

## I. PRINCIPADO DE ASTURIAS

### • OTRAS DISPOSICIONES

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

*RESOLUCIÓN de 1 de junio de 2026, de la Consejería de Ordenación de Territorio, Urbanismo, Vivienda y Derechos Ciudadanos, por la que se declaran como zonas de mercado residencial tensionado los núcleos de Nueva, Poo, Barro y Celorio, en el concejo de Llanes.*

#### I.—Antecedentes

Mediante las correspondientes resoluciones del titular de la Consejería competente en materia de vivienda se acordó el inicio de los procedimientos dirigidos a la eventual declaración como zonas de mercado residencial tensionado de los núcleos de Nueva, Poo, Barro y Celorio, todos ellos situados en el concejo de Llanes, al amparo de lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

En ejecución de dichas resoluciones se elaboraron los correspondientes documentos de diagnóstico previo y la documentación técnica de análisis del mercado residencial, sobre la base de datos objetivos, fuentes estadísticas oficiales y metodologías homogéneas de evaluación, con el fin de valorar la posible concurrencia de los presupuestos legalmente exigidos para la declaración.

De conformidad con lo previsto en el artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, y en observancia de los principios de participación, transparencia y contradicción administrativa, los expedientes fueron sometidos al correspondiente trámite de información pública, durante el cual se formularon alegaciones que fueron objeto de análisis técnico y jurídico mediante los informes incorporados a cada expediente.

Finalizado dicho trámite, se confirió audiencia al Ayuntamiento de Llanes, que formuló observaciones de carácter institucional y procedimental, igualmente valoradas en los correspondientes expedientes, sin que de su contenido se desprendiera la concurrencia de defecto jurídico impeditivo ni circunstancia que desvirtuara la procedencia de continuar la tramitación.

Concluidas las actuaciones de instrucción, se elaboraron las correspondientes memorias justificativas individualizadas para cada uno de los ámbitos considerados, incorporadas como anexo a la presente resolución, en las que se acredita la concurrencia de los requisitos exigidos por el artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, para su declaración como zonas de mercado residencial tensionado, incluyendo la delimitación territorial precisa de cada ámbito y los correspondientes planes específicos de actuación.

A la vista de cuanto antecede, procede dictar la presente resolución con fundamento en las siguientes

#### II.—Fundamentos jurídicos

*Primero.*—Marco normativo aplicable.

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 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 habitual en condiciones económicamente asequibles y concorra alguno de los criterios legalmente previstos.

De conformidad con dicho precepto, la declaración requiere la delimitación territorial del ámbito afectado, la justificación de la concurrencia de los presupuestos habilitantes, la identificación de las circunstancias objetivas concurrentes y la definición de un plan específico orientado a la corrección de los desequilibrios apreciados.

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

El procedimiento se ha tramitado asimismo con sujeción a la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, así como al resto de normativa estatal y autonómica que resulte aplicable.

*Segundo.*—Competencia.

El artículo 10.Uno.3 del Estatuto de Autonomía del Principado de Asturias atribuye a la Comunidad Autónoma competencia exclusiva en materia de vivienda.

De conformidad con lo dispuesto en la Ley 2/1995, de 13 de marzo, sobre régimen jurídico de la Administración del Principado de Asturias, así como en el Decreto 22/2023, de 31 de julio, del Presidente del Principado de Asturias, por el que se establece la estructura orgánica de la Administración del Principado de Asturias, corresponde a la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda la adopción de la presente resolución.

Sin perjuicio de lo anterior, dada la relevancia de la medida en el marco de la política pública de vivienda del Principado de Asturias, procede dar cuenta de la presente resolución al Consejo de Gobierno.

*Tercero.*—Concurrencia de los requisitos legales.

De las memorias justificativas incorporadas al expediente resulta acreditada, para cada uno de los ámbitos objeto de la presente resolución, la concurrencia de los presupuestos legalmente exigidos por el artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

En particular:

- a) En el núcleo de Nueva, concejo de Llanes, concurren los criterios previstos en los apartados 18.3.a) y 18.3.b) de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, al resultar acreditado, de una parte, que la carga económica media asociada al acceso a la vivienda, incluyendo gastos y suministros básicos, supera el umbral legalmente previsto y, de otra, que el precio de compraventa de vivienda ha experimentado un crecimiento acumulado superior en más de tres puntos porcentuales al incremento acumulado del índice de precios de consumo correspondiente.
- b) En el núcleo de Poo, concejo de Llanes, concurre el criterio previsto en el artículo 18.3.b) de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, al resultar acreditado que el precio de compraventa de vivienda ha experimentado, en el período legalmente considerado, un crecimiento acumulado superior al umbral legalmente exigido respecto del incremento acumulado del índice de precios de consumo correspondiente.
- c) En el núcleo de Barro, concejo de Llanes, concurren los criterios previstos en los apartados 18.3.a) y 18.3.b) de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, al resultar acreditado, respectivamente, tanto el exceso del esfuerzo económico de acceso a la vivienda sobre el umbral legal como la evolución acumulada de precios en términos superiores a los exigidos legalmente.
- d) En el núcleo de Celorio, concejo de Llanes, concurren asimismo los criterios previstos en los apartados 18.3.a) y 18.3.b) de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, en los términos acreditados en la correspondiente memoria justificativa incorporada al expediente.

La concurrencia de dichos criterios se apoya en datos objetivos, análisis técnico individualizado y metodología homogénea incorporada a cada expediente.

*Cuarto.*—Justificación de la intervención pública.

Las memorias justificativas incorporadas al expediente ponen de manifiesto, en cada uno de los ámbitos considerados, la existencia de circunstancias estructurales que dificultan objetivamente el acceso a la vivienda habitual en condiciones económicamente asequibles para la población residente.

Estas circunstancias no responden exclusivamente a oscilaciones coyunturales del mercado, sino a desequilibrios estructurales vinculados, según los casos, a la limitada disponibilidad efectiva de vivienda habitual, la reducida dimensión del mercado arrendaticio estable, la presión derivada de usos residenciales no permanentes o turísticos, la rigidez de ajuste de la oferta residencial y la evolución de los precios de acceso a la vivienda.

En consecuencia, la declaración de los ámbitos considerados como zonas de mercado residencial tensionado constituye una medida objetivamente fundada, adecuada y coherente con la finalidad perseguida por la legislación aplicable.

*Quinto.*—Régimen jurídico aplicable en materia de arrendamientos urbanos.

En las memorias justificativas incorporadas al expediente ha quedado expresamente justificada, para cada uno de los ámbitos declarados, 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, respecto de viviendas que no hubieran estado arrendadas en los cinco años anteriores.

Dicha justificación se fundamenta en la existencia de circunstancias estructurales de insuficiencia de oferta efectiva de vivienda habitual, rigidez del mercado residencial y riesgo de formación de rentas iniciales desvinculadas del funcionamiento ordinario del mercado residencial estable.

Asimismo, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3.k) de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, resulta de aplicación en los ámbitos declarados la definición general de gran tenedor establecida en dicha norma, no habiéndose adoptado en el presente expediente determinación específica distinta.

Por todo lo expuesto,

RESUELVO

*Primero.*—Declaración de zonas de mercado residencial tensionado.

Declarar, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, y en los términos justificados en las memorias incorporadas al expediente, como zonas de mercado residencial tensionado los siguientes ámbitos territoriales del concejo de Llanes:

- a) Núcleo de Nueva.
- b) Núcleo de Poo.
- c) Núcleo de Barro.
- d) Núcleo de Celorio.

**Segundo.—Delimitación territorial de los ámbitos declarados.**

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

**Tercero.—Efectos jurídicos de la declaración.**

La declaración de los ámbitos señalados como zonas de mercado residencial tensionado producirá los efectos previstos en la legislación vigente y, en particular, los derivados de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, y de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

En particular:

- a) Resulta de aplicación en todos los ámbitos declarados la definición general de gran tenedor prevista en el artículo 3.k) de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, no habiéndose adoptado en el presente expediente determinación específica distinta.
- b) Queda expresamente justificada, en todos los ámbitos declarados, 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, respecto de viviendas que no hubieran estado arrendadas en los cinco años anteriores.
- c) En consecuencia, resultará aplicable el régimen legalmente previsto para la determinación de la renta en los contratos de arrendamiento de vivienda situados en dichos ámbitos, en los términos establecidos en la legislación estatal aplicable.

**Cuarto.—Duración y eficacia.**

La presente declaración tendrá una duración de tres años, de conformidad con lo previsto en el artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

La resolución producirá efectos desde el día siguiente al de su publicación en el *Boletín Oficial del Principado de Asturias*, sin perjuicio de su eventual revisión, prórroga o levantamiento en función de la evolución de las circunstancias concurrentes, en los términos legalmente previstos.

**Quinto.—Seguimiento y evaluación.**

La Consejería competente en materia de vivienda realizará el seguimiento y evaluación periódica de la evolución del mercado residencial en los ámbitos declarados, así como de la persistencia de las circunstancias que motivan la presente declaración.

A tal efecto, podrán adoptarse las actuaciones de revisión, actualización, prórroga o levantamiento que resulten procedentes conforme a la normativa aplicable.

**Sexto.—Planes específicos de actuación.**

Las memorias justificativas incorporadas como anexo a la presente resolución incluyen, para cada uno de los ámbitos declarados, los correspondientes planes específicos orientados a la corrección de los desequilibrios identificados en el mercado residencial.

Dichos planes se configuran como instrumentos de orientación y programación de la actuación pública asociada a los ámbitos declarados, sin perjuicio de su ulterior desarrollo, adaptación, actualización o reformulación mediante los instrumentos jurídicos y administrativos que en cada momento resulten procedentes, en función de la evolución del mercado residencial y del ejercicio de las competencias correspondientes.

Los referidos planes no tienen por sí mismos carácter normativo ni producen efectos jurídicos directos frente a terceros, sin perjuicio de los efectos derivados de la legislación aplicable.

**Séptimo.—Publicación y publicidad.**

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

Asimismo, la documentación técnica que ha servido de base a los diagnósticos del mercado residencial incorporados al expediente estará disponible para su consulta pública a través del Portal de Transparencia del Principado de Asturias y de la sede electrónica correspondiente, en los términos previstos en la normativa aplicable en materia 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 de Vivienda y Agenda Urbana, a los efectos de su conocimiento, coordinación institucional y aplicación de las medidas estatales vinculadas a la declaración de zonas de mercado residencial tensionado, de conformidad con la legislación aplicable.



Décimo.—*Anexos.*

Se incorporan como anexos a la presente resolución las siguientes memorias justificativas:

Anexo I.1-Memoria justificativa del núcleo de Nueva.

Anexo I.2-Memoria justificativa del núcleo de Poo.

Anexo I.3-Memoria justificativa del núcleo de Barro.

Anexo I.4-Memoria justificativa del núcleo de Celorio.

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, contados desde el día siguiente al de su publicación, de conformidad con la legislación reguladora de dicha jurisdicción.

Potestativamente, podrá interponerse recurso de reposición ante el mismo órgano que la dicta en el plazo de un mes, contado igualmente desde el día siguiente al de su publicación, sin que pueda acudir a la vía contencioso-administrativa hasta su resolución expresa o presunta.

En Oviedo, a 1 de junio de 2026.—El Consejero de Ordenación de Territorio, Urbanismo, Vivienda y Derechos Ciudadanos.—Cód. 2026-04627.

## MEMORIA JUSTIFICATIVA PARA LA DECLARACIÓN DEL NÚCLEO DE NUEVA (CONCEJO DE LLANES) COMO ZONA DE MERCADO RESIDENCIAL TENSIONADO

### I. Objeto y finalidad

La presente memoria justificativa se elabora al amparo de lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, con la finalidad de fundamentar la declaración del núcleo de Nueva, en el concejo de Llanes, como zona de mercado residencial tensionado.

La declaración proyectada tiene por objeto posibilitar la aplicación de los instrumentos legalmente previstos para ámbitos territoriales en los que concurren especiales dificultades de acceso a la vivienda habitual en condiciones económicamente asequibles, contribuyendo a mejorar la accesibilidad residencial, reforzar la disponibilidad efectiva de vivienda habitual y favorecer el cumplimiento de la función social de la vivienda en el ámbito afectado.

La presente memoria tiene por finalidad justificar la concurrencia de los presupuestos legalmente exigidos para la adopción de dicha declaración, delimitar el ámbito territorial afectado, identificar las circunstancias objetivas concurrentes y exponer el plan específico de actuación asociado a la medida.

### 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 cinco años anteriores requiere justificación expresa en la correspondiente declaración, circunstancia que será objeto de motivación específica en la presente memoria.

### III. Antecedentes y tramitación

En ejercicio de las competencias autonómicas en materia de vivienda, mediante resolución de la Consejería competente, se acordó el inicio del procedimiento para la eventual declaración del núcleo de Nueva, en el concejo de Llanes, como zona de mercado residencial tensionado, al amparo de lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo.

En ejecución de dicha resolución, se elaboró el correspondiente informe de diagnóstico previo, orientado a identificar indicios de tensión residencial en el ámbito analizado y a valorar la posible concurrencia de los presupuestos legalmente exigidos para la declaración.

Asimismo, se incorporó al expediente el correspondiente documento técnico de diagnóstico del mercado residencial, elaborado sobre la base de datos objetivos, fuentes estadísticas oficiales y parámetros homogéneos de análisis, con el fin de evaluar las condiciones de accesibilidad residencial, la estructura del parque de vivienda, la dinámica del mercado y los factores funcionales con incidencia sobre la disponibilidad efectiva de vivienda habitual en el núcleo analizado.

De conformidad con las exigencias legales aplicables y en observancia de los principios de participación y contradicción administrativa, el expediente fue sometido al correspondiente trámite de información pública, durante el cual se formularon alegaciones que fueron objeto de análisis técnico-jurídico mediante los informes incorporados al expediente.

Finalizado dicho trámite, se confirió audiencia al Ayuntamiento de Llanes, que formuló observaciones de carácter institucional y procedimental, igualmente valoradas en el expediente, sin que de su contenido se desprendiera la concurrencia de defecto jurídico impositivo ni circunstancia que desvirtuara la procedencia de continuar la tramitación del procedimiento.

Concluidas las actuaciones anteriores, y a la vista de la información obrante en el expediente, procede la elaboración de la presente memoria justificativa, en la que se realiza la valoración definitiva de la concurrencia de los criterios legalmente previstos y la fundamentación de la eventual declaración del ámbito como zona de mercado residencial tensionado.

### IV. Delimitación del ámbito territorial objeto de declaración

El ámbito territorial propuesto para la declaración como zona de mercado residencial tensionado se corresponde con el núcleo de Nueva, en el concejo de Llanes.

La delimitación del ámbito responde a criterios de coherencia territorial, homogeneidad funcional y adecuación a la realidad efectiva del mercado residencial analizado, conforme a lo previsto en el artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo.

Nueva constituye una de las principales localidades del concejo de Llanes, junto con la villa de Llanes y Posada, concentrando aproximadamente el 4,29 % de la población municipal. Se trata de un núcleo con entidad funcional propia dentro de la estructura territorial del concejo, integrado en la franja costera central y sometido a dinámicas residenciales diferenciadas, vinculadas tanto a su localización litoral como a la presión derivada de usos residenciales alternativos y temporales.

Desde el punto de vista urbanístico, Nueva constituye un núcleo plenamente identificado y delimitado en el planeamiento municipal vigente, presentando una configuración espacial consolidada, coherente y funcionalmente reconocible, sin que la delimitación propuesta responda a agregaciones artificiales o construcciones territoriales instrumentales ajenas a la realidad urbanística y residencial del ámbito.

Asimismo, el núcleo ha experimentado procesos de expansión residencial en las últimas décadas, en un contexto de creciente especialización económica del concejo vinculada al

sector servicios y, particularmente, a la actividad turística, circunstancia que incide directamente en las dinámicas de disponibilidad efectiva de vivienda habitual.

La delimitación propuesta se apoya en el perímetro urbanístico del núcleo definido por el planeamiento general, al considerarse que constituye el ámbito territorial que mejor refleja la realidad residencial homogénea objeto de análisis y sobre el que concurren de forma efectiva las circunstancias que justifican la eventual declaración.

La delimitación geográfica precisa del ámbito territorial objeto de declaración se incorpora como Anexo I a la presente memoria.

## **V. Diagnóstico del mercado residencial y justificación de la existencia de riesgo de oferta insuficiente**

Del análisis técnico incorporado al expediente resulta que el mercado residencial correspondiente al núcleo de Nueva presenta características estructurales que evidencian una situación objetiva de tensión desde la perspectiva del acceso a la vivienda habitual en condiciones económicamente asequibles.

Desde la perspectiva demográfica, Nueva presenta una evolución poblacional caracterizada por un comportamiento relativamente estable en términos agregados en el corto plazo, aunque en un contexto de estancamiento demográfico estructural y con oscilaciones interanuales significativas. Esta estabilidad aparente no equivale, sin embargo, a una situación de equilibrio desde la perspectiva residencial.

La estructura demográfica muestra un acusado proceso de envejecimiento, con un índice de envejecimiento de 3,2 personas mayores de 65 años por cada menor de 15 años, superior al del conjunto del concejo y al de Asturias. A ello se suma la tendencia general de reducción del tamaño medio de los hogares y el incremento de los hogares unipersonales, fenómeno que implica una utilización menos intensiva del parque residencial existente y una mayor presión potencial sobre la demanda de vivienda habitual.

Desde la perspectiva del parque residencial, el elemento más significativo es la fuerte desproporción existente entre vivienda principal y vivienda no principal.

De acuerdo con los últimos datos oficiales disponibles con desagregación territorial suficiente para el ámbito analizado, correspondientes al Censo de Población y Viviendas 2021 del Instituto Nacional de Estadística y referidos al ámbito estadístico de referencia empleado para el análisis, se identifica un total de 2.283 viviendas, de las cuales únicamente 813 constituyen vivienda principal, mientras que 1.470 tienen carácter no principal, lo que supone que aproximadamente el 64 % del parque residencial no se destina a residencia habitual permanente.

Este dato evidencia una configuración estructural del parque residencial fuertemente condicionada por usos distintos de la residencia habitual, con incidencia directa sobre la disponibilidad efectiva de vivienda accesible para población residente.

A ello se suma la especial debilidad estructural del mercado arrendaticio estable. La información estadística disponible identifica 72 viviendas principales en régimen de alquiler, lo que representa aproximadamente el 8,88 % de las viviendas principales y el 3,15 % del parque residencial total considerado, configurando un mercado arrendaticio de dimensión particularmente reducida y con limitada capacidad de absorción de demanda residencial estable.

Asimismo, el análisis pone de manifiesto la relevancia de los usos turísticos del parque residencial. Según los últimos datos oficiales disponibles, correspondientes a mayo de 2025, se identifican 177 viviendas turísticas en el ámbito estadístico de referencia utilizado para el

análisis, lo que representa aproximadamente el 7,76 % del parque residencial censado en dicho ámbito, porcentaje superior al promedio del concejo de Llanes.

La concurrencia de un parque significativo de viviendas turísticas en un entorno con reducida disponibilidad de vivienda habitual constituye un factor objetivamente relevante desde la perspectiva del equilibrio del mercado residencial, en la medida en que introduce competencia funcional entre distintos usos residenciales sobre un parque de vivienda necesariamente limitado.

Existen además indicios relevantes de infrautilización del parque residencial. A partir de la estimación oficial disponible para el conjunto del concejo y su proyección proporcional meramente orientativa sobre el ámbito analizado, podría estimarse la existencia potencial de aproximadamente 127 viviendas vacías, sin que dicho dato pueda considerarse una cuantificación exacta del núcleo objeto de declaración.

Aunque esta estimación no puede considerarse concluyente a escala estrictamente local, sí constituye un indicador adicional de posible infrautilización residencial con incidencia potencial sobre la oferta efectiva.

Especialmente significativo resulta el contraste entre la evolución del parque residencial y la evolución de la población.

Con finalidad estrictamente comparativa, el diagnóstico técnico refleja que, mientras la población de Nueva habría experimentado una reducción aproximada del 6,11 % en el periodo analizado, el parque residencial habría experimentado, con finalidad meramente comparativa y conforme a las distintas fuentes estadísticas y catastrales empleadas en el diagnóstico, un crecimiento muy significativo, superior al 125 %, conforme a la comparación entre las fuentes estadísticas y catastrales utilizadas en el expediente.

Esta divergencia pone de manifiesto que el incremento físico del parque residencial no se ha traducido necesariamente en una mejora equivalente de la disponibilidad efectiva de vivienda habitual para población residente, lo que refuerza la tesis de una tensión estructural vinculada no tanto a la inexistencia material de viviendas como a la configuración funcional del parque residencial y a los usos efectivamente predominantes.

A ello debe añadirse el contexto territorial y económico del concejo de Llanes, caracterizado por una elevada especialización turística, una relevante capacidad de atracción residencial y un saldo migratorio positivo sostenido en el conjunto del concejo, factores que constituyen elementos contextuales adicionales de presión potencial sobre el mercado residencial del entorno.

En conjunto, los datos expuestos permiten concluir que en Nueva concurren circunstancias estructurales objetivas que generan un riesgo relevante de insuficiencia de oferta efectiva de vivienda habitual en condiciones asequibles para la población residente, justificando la activación de los mecanismos previstos en el artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo.

## **VI. 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.

Del análisis técnico incorporado al expediente resulta acreditada en el presente caso la concurrencia de más de uno de los criterios legales, lo que refuerza de forma especialmente sólida la fundamentación objetiva de la presente declaración.

## 1. Criterio relativo al esfuerzo económico de acceso

El artículo 18.3.a) de la Ley 12/2023 establece como criterio habilitante que la carga media del coste de acceso a la vivienda en régimen de compra o alquiler, incrementada con los gastos y suministros básicos, supere el treinta por ciento de los ingresos medios o de la renta media de los hogares.

En el caso analizado, el diagnóstico técnico acredita la concurrencia de este criterio respecto del acceso a la vivienda en propiedad.

De acuerdo con los datos estadísticos oficiales más recientes incorporados al diagnóstico, correspondientes al mercado de compraventa de vivienda en Nueva para el ejercicio 2023, el precio medio estimado de adquisición se sitúa en 175.714 euros. Aplicando la metodología de cálculo recogida en el expediente (financiación hipotecaria del 80 %, plazo medio de amortización de 24 años e interés medio del 3,986 %), resulta una cuota hipotecaria anual estimada de 9.107,76 euros.

A ello deben añadirse los gastos y suministros básicos definidos legalmente, cuantificados para el ejercicio de referencia en 2.915,73 euros anuales.

La suma de ambos conceptos arroja un esfuerzo económico anual de 12.023,49 euros.

De acuerdo con la información estadística incorporada al diagnóstico para el ámbito de referencia utilizado en el análisis, la renta neta media por hogar asciende a 30.277 euros. Sobre esta base, el esfuerzo económico total representa el 39,71 % de la renta media del hogar, superando de forma clara el umbral legal del treinta por ciento.

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

Por el contrario, el análisis del esfuerzo económico asociado al alquiler no supera el citado umbral legal, al situarse en el 26,47 %.

No obstante, ello no impide la concurrencia del criterio, toda vez que el precepto legal contempla parámetros alternativos de valoración, bastando la superación del umbral en uno de ellos.

## 2. Criterio relativo a la evolución de los precios de la vivienda

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

En el caso de Nueva, el diagnóstico técnico acredita igualmente la concurrencia de este criterio respecto del mercado de compraventa.

De acuerdo con los datos estadísticos oficiales incorporados al diagnóstico, el precio medio de compraventa de vivienda pasó de 1.013 euros/m<sup>2</sup> en 2019 a 1.442 euros/m<sup>2</sup> en 2024, lo que supone un incremento acumulado del 42,35 %.

En el mismo periodo, el crecimiento acumulado del IPC en Asturias fue del 19,90 %.

La diferencia entre ambos valores asciende, por tanto, a 22,45 puntos porcentuales, superando ampliamente el umbral legalmente exigido.

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

El análisis relativo al mercado arrendaticio no permite alcanzar idéntica conclusión, al no superarse en dicho ámbito el diferencial legal requerido.

Sin embargo, nuevamente nos encontramos ante parámetros alternativos de valoración, siendo suficiente la concurrencia de uno de ellos para entender cumplido el criterio legal.

### **3. Valoración integrada**

La concurrencia simultánea de ambos criterios dota de una especial solidez técnica y jurídica a la presente declaración.

No nos encontramos ante una situación sustentada en un único indicador aislado o en una inferencia indirecta, sino ante la constatación objetiva de que el acceso a la vivienda en el ámbito analizado presenta dificultades materiales de asequibilidad económica y una evolución sostenida de precios claramente superior a los parámetros generales de referencia.

Esta convergencia de indicadores objetivos resulta plenamente coherente con el diagnóstico estructural del mercado residencial descrito en la presente memoria, caracterizado por una limitada disponibilidad efectiva de vivienda habitual, una fuerte presión sobre el parque residencial disponible y una acusada rigidez de ajuste de la oferta.

En consecuencia, concurre de forma suficientemente acreditada el presupuesto habilitante previsto en el artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, para la eventual declaración del núcleo de Nueva como zona de mercado residencial tensionado.

### **VII. Justificación de la necesidad de intervención pública**

La concurrencia de los criterios legales habilitantes previstos en el artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, no constituye una mera constatación estadística aislada, sino que debe interpretarse de forma integrada con la configuración estructural del mercado residencial del ámbito analizado y con la finalidad material del instrumento legal previsto por el legislador.

En el caso de Nueva, el diagnóstico técnico incorporado al expediente pone de manifiesto la existencia de un mercado residencial caracterizado por especiales dificultades objetivas de acceso a la vivienda habitual en condiciones económicamente asequibles para la población residente.

No nos encontramos ante una tensión coyuntural derivada exclusivamente de la evolución puntual de determinados indicadores económicos, sino ante una situación estructural vinculada a la configuración funcional del parque residencial, a la limitada capacidad de ajuste de la oferta efectiva de vivienda habitual y a la concurrencia de usos residenciales alternativos con incidencia directa sobre la disponibilidad de vivienda accesible.

Nueva constituye un núcleo con entidad funcional propia dentro del concejo de Llanes, integrado en un entorno territorial sometido a una significativa presión residencial y turística, en el que la disponibilidad efectiva de vivienda habitual se encuentra condicionada no solo por la dimensión cuantitativa del parque residencial existente, sino por la proporción del mismo efectivamente destinada a satisfacer necesidades de residencia habitual permanente.

En este sentido, el diagnóstico evidencia una elevada presencia de vivienda no principal, una reducida dimensión estructural del mercado arrendaticio estable, la existencia de usos turísticos y otros usos residenciales no permanentes con capacidad de competir funcionalmente sobre el parque disponible, así como indicios de infrautilización residencial.

Especialmente relevante resulta la constatación de que el incremento del parque residencial experimentado en el ámbito no se ha traducido en una mejora equivalente de la disponibilidad efectiva de vivienda habitual para población residente, lo que pone de manifiesto que la tensión apreciada no responde a una mera insuficiencia física de viviendas,

sino a una configuración funcional del mercado residencial que limita objetivamente el acceso en condiciones asequibles.

La situación descrita presenta una incidencia particularmente relevante desde la perspectiva del acceso a la vivienda habitual por parte de población residente, nuevos hogares y, singularmente, población joven, en un contexto territorial caracterizado además por dinámicas de presión residencial derivadas del entorno económico y funcional del concejo.

La intervención pública prevista en el artículo 18 de la Ley 12/2023 responde precisamente a este tipo de situaciones, en las que la insuficiencia de oferta efectiva de vivienda asequible no deriva exclusivamente de magnitudes cuantitativas absolutas, sino de desequilibrios estructurales del mercado residencial con incidencia directa sobre la accesibilidad habitacional.

En consecuencia, la declaración del núcleo de Nueva como zona de mercado residencial tensionado se justifica como una medida proporcionada, objetivamente fundada y coherente con la finalidad legal de mejorar la accesibilidad residencial, reforzar la disponibilidad efectiva de vivienda habitual y contribuir a corregir los desequilibrios estructurales identificados en el ámbito analizado.

### **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 directamente aplicable 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 legislación estatal aplicable, incluidos aquellos relativos a sujetos o categorías legalmente definidas.

En consecuencia, 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 introduce en la presente declaración ninguna particularización específica de dicho concepto.

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 y a las características específicas del mercado residencial del ámbito objeto de declaración.

La tensión residencial apreciada en Nueva 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 residencial condicionado por una elevada presión sobre el parque disponible, una limitada capacidad de

ajuste de la oferta y una significativa competencia funcional entre distintos usos residenciales.

En el ámbito analizado, la disponibilidad efectiva de vivienda habitual no depende únicamente de la existencia física de inmuebles residenciales, sino de la proporción del parque efectivamente orientada a satisfacer necesidades de residencia habitual permanente.

El estudio técnico incorporado al expediente pone de manifiesto la relevancia de la vivienda no principal, de los usos temporales o estacionales del parque residencial y de otros factores funcionales con incidencia directa sobre la disponibilidad efectiva de vivienda habitual.

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 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 arrendaticio 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.

Oviedo, a 01.06.2026. El Jefe del Servicio de Régimen Legal de la Vivienda

## ANEXO I

### DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO TERRITORIAL DE LA ZONA DE MERCADO RESIDENCIAL TENSIONADO DE NUEVA (CONCEJO DE LLANES)

El ámbito territorial objeto de declaración como zona de mercado residencial tensionado se corresponde con el núcleo de Nueva, en el concejo de Llanes.

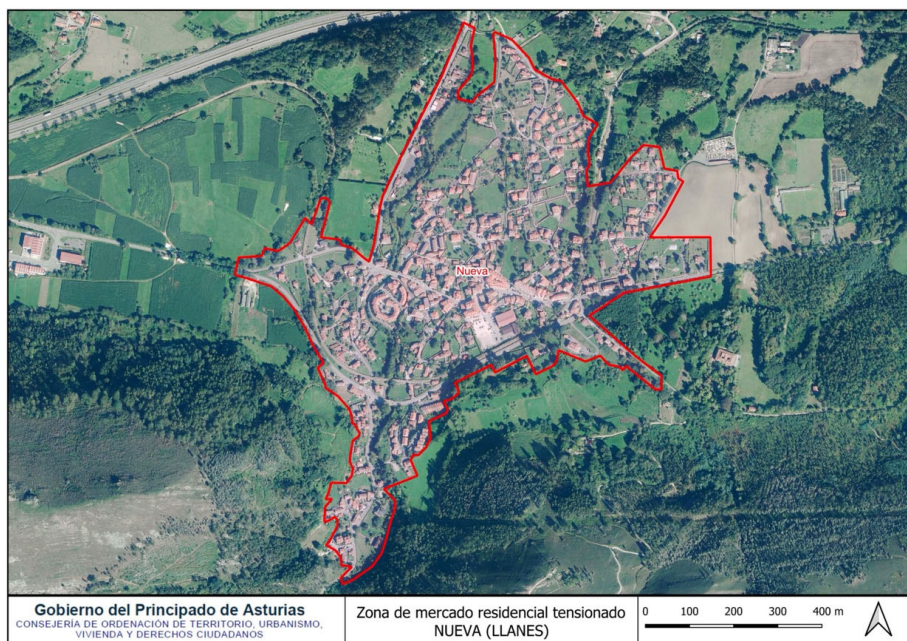
La delimitación del ámbito se ha realizado atendiendo a criterios de coherencia territorial, homogeneidad funcional y adecuación a la realidad efectiva del mercado residencial analizado, tomando como referencia el espacio en el que concurren de forma efectiva las dinámicas residenciales identificadas en el expediente.

A estos efectos, se han utilizado las fuentes cartográficas y documentales oficiales incorporadas al expediente, en particular el planeamiento urbanístico municipal vigente, cuya delimitación se ha tomado como referencia por ajustarse adecuadamente a la realidad territorial y funcional del núcleo analizado. Asimismo, la información catastral disponible ha servido de apoyo para la caracterización del parque residencial existente en el ámbito de estudio.

El ámbito delimitado se corresponde con la realidad territorial sobre la que se proyectan las circunstancias objetivas analizadas en la presente memoria justificativa y sobre la que desplegarán sus efectos las medidas legalmente vinculadas a la declaración.

Sección censal de referencia para el análisis estadístico: 3303601009.

La delimitación geográfica precisa del ámbito territorial objeto de declaración se recoge en el plano georreferenciado que se incorpora a continuación como parte integrante del presente anexo.



## ANEXO II

### **PLAN ESPECÍFICO PARA LA CORRECCIÓN DE LOS DESEQUILIBRIOS EVIDENCIADOS EN LA ZONA DE MERCADO RESIDENCIAL TENSIONADO DE NUEVA (CONCEJO DE LLANES)**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 18.4 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, la declaración del núcleo de **Nueva** como zona de mercado residencial tensionado lleva aparejada la definición de un plan específico orientado a corregir los desequilibrios identificados en el mercado residencial del ámbito y a mejorar las condiciones de acceso a la vivienda habitual en condiciones económicamente asequibles.

El diagnóstico incorporado al expediente pone de manifiesto la existencia de factores estructurales que condicionan de forma objetiva la disponibilidad efectiva de vivienda habitual en el ámbito analizado, entre ellos la elevada presencia de vivienda no principal y otros usos residenciales no permanentes, la reducida dimensión del mercado arrendatario estable, la presión derivada de usos residenciales alternativos o temporales y la limitada capacidad de ajuste de la oferta residencial.

En atención a ello, se identifican las siguientes líneas de actuación:

#### **1. Impulso a la movilización de vivienda vacía o infrautilizada hacia el mercado residencial habitual**

Se promoverán actuaciones orientadas a favorecer la incorporación al mercado residencial estable de viviendas actualmente vacías, infrautilizadas o no destinadas a residencia habitual permanente, mediante los instrumentos de colaboración pública que resulten procedentes y conforme a la normativa aplicable.

#### **2. Refuerzo de la oferta de vivienda asequible en régimen de alquiler**

Se impulsarán actuaciones dirigidas a incrementar la oferta de vivienda asequible en régimen de alquiler, mediante instrumentos de promoción pública, colaboración público-privada, programas de intermediación o cualesquiera otras fórmulas legalmente viables que permitan reforzar la disponibilidad efectiva de vivienda habitual en el ámbito o en su entorno funcional inmediato.

#### **3. Seguimiento y evaluación de la evolución del mercado residencial**

Se realizará un seguimiento periódico de la evolución del mercado residencial del ámbito declarado, con especial atención a los indicadores de accesibilidad económica, evolución de precios, disponibilidad efectiva de vivienda habitual y dinámica de los distintos usos residenciales con incidencia sobre el parque de vivienda.

Este seguimiento permitirá valorar la persistencia de las circunstancias que motivan la declaración y, en su caso, la adecuación de las medidas públicas aplicables.

#### **4. Cooperación institucional y coordinación administrativa**

Se promoverán mecanismos de colaboración y coordinación con el Ayuntamiento de Llanes y, en su caso, con otras administraciones públicas o entidades competentes, a fin de favorecer actuaciones complementarias que contribuyan a mejorar la accesibilidad residencial y la disponibilidad efectiva de vivienda habitual en el ámbito analizado.

#### **5. Análisis de medidas complementarias en el ámbito competencial correspondiente**

Sin perjuicio del reparto competencial legalmente establecido, podrán impulsarse actuaciones complementarias dirigidas a mejorar el equilibrio del mercado residencial, incluyendo



aquellas orientadas a favorecer un uso más eficiente del parque residencial existente y a reforzar la función social de la vivienda.

### **Programación temporal**

Las líneas de actuación descritas se configuran como orientaciones de actuación pública asociadas al ámbito declarado como zona de mercado residencial tensionado, sin perjuicio de su desarrollo, adaptación, actualización o reformulación mediante los instrumentos jurídicos y administrativos que en cada momento resulten procedentes, en función de la evolución del mercado residencial y del ejercicio de las competencias correspondientes.

## MEMORIA JUSTIFICATIVA PARA LA DECLARACIÓN DEL NÚCLEO DE POO (CONCEJO DE LLANES) COMO ZONA DE MERCADO RESIDENCIAL TENSIONADO

### I. Objeto y finalidad

La presente memoria justificativa se elabora al amparo de lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, con la finalidad de fundamentar la declaración del núcleo de Poo, en el concejo de Llanes, como zona de mercado residencial tensionado.

La declaración proyectada tiene por objeto posibilitar la aplicación de los instrumentos legalmente previstos para ámbitos territoriales en los que concurran especiales dificultades de acceso a la vivienda habitual en condiciones económicamente asequibles, contribuyendo a mejorar la accesibilidad residencial, reforzar la disponibilidad efectiva de vivienda habitual y favorecer el cumplimiento de la función social de la vivienda en el ámbito afectado.

La presente memoria tiene por finalidad justificar la concurrencia de los presupuestos legalmente exigidos para la adopción de dicha declaración, delimitar el ámbito territorial afectado, identificar las circunstancias objetivas concurrentes y exponer el plan específico de actuación asociado a la medida.

### 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 cinco años anteriores requiere justificación expresa en la correspondiente declaración, circunstancia que será objeto de motivación específica en la presente memoria.

### III. Antecedentes y tramitación

En ejercicio de las competencias autonómicas en materia de vivienda, mediante resolución de la Consejería competente, se acordó el inicio del procedimiento para la eventual

declaración del núcleo de Poo, en el concejo de Llanes, como zona de mercado residencial tensionado, al amparo de lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo.

En ejecución de dicha resolución, se elaboró el correspondiente informe de diagnóstico previo, orientado a identificar indicios de tensión residencial en el ámbito analizado y a valorar la posible concurrencia de los presupuestos legalmente exigidos para la declaración.

Asimismo, se incorporó al expediente el correspondiente documento técnico de diagnóstico del mercado residencial, elaborado sobre la base de datos objetivos, fuentes estadísticas oficiales y parámetros homogéneos de análisis, con el fin de evaluar las condiciones de accesibilidad residencial, la estructura del parque de vivienda, la dinámica del mercado y los factores funcionales con incidencia sobre la disponibilidad efectiva de vivienda habitual en el núcleo analizado.

De conformidad con las exigencias legales aplicables y en observancia de los principios de participación y contradicción administrativa, el expediente fue sometido al correspondiente trámite de información pública, durante el cual se formularon alegaciones que fueron objeto de análisis técnico-jurídico mediante los informes incorporados al expediente.

Finalizado dicho trámite, se confirió audiencia al Ayuntamiento de Llanes, que formuló observaciones de carácter institucional y procedimental, igualmente valoradas en el expediente, sin que de su contenido se desprendiera la concurrencia de defecto jurídico impeditivo ni circunstancia que desvirtuara la procedencia de continuar la tramitación del procedimiento.

Concluidas las actuaciones anteriores, y a la vista de la información obrante en el expediente, procede la elaboración de la presente memoria justificativa, en la que se realiza la valoración definitiva de la concurrencia de los criterios legalmente previstos y la fundamentación de la eventual declaración del ámbito como zona de mercado residencial tensionado.

#### **IV. Delimitación del ámbito territorial objeto de declaración**

El ámbito territorial propuesto para la declaración como zona de mercado residencial tensionado se corresponde con el núcleo de Poo, en el concejo de Llanes.

La delimitación del ámbito responde a criterios de coherencia territorial, homogeneidad funcional y adecuación a la realidad efectiva del mercado residencial analizado, conforme a lo previsto en el artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo.

Poo constituye un núcleo costero integrado en la estructura territorial del concejo de Llanes, con entidad funcional propia y una estrecha vinculación con el entorno inmediato de la capital municipal, formando parte de un ámbito territorial caracterizado por una elevada presión residencial asociada tanto a su atractivo paisajístico y turístico como a su proximidad funcional a la villa de Llanes.

El ámbito objeto de análisis presenta una configuración territorial claramente reconocible, se encuentra plenamente identificado en el planeamiento municipal vigente y dispone de una delimitación urbanística consolidada, sin que el perímetro propuesto responda a agregaciones territoriales artificiosas ajenas a su realidad física y funcional.

La localización costera del núcleo y su inserción en un espacio con relevante atractivo residencial y turístico dentro del concejo condicionan de forma relevante las dinámicas de uso del parque de vivienda, favoreciendo la coexistencia de distintos usos residenciales y una presión estructural sobre la disponibilidad efectiva de vivienda habitual permanente.

Asimismo, su dimensión reducida y la limitada escala del mercado residencial local incrementan la sensibilidad del ámbito frente a alteraciones marginales de oferta o demanda, circunstancia particularmente relevante desde la perspectiva del análisis de accesibilidad residencial.

La delimitación propuesta se apoya en el perímetro urbanístico del núcleo definido por el planeamiento general, al considerarse que constituye el ámbito territorial que mejor refleja la realidad residencial homogénea objeto de análisis y sobre el que concurren de forma efectiva las circunstancias que justifican la eventual declaración.

La delimitación geográfica precisa del ámbito territorial objeto de declaración se incorpora como Anexo I a la presente memoria.

## **V. Diagnóstico del mercado residencial y justificación de la existencia de riesgo de oferta insuficiente**

Del análisis técnico incorporado al expediente resulta que el mercado residencial correspondiente al núcleo de Poo presenta características estructurales que evidencian una situación objetiva de tensión desde la perspectiva del acceso a la vivienda habitual en condiciones económicamente asequibles.

Desde la perspectiva demográfica, Poo presenta una evolución poblacional caracterizada por una relativa estabilidad cuantitativa en el periodo analizado, aunque en un contexto de transformación progresiva de la estructura demográfica y de los hogares que puede incidir directamente sobre la configuración de la demanda residencial y sobre las necesidades de acceso a vivienda habitual.

Desde la perspectiva del parque residencial, uno de los elementos más significativos es la fuerte desproporción existente entre vivienda principal y vivienda no principal.

De acuerdo con los datos estadísticos oficiales más recientes disponibles, con un nivel de desagregación territorial y representatividad suficiente para el análisis del ámbito, conforme a la metodología incorporada al expediente y, en particular, a los datos del Censo de Población y Viviendas correspondientes al ámbito estadístico de referencia utilizado para el análisis, se observa una presencia muy significativa de vivienda no principal, circunstancia que pone de manifiesto una configuración estructural del parque residencial fuertemente condicionada por usos distintos de la residencia habitual permanente.

Este dato evidencia una disponibilidad efectiva de vivienda habitual notablemente inferior a la que cabría inferir de la mera existencia física del parque residencial, generando una restricción estructural de la oferta accesible para población residente.

A ello se suma la especial debilidad estructural del mercado de alquiler residencial estable.

El análisis técnico pone de manifiesto la muy reducida dimensión del mercado arrendaticio habitual: las viviendas en alquiler representan únicamente el 3,39 % del parque residencial total y el 7,82 % de las viviendas principales en la sección censal de referencia, mientras que el Sistema Estatal de Referencia de Precios del Alquiler de Vivienda únicamente identifica 17 viviendas arrendadas computables en el ámbito de referencia correspondiente al año 2023.

Estos datos evidencian un mercado arrendaticio de dimensión particularmente limitada, con escasa capacidad para absorber demanda residencial estable.

Debe considerarse igualmente la presión derivada de usos residenciales alternativos o temporales, singularmente la vivienda turística.

Según los datos estadísticos oficiales más recientes disponibles, en la sección censal de referencia existen 126 viviendas turísticas, lo que representa aproximadamente el 10,16 % del total del parque residencial censado, porcentaje superior al promedio del propio concejo.

La presencia de este volumen de vivienda turística en un mercado residencial de reducida dimensión introduce una competencia funcional directa sobre la oferta potencialmente destinada a residencia habitual, intensificando objetivamente las dificultades de acceso para la población residente.

Existen asimismo indicios de infrautilización residencial que, aun no pudiendo cuantificarse con precisión absoluta a escala estrictamente local, constituyen un elemento adicional relevante desde la perspectiva de la disponibilidad efectiva de vivienda habitual.

Especialmente significativo resulta el contraste entre la evolución del parque residencial y la evolución demográfica del ámbito.

El diagnóstico técnico pone de manifiesto que el crecimiento del parque residencial experimentado en Poo no se ha traducido en una mejora equivalente de la disponibilidad efectiva de vivienda habitual para población residente. Entre 2011 y 2024, el número estimado de viviendas habría pasado de 294 a aproximadamente 460, lo que supone un incremento del 56,46 %, mientras que la población habría experimentado en el mismo periodo una ligera reducción.

Este desfase evidencia que el incremento del parque residencial no se ha traducido automáticamente en una mejora de la accesibilidad residencial para población permanente, lo que refuerza la apreciación de que el problema no reside exclusivamente en la cantidad física de vivienda existente, sino en su configuración funcional y en los usos efectivamente predominantes sobre el parque residencial.

A ello debe añadirse el contexto territorial específico en el que se inserta el ámbito analizado.

Poo constituye un núcleo costero integrado funcionalmente en el entorno inmediato de Llanes, en un concejo caracterizado por una relevante capacidad de atracción residencial y turística, circunstancia que actúa como factor adicional de presión sobre el mercado de vivienda.

La reducida dimensión del mercado residencial local constituye, además, un elemento particularmente relevante, en la medida en que mercados de pequeña escala presentan una capacidad de ajuste especialmente limitada y una elevada sensibilidad frente a desplazamientos incluso marginales de oferta o demanda, intensificando los efectos de las dinámicas descritas.

En conjunto, los datos expuestos permiten concluir que en Poo concurren circunstancias estructurales objetivas que generan un riesgo relevante de insuficiencia de oferta efectiva de vivienda habitual en condiciones asequibles para la población residente, justificando la activación de los mecanismos previstos en el artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo.

## **VI. 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 la declaración de una zona de mercado residencial tensionado requerirá la concurrencia de, al menos, uno de los criterios legalmente previstos, siempre sobre la base de datos objetivos y en un contexto de especial riesgo de oferta insuficiente de vivienda en condiciones asequibles para la población residente.

Del análisis técnico incorporado al expediente resulta acreditada en el presente caso la concurrencia de uno de los criterios legalmente habilitantes, en concreto el previsto en el artículo 18.3.b), relativo a la evolución del precio de compra de la vivienda.

En relación con el criterio previsto en el artículo 18.3.a), relativo al esfuerzo económico asociado al acceso a la vivienda, el diagnóstico técnico no permite una valoración suficientemente representativa del componente hipotecario, dada la insuficiencia estructural de operaciones disponibles en el ámbito territorial analizado.

Por lo que se refiere al esfuerzo económico derivado del acceso a la vivienda en régimen de alquiler, el cálculo efectuado a partir de los datos estadísticos oficiales disponibles determina que la carga económica resultante, incluyendo gastos y suministros básicos, no supera el umbral del treinta por ciento de la renta media de los hogares legalmente exigido, por lo que dicho criterio no concurre.

En cuanto al criterio relativo a la evolución del precio de alquiler, el diagnóstico técnico concluye igualmente que no concurre el incremento acumulado legalmente exigido respecto del índice de precios de consumo.

Sí concurre, en cambio, el criterio relativo a la evolución del precio de compraventa de vivienda.

De acuerdo con los datos estadísticos oficiales incorporados al expediente, el precio medio de compraventa de vivienda en el ámbito analizado ha experimentado en el periodo considerado un crecimiento acumulado del 23,58 %, mientras que la variación acumulada del índice de precios de consumo en el Principado de Asturias en el mismo periodo ha sido del 19,90 %, resultando una diferencia positiva de 3,68 puntos porcentuales.

En consecuencia, concurre el criterio previsto en el artículo 18.3.b) de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, al haberse producido un incremento del precio de compraventa de vivienda superior en más de tres puntos porcentuales al crecimiento acumulado del índice de precios de consumo.

La concurrencia de este criterio no constituye una mera constatación estadística aislada, sino que debe interpretarse de forma integrada con el resto de circunstancias objetivas acreditadas en el expediente, singularmente la reducida dimensión del mercado residencial local, la limitada disponibilidad efectiva de vivienda habitual, el reducido peso del alquiler estable, la elevada presencia de vivienda no principal y la significativa implantación de usos turísticos, factores que refuerzan objetivamente la existencia de un contexto de especial tensión residencial.

En consecuencia, concurre de forma suficientemente acreditada el presupuesto habilitante previsto en el artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, para la declaración del núcleo de Poo como zona de mercado residencial tensionado.

## **VII. Justificación de la necesidad de intervención pública y existencia de riesgo de oferta insuficiente de vivienda asequible**

La concurrencia del criterio legal habilitante previsto en el artículo 18.3 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, no constituye una mera constatación estadística aislada, sino que debe interpretarse en el contexto estructural del mercado residencial efectivamente existente en el ámbito territorial analizado.

La finalidad de la declaración de zona de mercado residencial tensionado no es reaccionar frente a variaciones coyunturales o fenómenos puntuales del mercado, sino permitir la adopción de medidas en aquellos ámbitos en los que concurren circunstancias objetivas que evidencien un riesgo especial de insuficiencia de oferta de vivienda habitual en condiciones económicamente asequibles para la población residente.

En el caso de Poo, el expediente pone de manifiesto la concurrencia de una combinación de factores estructurales que justifican objetivamente dicha apreciación.

Desde el punto de vista territorial, Poo constituye un ámbito costero integrado funcionalmente en el entorno inmediato de Llanes, con una posición especialmente atractiva desde la perspectiva residencial y turística, circunstancia que condiciona de forma relevante la dinámica del mercado inmobiliario local.

Se trata de un mercado residencial de reducida dimensión, con aproximadamente 460 viviendas identificadas mediante análisis catastral en el ámbito delimitado, lo que representa una proporción limitada del parque residencial del conjunto del concejo. Esta reducida escala determina una capacidad de ajuste especialmente limitada frente a alteraciones, incluso marginales, de oferta o demanda.

El análisis del parque residencial pone de manifiesto asimismo una importante presencia de vivienda no principal.

De acuerdo con los datos estadísticos oficiales más recientes disponibles, utilizados conforme a la metodología incorporada al expediente, el 57 % del parque residencial correspondiente al ámbito estadístico de referencia no se destina a vivienda principal, circunstancia que reduce significativamente la disponibilidad efectiva de vivienda destinada a residencia habitual permanente.

A ello se añade la debilidad estructural del mercado de alquiler residencial estable.

Según los datos del censo de población y viviendas correspondientes al ámbito estadístico de referencia utilizado para el análisis, las viviendas en alquiler representan únicamente el 3,39 % del parque residencial total y el 7,82 % de las viviendas principales. Los datos más recientes del Sistema Estatal de Referencia de Precios del Alquiler de Vivienda reflejan además un número extremadamente reducido de arrendamientos computables en el ámbito de referencia, con únicamente 17 viviendas identificadas en 2023.

Estos datos evidencian un mercado arrendaticio de dimensión particularmente limitada, con escasa capacidad para absorber demanda residencial estable.

Debe considerarse igualmente la presión derivada de usos residenciales alternativos o temporales.

Según los datos estadísticos oficiales más recientes disponibles, en la sección censal de referencia existen 126 viviendas turísticas, lo que representa aproximadamente el 10,16 % del total del parque residencial censado, porcentaje superior al promedio del conjunto del concejo.

La presencia de este volumen de vivienda turística en un mercado residencial de reducida dimensión introduce una competencia funcional directa sobre la oferta potencialmente destinada a residencia habitual permanente, intensificando objetivamente las dificultades de acceso para la población residente.

El análisis del parque residencial revela asimismo un crecimiento significativo del número de viviendas sin una traducción equivalente en términos de crecimiento poblacional o mejora de la accesibilidad residencial.

Entre 2011 y 2024, el número estimado de viviendas en Poo habría pasado de 294 a aproximadamente 460, mientras que la evolución poblacional en el mismo periodo no refleja un incremento equivalente de la población residente permanente.

Este desfase evidencia que el incremento del parque residencial no se ha traducido automáticamente en una mejora de la disponibilidad efectiva de vivienda habitual para población residente, lo que refuerza la apreciación de que el problema no reside exclusivamente en la cantidad física de vivienda existente, sino en su configuración funcional y en los usos efectivamente predominantes sobre dicho parque.

Existen asimismo indicios de infrautilización residencial que, aun no pudiendo cuantificarse con precisión absoluta a escala estrictamente local, constituyen un elemento adicional relevante desde la perspectiva de la oferta efectiva de vivienda habitual.

A ello se suma el comportamiento del mercado de compraventa, en el que el diagnóstico técnico acredita un incremento acumulado del precio de vivienda del 23,58 % en el periodo considerado, superando en 3,68 puntos porcentuales el crecimiento acumulado del índice de precios de consumo en Asturias.

En un mercado residencial de reducida dimensión, funcionalmente condicionado por una fuerte competencia entre distintos usos residenciales y con limitada capacidad de ajuste de la oferta, este comportamiento de precios constituye un indicador adicional de presión objetiva sobre el acceso a la vivienda.

En consecuencia, del conjunto de circunstancias concurrentes resulta acreditada la existencia de un riesgo especial de insuficiencia de oferta efectiva de vivienda habitual en condiciones económicamente asequibles para la población residente, incluyendo la conformación de nuevos hogares, lo que justifica la procedencia de la declaración del ámbito como zona de mercado residencial tensionado.

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

El artículo 17.7 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en la redacción dada por la Ley 12/2023, de 24 de mayo, prevé un régimen específico de determinación de la renta aplicable en determinados contratos de arrendamiento de vivienda situados en zonas declaradas de mercado residencial tensionado.

En particular, el segundo párrafo del citado precepto permite la aplicación del régimen de limitación de renta a viviendas que no hubieran estado arrendadas en los cinco años anteriores, siempre que así se justifique expresamente en la correspondiente declaración y concorra una especial circunstancia de insuficiencia de oferta de vivienda asequible.

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 al no hacerse uso en el presente expediente de la habilitación legal que permite establecer una delimitación específica distinta, resulta de aplicación la definición general prevista en dicha norma.

La presente memoria incorpora dicha justificación expresa.

Como resulta del diagnóstico técnico y de la valoración efectuada en los apartados anteriores, el mercado residencial de Poo presenta una configuración estructural singularmente restrictiva desde la perspectiva de la disponibilidad efectiva de vivienda habitual.

Se trata de un ámbito territorial de reducida dimensión, con un parque residencial limitado y una capacidad de ajuste especialmente débil frente a alteraciones incluso marginales de oferta o demanda.

A ello se suma una proporción especialmente elevada de vivienda no principal, una implantación significativa de vivienda turística, un mercado arrendaticio residencial especialmente reducido y un contexto territorial de elevada presión residencial y turística derivado de su localización y de su integración funcional en el entorno inmediato de Llanes.

Particularmente relevante resulta la constatación de que, pese al crecimiento experimentado por el parque residencial, la disponibilidad efectiva de vivienda orientada a residencia habitual permanente continúa siendo muy limitada.

Los datos incorporados al expediente reflejan que únicamente 17 viviendas arrendadas resultan identificables en el Sistema Estatal de Referencia de Precios del Alquiler correspondiente al ámbito de referencia utilizado para el análisis, circunstancia que evidencia la muy reducida dimensión del mercado de alquiler estable.

En un contexto de oferta estructuralmente restringida, permitir que viviendas actualmente no incorporadas al mercado arrendaticio residencial puedan quedar al margen del régimen previsto en el artículo 17.7 de la Ley de Arrendamientos Urbanos supondría una limitación sustancial de la eficacia práctica del instrumento legal precisamente en aquellos ámbitos en los que la insuficiencia de oferta resulta más intensa.

La aplicación del citado régimen a viviendas no arrendadas en los cinco años anteriores encuentra así justificación objetiva en la especial configuración del mercado residencial local y en la necesidad de garantizar la efectividad material de las medidas legalmente previstas para corregir los desequilibrios apreciados.



En consecuencia, concurre en el ámbito de Poo una situación objetiva de especial insuficiencia de oferta efectiva de vivienda habitual en condiciones asequibles que justifica expresamente 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.

Oviedo, a 01.06.2026.El Jefe del Servicio de Régimen Legal de la Vivienda

## ANEXO I

### DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO TERRITORIAL DE LA ZONA DE MERCADO RESIDENCIAL TENSIONADO DE POO (CONCEJO DE LLANES)

El ámbito territorial objeto de declaración como zona de mercado residencial tensionado se corresponde con el núcleo de Poo, en el concejo de Llanes.

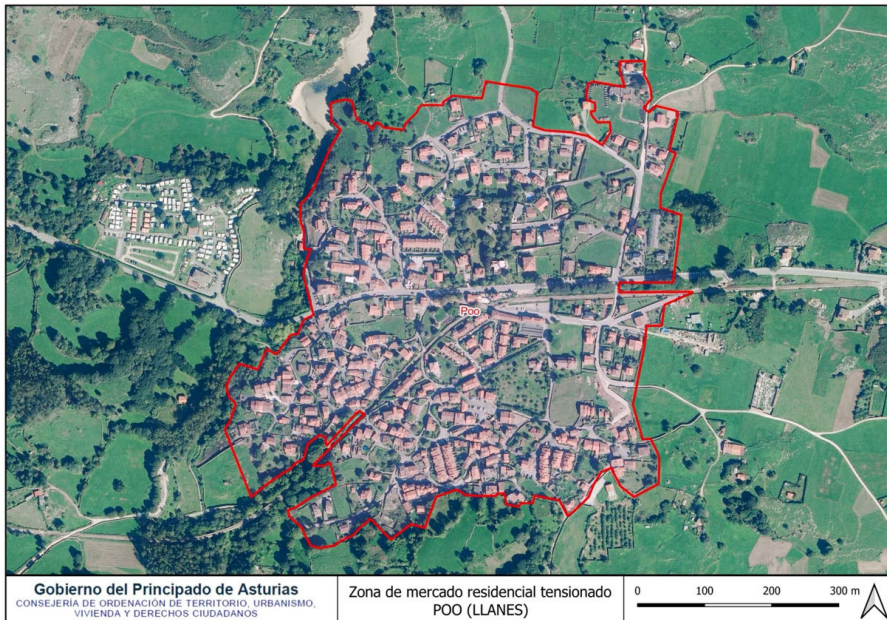
La delimitación del ámbito se ha realizado atendiendo a criterios de coherencia territorial, homogeneidad funcional y adecuación a la realidad efectiva del mercado residencial analizado, tomando como referencia el espacio en el que concurren de forma efectiva las dinámicas residenciales identificadas en el expediente.

A estos efectos, se han utilizado las fuentes cartográficas y documentales oficiales incorporadas al expediente, en particular el planeamiento urbanístico municipal vigente, cuya delimitación se ha tomado como referencia por ajustarse adecuadamente a la realidad territorial y funcional del núcleo analizado. Asimismo, la información catastral disponible ha servido de apoyo para la caracterización del parque residencial existente en el ámbito de estudio.

El ámbito delimitado se corresponde con la realidad territorial sobre la que se proyectan las circunstancias objetivas analizadas en la presente memoria justificativa y sobre la que desplegarán sus efectos las medidas legalmente vinculadas a la declaración.

Sección censal de referencia para el análisis estadístico: 3303601003.

La delimitación geográfica precisa del ámbito territorial objeto de declaración se recoge en el plano georreferenciado que se incorpora a continuación como parte integrante del presente anexo.



## ANEXO II

### **PLAN ESPECÍFICO PARA LA CORRECCIÓN DE LOS DESEQUILIBRIOS EVIDENCIADOS EN LA ZONA DE MERCADO RESIDENCIAL TENSIONADO DE POO (CONCEJO DE LLANES)**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 18.4 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, la declaración del núcleo de Poo como zona de mercado residencial tensionado lleva aparejada la definición de un plan específico orientado a corregir los desequilibrios identificados en el mercado residencial del ámbito y a mejorar las condiciones de acceso a la vivienda habitual en condiciones económicamente asequibles.

El diagnóstico incorporado al expediente pone de manifiesto la existencia de factores estructurales que condicionan de forma objetiva la disponibilidad efectiva de vivienda habitual en el ámbito analizado, entre ellos la elevada presencia de vivienda no principal, la reducida dimensión del mercado arrendaticio estable, la presión derivada de usos residenciales alternativos o temporales, incluida la vivienda turística, y la limitada capacidad de ajuste de la oferta residencial en un mercado de pequeña dimensión especialmente sensible a alteraciones marginales de oferta o demanda.

En atención a ello, se identifican las siguientes líneas de actuación:

#### **1. Impulso a la movilización de vivienda vacía o infrautilizada hacia el mercado residencial habitual**

Se promoverán actuaciones orientadas a favorecer la incorporación al mercado residencial estable de viviendas actualmente vacías, infrautilizadas o no destinadas a residencia habitual permanente, mediante los instrumentos de colaboración pública que resulten procedentes y conforme a la normativa aplicable.

#### **2. Refuerzo de la oferta de vivienda asequible en régimen de alquiler**

Se impulsarán actuaciones dirigidas a incrementar la oferta de vivienda asequible en régimen de alquiler, mediante instrumentos de promoción pública, colaboración público-privada, programas de intermediación o cualesquiera otras fórmulas legalmente viables que permitan reforzar la disponibilidad efectiva de vivienda habitual en el ámbito o en su entorno funcional inmediato.

#### **3. Seguimiento y evaluación de la evolución del mercado residencial**

Se realizará un seguimiento periódico de la evolución del mercado residencial del ámbito declarado, con especial atención a los indicadores de accesibilidad económica, evolución de precios, disponibilidad efectiva de vivienda habitual y dinámica de los distintos usos residenciales con incidencia sobre el parque de vivienda.

Este seguimiento permitirá valorar la persistencia de las circunstancias que motivan la declaración y, en su caso, la adecuación de las medidas públicas aplicables.

#### **4. Cooperación institucional y coordinación administrativa**

Se promoverán mecanismos de colaboración y coordinación con el Ayuntamiento de Llanes y, en su caso, con otras administraciones públicas o entidades competentes, a fin de favorecer actuaciones complementarias que contribuyan a mejorar la accesibilidad residencial y la disponibilidad efectiva de vivienda habitual en el ámbito analizado.

#### **5. Análisis de medidas complementarias en el ámbito competencial correspondiente**

Sin perjuicio del reparto competencial legalmente establecido, podrán impulsarse actuaciones complementarias dirigidas a mejorar el equilibrio del mercado residencial, incluyendo



aquellas orientadas a favorecer un uso más eficiente del parque residencial existente y a reforzar la función social de la vivienda.

### **Programación temporal**

Las líneas de actuación descritas se configuran como orientaciones de actuación pública asociadas al ámbito declarado como zona de mercado residencial tensionado, sin perjuicio de su desarrollo, adaptación, actualización o reformulación mediante los instrumentos jurídicos y administrativos que en cada momento resulten procedentes, en función de la evolución del mercado residencial y del ejercicio de las competencias correspondientes.

## MEMORIA JUSTIFICATIVA PARA LA DECLARACIÓN DEL NÚCLEO DE BARRO (CONCEJO DE LLANES) COMO ZONA DE MERCADO RESIDENCIAL TENSIONADO

### I. Objeto y finalidad

La presente memoria justificativa se elabora al amparo de lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, con la finalidad de fundamentar la declaración del núcleo de Barro, en el concejo de Llanes, como zona de mercado residencial tensionado.

La declaración proyectada tiene por objeto posibilitar la aplicación de los instrumentos legalmente previstos para ámbitos territoriales en los que concurran especiales dificultades de acceso a la vivienda habitual en condiciones económicamente asequibles, contribuyendo a mejorar la accesibilidad residencial, reforzar la disponibilidad efectiva de vivienda habitual y favorecer el cumplimiento de la función social de la vivienda en el ámbito afectado.

La presente memoria tiene por finalidad justificar la concurrencia de los presupuestos legalmente exigidos para la adopción de dicha declaración, delimitar el ámbito territorial afectado, identificar las circunstancias objetivas concurrentes y exponer el plan específico de actuación asociado a la medida.

### 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 cinco años anteriores requiere justificación expresa en la correspondiente declaración, circunstancia que será objeto de motivación específica en la presente memoria.

### III. Antecedentes y tramitación

En ejercicio de las competencias autonómicas en materia de vivienda, mediante resolución de la Consejería competente, se acordó el inicio del procedimiento para la eventual declaración del núcleo de Barro, en el concejo de Llanes, como zona de mercado residencial tensionado, al amparo de lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo.

En ejecución de dicha resolución, se elaboró el correspondiente informe de diagnóstico previo, orientado a identificar indicios de tensión residencial, en el ámbito analizado y a valorar la posible concurrencia de los presupuestos legalmente exigidos para la declaración.

Asimismo, se incorporó al expediente el correspondiente documento técnico de diagnóstico del mercado residencial, elaborado sobre la base de datos objetivos, fuentes estadísticas oficiales y parámetros homogéneos de análisis, con el fin de evaluar las condiciones de accesibilidad residencial, la estructura del parque de vivienda, la dinámica del mercado y los factores funcionales con incidencia sobre la disponibilidad efectiva de vivienda habitual en el núcleo analizado.

De conformidad con las exigencias legales aplicables y en observancia de los principios de participación y contradicción administrativa, el expediente fue sometido al correspondiente trámite de información pública, durante el cual se formularon alegaciones que fueron objeto de análisis técnico-jurídico mediante los informes incorporados al expediente.

Finalizado dicho trámite, se confirió audiencia al Ayuntamiento de Llanes, que formuló observaciones de carácter institucional y procedimental, igualmente valoradas en el expediente, sin que de su contenido se desprendiera la concurrencia de defecto jurídico impositivo ni circunstancia que desvirtuara la procedencia de continuar la tramitación del procedimiento.

Concluidas las actuaciones anteriores, y a la vista de la información obrante en el expediente, procede la elaboración de la presente memoria justificativa, en la que se realiza la valoración definitiva de la concurrencia de los criterios legalmente previstos y la fundamentación de la eventual declaración del ámbito como zona de mercado residencial tensionado.

### IV. Delimitación territorial del ámbito objeto de declaración

El ámbito territorial objeto de la presente declaración se corresponde con el núcleo de Barro, en el concejo de Llanes.

La delimitación adoptada responde a criterios objetivos de coherencia territorial, homogeneidad funcional y adecuación a la realidad efectiva del mercado residencial del ámbito analizado.

A tal efecto, la delimitación se ha realizado mediante la utilización combinada de fuentes cartográficas oficiales, incluyendo el planeamiento urbanístico municipal vigente, la cartografía oficial de núcleos de población, la información catastral de edificaciones y la ortofotografía aérea disponible, ajustando el perímetro al contorno efectivamente edificado y funcionalmente integrado del núcleo residencial.

En particular, la delimitación adoptada responde al criterio de concentrar el análisis en el ámbito en el que se desarrollan de forma efectiva las dinámicas residenciales relevantes, excluyendo suelos no urbanizados, espacios carentes de uso residencial directo o ámbitos que no presentan una vinculación funcional inmediata con el mercado residencial del núcleo.

Debe destacarse que Barro presenta características propias que justifican plenamente su análisis autónomo como ámbito territorial diferenciado desde la perspectiva del mercado residencial.

Se trata de un núcleo residencial de reducida dimensión territorial y elevada singularidad funcional, intensamente condicionado por su localización litoral, por la fuerte presencia de vivienda no principal y por dinámicas específicas de competencia sobre el parque residencial disponible, factores que inciden directamente sobre la configuración del mercado residencial local y sobre la disponibilidad efectiva de vivienda habitual.

En este tipo de ámbitos territorialmente limitados, pequeñas variaciones en la oferta efectiva de vivienda habitual pueden proyectar efectos especialmente intensos sobre la accesibilidad residencial, circunstancia que refuerza la necesidad de una delimitación precisa y funcionalmente coherente.

La delimitación inicialmente considerada en la fase de diagnóstico previo tenía carácter instrumental y provisional, a efectos exclusivamente analíticos.

Finalizados los trámites de información pública y de audiencia a las administraciones afectadas, y a la vista de la información obrante en el expediente, procede su confirmación como delimitación definitiva del ámbito territorial objeto de declaración.

La delimitación cartográfica precisa del ámbito territorial se incorpora como Anexo I de la presente memoria, formando parte integrante de la misma a todos los efectos y constituyendo el documento de referencia para la determinación exacta del ámbito de aplicación de la declaración.

## **V. Diagnóstico del mercado residencial**

El análisis técnico incorporado al expediente pone de manifiesto que el núcleo de Barro presenta una configuración residencial singular, caracterizada por una elevada sensibilidad a pequeñas variaciones en la oferta efectiva de vivienda habitual, en un contexto territorialmente limitado y funcionalmente condicionado por factores estructurales que inciden de forma directa sobre la accesibilidad residencial de la población residente.

Desde el punto de vista demográfico y funcional, Barro constituye un núcleo de reducida dimensión cuya realidad residencial no puede analizarse exclusivamente desde parámetros cuantitativos generales, sino atendiendo a la configuración efectiva de su parque de viviendas y a las dinámicas específicas que condicionan su utilización real.

El diagnóstico técnico evidencia, a partir de los datos estadísticos oficiales correspondientes al ámbito de referencia utilizado conforme a la metodología incorporada al expediente, funcionalmente representativo del núcleo analizado, que una parte muy significativa del parque residencial no se encuentra orientada de forma efectiva a satisfacer necesidades de residencia habitual permanente, debido a la elevada presencia de vivienda no principal y a la competencia funcional entre distintos usos posibles del parque inmobiliario residencial.

Esta circunstancia resulta particularmente relevante, puesto que la disponibilidad efectiva de vivienda habitual no depende únicamente de la existencia física de inmuebles residenciales, sino de la proporción del parque realmente accesible para atender la demanda estable de residencia habitual.

En ámbitos como Barro, de dimensión territorial reducida y marcada singularidad funcional, la incidencia de factores como la segunda residencia, la utilización estacional del parque residencial o la competencia funcional entre distintos usos residenciales y estacionales del parque existente genera una contracción estructural de la oferta efectivamente disponible para residencia habitual permanente.

El diagnóstico pone igualmente de manifiesto que el mercado residencial del ámbito presenta una marcada rigidez estructural, derivada tanto de la limitada capacidad de ajuste de la oferta residencial del núcleo como de la propia configuración funcional del parque existente.

Ello implica que incrementos incluso moderados de demanda o reducciones marginales de oferta efectiva pueden proyectar efectos significativos sobre los niveles de accesibilidad residencial.

Desde la perspectiva económica, el análisis técnico incorporado al expediente acredita asimismo una evolución de precios coherente con la existencia de tensiones objetivas en el acceso a la vivienda, circunstancia que será objeto de valoración específica en el apartado relativo al cumplimiento de los criterios legales del artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo.

En términos integrados, el diagnóstico permite identificar en Barro un mercado residencial estructuralmente tensionado, no tanto por la magnitud absoluta de su dimensión territorial o demográfica, sino por la combinación de factores funcionales, estructurales y económicos que reducen de forma objetiva la disponibilidad efectiva de vivienda habitual en condiciones asequibles para la población residente.

## **VI. 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.

El diagnóstico técnico incorporado al expediente analiza dichos criterios utilizando información estadística oficial y la metodología expresamente desarrollada en el propio documento técnico, con referencia al ámbito estadístico de análisis utilizado en el diagnóstico, correspondiente a la sección censal funcionalmente representativa del núcleo de Barro, permitiendo una evaluación objetiva, homogénea y verificable de las condiciones de accesibilidad residencial del ámbito.

Del análisis efectuado resulta acreditada la concurrencia de los presupuestos legales necesarios para la declaración del núcleo de Barro como zona de mercado residencial tensionado.

### **1. Criterio relativo al esfuerzo económico de acceso a la vivienda**

El artículo 18.3.a) de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, contempla 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.

En el presente caso, el diagnóstico técnico concluye la concurrencia de dicho criterio por referencia al esfuerzo económico asociado al acceso a la vivienda en propiedad mediante financiación hipotecaria.

En particular, el estudio técnico toma como referencia los datos económicos correspondientes al ámbito estadístico de análisis utilizado conforme a la metodología incorporada al expediente, funcionalmente representativo del núcleo de Barro, del que resulta una renta neta media por hogar de 33.807 euros anuales. Sobre esa base, el coste anual estimado de acceso en propiedad mediante financiación hipotecaria asciende a 9.129,36 euros, al que deben añadirse 2.915,73 euros anuales correspondientes a gastos y suministros básicos, lo que determina una carga económica total equivalente al 35,63 % de la renta media por hogar, superando de forma clara el umbral legal del treinta por ciento previsto en la norma.

Debe precisarse, a efectos de correcta delimitación metodológica, que tanto el esfuerzo económico asociado al acceso en propiedad como el correspondiente al acceso en alquiler se

calculan sobre la base del mismo ámbito estadístico de referencia utilizado en el diagnóstico. El esfuerzo económico asociado al acceso en alquiler se sitúa en el 24,35 % de la renta media por hogar, por lo que no alcanza el umbral legalmente exigido; en consecuencia, la concurrencia del criterio legal se produce, en este caso, por la vía del acceso en propiedad, sin que ello altere la suficiencia jurídica del presupuesto habilitante.

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

## 2. Criterio relativo a la evolución de los precios de la vivienda

El artículo 18.3.b) de la Ley 12/2023 contempla como criterio habilitante 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 diagnóstico técnico concluye igualmente la concurrencia de este criterio por referencia a la evolución del precio de compraventa de la vivienda en el ámbito estadístico de análisis utilizado conforme a la metodología incorporada al expediente, funcionalmente representativo del núcleo de Barro.

En particular, el precio medio de compraventa de vivienda ha pasado de 1.946 euros por metro cuadrado en 2019 a 2.578 euros por metro cuadrado en 2024, lo que representa un crecimiento acumulado del 32,48 %. En el mismo período, el crecimiento acumulado del índice de precios de consumo en el Principado de Asturias asciende al 19,90 %, resultando una diferencia positiva de 12,58 puntos porcentuales, ampliamente superior al umbral mínimo legalmente exigido.

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

## 3. Valoración integrada

La concurrencia simultánea de ambos criterios no constituye una anomalía estadística aislada, sino la expresión cuantificable de una situación estructural más amplia acreditada en el conjunto del expediente.

En el caso de Barro, la concurrencia de ambos indicadores debe interpretarse en conexión con las circunstancias estructurales concurrentes en el ámbito: reducida dimensión territorial, rigidez funcional del mercado residencial, importante peso de la vivienda no principal, escasez de vivienda efectivamente disponible para residencia habitual permanente y presión derivada de usos residenciales no permanentes y turísticos.

Desde esta perspectiva integrada, los indicadores legales no operan de forma aislada, sino como manifestación objetiva de un fenómeno estructural de tensión residencial que compromete de forma efectiva la accesibilidad a la vivienda habitual en condiciones económicamente asumibles para la población residente.

En consecuencia, queda suficientemente acreditada la concurrencia de los presupuestos legales habilitantes para la declaración del núcleo de Barro como zona de mercado residencial tensionado.

## VII. Justificación de la necesidad de intervención pública

La concurrencia de los criterios legales previstos en el artículo 18.3 de la Ley 12/2023 no constituye, en el presente caso, un dato meramente estadístico o coyuntural, sino la manifestación objetiva de una situación estructural de tensión residencial que justifica la intervención pública mediante la declaración del ámbito como zona de mercado residencial tensionado.

Barro presenta una configuración territorial y funcional singular que condiciona de forma especialmente intensa el funcionamiento de su mercado residencial.

Se trata de un núcleo de reducida dimensión territorial, con limitada capacidad de ajuste de la oferta residencial, sometido además a dinámicas específicas derivadas de su localización litoral, de su atractivo como destino de segunda residencia y residencia no permanente y del importante peso, conforme al ámbito estadístico de referencia utilizado en el diagnóstico, de viviendas no orientadas a satisfacer necesidades de residencia habitual permanente.

En este contexto, la disponibilidad efectiva de vivienda habitual no depende exclusivamente de la existencia física de parque residencial, sino de la proporción del mismo realmente accesible para residencia estable.

La concurrencia de segundas residencias, usos estacionales y otras formas de ocupación no permanente reduce de forma estructural la oferta efectivamente disponible para la población residente, generando un mercado particularmente rígido y sensible a variaciones incluso marginales en la oferta o en la demanda.

Esta circunstancia adquiere especial relevancia en ámbitos como Barro, donde la reducida escala del mercado implica que pequeñas alteraciones cuantitativas pueden proyectar efectos desproporcionadamente intensos sobre los niveles de accesibilidad residencial y sobre la formación de precios.

La tensión residencial apreciada no responde, por tanto, a una oscilación coyuntural o a un fenómeno aislado, sino a factores estructurales persistentes que dificultan objetivamente el acceso a vivienda habitual en condiciones económicamente asumibles para la población residente.

En este escenario, la intervención pública mediante los instrumentos legalmente previstos aparece como una medida adecuada para contribuir a corregir los desequilibrios detectados, mejorar la accesibilidad residencial y reforzar la función social del parque de vivienda existente.

La declaración proyectada no constituye una medida aislada ni autosuficiente, sino un instrumento integrado dentro de una estrategia más amplia de actuación pública sobre el mercado residencial, orientada a favorecer una mayor disponibilidad efectiva de vivienda habitual y a corregir dinámicas estructurales de exclusión residencial.

En consecuencia, la declaración del núcleo de Barro como zona de mercado residencial tensionado resulta objetivamente justificada desde la perspectiva de necesidad, adecuación y coherencia con los fines perseguidos por la legislación aplicable.

## **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 directamente aplicable 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

legislación estatal aplicable, incluidos aquellos relativos a sujetos o categorías legalmente definidas.

En consecuencia, 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 introduce en la presente declaración ninguna particularización específica de dicho concepto.

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 y a las características específicas del mercado residencial del ámbito objeto de declaración.

La tensión residencial apreciada en Barro 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 residencial de reducida dimensión, limitada capacidad de ajuste de la oferta y condicionado por dinámicas específicas de competencia sobre el parque residencial disponible.

En el ámbito analizado, la disponibilidad efectiva de vivienda habitual no depende únicamente de la existencia física de inmuebles residenciales, sino de la proporción del parque efectivamente orientada a satisfacer necesidades de residencia habitual permanente.

El diagnóstico técnico incorporado al expediente pone de manifiesto la especial relevancia de la vivienda no principal y de otros factores funcionales con incidencia directa sobre la disponibilidad efectiva de vivienda habitual en el ámbito.

En este contexto, la eventual incorporación al mercado arrendaticio 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 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.

Esta circunstancia adquiere especial intensidad en un ámbito como Barro, caracterizado por una escala territorial reducida y una elevada sensibilidad frente a variaciones incluso marginales en la oferta efectiva de vivienda habitual.

La aplicación del régimen previsto legalmente a este tipo de viviendas resulta, por tanto, necesaria para garantizar la efectividad material de la actuación pública, evitar vacíos de eficacia en la aplicación del régimen legal y asegurar que los objetivos perseguidos por el instrumento 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 arrendaticio 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.

Oviedo, a 1.06.2026. El Jefe del Servicio de Régimen Legal de la Vivienda

## ANEXO I

### DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO TERRITORIAL DE LA ZONA DE MERCADO RESIDENCIAL TENSIONADO DE BARRO (CONCEJO DE LLANES)

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, el ámbito territorial objeto de declaración como zona de mercado residencial tensionado se corresponde con el núcleo de Barro, en el concejo de Llanes, delimitado conforme a criterios de coherencia territorial, homogeneidad funcional y adecuación a la realidad efectiva del mercado residencial analizado.

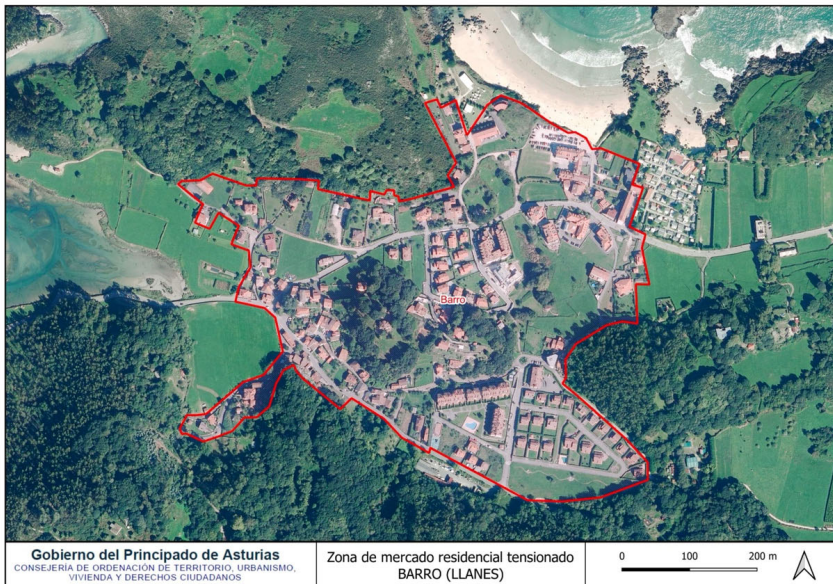
A estos efectos, se han utilizado las fuentes cartográficas y documentales oficiales incorporadas al expediente, en particular el planeamiento urbanístico municipal vigente, cuya delimitación se ha tomado como referencia por ajustarse adecuadamente a la realidad territorial y funcional del núcleo analizado. Asimismo, la información catastral disponible ha servido de apoyo para la caracterización del parque residencial existente en el ámbito de estudio.

La delimitación incorpora el ámbito territorial en el que concurren de forma efectiva las dinámicas residenciales analizadas en el expediente y sobre el que se proyectan los efectos jurídicos derivados de la declaración.

A efectos estadísticos y metodológicos, el análisis técnico de referencia toma en consideración las secciones censales correspondientes al ámbito territorial funcionalmente vinculado al núcleo objeto de declaración, conforme a la metodología expresamente desarrollada en el documento técnico incorporado al expediente.

Secciones censales de referencia para el análisis estadístico: 3303601004.

La delimitación geográfica precisa del ámbito objeto de declaración se refleja en el plano georreferenciado que se incorpora a continuación, formando parte integrante del presente anexo.



## ANEXO II

### **PLAN ESPECÍFICO PARA LA CORRECCIÓN DE LOS DESEQUILIBRIOS EVIDENCIADOS EN LA ZONA DE MERCADO RESIDENCIAL TENSIONADO DE BARRO (CONCEJO DE LLANES)**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 18.4 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, la declaración del núcleo de **Barro, en el concejo de Llanes**, como zona de mercado residencial tensionado lleva aparejada la definición de un plan específico orientado a corregir los desequilibrios identificados en el mercado residencial del ámbito.

Las medidas que se contemplan a continuación tienen carácter orientativo y programático, sin perjuicio de su ulterior concreción, desarrollo o adaptación conforme a las disponibilidades presupuestarias, a la evolución de las circunstancias concurrentes y al marco competencial aplicable.

El plan específico se articula en torno a las siguientes líneas de actuación:

#### **1. Impulso de medidas orientadas a incrementar la disponibilidad efectiva de vivienda habitual**

Se promoverán actuaciones dirigidas a favorecer la incorporación al mercado residencial de vivienda orientada a residencia habitual permanente, mediante instrumentos de movilización de vivienda infrutilizada o no destinada de forma efectiva a dicho uso, dentro del marco jurídico aplicable.

A tal efecto, podrán impulsarse mecanismos de colaboración con titulares privados, entidades públicas instrumentales o fórmulas de cooperación público-privada que permitan incrementar la oferta efectiva de vivienda accesible en el ámbito.

#### **2. Promoción de vivienda asequible y actuaciones públicas en materia de vivienda**

Se impulsarán, en el marco de la planificación pública de vivienda y conforme a las disponibilidades existentes, actuaciones orientadas a favorecer la ampliación de la oferta de vivienda asequible, tanto mediante promoción pública directa como a través de otros instrumentos de intervención pública compatibles con el marco competencial y presupuestario aplicable.

Estas actuaciones podrán incluir, en su caso, fórmulas de colaboración interadministrativa o cooperación con otras entidades públicas o privadas.

#### **3. Seguimiento y análisis de la evolución del mercado residencial**

Se reforzará el seguimiento técnico de la evolución del mercado residencial en el ámbito declarado, con especial atención a los indicadores de accesibilidad residencial, evolución de precios, disponibilidad efectiva de vivienda habitual y demás factores relevantes para valorar la persistencia o evolución de las circunstancias que justifican la declaración.

Este seguimiento permitirá, en su caso, ajustar o complementar las medidas públicas que pudieran resultar procedentes.

#### **4. Cooperación institucional y coordinación con otras administraciones públicas**

Se promoverán mecanismos de cooperación y coordinación institucional con las administraciones públicas con competencias concurrentes o relacionadas con la materia, en particular en aquellos ámbitos que puedan incidir sobre la disponibilidad efectiva de vivienda habitual o sobre la evolución del mercado residencial local.



Dicha cooperación podrá extenderse, en su caso, a actuaciones relacionadas con políticas de vivienda, ordenación territorial, planeamiento urbanístico u otras materias conexas dentro del marco competencial correspondiente.

## **5. Evaluación periódica de la eficacia de las medidas**

La Administración competente realizará una evaluación periódica de la evolución del ámbito declarado y de la eficacia de las actuaciones impulsadas, a fin de valorar la adecuación de las medidas adoptadas y, en su caso, la necesidad de revisión, mantenimiento o adaptación de las estrategias públicas aplicables.

## MEMORIA JUSTIFICATIVA PARA LA DECLARACIÓN DEL NÚCLEO DE CELORIO (CONCEJO DE LLANES) COMO ZONA DE MERCADO RESIDENCIAL TENSIONADO

### I. Objeto y finalidad

La presente memoria justificativa se elabora al amparo de lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, con la finalidad de fundamentar la declaración del núcleo de Celorio, en el concejo de Llanes, como zona de mercado residencial tensionado.

La declaración proyectada tiene por objeto posibilitar la aplicación de los instrumentos legalmente previstos para ámbitos territoriales en los que concurran especiales dificultades de acceso a la vivienda habitual en condiciones económicamente asequibles, contribuyendo a mejorar la accesibilidad residencial, reforzar la disponibilidad efectiva de vivienda habitual y favorecer el cumplimiento de la función social de la vivienda en el ámbito afectado.

La presente memoria tiene por finalidad justificar la concurrencia de los presupuestos legalmente exigidos para la adopción de dicha declaración, delimitar el ámbito territorial afectado, identificar las circunstancias objetivas concurrentes y exponer el plan específico de actuación asociado a la medida.

### 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 cinco años anteriores requiere justificación expresa en la correspondiente declaración, circunstancia que será objeto de motivación específica en la presente memoria.

### III. Antecedentes y tramitación

En ejercicio de las competencias autonómicas en materia de vivienda, mediante resolución de la Consejería competente, se acordó el inicio del procedimiento para la eventual declaración del núcleo de Celorio, en el concejo de Llanes, como zona de mercado residencial tensionado, al amparo de lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo.

En ejecución de dicha resolución, se elaboró el correspondiente informe de diagnóstico previo, orientado a identificar indicios de tensión residencial en el ámbito analizado y a valorar la posible concurrencia de los presupuestos legalmente exigidos para la declaración.

Asimismo, se incorporó al expediente el correspondiente documento técnico de diagnóstico del mercado residencial, elaborado sobre la base de datos objetivos, fuentes estadísticas oficiales y parámetros homogéneos de análisis, con el fin de evaluar las condiciones de accesibilidad residencial, la estructura del parque de vivienda, la dinámica del mercado y los factores funcionales con incidencia sobre la disponibilidad efectiva de vivienda habitual en el núcleo analizado.

De conformidad con las exigencias legales aplicables y en observancia de los principios de participación y contradicción administrativa, el expediente fue sometido al correspondiente trámite de información pública, durante el cual se formularon alegaciones que fueron objeto de análisis técnico-jurídico mediante los informes incorporados al expediente.

Finalizado dicho trámite, se confirió audiencia al Ayuntamiento de Llanes, que formuló observaciones de carácter institucional y procedimental, igualmente valoradas en el expediente, sin que de su contenido se desprendiera la concurrencia de defecto jurídico impositivo ni circunstancia que desvirtuara la procedencia de continuar la tramitación del procedimiento.

Concluidas las actuaciones anteriores, y a la vista de la información obrante en el expediente, procede la elaboración de la presente memoria justificativa, en la que se realiza la valoración definitiva de la concurrencia de los criterios legalmente previstos y la fundamentación de la eventual declaración del ámbito como zona de mercado residencial tensionado.

### IV. Delimitación territorial del ámbito objeto de declaración

El ámbito territorial objeto de la presente declaración se corresponde con el núcleo de Celorio, en el concejo de Llanes.

La delimitación adoptada responde a criterios objetivos de coherencia territorial, homogeneidad funcional y adecuación a la realidad efectiva del mercado residencial del ámbito analizado.

A tal efecto, la delimitación se ha realizado mediante la utilización combinada de fuentes cartográficas oficiales, incluyendo el planeamiento urbanístico municipal vigente, la cartografía oficial de núcleos de población, la información catastral de edificaciones y la ortofotografía aérea disponible, ajustando el perímetro al contorno efectivamente edificado y funcionalmente integrado del núcleo residencial.

En particular, la delimitación adoptada responde al criterio de concentrar el análisis en el ámbito en el que se desarrollan de forma efectiva las dinámicas residenciales relevantes, excluyendo suelos no urbanizados, espacios carentes de uso residencial directo o ámbitos que no presentan una vinculación funcional inmediata con el mercado residencial del núcleo.

Debe destacarse que Celorio presenta características propias que justifican plenamente su análisis autónomo como ámbito territorial diferenciado desde la perspectiva del mercado residencial.



Se trata de un núcleo residencial de reducida dimensión territorial y singularidad configuración residencial, intensamente condicionado por su localización litoral, por la fuerte presencia de vivienda no principal y por dinámicas específicas de competencia sobre el parque residencial disponible, factores que inciden directamente sobre la configuración del mercado residencial local y sobre la disponibilidad efectiva de vivienda habitual.

En este tipo de ámbitos territorialmente limitados, pequeñas variaciones en la oferta efectiva de vivienda habitual pueden proyectar efectos especialmente intensos sobre la accesibilidad residencial, circunstancia que refuerza la necesidad de una delimitación precisa y funcionalmente coherente.

La delimitación inicialmente considerada en la fase de diagnóstico previo tenía carácter instrumental y provisional, a efectos exclusivamente analíticos.

Finalizados los trámites de información pública y de audiencia a las administraciones afectadas, y a la vista de la información obrante en el expediente, procede su confirmación como delimitación definitiva del ámbito territorial objeto de declaración.

La delimitación cartográfica precisa del ámbito territorial se incorpora como Anexo I de la presente memoria, formando parte integrante de la misma a todos los efectos y constituyendo el documento de referencia para la determinación exacta del ámbito de aplicación de la declaración.

## **V. Diagnóstico del mercado residencial**

El análisis técnico incorporado al expediente pone de manifiesto que el núcleo de Celorio presenta una configuración residencial singular, caracterizada por una elevada sensibilidad a pequeñas variaciones en la oferta efectiva de vivienda habitual, en un contexto territorialmente limitado y funcionalmente condicionado por factores estructurales que inciden de forma directa sobre la accesibilidad residencial de la población residente.

Desde el punto de vista demográfico y funcional, Celorio constituye un núcleo de reducida dimensión cuya realidad residencial no puede analizarse exclusivamente desde parámetros cuantitativos generales, sino atendiendo a la configuración efectiva de su parque de viviendas y a las dinámicas específicas que condicionan su utilización real.

El diagnóstico técnico pone de manifiesto que el núcleo cuenta con una población empadronada de 409 habitantes, si bien presenta una intensa estacionalidad funcional, alcanzando durante los periodos de mayor afluencia una población estacional próxima a los 5.000 visitantes, circunstancia que proyecta una presión particularmente intensa sobre el parque residencial disponible y condiciona de forma estructural la dinámica del mercado local.

Asimismo, el análisis evidencia que una parte muy significativa del parque residencial existente no se encuentra orientada de forma efectiva a satisfacer necesidades de residencia habitual permanente. En particular, los datos estadísticos oficiales correspondientes al ámbito censal de referencia utilizado en el diagnóstico, en el que se integran los núcleos de Celorio y Barro, reflejan que aproximadamente el 77 % del parque residencial corresponde a vivienda no principal, circunstancia especialmente relevante desde la perspectiva de la disponibilidad efectiva de vivienda habitual.

Esta circunstancia resulta particularmente significativa, puesto que la disponibilidad efectiva de vivienda habitual no depende únicamente de la existencia física de inmuebles residenciales, sino de la proporción del parque realmente accesible para atender la demanda estable de residencia habitual.

En ámbitos como Celorio, de dimensión territorial reducida y marcada singularidad funcional, la incidencia combinada de la segunda residencia, la utilización estacional del parque

residencial, la presencia creciente de otros usos residenciales alternativos y la competencia funcional sobre el parque existente genera una contracción estructural de la oferta efectivamente disponible para residencia habitual permanente.

El diagnóstico pone igualmente de manifiesto que el mercado residencial del ámbito presenta una marcada rigidez estructural, derivada tanto de la limitada capacidad de ajuste de la oferta residencial del núcleo como de la propia configuración funcional del parque existente.

Ello implica que incrementos incluso moderados de demanda o reducciones marginales de oferta efectiva pueden proyectar efectos especialmente intensos sobre los niveles de accesibilidad residencial.

Desde la perspectiva económica, el análisis técnico incorporado al expediente acredita asimismo una evolución de precios coherente con la existencia de tensiones objetivas en el acceso a la vivienda, circunstancia que será objeto de valoración específica en el apartado relativo al cumplimiento de los criterios legales del artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo.

En términos integrados, el diagnóstico permite identificar en Celorio un mercado residencial estructuralmente tensionado, no tanto por la magnitud absoluta de su dimensión territorial o demográfica, sino por la combinación de factores funcionales, estructurales y económicos que reducen de forma objetiva la disponibilidad efectiva de vivienda habitual en condiciones asequibles para la población residente.

## **VI. 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.

Del análisis técnico incorporado al expediente resulta acreditada en el presente caso la concurrencia de ambos criterios legales, lo que refuerza de forma particularmente sólida la fundamentación objetiva de la presente declaración.

### **1. Criterio relativo al esfuerzo económico de acceso**

El artículo 18.3.a) de la Ley 12/2023 contempla 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 de los hogares.

El diagnóstico técnico acredita la concurrencia de este criterio.

En particular, tomando como referencia la renta media neta por hogar correspondiente a la sección censal 3303601004, en la que se integra el núcleo de Celorio, el ingreso medio anual asciende a 33.807 euros.

Conforme al diagnóstico incorporado al expediente, la carga económica anual resultante de integrar el coste de la hipoteca en cómputo anual, cifrado en 10.742,52 euros, y los gastos y suministros básicos, cifrados en 2.915,73 euros, representa el 40,40 % de la renta neta media por hogar del ámbito.

Dicho porcentaje supera ampliamente el umbral legal del treinta por ciento, por lo que concurre el criterio previsto en el artículo 18.3.a) de la Ley 12/2023.

## 2. Criterio relativo a la evolución de los precios de la vivienda

El artículo 18.3.b) de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, contempla como criterio habilitante 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 diagnóstico técnico acredita igualmente la concurrencia de este criterio.

En particular, el precio medio de compraventa de vivienda en Celorio pasa de 1.597 euros/m<sup>2</sup> en 2019 a 2.308 euros/m<sup>2</sup> en 2024, lo que representa un crecimiento acumulado del 44,52 %.

En ese mismo período, el crecimiento acumulado del índice de precios de consumo en Asturias asciende al 19,90 %, resultando una diferencia positiva de 24,62 puntos porcentuales, muy superior al umbral mínimo legalmente exigido.

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

## 3. Valoración integrada

La concurrencia simultánea de ambos criterios refuerza de forma especialmente sólida la fundamentación objetiva de la presente declaración.

No nos encontramos ante una situación sustentada en un único indicador aislado, sino ante la convergencia de distintos parámetros objetivos que evidencian especiales dificultades de acceso a la vivienda habitual en condiciones económicamente asequibles dentro del ámbito analizado.

Esta concurrencia múltiple dota de una especial consistencia técnica y jurídica a la eventual declaración del ámbito como zona de mercado residencial tensionado.

## VII. Justificación de la necesidad de intervención pública

La concurrencia de los criterios legales previstos en el artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, no constituye una mera constatación estadística aislada, sino que debe interpretarse en conexión con la configuración estructural del mercado residencial del ámbito analizado y con la finalidad material del instrumento legal.

En el caso de Celorio, el diagnóstico técnico incorporado al expediente pone de manifiesto la existencia de un mercado residencial caracterizado por especiales dificultades objetivas de acceso a la vivienda habitual en condiciones económicamente asequibles para la población residente.

Se trata de un ámbito territorial de reducida dimensión, con una limitada capacidad de ajuste de la oferta residencial y una configuración funcional singular, intensamente condicionada por la elevada presencia de vivienda no principal, la fuerte estacionalidad del núcleo y la competencia funcional sobre el parque residencial disponible.

En particular, el diagnóstico técnico pone de manifiesto que, de acuerdo con los datos estadísticos oficiales correspondientes al ámbito censal de referencia utilizado en el análisis, en el que se integran Celorio y Barro, aproximadamente el 77 % del parque residencial corresponde a vivienda no principal, mientras que el mercado arrendaticio residencial estable presenta una dimensión extraordinariamente reducida, circunstancia que limita de forma muy significativa la disponibilidad efectiva de vivienda habitual permanente.

En este contexto, el incremento sostenido de los precios de acceso a la vivienda y el elevado esfuerzo económico exigido para el acceso residencial no constituyen fenómenos aislados o coyunturales, sino manifestaciones de un desequilibrio estructural del mercado residencial local.

La situación descrita resulta especialmente sensible desde la perspectiva del acceso a la vivienda habitual por parte de población residente, nuevos hogares y, singularmente, población joven, en un entorno donde pequeñas variaciones en la oferta efectiva pueden proyectar efectos particularmente intensos sobre las condiciones de accesibilidad residencial.

La intervención pública prevista en el artículo 18 de la Ley 12/2023 responde precisamente a este tipo de contextos, en los que la insuficiencia de oferta efectiva de vivienda en condiciones de asequibilidad no deriva únicamente de la dimensión del mercado, sino de su configuración estructural y funcional.

En consecuencia, la declaración del núcleo de Celorio como zona de mercado residencial tensionado se justifica como una medida proporcionada, objetivamente fundada y coherente con la finalidad legal de mejorar la accesibilidad residencial y reforzar la disponibilidad efectiva de vivienda habitual para la población residente.

## **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 directamente aplicable 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 legislación estatal aplicable, incluidos aquellos relativos a sujetos o categorías legalmente definidas.

En consecuencia, 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 introduce en la presente declaración ninguna particularización específica de dicho concepto.

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 y a las características específicas del mercado residencial del ámbito objeto de declaración.

La tensión residencial apreciada en Celorio 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 residencial de reducida dimensión, con limitada capacidad de ajuste de la oferta y condicionado por dinámicas específicas de competencia sobre el parque residencial disponible.



En el ámbito analizado, la disponibilidad efectiva de vivienda habitual no depende únicamente de la existencia física de inmuebles residenciales, sino de la proporción del parque efectivamente orientada a satisfacer necesidades de residencia habitual permanente.

El estudio técnico incorporado al expediente pone de manifiesto la especial relevancia de la vivienda no principal, del uso estacional del parque residencial y de otros factores funcionales con incidencia directa sobre la disponibilidad efectiva de vivienda habitual en el ámbito.

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 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 arrendaticio 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.

Oviedo, a 01.06.2026.El Jefe del Servicio de Régimen Legal de la Vivienda

## ANEXO I

### DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO TERRITORIAL DE LA ZONA DE MERCADO RESIDENCIAL TENSIONADO DE CELORIO (CONCEJO DE LLANES)

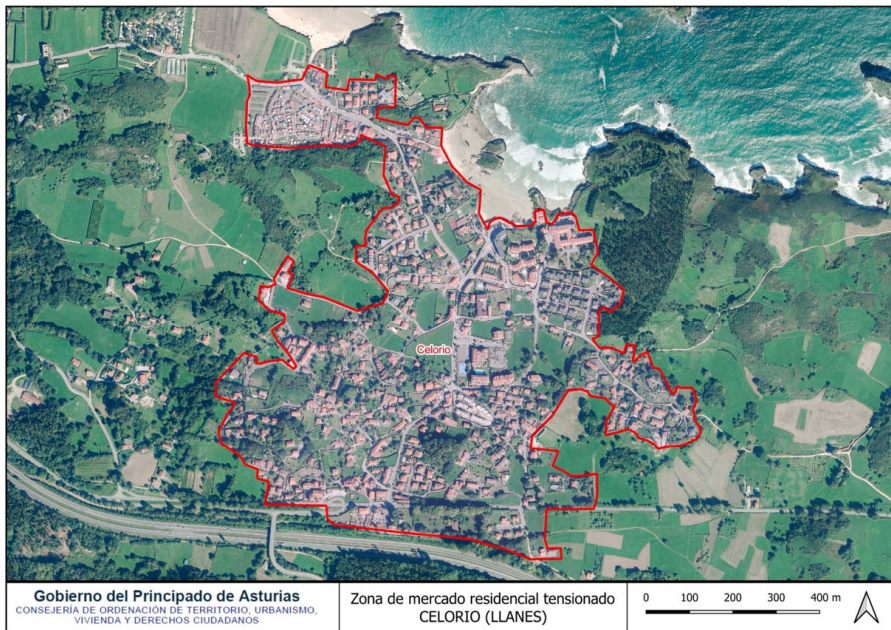
De conformidad con lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, el ámbito territorial objeto de declaración como zona de mercado residencial tensionado se corresponde con el núcleo de Celorio, en el concejo de Llanes, delimitado conforme a criterios de coherencia territorial, homogeneidad funcional y adecuación a la realidad efectiva del mercado residencial analizado.

A estos efectos, se han utilizado las fuentes cartográficas y documentales oficiales incorporadas al expediente, en particular el planeamiento urbanístico municipal vigente, cuya delimitación se ha tomado como referencia por ajustarse adecuadamente a la realidad territorial y funcional del núcleo analizado. Asimismo, la información catastral disponible ha servido de apoyo para la caracterización del parque residencial existente en el ámbito de estudio.

La delimitación incorpora el ámbito territorial en el que concurren de forma efectiva las dinámicas residenciales analizadas en el expediente y sobre el que se proyectan los efectos jurídicos derivados de la declaración.

Secciones censales de referencia para el análisis estadístico: 3303601004

La delimitación geográfica precisa del ámbito objeto de declaración se refleja en el plano georreferenciado que se incorpora a continuación, formando parte integrante del presente anexo.



## ANEXO II

### PLAN ESPECÍFICO DE MEDIDAS PARA LA CORRECCIÓN DE LOS DESEQUILIBRIOS DETECTADOS EN EL ÁMBITO DE CELORIO (CONCEJO DE LLANES)

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 18.4 de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, la eventual declaración del núcleo de Celorio como zona de mercado residencial tensionado lleva asociada la definición de un plan específico orientado a corregir los desequilibrios detectados en el mercado residencial del ámbito.

El diagnóstico técnico incorporado al expediente pone de manifiesto que la tensión residencial apreciada en Celorio responde a una combinación de factores estructurales, entre los que destacan la insuficiencia de oferta efectiva de vivienda habitual, la elevada presencia de vivienda no principal, la reducida dimensión del mercado arrendaticio estable, la creciente incidencia de usos residenciales no permanentes y la limitada capacidad de ajuste de la oferta residencial del ámbito.

En consecuencia, las líneas de actuación prioritarias del presente plan específico serán las siguientes:

#### 1. Incremento de la oferta efectiva de vivienda habitual

Se impulsarán actuaciones orientadas a favorecer la incorporación al mercado residencial estable de viviendas actualmente infrautilizadas o no destinadas a residencia habitual permanente, mediante instrumentos de movilización, colaboración o incentivo que resulten jurídicamente viables conforme a la normativa aplicable.

Asimismo, se promoverán actuaciones dirigidas a reforzar la oferta de vivienda protegida o asequible en el ámbito territorial o funcional próximo, mediante los instrumentos de planificación, promoción o colaboración interadministrativa que, en su caso, resulten procedentes.

#### 2. Impulso de mecanismos de colaboración institucional y público-privada

Se favorecerán fórmulas de colaboración entre administraciones públicas y, en su caso, con agentes públicos o privados, orientadas a mejorar la disponibilidad efectiva de vivienda habitual y a facilitar respuestas estructurales adaptadas a la realidad territorial del ámbito.

Estas actuaciones podrán comprender mecanismos de cooperación con la administración local, así como el análisis de instrumentos que permitan facilitar la incorporación de vivienda al mercado residencial estable.

#### 3. Seguimiento y evaluación del mercado residencial

Se impulsará el seguimiento periódico de la evolución del mercado residencial del ámbito, incluyendo la observación de variables relevantes relacionadas con los precios de acceso a la vivienda, la disponibilidad efectiva de vivienda habitual, la estructura del parque residencial y la evolución de los usos residenciales con incidencia sobre la disponibilidad efectiva de vivienda habitual.

Este seguimiento permitirá valorar la evolución de la situación diagnosticada y la adecuación de las medidas públicas eventualmente adoptadas.

#### 4. Coordinación con otras políticas públicas sectoriales

Las actuaciones derivadas de la presente declaración se desarrollarán con la necesaria coordinación con otras políticas públicas con incidencia en la realidad residencial del ámbito, particularmente aquellas relacionadas con vivienda, ordenación territorial, urbanismo y otras actuaciones públicas susceptibles de contribuir a mejorar la accesibilidad residencial.



## Calendario orientativo

Las actuaciones incluidas en el presente plan específico se impulsarán progresivamente durante la vigencia de la declaración, con seguimiento periódico de su evolución y eventual adaptación en función de la evolución objetiva del mercado residencial del ámbito.