Logroño

Don Angel Medina Martínez, Secretario General del Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Logroño,

CERTIFICO:

Que entre los documentos obrantes en esta Secretaría a mi cargo, y a los que en todo caso me remito, figura **el Acuerdo** de **Pleno** de fecha **6 de Noviembre de 2025**, que se transcribe a continuación:

0712 2025/9026 SUSPENSIÓN DE TRAMITACIÓN DEL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS RELATIVAS A USOS TURISTICOS CON INCIDENCIA EN EL MERCADO DE LA VIVIENDA.

El Ayuntamiento en Pleno, teniendo en cuenta:

1. El artículo 47 de la Constitución española, que reconoce el derecho al disfrute de una vivienda digna y adecuada e impone seguidamente a los poderes públicos el deber de promover las condiciones necesarias que garanticen la igualdad en el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los deberes constitucionales y de establecer las normas pertinentes para hacer efectivo el referido derecho.

2. Que, en virtud del artículo 82 de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Rioja y los artículos 117 y siguientes del Reglamento de Planeamiento aprobado por Real Decreto 2159/1978, es posible la suspensión potestativa del otorgamiento de licencias de parcelación de terrenos, edificación y demolición de ámbitos determinados, con anterioridad a la aprobación inical del instrumento correspondiente, no pudiendo tener una duración superior a un año.

3. Que en relación con el anterior, en fecha 04 de noviembre de 2025 se emite Instrucción de Alcaldía, por la que se estima conveniente suspender el otorgamiento de licencias en el ámbito funcional y territorial referido, fundamentada en la siguiente exposición y motivación:

   "El problema de la vivienda en España y, por tanto, también en Logroño, es un desafío complejo provocado por una combinación de la escasez de oferta y la alta demanda, impulsado a su vez por la falta de construcción de nuevas viviendas, el aumento de alquileres turísticos y una oferta de vivienda pública insuficiente.

   El actual equipo de Gobierno, consciente de este problema ha apostado por el impulso de un Plan Municipal de Vivienda pionero e innovador basado en fórmulas para gestionar el Patrimonio Municipal comenzando por la enajenación de parcelas

en proindiviso, apostando por la licitación de viviendas en el centro histórico y promoviendo la enajenación de parcelas municipales con destino a vivienda de protección pública.

En paralelo se ha fomentado el desarrollo de los ámbitos sujetos a Reforma Interior (PERIS), la revisión del Plan General Municipal y la activación de la principal bolsa de suelo vacante de la ciudad, que es el Sector Ramblasque.

Además, el Equipo de Gobierno es consciente de que en los últimos años se viene produciendo una gran proliferación de diferentes fórmulas de alquiler turístico con incidencia clara en el mercado de la vivienda.

En este sentido, a nivel global, venimos presenciado una notable transformación en el modelo turístico, con un aumento significativo en la práctica del alquiler de viviendas y apartamentos por parte de particulares para turistas. En respuesta a esta proliferación, las Comunidades Autónomas y las autoridades locales se han visto en la necesidad de establecer medidas para normalizar y regular este tipo de alojamientos turísticos.

Este cambio en el panorama turístico ha sido impulsado por diversos factores, incluyendo el crecimiento del turismo compartido a través de plataformas en línea y la búsqueda de experiencias más auténticas por parte de los viajeros. Sin embargo, esta evolución también ha planteado preocupaciones en cuanto al derecho a la vivienda, el impacto en los residentes locales y la competencia desleal con la industria hotelera tradicional.

Así, determinados usos turísticos afectan significativamente al mercado de la vivienda, principalmente reduciendo la oferta para alquiler residencial, lo que encarece los precios, ya que muchos propietarios optan por la mayor rentabilidad del alquiler vacacional. Esto puede provocar la exclusión de residentes locales, especialmente en los barrios con alta presión turística. También puede generar inversión inmobiliaria en zonas de alta demanda turística y, por ende, afectar al equilibrio de la vida vecinal.

En la actualidad, según los datos publicados por la Comunidad Autónoma de La Rioja, existen aproximadamente 850 viviendas de uso turístico registradas en el término municipal de Logroño. De esas viviendas, en torno a 265 se encontrarían ubicadas en el ámbito del Centro Histórico.

En un acercamiento preliminar a la cuestión en base a estos datos, podríamos estar hablando de que más del 8% de las viviendas del Centro Histórico están destinadas a uso turístico, o, lo que es lo mismo, que más del 15 % de las viviendas vacías (sin población empadronada) estarían siendo destinadas a este fin.

A la vista de estos datos previos se considera preciso estudiar la situación con el

objetivo de "tratar de revertir" esa tendencia creciente de que, en todo el término municipal, posibles viviendas habituales sean transformadas en usos turísticos como: pensiones, apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico, con la influencia que ello tiene sobre el mercado de la vivienda, la convivencia vecinal y la calidad de vida de la ciudad; siendo necesario asegurar el debido equilibrio entre la habitabilidad de los residentes y el turismo, con especial acento en las modalidades más ocasionales.

Se hace preciso analizar las diferentes medidas a adoptar -a nivel urbanístico y normativo- para controlar y acotar este tipo de usos, en aras a lograr un equilibrio razonable entre los beneficios económicos derivados del turismo, la preservación del entorno, la no afección al mercado de la vivienda y el bienestar para los habitantes de la ciudad-A tal efecto, ha de considerarse "a sensu contrario" que los usos hoteleros (que según el planeamiento vigente únicamente se permiten en situación de cuerpo constructivo independiente) tienen una menor influencia en el mercado de la vivienda e implican un uso turístico más controlado y con menor incidencia en la convivencia vecinal.

A la vista de lo anterior, y conforme a lo establecido en el artículo 82.1 de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja, mediante la presente se encomienda a la Unidad de Urbanismo y Actividades la elaboración de una propuesta de suspensión del otorgamiento de licencias relativas a pensiones y casas de huéspedes, establecimientos de apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico (artículo 2.2.3. apartado 1.f) de las NNUU del PGM) con alcance para todo el suelo urbano de carácter residencial del término municipal, cuyo contenido será sometido a la aprobación del Pleno de la Corporación, con objeto de iniciar el análisis y estudio destinado a la reforma de la regulación y a la compatibilidad de estos usos en las normas urbanísticas del Plan General Vigente."

4. El informe emitido por la Técnico de Administración General de Urbanismo Estratégico de fecha 04 de noviembre de 2025.

5. El artículo 123.1.i) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Regimen Local, según redacción dada por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre de Medidas de Modernización del Gobierno Local.

6. La propuesta de Acuerdo redactada al efecto por la Técnico de Administración General de Urbanismo Estratégico.

7. El Dictamen de la Comisión Informativa de Pleno de fecha 06 de noviembre de 2025.

Logroño

Adopta los siguientes acuerdos:

Primero: Suspender el otorgamiento de licencias en los términos previstos en el expositivo 3 al objeto de proceder al estudio de la formulación o reforma del Plan General Municipal que regule dichas actividades, por plazo máximo de un año, a contar desde la publicación del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de La Rioja.

El ámbito territorial es el delimitado en el Plano elaborado al efecto que afecta a los siguientes ámbitos:

- Totalidad del Suelo urbano de carácter residencial clasificado por el Plan General Municipal de Logroño.

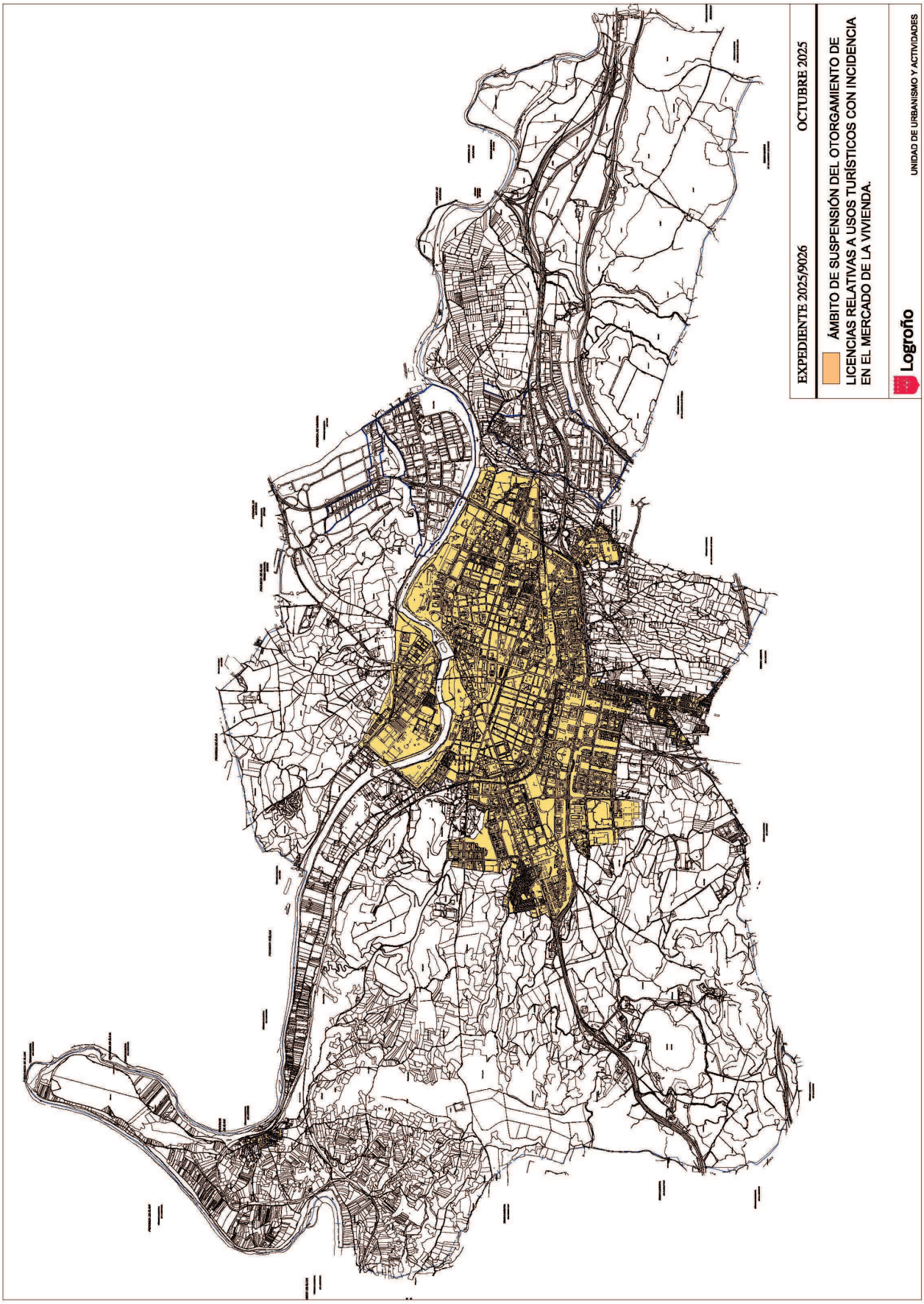
Segundo: Publicar anuncios dando cuenta de la suspensión, en el Boletín Oficial de La Rioja y en uno de los diarios de mayor difusión.

Tercero: Ordenar la interrupción del procedimiento de otorgamiento de licencias y notificar el acuerdo a quienes tuvieran presentadas solicitudes de licencia, no concedidas, con anterioridad a la fecha del mismo.

Cuarto: Encomendar a la Unidad de Urbanismo y Actividades los trabajos necesarios para estudiar la formulación o reforma del Plan General Municipal.

Y en el marco de esa encomienda, es voluntad del Pleno, que esa futura ordenación analice, en los márgenes del derecho urbanístico transitorio que fueran legalmente posibles, la modulación de la afección, por la interrupción por mandato legal del procedimiento de otorgamiento de licencias, a las que estuvieran ya solicitadas a la fecha con la documentación completa, bajo los principios de proporcionalidad y confianza legítima.

Logroño


EXPEDIENTE 2025/9026
OCTUBRE 2025
ÁMBITO DE SUSPENSIÓN DEL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS RELATIVAS A USOS TURÍSTICOS CON INCIDENCIA EN EL MERCADO DE LA VIVIENDA.
Logroño
UNIDAD DE URBANISMO Y ACTIVIDADES

Logroño

Y para que conste y surta sus efectos pertinentes, se expide la presente certificación, en Logroño el 7 de noviembre de 2025.

Secretario General del Pleno

Angel Medina Martínez

