

## I. PRINCIPADO DE ASTURIAS

### • OTRAS DISPOSICIONES

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

*RESOLUCIÓN de 5 de agosto de 2026, de la Consejería de Ordenación de Territorio, Urbanismo, Vivienda y Derechos Ciudadanos, por la que se declara la naturaleza y el régimen jurídico aplicable a las viviendas promovidas en el solar "Escuela de Peritos" (Gijón) y Lugones (Siero) mediante derecho de superficie.*

##### Antecedentes de hecho

*Primero.*—Mediante Resolución de la Consejería de Ordenación de Territorio, Urbanismo, Vivienda y Derechos Ciudadanos de fecha 2 de mayo de 2024, se aprobó el expediente para la constitución de derechos reales de superficie sobre las parcelas denominadas "Escuela de Peritos", sita en la calle Manuel Llaneza, s/n, de Gijón, y sobre la parcela de la Unidad de Actuación 75 de Lugones, en el concejo de Siero, de titularidad del Principado de Asturias, con la finalidad de promover viviendas destinadas al alquiler asequible, en el marco de un procedimiento de concurrencia competitiva.

*Segundo.*—Como resultado del citado procedimiento, mediante Resolución de esta Consejería de fecha 9 de agosto de 2024, se adjudicó a la entidad Real Estate Adi, S. L., la constitución de derechos reales de superficie por un plazo de setenta y cinco años, formalizado en escritura pública otorgada ante notaria de Oviedo con fecha 11 de octubre de 2024, para la promoción y explotación de edificios destinados, como uso principal, a 250 viviendas en el ámbito de "Escuela de Peritos" y 44 viviendas en el ámbito de Lugones, en régimen de alquiler, con sujeción a las condiciones establecidas en los pliegos que rigieron el concurso y en la oferta adjudicataria.

*Tercero.*—Las viviendas del ámbito de "Escuela de Peritos" cuentan con licencia municipal de obras otorgada por el Ayuntamiento de Gijón, en fecha 22-04-2025 (Expediente 99225A/2024-Obra Mayor), en la que el edificio se autoriza como equipamiento residencial en la modalidad de alojamientos dotacionales, conforme a la ordenación urbanística vigente. Las viviendas del ámbito de Lugones quedan sujetas al mismo régimen urbanístico dotacional conforme al planeamiento vigente en el concejo de Siero y a las condiciones establecidas en los pliegos reguladores.

*Cuarto.*—Ambas promociones se financian parcialmente al amparo del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, quedando sujetas a las condiciones de destino al alquiler asequible, limitación de rentas y control administrativo previstas en dicha normativa y concretadas en los pliegos y en el título constitutivo del derecho de superficie.

*Quinto.*—Dada la singularidad del régimen urbanístico, patrimonial y funcional de las promociones, así como la inexistencia de una calificación administrativa como vivienda de protección oficial en sentido estricto, se considera necesario precisar y declarar expresamente la naturaleza jurídica de las viviendas, a efectos aclaratorios, de ordenación administrativa y de seguridad jurídica.

A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes

##### Fundamentos de derecho

*Primero.*—Competencia.

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

*Segundo.*—Naturaleza y alcance de la resolución.

1. La presente resolución tiene carácter declarativo, aclaratorio y de ordenación administrativa de una operación patrimonial concreta, sin efectos constitutivos. Se limita a precisar la naturaleza jurídica que resulta del régimen urbanístico, patrimonial, funcional y financiero ya aplicable a las promociones, así como a ordenar los criterios operativos de gestión, control y seguimiento derivados de los pliegos, de la oferta adjudicataria, del título constitutivo del derecho de superficie y de la normativa de financiación pública aplicable.

2. La resolución no tiene naturaleza de disposición de carácter general ni carácter reglamentario. No innova el ordenamiento jurídico, no crea una categoría autónoma de vivienda, no establece un régimen general aplicable a una pluralidad indeterminada de promociones futuras ni regula abstractamente el acceso a viviendas dotacionales de alquiler asequible.

3. Su ámbito se circunscribe exclusivamente a las promociones de “Escuela de Peritos” y Lugones, vinculadas a derechos reales de superficie ya adjudicados y formalizados sobre parcelas determinadas de titularidad del Principado de Asturias.

4. La publicación de la presente resolución responde a razones de transparencia, seguridad jurídica, publicidad de las condiciones operativas de gestión y adecuada información a la ciudadanía, sin que dicha publicación altere su naturaleza no reglamentaria.

Tercero.—Régimen urbanístico aplicable.

1. De acuerdo con el planeamiento urbanístico vigente y con la licencia municipal otorgada para el ámbito de “Escuela de Peritos”, el edificio promovido se legitima urbanísticamente como equipamiento residencial en uso dotacional, no integrándose en el aprovechamiento residencial libre del planeamiento, sino quedando su uso residencial vinculado funcionalmente al uso dotacional que justifica su implantación. El mismo régimen urbanístico dotacional resulta de aplicación al ámbito de Lugones conforme al planeamiento vigente en el concejo de Siero.

2. Asimismo, esta calificación urbanística resulta plenamente coherente con lo dispuesto en el artículo 4.1.b) del Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias, aprobado por Decreto 63/2022, de 21 de octubre, que incardina expresamente los usos de alojamiento dotacional dentro de las Dotaciones Urbanísticas, en la modalidad de Equipamiento, confirmando su naturaleza diferenciada respecto del uso residencial lucrativo y su vinculación funcional a fines de interés público.

Cuarto.—Régimen patrimonial y funcional.

Las viviendas se promueven sobre suelo de titularidad pública autonómica, mediante la constitución de derechos reales de superficie de carácter temporal, con previsión de reversión gratuita de las edificaciones al patrimonio del Principado de Asturias a la extinción del derecho, lo que evidencia su adscripción material a fines de interés público.

Quinto.—Destino al alquiler asequible y control administrativo.

1. Las condiciones del derecho de superficie, de los pliegos reguladores del concurso y de la financiación pública aplicable determinan:

- a) El destino exclusivo de las viviendas al arrendamiento.
- b) La limitación de las rentas máximas.
- c) La sujeción a criterios de adjudicación y control administrativo.
- d) La imposibilidad de su enajenación individualizada.

2. En particular, de conformidad con lo establecido en el pliego de cláusulas administrativas particulares que rigen la licitación, las rentas de arrendamiento quedan sujetas a límites máximos previamente fijados, y las viviendas deberán destinarse necesariamente a constituir el domicilio habitual y permanente de las personas arrendatarias, quedando excluidos los usos temporales, turísticos o distintos del residencial ordinario.

Sexto.—Asimilación funcional al uso residencial a efectos técnicos y exclusión del régimen de vivienda protegida.

1. Las viviendas objeto de las promociones, en cuanto alojamientos dotacionales integrados en un equipamiento residencial, son asimilables al uso de vivienda a los solos efectos de la aplicación de la normativa técnica edificatoria y de las Normas de Habitabilidad del Principado de Asturias, de conformidad con lo dispuesto en la definición de alojamiento dotacional contenida en el anexo III del Decreto 73/2018, de 5 de diciembre, por el que se aprueban dichas Normas.

2. Dicha asimilación funcional no altera su naturaleza jurídica propia como alojamiento dotacional, distinta del régimen clásico de vivienda protegida, ni implica la aplicación del procedimiento de calificación administrativa, ni del régimen jurídico sustantivo previsto en la legislación vigente en materia de vivienda protegida, tanto estatal como autonómica.

3. En particular, no resultan de aplicación a estas edificaciones las determinaciones propias del régimen de vivienda protegida en cuanto a superficies mínimas y máximas, tipologías, módulos o estándares específicos, sin perjuicio del pleno cumplimiento de la normativa técnica, de habitabilidad y de accesibilidad que resulte exigible.

4. El régimen jurídico aplicable a las promociones se rige, de forma específica y preferente, por el planeamiento urbanístico, la licencia municipal otorgada, el título constitutivo del derecho de superficie, los pliegos que rigieron el procedimiento de concurrencia competitiva, así como por la normativa estatal reguladora de la financiación pública aplicable, en particular el Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

Por todo lo expuesto,

## RESUELVO

Primero.—Declaración de la naturaleza jurídica de la promoción.

Declarar, a efectos aclaratorios y de ordenación administrativa, que las viviendas promovidas en los ámbitos de “Escuela de Peritos” (Gijón) y Lugones (Siero), al amparo del derecho real de superficie constituido sobre suelo de titularidad del Principado de Asturias, tienen la condición de viviendas dotacionales de alquiler asequible.

Segundo.—Determinación del régimen jurídico aplicable.

Dicha declaración se fundamenta en:



- a) Su legitimación urbanística como equipamiento residencial en uso dotacional.
- b) Su destino exclusivo al arrendamiento con limitación de rentas.
- c) El régimen jurídico derivado del derecho de superficie.
- d) Las condiciones impuestas por la financiación pública aplicable.

En ningún caso dichas viviendas tienen la consideración de viviendas de protección oficial en sentido estricto, ni les resulta de aplicación el procedimiento de calificación ni el régimen jurídico propio de dicha figura, sin perjuicio de su asimilación al uso de vivienda a efectos exclusivamente técnicos y de habitabilidad.

*Tercero.*—Alcance no constitutivo de la declaración.

La presente declaración no altera ni modifica el contenido del título constitutivo del derecho de superficie, de los contratos derivados del mismo ni de la normativa aplicable, y se entiende sin perjuicio de la eventual integración futura de este tipo de promociones en el sistema autonómico de vivienda protegida, en los términos que puedan establecerse por la normativa que resulte aplicable.

*Cuarto.*—Efectos interpretativos y de ordenación administrativa.

Ordenar la incorporación de la presente Resolución al expediente administrativo de las promociones, debiendo servir como criterio interpretativo de referencia para los actos de gestión, adjudicación, control y explotación de las viviendas.

*Quinto.*—Publicación y notificación.

Ordenar la publicación de la presente resolución en el *Boletín Oficial del Principado de Asturias*, a efectos de publicidad, transparencia y adecuada información a la ciudadanía, así como su notificación a la entidad titular del derecho de superficie, Real Estate Adi, S. L., por su condición de entidad directamente afectada por las determinaciones operativas contenidas en la presente resolución.

Contra la presente resolución, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse, con carácter potestativo, recurso de reposición ante el mismo órgano que la dictó, en el plazo de un mes contado, para la entidad titular del derecho de superficie, desde el día siguiente al de su notificación, y, para cualesquiera otros interesados, desde el día siguiente al de su publicación en el *Boletín Oficial del Principado de Asturias*, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, o bien recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Asturias, en el plazo de dos meses computado en los mismos términos, conforme a lo previsto en los artículos 10.1.a) y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, sin perjuicio de que pueda interponerse cualquier otro recurso que se estime procedente.

En Oviedo, a 5 de agosto de 2026.—El Consejero de Ordenación de Territorio, Urbanismo, Vivienda y Derechos Ciudadanos.—Cód. 2026-06757.