



Una nueva Ley del Territorio para simplificar el urbanismo, reforzar la vivienda pública y proteger el medio rural

¿Qué es la LOITA?

El Gobierno del Principado tramita un **anteproyecto de Ley de Ordenación Integral del Territorio de Asturias (LOITA)** que sustituirá a la normativa urbanística vigente desde 2004. La nueva ley actualiza el marco legal del urbanismo asturiano para adaptarlo a los **retos actuales**: despoblación, acceso a la vivienda, cambio climático, protección del litoral y del medio rural, y exceso de burocracia en el planeamiento.

Un cambio de modelo: menos burocracia y más flexibilidad

Uno de los principales objetivos de la nueva ley es **simplificar el planeamiento urbanístico**, tradicionalmente lento y complejo.

Hasta ahora, los concejos debían aprobar planes generales que tenían que ordenar la totalidad del concejo desde lo más grande a lo más pequeño, por lo que eran documentos muy extensos y difíciles de consensuar. Con la LOITA, este modelo se sustituye por **dos instrumentos más ágiles**:

- **Estrategia de Ordenación del Concejo**, que fija el modelo territorial y de desarrollo
- **Planes de Ordenación Detallada**, que regulan pormenorizadamente ámbitos concretos como barrios, núcleos rurales o actuaciones específicas.

👉 **Ventaja clave**: abordar el desarrollo por partes específicas, agiliza el procedimiento y facilita los consensos.

Trato diferenciado para los concejos pequeños

La ley reconoce que **no todos los municipios tienen los mismos recursos ni las mismas necesidades**. Por eso introduce una clasificación de concejos según población, presión turística y dinámica inmobiliaria.

- Los concejos de **menos de 5.000 habitantes** tendrán exigencias urbanísticas más sencillas.
- Si un concejo pequeño tiene presión urbanística relevante, el Principado asumirá apoyo técnico y económico.

👉 El objetivo es evitar que la falta de medios y la complejidad en la gestión bloquee el desarrollo de los municipios rurales.



El núcleo rural, reconocido como clase de suelo propia

Una de las novedades más significativas es el reconocimiento del **núcleo rural como una clase de suelo específica**, distinta tanto del suelo urbano como del rural.

Asturias cuenta con miles de núcleos rurales, muy diversos entre sí. La LOITA:

- Los clasifica según su **morfología** (tradicionales o comunes).
- Los diferencia según su **ubicación** (periurbanos, agrarios o aislados).

👉 Esto permite adaptar las normas urbanísticas a la realidad del territorio y **proteger el modelo tradicional de asentamiento**.

Más vivienda pública y más suelo protegido

La nueva ley refuerza claramente el papel de la Administración en el acceso a la vivienda:

- Se establecen **estándares mínimos de vivienda pública** según el tipo de concejo.
- Aumentan las reservas obligatorias de vivienda protegida:
 - **40 %** en nuevas urbanizaciones residenciales.
 - **20 %** en actuaciones de renovación urbana.
- Estas viviendas podrán construirse no solo en parcelas independientes, sino también **dentro de edificios**, facilitando su integración en los barrios.

👉 El objetivo es poner a disposición herramientas para ampliar el parque público de vivienda y contener los precios.

Urbanismo y cambio climático

La LOITA introduce una visión ambiental más amplia:

- La **Infraestructura Verde Territorial de Asturias**, definida como una red de espacios naturales, agrarios y forestales que vertebra el territorio, constituirá la matriz básica del sistema de ordenación territorial asturiano.
- Afianza la protección del litoral frente a la erosión y la subida del nivel del mar.
- Prioriza la rehabilitación y la regeneración urbana frente a nuevos crecimientos.

👉 El urbanismo se convierte en una herramienta de **adaptación al cambio climático**.

Participación ciudadana obligatoria

Por primera vez en la normativa urbanística asturiana, la ley obliga a realizar **procesos de participación ciudadana previa** antes de redactar los planes más importantes.



Estos procesos deberán:

- Incluir a colectivos diversos (edad, género, nivel socioeconómico).
- Servir para definir objetivos y prioridades.
- Ser públicos y transparentes.

👉 Aunque no son vinculantes, la Administración deberá justificar cómo se han tenido en cuenta.

Evaluación continua: planes que se revisan si no funcionan

Otra novedad es la creación de un **sistema de indicadores comunes para toda Asturias**.

- Los planes deberán fijar objetivos medibles (vivienda, cohesión social, sostenibilidad, actividad económica).
- Si no se alcanzan los mínimos previstos, será obligatorio **revisar o modificar el planeamiento**.

👉 Se pasa de planes rígidos a un modelo más dinámico y evaluable.

Más liderazgo público en el suelo y la ciudad

La LOITA amplía el uso del **patrimonio público de suelo**:

- No solo para vivienda, sino también para actividades económicas estratégicas.
- Se prioriza mantener el suelo en manos públicas, limitando su venta.

Además, se refuerza la capacidad del Principado para intervenir cuando un ayuntamiento no actúa, garantizando el interés general.

En resumen

La futura Ley del Territorio de Asturias busca:

- Simplificar el urbanismo y reducir bloqueos administrativos.
- Proteger el medio rural y el litoral.
- Habilitar más suelo para más vivienda pública y asequible.
- Adaptar el territorio al cambio climático.
- Dar más voz a la ciudadanía.

Una reforma profunda que pretende **ordenar mejor Asturias sin perder su identidad**.