómica impulsará, en el marco de la planificación general de vivienda y atendiendo a la disponibilidad de recursos y viabilidad técnica, actuaciones orientadas a incrementar la oferta de vivienda asequible y protegida en régimen de alquiler en el concejo de Gijón o en ámbitos funcionalmente conectados con el mismo.

Estas actuaciones podrán desarrollarse mediante promoción directa, fórmulas de colaboración público-privada, movilización patrimonial, cooperación interadministrativa o cualquier otro instrumento jurídicamente adecuado.

La finalidad de estas medidas será reforzar estructuralmente la oferta residencial accesible y reducir progresivamente las tensiones detectadas en el mercado.

3. Actuaciones de rehabilitación y mejora del parque residencial.

Se impulsarán actuaciones dirigidas a la rehabilitación, mejora, conservación y adecuación funcional del parque residencial existente, especialmente cuando dichas actuaciones contribuyan a favorecer su incorporación o permanencia en el mercado residencial estable.

Se prestará particular atención a actuaciones vinculadas a la mejora de la eficiencia energética; la accesibilidad universal; la conservación estructural y la adecuación funcional para residencia habitual permanente.

Estas medidas contribuirán a evitar que el deterioro, infrautilización o pérdida funcional del parque existente actúe como factor adicional de restricción de oferta residencial efectiva.

4. Seguimiento técnico del mercado residencial.

La Administración autonómica realizará seguimiento periódico de la evolución del mercado residencial del ámbito declarado, mediante la actualización y análisis de indicadores objetivos relativos, entre otros extremos, a:

- esfuerzo económico de acceso a la vivienda;
- evolución de precios del alquiler residencial;
- evolución del mercado de compraventa;
- disponibilidad efectiva de vivienda habitual;
- evolución de la estructura demográfica y de hogares;
- comportamiento general del mercado residencial.

Dada la singularidad funcional del ámbito, el seguimiento prestará especial atención a aquellos factores con incidencia relevante sobre la disponibilidad efectiva de vivienda habitual.

Asimismo, podrá promoverse la actualización o ampliación del conocimiento técnico sobre la evolución del mercado residencial en el entorno territorial del ámbito declarado, a fin de mejorar la capacidad de seguimiento y evaluación de las dinámicas residenciales relevantes.

5. Cooperación institucional.

La Administración del Principado de Asturias promoverá mecanismos de cooperación institucional con el Ayuntamiento de Gijón y, en su caso, con otras entidades públicas concernidas, en aquellas materias con incidencia sobre la disponibilidad de vivienda habitual y la mejora de la accesibilidad residencial.

Dicha cooperación podrá proyectarse, entre otros ámbitos, sobre:

- intercambio de información relevante;
- análisis del parque residencial;
- actuaciones de rehabilitación;
- promoción de vivienda asequible;
- identificación de vivienda infrautilizada;
- coordinación de actuaciones con incidencia en el mercado residencial.

Estas actuaciones se desarrollarán con pleno respeto a la autonomía local y a la distribución competencial vigente.

6. Actuaciones dirigidas a colectivos con mayores dificultades de acceso.

Se prestará especial atención a colectivos que presenten mayores dificultades de acceso a la vivienda en condiciones asequibles, incluyendo personas jóvenes, hogares de nueva formación, unidades de convivencia con rentas medias o bajas, personas mayores en situación de vulnerabilidad residencial y hogares afectados por especiales dificultades de acceso o permanencia en vivienda habitual.

Las actuaciones podrán articularse mediante programas de apoyo al alquiler, mecanismos de intermediación pública, acceso a vivienda asequible, medidas de acompañamiento o cualquier otro instrumento adecuado dentro del marco competencial correspondiente.

IV. Seguimiento y evaluación del plan.

El presente plan será objeto de seguimiento periódico durante la vigencia de la declaración, a fin de evaluar la evolución de las circunstancias que motivaron la declaración del ámbito como zona de mercado residencial tensionado y la eficacia general de las actuaciones impulsadas.

La evaluación atenderá especialmente a: la evolución de los indicadores de accesibilidad residencial; el comportamiento del mercado residencial del ámbito; la disponibilidad efectiva de vivienda habitual y la evolución de las dinámicas estructurales identificadas.

El seguimiento permitirá adaptar, reforzar o reorientar las líneas de actuación previstas en función de la evolución real del mercado residencial y de la experiencia acumulada en su aplicación.

V. Consideración final.

El presente plan específico de actuación constituye el marco general de actuación pública asociado a la declaración del barrio de Cimadevilla como zona de mercado residencial tensionado, sin perjuicio de las actuaciones adicionales que puedan impulsarse en función de la evolución del mercado residencial, de la planificación general de vivienda o de la cooperación institucional que pueda articularse en cada momento.