

24-07-2026

EXPT E URB28-2026/002



Logroño

AYUNTAMIENTO DE LOGROÑO
UNIDAD DE URBANISMO Y ACTIVIDADES

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento
fue aprobado inicialmente por el Ayunta
miento Plano en sesión celebrada el día:

Logroño

El Secretario

9 ABR. 2026

**MODIFICACIÓN PUNTUAL EN LOS
ARTICULOS 1.2.22, 2.1.1, 2.1.27,
2.2.3, 2.2.11, 2.2.43 DE LAS NORMAS
URBANISTICAS DEL PLAN GENERAL
MUNICIPAL DE LOGROÑO
(REGULACIÓN DE ALOJAMIENTOS
TURÍSTICOS Y CONDICIONES DE
IMPLANTACIÓN DE USOS).**



ÍNDICE

MEMORIA 3

1. ANTECEDENTES 3

2. MOTIVACIÓN DE LA MODIFICACIÓN 3

3. MARCO NORMATIVO..... 5

4. OBJETO 7

5. CENTRO HISTÓRICO 14

6. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA..... 15

7. OTRAS NORMATIVAS DE APLICACIÓN..... 15

8. RÉGIMEN TRANSITORIO 16

9. CARÁCTER DEL DOCUMENTO 17

ANEXOS..... 18

ANEXO 1. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA Y MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA..... 19

ANEXO 2. ANÁLISIS DESDE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO 22

ANEXO 3. NORMAS URBANÍSTICAS: ESTADO ACTUAL..... 25

ANEXO 4. NORMAS URBANÍSTICAS: PROPUESTA..... 29

ANEXO 5. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS..... 34

ANEXO 6. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA..... 35

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

Logroño, a **9** **ABR** 2026
El Secretario General del Pleno



DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

Logroño, **- 9 ABR. 2026**
El Secretario General del Pleno

MEMORIA

1. ANTECEDENTES

En noviembre del año 2021 se aprobó una Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Logroño para regular establecimientos de apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico, que no contaban con regulación en el planeamiento municipal hasta entonces y que se incluyeron en artículo 2.2.3. apartado 1.f) de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal (pensiones y casas de huéspedes, establecimientos de apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico).

La implantación de este tipo de alojamientos turísticos en Logroño ha continuado aumentando en los últimos años, con diferente incidencia en distintos ámbitos de la ciudad.

2. MOTIVACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Por acuerdo plenario de fecha 6 de noviembre de 2025 se acordó suspender el 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) con alcance para todo el suelo urbano de carácter residencial del término Municipal; su objeto es proceder al estudio de la formulación de una modificación del Plan General Municipal que regule dichas actividades, con la siguiente fundamentación:

"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 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.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 20 de mayo de 2025.

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 (...)"

El acuerdo de suspensión se publicó en el BOR nº 219, de 11 de noviembre de 2025, encomendado a la Unidad de Urbanismo y Actividades los trabajos necesarios para estudiar su formulación, en el sentido de dar respuesta a la problemática detectada; y que en el marco de esa encomienda se analice la modulación de la afección a las que estuvieran ya solicitadas a la fecha con la documentación completa, bajo los principios de proporcionalidad y confianza legítima.

Con base en lo anterior, la presente Modificación se redacta con el objetivo de mejorar la convivencia entre los diferentes usos concretos a implantar en la ciudad, especialmente en zonas residenciales, así como para reducir la incidencia de determinados alojamientos turísticos en el mercado de la vivienda, justificándose de esta forma el interés general.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

Logroño, 9 ABR. 2026
El Secretario General del Pleno

3. MARCO NORMATIVO

La regulación en La Rioja se encuentra en la Ley 2/2001, de 31 de mayo, de Turismo de La Rioja, que regula aspectos generales del sector turístico y de la actividad turística y posibilita que se concreten actuaciones sectoriales a través de los correspondientes reglamentos de desarrollo.

Por Decreto 10/2017, de 17 de marzo se aprobó el Reglamento General de Turismo de La Rioja en desarrollo de la Ley 2/2001, de 31 de mayo, de Turismo de La Rioja, modificado posteriormente mediante Decreto 40/2018, de 23 de noviembre, y por el Decreto 15/2021, de 17 de febrero.



En el artículo 3 del Reglamento de Turismo vigente se dispone que las actividades turísticas se desarrollarán con sujeción a la normativa sectorial que les sea de aplicación, en especial la urbanística.

En el artículo 25 del Reglamento de Turismo actualmente vigente se recoge la clasificación de los establecimientos hoteleros en los siguientes grupos: Hoteles; Hostales (aquellos establecimientos que no alcanzan los niveles exigidos para ser clasificados como hoteles) y Pensiones (por sus estructuras y características no alcanzan los niveles exigidos para ser clasificados como hostales).

En el artículo 2 se establece que el grupo de los Hostales es a extinguir; los actuales hostales podrán optar por su reconversión en hoteles en los términos de lo dispuesto en la DA 5ª.

Por otra parte, los Establecimientos de apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico (VUT) se regulan en el capítulo II de la siguiente forma:

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día...

Son establecimientos de apartamentos turísticos los inmuebles compuestos por al menos 3 unidades de alojamiento cuando sean destinados de forma habitual al alojamiento turístico y concurra alguna de las siguientes características: ocupen bien la totalidad o la mayor parte de un edificio; ocupen una planta entera o una parte diferenciada de un inmueble; estén situadas en conjuntos residenciales, cuando se trate de unidades de alojamiento independientes.

Logroño, 20 de Abril de 2025
El Secretario de Urbanismo

Las viviendas de uso turístico se definen en el artículo 66 de la siguiente forma: Son viviendas de uso turístico las amuebladas y equipadas en condiciones de uso inmediato, comercializadas o promocionadas con finalidad lucrativa en canales de oferta turística, que sean objeto de una cesión temporal de uso en su totalidad y no formen parte de un establecimiento de apartamentos. El alojamiento comprenderá la unidad completa. Las viviendas deberán cumplir, en todo caso, las condiciones mínimas exigibles por la normativa reguladora de las condiciones de habitabilidad de viviendas.

En el artículo 67 se establece que no podrá destinarse una vivienda para un uso turístico cuando, en su caso, estuviera prohibido por los estatutos de la comunidad de propietarios o incumpla con la normativa municipal que fuera aplicable para el ejercicio de la actividad.

Por otra parte, el artículo 68 establece unas condiciones específicas para la gestión de apartamentos y VUT: la gestión de los establecimientos de apartamentos y de las viviendas de uso turístico puede realizarse tanto por personas físicas que no se dediquen profesional ni habitualmente a este cometido como por empresas gestoras.

Por último, en el Capítulo V se regulan los albergues turísticos y de peregrinos: son albergues los establecimientos que faciliten el servicio de alojamiento en habitaciones de capacidad múltiple (igual o superior a 4 plazas), con o sin servicios complementarios.

Mencionar, por último, la reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal -mediante la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia- en vigor desde el 3 de abril de 2025, exige el voto favorable de las 3/5 partes (60%) de propietarios y cuotas para permitir nuevas viviendas de uso turístico en

DILIGENCIA:

Para hacer constar que el acuerdo de comunidades de vecinos.

fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

Logroño, a 9 de ABRIL de 2026
El Secretario General OTERO

La presente Modificación Puntual tiene su fundamento en el citado acuerdo plenario de noviembre de 2025, teniendo en cuenta la regulación autonómica en materia de turismo y la incidencia de este tipo de usos en el mercado de la vivienda.

Se resume a continuación el objeto fundamental de la presente Modificación Puntual:

- Ajustar la nomenclatura de los usos alojamiento turístico recogidos en las Normas Urbanísticas del Plan General a la establecida en el Reglamento de Turismo de La Rioja.
- Modificar las condiciones de implantación de determinados usos colectivos y turísticos.
- Eliminar en el artículo 2.1.27 la previsión de implantación de viviendas de uso turístico mediante actuaciones comunicadas, incorporándolo de forma explícita en el Artículo 2.1.1 "Actos sujetos a licencia".
- Modificar la previsión contenida en el artículo 1.2.22 para los usos compatibles que no son dominantes, y establecer un procedimiento específico para declarar zonas saturadas que conllevarán que no pueden concederse nuevas licencias de determinados usos no dominantes cuando se aprecie una proliferación de los mismos.
- Se incorpora una nueva Disposición Transitoria para regular las actividades preexistentes y las que hubieran solicitado licencia con



anterioridad a la suspensión establecida por acuerdo plenario en noviembre de 2025 y de la aprobación inicial de la Modificación.

Se desarrollan y motivan a continuación los cambios propuestos en la presente Modificación Puntual:

Por un lado, se propone ajustar la nomenclatura de los usos alojamiento turístico recogidos en las Normas Urbanísticas del Plan General a la establecida en el Reglamento de Turismo de La Rioja; se propone recoger en el artículo 2.2.3 los usos de la siguiente forma:

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

d) Albergues (juveniles, turísticos, de peregrinos, etc.).

e) Residencia de ancianos

f) Pensiones, establecimientos de apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico.

g) Hoteles, hostales.

De esta forma, se amplía la descripción de los albergues, actualmente restringidos en las Normas Urbanísticas a los Albergues juveniles, de forma que se contemplen tanto los Albergues juveniles, como los turísticos y de peregrinos, o los que en su caso puedan asimilarse a alojamiento de tipo albergue.

En el apartado f) se eliminan las casas de huéspedes por no estar contempladas en la normativa autonómica, si bien las preexistentes se asimilarán a dicho apartado.

En el apartado g) se eliminan los moteles; y se incorporan los hostales, que aún persisten en la normativa autonómica y cuentan con presencia en el municipio de Logroño.

Cualquier nueva categoría relacionada con los usos considerados, que pueda surgir derivada de modificaciones normativas de carácter autonómico o estatal, será asimilada, por analogía, con aquella de las anteriores con la que presente una mayor identidad de razón.

En la misma línea, en el artículo 2.2.11 (Definición de otros usos residenciales), que recoge la definición de otros usos residenciales diferentes a la vivienda, se propone su ajuste a la normativa de turismo autonómica, de la siguiente forma:

Es el uso que corresponde a los edificios o parte de edificios que se destinan al alojamiento colectivo, normalmente temporal. Se consideran incluidas en este uso las residencias, albergues (juveniles, turísticos, de peregrinos, etc.), pensiones, establecimientos de apartamentos turísticos, viviendas de uso turístico, hoteles, hostales, etc.



Asimismo, en la tabla de usos coexistentes con el de referencia aneja al artículo 2.2.43, se propone asimismo ajustar los usos a la nomenclatura recogida en el Reglamento de Turismo:

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

Logroño, 9 ABR. 2026
El Secretario General del Pleno

1. RESIDENCIAL						
	VIVIENDA UNIFAMILIAR	VIVIENDA COLECTIVA	RESID. ESTUDIANTES, ALBERGUES	RESIDENCIA DE ANCIANOS	PENSIONES, ESTABLECIMIENTOS DE APARTAMENTOS TURÍSTICOS, VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO	HOTELES, HOSTALES.
	1	2	3	4	5	6
RESIDENCIAL RESID. ABIERTA	○	○	AD	AD	AD/ EF 17	A

Por otra parte, se propone modificar las condiciones de implantación de determinados usos colectivos y turísticos de la siguiente forma:

En los apartados 3 (Residencias de estudiantes, albergues juveniles, albergues turísticos y de peregrinos) y 4 (Residencias de ancianos), se propone para los usos de referencia Residencial y Residencial Abierta su implantación condicionada a su ubicación en cuerpo constructivo independiente "A" y Planta Baja "D". Esto permite mejorar la convivencia en edificios de vivienda colectiva respecto de la regulación vigente, que los permite en cualquier situación, en todas las plantas de piso, etc.

En el caso de la columna 5 (Pensiones, Establecimientos de apartamentos turísticos y Viviendas de Uso Turístico) se propone incluir como condición para las ubicaciones E (Entreplanta) y F (Planta primera de piso) que sólo se permiten en aquellos casos en los que no resulte posible su destino a viviendas, con objeto de limitar la incidencia de este tipo de usos en el mercado de la vivienda y permitiendo su ubicación en espacios que ya cuentan con un carácter terciario conforme a la compatibilidad del planeamiento vigente.

Es decir, las Pensiones, apartamentos y viviendas de uso turístico únicamente se permiten en Entreplanta y Planta Primera cuando no sea posible su destino a vivienda:

En este sentido, los casos en los que no se permiten viviendas en el Plan General Municipal de Logroño se dan en las Entreplantas -conforme a la



definición contenida en el artículo 1.1.8- así como en aquellas parcelas en las que el Plan General limita el número de viviendas y se encuentren agotadas en la edificación realizada. Las parcelas con limitación de viviendas se encuentran fundamentalmente en los desarrollos urbanísticos realizados a través de Planes Parciales (La Cava, Fardachón, Guindalera, Valdegastea, el Arco, Piqueras, Los Lirios, Siete Infantes, San Adrián, etc.), donde la incidencia de alojamientos turísticos es menor que en el centro de la ciudad.

De esta forma, se modifica el apartado 17 cambiando la regulación actual (10 casas como máximo) que ya no resulta de aplicación, por la siguiente: Sólo cuando no sea posible su destino a vivienda (Entreplantas, parcelas con limitación y número de viviendas agotadas, etc.).

Por otra parte, se propone eliminar en el artículo 2.1.27 la previsión de implantación de viviendas de uso turístico mediante actuaciones comunicadas, motivado en que en la presente modificación su implantación se realiza fundamentalmente en espacios que no contaban con la condición de vivienda, requiriendo por tanto licencia para su implantación, y considerando que la implantación de alojamientos turísticos en viviendas constituye un cambio de uso que requiere control municipal.

La previsión de concesión mediante licencia se propone incorporar de forma explícita en el Artículo 2.1.1 "Actos sujetos a licencia" de las Normas Urbanísticas, en el apartado E "Actividades":

E.- Actividades

- Nueva instalación de todo tipo de uso.
- Modificación, ampliación, sustitución o ampliación de usos.
- Implantación de actividades en viviendas.
- **Viviendas de uso turístico y resto de alojamientos turísticos.**
- Cambio de titularidad.
- Apertura de despachos profesionales.
- Funcionamiento (primera utilización)

Por último, debe tenerse en cuenta que la incidencia de los alojamientos turísticos es diferente en distintos ámbitos de la ciudad, de forma que la ordenación y regulación de compatibilidad de usos que forma parte de las determinaciones del planeamiento municipal resulta en algunos casos insuficiente para garantizar el necesario equilibrio entre los beneficios de las actividades y la convivencia en determinadas zonas a lo largo del tiempo.



En este sentido, existe una previsión en la normativa municipal, en el artículo 1.2.22 de las Normas Urbanísticas, que hace referencia entre otras cuestiones a la posible saturación de usos que no sean el dominante, aunque estén considerados como compatibles con el de referencia (tabla anexa art. 2.2.43), recogiendo que requiere en ciertos casos de un pronunciamiento previo de la Corporación, que estudiará la incidencia en la zona y podrá rechazar los que entre otras razones por intensidad o proliferación puedan considerarse contrarios a los criterios globales de ordenación de este Plan.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día: 9 ABR 2026

La redacción del artículo es abierta y el requisito de pronunciamiento previo de la Corporación no cuenta actualmente con aplicación, de forma que se propone sustituir dicho pronunciamiento por la justificación de los aspectos recogidos en el artículo, así como incorporar un procedimiento específico para declarar zonas saturadas que conllevarán que no pueden concederse nuevas licencias de determinados usos no dominantes cuando se aprecie una proliferación de los mismos:

Logroño, - 9 ABR 2026
El Secretario General de Planeo

La implantación de usos que no sean el dominante establecido para la parcela, aunque estén considerados como compatibles con el de referencia en la tabla anexa al artículo 2.2.43, requiere en ciertos casos **aportar justificación de** la incidencia de la actividad en la zona y **se** podrá rechazar los que por razones de tamaño, naturaleza, intensidad o proliferación puedan considerarse contrarios a los criterios globales de ordenación de este Plan.

Se entienden como usos dominantes los siguientes:

1. En usos de referencia "residencial" y "residencial abierta", la vivienda.
2. En uso "residencial aislada", la vivienda unifamiliar.
3. En uso "industrial", la industria y el almacenado.

Se consideran sujetos a esta justificación los usos no dominantes que se planteen en edificio exclusivo (para usos de referencia residenciales) o superen los 4.000 m²t (para uso de referencia "industrial"). Todos ellos deberán presentar **junto con** la solicitud de licencia un estudio en el que se analicen aspectos como accesibilidad, incidencia en el tráfico, afección a vías públicas, molestias a vecinos y, en general, todas las relacionadas con aquella. La resolución correcta de dichos temas será elemento imprescindible para la concesión de la licencia.

En cuanto a la posible denegación de licencias por motivos de intensidad o proliferación, podrán declararse a estos efectos Zonas Saturadas que limiten la implantación de determinados usos no dominantes, conforme al siguiente procedimiento:

ZONAS SATURADAS

El Ayuntamiento podrá delimitar ámbitos en los que no procede conceder nuevas licencias por existir saturación de usos que, aun estando considerados como compatibles en la tabla anexa al artículo 2.2.43, son no dominantes conforme a lo recogido en el presente artículo.

Podrán delimitarse a tal efecto Zonas Saturadas en ámbitos donde se aprecie proliferación de determinados usos pormenorizados o de similares características que superen el porcentaje que justificadamente se establezca en cada caso respecto del número de viviendas, edificabilidad destinada al uso dominante, etc.

La propuesta comenzará con un estudio del porcentaje de viviendas o edificabilidad destinado a determinados usos en un ámbito, pudiendo considerar para ello los ámbitos recogidos en el planeamiento (Centro Histórico, Planes Parciales...), los ámbitos con entidad propia (La Estrella, Varea, El Cortijo), barrios o ámbitos delimitados por viarios principales, etc.

DILIGENCIA:

En la forma constar que este documento

fué aprobado inicialmente por el Ayuntamiento

en el Pleno en sesión celebrada el día

El expediente se aprobará inicialmente por acuerdo de Junta de Gobierno Local y se abrirá un plazo de 20 días para exposición pública, tras el cual lo aprobará definitivamente dicho órgano, publicándose la aprobación definitiva y recogiéndolo en la web municipal para información del ámbito afectado y sus efectos, que implican que no se podrán conceder nuevas licencias a los usos que se determinen en tanto persista la situación de saturación de los mismos. Para la modificación o la reversión de la situación de zona saturada se seguirá el mismo procedimiento.

Logroño

El Secretario General del Pleno

- 9 ABR 2026

En modificaciones de planeamiento que afecten a usos, condiciones de implantación, etc., podrá tramitarse de forma simultánea la declaración de zonas saturadas.

La previsión de no conceder licencias por motivos de intensidad o proliferación ya se contemplaba en el artículo 1.2.22, de forma que la propuesta de modificación se realiza con objeto de establecer un procedimiento que permita establecer de forma justificada los parámetros que conllevan límites para la concesión de nuevas licencias en determinados ámbitos por dichos motivos de proliferación de determinados usos que, aun siendo compatibles, no son los dominantes establecidos en el Planeamiento.

En cuanto al procedimiento para declarar zonas saturadas, se trata de un procedimiento ya contemplado en las Normas Urbanísticas para la fijación de uso concreto en el caso de las parcelas dotacionales y que cuenta con aplicación en el Ayuntamiento, y se propone su aplicación para este caso, con objeto de establecer un procedimiento más garantista que el recogido actualmente en el artículo 1.2.22 -al incorporar exposición pública- pero a su vez que resulte ágil para permitir ajustar los usos o ámbitos donde se aprecie saturación y pueden cambiar a lo largo del tiempo, permitiendo de esta forma su adecuación en función de las necesidades en cada momento.

La propuesta se realizará a partir de un estudio del uso o usos en los que se aprecie un incremento de su intensidad, en el que se justificarán los usos objeto de la propuesta de saturación, pudiendo considerarse los usos concretos desagregados en cada subsección en el artículo 2.2.3, o usos de similares características, como pueden ser los recogidos en columnas en la tabla anexa al artículo 2.2.43, etc.

Se estudiará la saturación de dichos usos en los ámbitos que justificadamente se determinen, pudiendo basarse para su delimitación en



ámbitos recogidos en el planeamiento (centro histórico, planes parciales...); ámbitos con entidad propia (La Estrella, Varea, El Cortijo), barrios o ámbitos delimitados por viarios principales, como pueden ser los recogidos en los Planos de Ordenación General.

Los parámetros de saturación se justificarán en cada caso en función de los usos considerados y el necesario equilibrio con los usos dominantes, pudiendo establecer porcentajes máximos para la implantación de determinados usos no dominantes o de similares características (10%, 15%, o el que se considere más adecuado en cada caso) respecto del número de viviendas o edificabilidad del ámbito.

Por último, se propone una regulación transitoria que permita el mantenimiento de las actividades existentes -ajustadas a la legalidad y con las pertinentes licencias y autorizaciones- con anterioridad a la aprobación inicial de la Modificación que cumplieran con la regulación anteriormente vigente, pero no se ajusten a las nuevas determinaciones de la presente

Modificación: esto sucede por ejemplo en el caso de Residencias o Albergues que pudiera estar situados en plantas diferentes de la baja sin cumplir la condición de cuerpo constructivo independiente; o de los usos de apartado 1.f) del artículo 2.2.3 (pensiones, viviendas de uso turístico, apartamentos...turísticos..) ubicados en planta primera que puedan destinarse a vivienda habitual, sin limitaciones en cuanto al número de viviendas en la parcela, etc.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

Logroño, 7 de Abril de 2025
El Secretario de Urbanismo

También se prevé contemplar en la regulación transitoria que aquellos casos en los que se hubiera solicitado licencia con anterioridad a la publicación del acuerdo plenario de 6 de noviembre de 2025, así como los turísticos y colectivos de los apartados 1.d) y 1.e) del artículo 2.2.3 (Albergues, Residencias de Ancianos) existentes o con licencia solicitada con anterioridad a la publicación de la aprobación inicial de la presente Modificación Puntual, y que no cumplan las nuevas condiciones establecidas en la misma, puedan continuar con la tramitación y obtención del resto de licencias, que se regirán por la normativa urbanística vigente en el momento de su solicitud.

Es decir, aquellos casos en los que, cumpliendo la normativa anterior a la correspondiente suspensión, hubieran solicitado licencia de obras y actividades (con proyecto básico, de ejecución, etc.), podrán continuar con la tramitación de la licencia, que se concederá de acuerdo con la normativa urbanística aplicable anterior, vigente en el momento de la solicitud; en todo caso, para dichas licencias resultan de aplicación las disposiciones relativas a intervención en la edificación y uso de suelo en las Normas (plazos de inicio de la actividad respecto de la concesión de la licencia, caducidad de las mismas, etc.).



Una vez concedidas las licencias, las actividades podrán continuar conforme a las condiciones establecidas en las mismas, conforme al régimen transitorio previsto en la Disposición Transitoria 15ª.

En cuanto a las obras permitidas en ambos supuestos (tanto actividades preexistentes como licencias solicitadas con anterioridad a la suspensión), **no se permiten ampliaciones, pero sí las obras de conservación, acondicionamiento, mejora o reforma.**

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

Logroño, **- 9 ABR. 2026**
El Secretario General del Pleno

5. CENTRO HISTÓRICO

En el acuerdo plenario de noviembre de 2025 se recoge la problemática específica del Centro Histórico, que cuenta con una mayor presencia de alojamientos turísticos e incidencia en las viviendas que en el resto de la ciudad: en el Centro Histórico el número de alojamientos turísticos (artículo 2.2.3. apartado 1.f) ha ido creciendo en los últimos años, por lo que la modificación realizada en el año 2021, que ya los limitó a cuerpo constructivo independiente o las primeras plantas (PB y P1ª) no ha sido suficiente para contener el incremento.

Esto es debido a diferentes factores, como la propia demanda de ubicación de alojamientos turísticos en el Centro, pero también a que es en el ámbito del Centro Histórico donde existe mayor disponibilidad de solares o cuerpos constructivos independientes o edificios completos para destinar a estos usos, en relación con el resto de la ciudad consolidada, donde hay mucha menor disponibilidad de los mismos.

Tras el acuerdo Plenario de noviembre de 2025 se ha recabado información en el ámbito del Centro Histórico de los usos del artículo 2.2.3 apartado 1.f) (pensiones, establecimientos de apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico):

Conforme a los datos preliminares, se contabilizan 286 viviendas de uso turístico, 76 apartamentos en 13 establecimientos de apartamentos de uso turístico, y 15 pensiones con un total de 382 plazas, asimilables a 69 viviendas en aplicación de la equivalencia de una vivienda por cada 5,5 camas prevista en el artículo 2.2.13 de las Normas Urbanísticas; Esto supone un total de 431 viviendas estimadas destinadas a usos de alojamiento turístico, lo que supone en torno al 14 % del número de viviendas del Centro Histórico.

En este sentido, se contempla la posibilidad de declaración de Zona Saturada en el Centro Histórico conforme a la tramitación propuesta en el



artículo 1.2.22, de forma que tras la declaración no podrán concederse nuevas licencias de los usos previstos en el apartado 1f) del artículo 2.2.3 en tanto persista la situación de saturación.

Se trata de una tramitación independiente de la Modificación Puntual del Plan General, lo que permite como se ha mencionado una tramitación más ágil, con objeto de que pueda ajustarse a las necesidades a lo largo del tiempo, buscando un equilibrio entre la actividad, la convivencia en zonas residenciales y la incidencia de determinados usos en el mercado de la vivienda.

En definitiva, se trata de permitir adecuarse de forma ágil a diferentes escenarios que puedan surgir en cada momento, como puede suceder si se detecta la proliferación de otros usos (albergues, etc.); o también si resulta necesario revertir o ajustar la prohibición de implantación de determinados usos por motivos de actividad, rehabilitación de zonas, etc.

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

Logroño, 09 ABR. 2026
El Secretario General del Plan

6. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA

La presente Modificación Puntual no supone cambios de clasificación ni de calificación de suelo, ni afecta a viviendas de protección pública, ni supone incremento de la densidad de población, toda vez que la modificación únicamente afecta condiciones de implantación de usos y a establecimientos de alojamientos turísticos y alojamientos colectivos.

La Modificación Puntual cumple las condiciones establecidas en el artículo 104 de la Ley 5/2006, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (LOTUR).

7. OTRAS NORMATIVAS DE APLICACIÓN

Como se ha mencionado, la presente Modificación Puntual no supone cambios de clasificación ni de calificación de suelo, ni modifica las condiciones de edificación (alturas máximas permitidas, etc.) ni comporta nuevas edificaciones o urbanizaciones que no estuvieran ya previstas en el Plan General.

La presente Modificación se limita a introducir cambios puntuales en cinco artículos de las Normas Urbanísticas del Plan General con objeto de regular



condiciones para la implantación de usos y condiciones de aplicación para alojamientos turísticos y colectivos.

En todo caso, se recoge a continuación mención a normativas sectoriales:

En relación con las servidumbres aeronáuticas es de aplicación el Real Decreto 733/2015, de 24 de julio, por el que se establecen las Servidumbres (Aeronáuticas establecidas en el Aeropuerto de Logroño-Agoncillo (BOE nº 191, de 11 de agosto de 2014).

En el plano de servidumbres aeronáuticas, adjunto en documento Anexo, se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Logroño-Agoncillo que afectan al ámbito que nos ocupa, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción o instalación (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), plantaciones, modificaciones del terreno u objetos fijos o móviles (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.) así como el gálibo de las infraestructuras viarias

Respecto a la Zonificación Acústica del municipio, que establece las diferentes áreas acústicas en atención al uso predominante de los suelos urbanos urbanizable delimitado de Logroño, se adjunta en documento anexo plano de zonificación acústica general del municipio.

En relación a Ley 1/2023 de 31 de enero de Accesibilidad Universal de La Rioja, la Presente Modificación Puntual no supone alteración de las condiciones de accesibilidad establecidas en el planeamiento municipal.

En otro orden de cosas, tanto la Ley Orgánica 3/2007 de 22 de marzo para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, como la Ley 7/2023 de 20 de abril de igualdad efectiva de mujeres y hombres de La Rioja, establecen la obligación de que las administraciones públicas deban tener en cuenta la perspectiva de género en el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas y en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, materializándose tal mandato en el Anexo nº 2 a esta memoria.

Logroño, 20 de mayo de 2023
El Secretario General del Pleno

8. RÉGIMEN TRANSITORIO

Se introduce una nueva Disposición Transitoria Decimoquinta, con la siguiente regulación:



Los alojamientos turísticos del apartado 1.f) del artículo 2.2.3 existentes que contaran con las autorizaciones administrativas pertinentes, o en su caso con licencia solicitada con anterioridad a la publicación del acuerdo plenario de 6 de noviembre de 2025, así como los turísticos y colectivos de los apartados 1.d) y 1.e) autorizados existentes o con licencia solicitada con anterioridad a la publicación de la aprobación inicial de la presente Modificación Puntual y que no cumplan las nuevas condiciones establecidas en la misma, podrán:

- En el caso de las actividades existentes, podrán continuar con la actividad conforme a lo dispuesto en este régimen transitorio.
- En los casos en los que hubieran solicitado licencia con anterioridad a la publicación del citado acuerdo plenario o a la publicación de la Modificación Puntual, según corresponda, podrán continuar con la tramitación de licencias, que se regirán por la normativa urbanística vigente en el momento de su solicitud; Una vez concedidas las licencias, las actividades podrán ejercer la actividad conforme a las condiciones establecidas en las mismas, conforme a lo dispuesto en este régimen transitorio.

En cuanto a las obras permitidas en los supuestos aquí contemplados, no se permiten ampliaciones, pero sí las obras de conservación, acondicionamiento, mejora o reforma.

Por otra parte, se añade una nota aclaratoria en la Disposición Transitoria Decimocuarta, para dejar constancia de que dicha D.T. 14ª fue introducida en la Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Logroño para regular establecimientos de apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico, Expediente URB28-2021/003): publicación de la aprobación inicial en el BOR nº 75, de 20 de abril de 2021, y publicación de la aprobación definitiva en el BOR nº 221, de 10 de noviembre de 2021.

DILIGENCIA
Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

9. CARÁCTER DEL DOCUMENTO

Logroño, 19 de April de 2025
El Secretario General de Pleno

Conforme a lo establecido en 104.1 de la LOTUR, y en el artículo 1.1.4 de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Logroño, se trata de una Modificación Puntual de planeamiento general.



ANEXOS

1. Informe de Sostenibilidad Económica y Memoria de Viabilidad Económica.
2. Análisis desde la perspectiva de género.
3. Normas Urbanísticas: Estado Actual
 - 1.2.22 "Alcance" (Afinidad e incompatibilidad de usos).
 - 2.1.1 "Actos sujetos a licencia" (1.E "Actividades").
 - 2.1.27 "Clasificación" (Actuaciones Comunicadas)
 - 2.2.3 "Usos Considerados" (1. Residencial)
 - 2.2.11 "Definición"
 - 2.2.43 (Tabla de usos coexistentes con el de referencia, apartado 1 "Residencial y Residencial Abierta").
4. Normas Urbanísticas: Propuesta
 - 1.2.22 "Alcance" (Afinidad e incompatibilidad de usos).
 - 2.1.1 "Actos sujetos a licencia" (1.E "Actividades").
 - 2.1.27 "Clasificación" (Actuaciones Comunicadas)
 - 2.2.3 "Usos Considerados" (1. Residencial)
 - 2.2.11 "Definición"
 - 2.2.43 (Tabla de usos coexistentes con el de referencia, apartado 1 "Residencial y Residencial Abierta").
 - Disposición Transitoria Decimocuarta (Nota aclaratoria).
 - Disposición Transitoria Decimoquinta.
5. Servidumbres aeronáuticas.
6. Zonificación Acústica.

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento en sesión celebrada el día

Logroño, a 9 de ABR. de 2026
El Secretario General del Ayuntamiento

Logroño, febrero de 2026

LA ARQUITECTA JEFA DE SECCIÓN DE URBANISMO ESTRATÉGICO

Fdo.: Rocío Marzo Martínez

Firmado por ROCÍO MARZO MARTÍNEZ - ***8243** el día 24/02/2026 con un certificado emitido por AC CAMERFIRMA FOR NATURAL PERSONS - 2016



Logroño

Modificación Puntual en los artículos 1.2.22, 2.1.1, 2.1.27, 2.2.3, 2.2.11, 2.2.43 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Logroño (regulación de alojamientos turísticos y condiciones de implantación de usos).

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día:

.....
- 9 ABR. 2026
.....

ANEXO 1. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA Y MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA



INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El artículo 22.4 del Real Decreto legislativo 7/2015 , de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU), establece que la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

Logroño,
El Secretario

La regulación de las determinaciones del citado informe se completa en el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado por el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre. En el artículo 3.1 se recoge que en relación con el impacto económico para la Hacienda local, se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación, y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta.

Por otra parte, el artículo 7 del TRLSRU recoge que se entiende por actuaciones de transformación urbanística: las actuaciones de urbanización, que incluyen las de nueva urbanización y las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado; y las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste.

En este sentido, la presente Modificación se limita a introducir cambios puntuales en seis artículos de las Normas Urbanísticas del Plan General con objeto de regular condiciones para la implantación de usos, y condiciones de aplicación para alojamientos turísticos y colectivos. En todo caso, la Modificación Puntual no supone cambio alguno de clasificación o calificación de suelo, ni comporta nuevas edificaciones que no estuvieran ya previstas en el Plan General.

La modificación no prevé crecimiento urbano ni actuaciones de transformación urbanística (de nueva urbanización o de reforma o renovación, o bien, actuaciones de dotación). De la Modificación no se



deriva la creación de nuevas dotaciones o infraestructuras, ni tampoco afecta a las infraestructuras o urbanizaciones públicas existentes, por lo que no se generan costes de mantenimiento de las mismas, ni derivados de la puesta en marcha y la prestación de servicios públicos, ni tampoco inversiones de implantación de dotaciones públicas.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

Logroño, 9 ABR 2026
El Secretario General del Pleno

El artículo 22.5 del Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRURJ), establece que la ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación.

En este sentido, la presente Modificación Puntual, como se ha mencionado, se limita a regular las condiciones para la implantación de usos, y condiciones de aplicación para alojamientos turísticos y colectivos.

La Modificación no supone incremento de edificabilidad o densidad de población, no afecta a la clasificación ni calificación de suelo, ni afecta a redes públicas existentes o previstas. Tampoco supone modificación de las condiciones de edificación del suelo, suelo o subsuelo previstos en el Plan General, ni tiene incidencia sobre el deber legal de conservación.

La presente Modificación no delimita ámbitos de equidistribución, ni supone reparto de cargas y beneficios entre propietarios.

Por otra parte, la Modificación no constituye una operación urbanística concreta y no prevé ninguna actuación de transformación urbanística, de forma que no se prevén nuevas redes públicas y no existe por tanto inversión prevista, ni ayudas públicas directas o indirectas, ni procede ningún tipo de indemnización.

En consecuencia, se concluye que con la Modificación Puntual no se generan costes de financiación y mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, y no supone impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.



Logroño

Modificación Puntual en los artículos 1.2.22, 2.1.1, 2.1.27, 2.2.3, 2.2.11, 2.2.43 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Logroño (regulación de alojamientos turísticos y condiciones de implantación de usos).

CIENCIA:

Para hacer constar que este documento
fue aprobado inicialmente por el Ayunta-
miento Pleno en sesión celebrada el día:

- 9 ABR. 2026

Logroño,
El Secretario General del Pleno

ANEXO 2. ANÁLISIS DESDE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO

ANÁLISIS DE LA MODIFICACIÓN DESDE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO

ANTECEDENTES

La Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la Igualdad efectiva de mujeres y hombres, en el ámbito de las políticas urbanas de ordenación territorial, considera que las administraciones públicas deben tener en cuenta la perspectiva de género en el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas y en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico. En su artículo 31 dispone:

Las políticas urbanas y de ordenación del territorio tomarán en consideración las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares, y favorecerán el acceso en condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras urbanas). Las Administraciones públicas tendrán en cuenta en el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género, utilizando para ello, especialmente, mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

Logroño, 7-9-Abr-2026
El Secretario/a: (Artículo 19) Pleno

La Ley 7/2023, de 20 de abril, de igualdad efectiva de mujeres y hombres de La Rioja, en el ámbito de políticas urbanas, de ordenación territorial, de vivienda y de medio ambiente, en su artículo 60.2 dispone: "Se fomentará la creación de espacios seguros y de "ciudades sin riesgo" para las mujeres"

El Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015 en su artículo 3.2 dispone: "En virtud del principio de desarrollo sostenible, las políticas a que se refiere el apartado anterior deben propiciar el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente (...)". En el artículo 20.1. se añade que: "las Administraciones Públicas, y en particular las competentes en materia de ordenación territorial y urbanística, deberán: (...) c) Atender, en la ordenación que hagan de los usos del suelo, a los principios de accesibilidad universal, de igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres, de movilidad, de eficiencia energética, de garantía de suministro de agua, de prevención de riesgos naturales y de accidentes graves, de prevención y protección contra la contaminación y limitación de sus consecuencias para la salud o el medio ambiente



ANÁLISIS DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

El buen diseño, planificación y urbanización de los espacios públicos entraña beneficios para las mujeres, los niños, las personas mayores y con necesidades especiales y, en general, facilita la vida cotidiana y la autonomía de cualquier persona. En cualquier caso, como se ha mencionado, la presente Modificación Puntual no afecta a la urbanización de nuevos espacios públicos.

Por otra parte, el modelo de ciudad que se desprende de la integración de la perspectiva de género es fundamentalmente el modelo de ciudad compacta y de densidad eficiente que facilita el principio de proximidad y accesibilidad. Asimismo, es importante en este modelo de ciudad incorporar la mezcla de usos en la trama urbana. Es decir, que el suelo esté suficientemente dotado de diferentes usos, y que las parcelas y edificaciones estén en uso: habitadas/con actividad.

La presente Modificación Puntual se motiva en la búsqueda del necesario equilibrio en la convivencia entre los diferentes usos permitidos en el planeamiento, la convivencia vecinal y la calidad de vida de la ciudad, buscando posibilitar también la mezcla de usos para facilitar la actividad y vitalidad urbana.

NCIA:

hacer constar que en este documento
probado inicialmente por el Ayunta
ento Pleno en sesión celebrada el día:

Logroño, **9 ABR. 2026**
El Secretario General del Pleno



DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

Logroño, **9 ABR. 2026**
El Secretario General del Pleno:

ANEXO 3. NORMAS URBANÍSTICAS: ESTADO ACTUAL



Artº 1.2.22. Alcance.

El Plan General propone la siguiente sistemática para la regulación de usos:

- En suelo urbano, los usos pormenorizados correspondientes a su zonificación, (usos de referencia) se determinan en el plano de ordenación detallada del suelo urbano. Para la posibilidad de implantar un uso concreto debe consultarse la "Tabla de usos coexistentes con el de referencia", anexa al artículo 2.2.43.

- En suelo urbanizable delimitado, cada sector o zona tiene un uso global o dominante, definido en el artículo 4.1.13. El redactor del planeamiento parcial establecerá los usos pormenorizados o de referencia, de acuerdo con lo establecido en el "Cuadro de afinidad e incompatibilidad" y las limitaciones del artículo 4.3.1 y siguientes. La posibilidad de implantación de usos concretos en las parcelas, una vez definidas estas, se hará con la mecánica del punto anterior.

- En suelo urbanizable no delimitado, la definición del uso global de las zonas correspondientes a los sectores que se delimiten se hará de acuerdo con lo expresado en el Título V de estas Normas. En dicho título se indica también el régimen de usos aplicable en tanto no se delimiten sectores de planeamiento.

- En suelo no urbanizable, dentro de los usos permitidos por la Ley y en las condiciones de tramitación específicas de esta clase de suelo, se establecen mayores limitaciones para el suelo protegido, recogidas en el "Cuadro de afinidad e incompatibilidad" en su parte específicamente concebida para esta clase de suelo.

La implantación de usos que no sean el dominante establecido para la parcela, aunque estén considerados como compatibles con el de referencia en la tabla anexa al artículo 2.2.43, requiere en ciertos casos un pronunciamiento previo de la Corporación, que estudiará la incidencia de la actividad en la zona y podrá rechazar los que por razones de tamaño, naturaleza, intensidad o proliferación puedan considerarse contrarios a los criterios globales de ordenación de este Plan.

Se entienden como usos dominantes los siguientes:

1. En usos de referencia "residencial" y "residencial abierta", la vivienda.
2. En uso "residencial aislada", la vivienda unifamiliar.
3. En uso "industrial", la industria y el almacenado.

Se consideran sujetos a este trámite los usos no dominantes que se planteen en edificio exclusivo (para usos de referencia residenciales) o superen los 4.000 m²t (para uso de referencia "industrial"). Todos ellos deberán presentar previamente a la solicitud de licencia un estudio en el que se analicen aspectos como accesibilidad, incidencia en el tráfico, afección a vías públicas, molestias a vecinos y, en general, todas las relacionadas con aquella. La resolución correcta de dichos temas será elemento imprescindible para la concesión de la licencia.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado en el Pleno por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

10 ABR. 2026

Logroño,
El Secretario General del Pleno



Artº 2.1.1. Actos sujetos a licencia.

1. Están sujetos a previa licencia los actos de uso y edificación del suelo y del subsuelo señalados en los planes de ordenación, como los siguientes:

(...)

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento en sesión celebrada el día:

E.- Actividades

- Nueva instalación de todo tipo de uso
- Modificación, ampliación, sustitución o ampliación de usos
- Implantación de actividades en viviendas
- Cambio de titularidad
- Apertura de despachos profesionales
- Funcionamiento (primera utilización)

Logroño, a 9 de Abril de 2026
El Secretario General del Ayuntamiento

(...)

Artº 2.1.27. Clasificación.

(...)

2.3. APERTURA DE DESPACHOS PROFESIONALES Y VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO.

Están exceptuados aquellos que, necesitando de la instalación de equipos o utillaje especial, deban ser objeto de autorización específica.

En el caso de las viviendas de uso turístico, deberá acreditarse la comunicación de inicio o trámite que corresponda ante el Gobierno de La Rioja. No podrán realizarse mediante actuaciones comunicadas las que deban ser objeto de licencia, como sucede en el caso de que no contaran con la condición de vivienda.

(...)

Artº 2.2.3. Usos considerados.

A los efectos de estas Normas se consideran los usos siguientes:

1. Uso residencial.

- a) Vivienda unifamiliar.
- b) Vivienda colectiva.
- c) Residencias de estudiantes, infantiles y juveniles.
- d) Albergues juveniles.
- e) Residencia de ancianos.
- f) Pensiones, casas de huéspedes, establecimientos de apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico.
- g) Hoteles y moteles.

(...)



Artº 2.2.11. Definición.

Es el uso que corresponde a los edificios o parte de edificios que se destinan al alojamiento colectivo, normalmente temporal. Se consideran incluidas en este uso las residencias, albergues, pensiones y casas de huéspedes, establecimientos de apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico, hoteles y moteles.

Artº 2.2.43. Alcance

Tabla de usos coexistentes con el de referencia

(Comunas del Apartado 1. RESIDENCIAL; fila 1ª "Residencial y Residencial Abierta")

DILIGENCIA:
Para hacer constar que el presente documento fue aprobado en el Pleno del Ayuntamiento de Logroño, en la sesión celebrada el día 9 de abril de 2026.

Logroño, a los 9 de ABR. de 2026
El Secretario General del Ayuntamiento

1. RESIDENCIAL						
	1	2	3	4	5	6
	VIVIENDA UNIFAMILIAR	VIVIENDA COLECTIVA	RESID. ESTUDIANTES, ALBERGUES JUVENILES	RESIDENCIA DE ANCIANOS	PENSIONES, CASAS DE HUÉSPEDES, ESTABLECIMIENTOS DE APARTAMENTOS TURÍSTICOS Y VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO	HOTELES Y MOTELES
RESIDENCIAL	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	AD	A
RESID. ABIERTA	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	EF	

Leyenda de la tabla de usos coexistentes con el de referencia (Anexa al art.2.2.43. Usos considerados conforme al art. 2.2.3).

(...)

17. Hasta 10 camas máximo



Logroño

Modificación Puntual en los artículos 1.2.22, 2.1.1, 2.1.27, 2.2.3, 2.2.11, 2.2.43 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Logroño (regulación de alojamientos turísticos y condiciones de implantación de usos).

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

Logroño, 9 / ABR. 2026
El Secretario General del Pleno

ANEXO 4. NORMAS URBANÍSTICAS: PROPUESTA



Artº 1.2.22. Alcance.

El Plan General propone la siguiente sistemática para la regulación de usos:

- En suelo urbano, los usos pormenorizados correspondientes a su zonificación, (usos de referencia) se determinan en el plano de ordenación detallada del suelo urbano. Para la posibilidad de implantar un uso concreto debe consultarse la "Tabla de usos coexistentes con el de referencia", anexa al artículo 2.2.43.
- En suelo urbanizable delimitado, cada sector o zona tiene un uso global o dominante, definido en el artículo 4.1.13. El redactor del planeamiento parcial establecerá los usos pormenorizados o de referencia, de acuerdo con lo establecido en el "Cuadro de afinidad e incompatibilidad" y las limitaciones del artículo 4.3.1 y siguientes. La posibilidad de implantación de usos concretos en las parcelas, una vez definidas estas, se hará con la mecánica del punto anterior.
- En suelo urbanizable no delimitado, la definición del uso global de las zonas correspondientes a los sectores que se delimiten se hará de acuerdo con lo expresado en el Título V de estas Normas. En dicho título se indica también el régimen de usos aplicable en tanto no se delimiten sectores de planeamiento.
- En suelo no urbanizable, dentro de los usos permitidos por la Ley y en las condiciones de tramitación específicas de esta clase de suelo, se establecen mayores limitaciones para el suelo protegido, recogidas en el "Cuadro de afinidad e incompatibilidad" en su parte específicamente concebida para esta clase de suelo.

La implantación de usos que no sean el dominante establecido para la parcela, aunque estén considerados como compatibles con el de referencia en la tabla anexa al artículo 2.2.43, requiere en ciertos casos **aportar justificación de** la incidencia de la actividad en la zona y **se** podrá rechazar los que por razones de tamaño, naturaleza, intensidad o proliferación puedan considerarse contrarios a los criterios globales de ordenación de este Plan.

Se entienden como usos dominantes los siguientes:

1. En usos de referencia "residencial" y "residencial abierta", la vivienda.
2. En uso "residencial aislada", la vivienda unifamiliar.
3. En uso "industrial", la industria y el almacenado.

Se consideran sujetos **a esta justificación** los usos no dominantes que se planteen en edificio exclusivo (para usos de referencia residenciales) o superen los 4.000 m²t (para uso de referencia "industrial"). Todos ellos deberán presentar **junto con** la solicitud de licencia un estudio en el que se analicen aspectos como accesibilidad, incidencia en el tráfico, afección a vías públicas, molestias a vecinos y, en general, todas las relacionadas con aquella. La resolución correcta de dichos temas será elemento imprescindible para la concesión de la licencia.

En cuanto a la posible denegación de licencias por motivos de intensidad o proliferación, **podrán declararse a estos efectos Zonas Saturadas que limiten la implantación de determinados usos no dominantes, conforme al siguiente procedimiento:**

ZONAS SATURADAS

El Ayuntamiento podrá delimitar ámbitos en los que no procede conceder nuevas licencias por existir saturación de usos que, aun estando considerados como compatibles en la tabla anexa al artículo 2.2.43, son no dominantes conforme a lo recogido en el presente artículo.

Podrán delimitarse a tal efecto Zonas Saturadas en ámbitos donde se aprecie proliferación de determinados usos pormenorizados o de similares características que superen el porcentaje que justificadamente se establezca en cada caso respecto del número de viviendas, edificabilidad destinada al uso dominante, etc.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que el presente

fue aprobado por el Ayuntamiento de Logroño

en su sesión de fecha 9 de abril de 2026

Logroño, a 9 ABR. 2026
El Secretario General del Plano



La propuesta comenzará con un estudio del porcentaje de viviendas o edificabilidad destinado a determinados usos en un ámbito, pudiendo considerar para ello los ámbitos recogidos en el planeamiento (Centro Histórico, Planes Parciales...), los ámbitos con entidad propia (La Estrella, Varea, El Cortijo), barrios o ámbitos delimitados por viarios principales, etc.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión celebrada el día...

Se aprobará inicialmente por acuerdo de Junta de Gobierno Local y se abrirá un plazo de 20 días para exposición pública, tras el cual lo aprobará definitivamente dicho órgano, publicando la aprobación definitiva y recogiéndolo en la web municipal para información del ámbito afectado y sus efectos, que implican que no se podrán conceder nuevas licencias a los usos que se determinen en tanto persista la situación de saturación de los mismos. Para la modificación o la reversión de la situación de zona saturada se seguirá el mismo procedimiento.

19 ABR. 2026

Logroño, El Secretario General del Pleno, etc. podrá tramitarse de forma simultánea la declaración de zonas saturadas.

Artº 2.1.1. Actos sujetos a licencia.

- 2. Están sujetos a previa licencia los actos de uso y edificación del suelo y del subsuelo señalados en los planes de ordenación, como los siguientes:

(...)

E.- Actividades

- Nueva instalación de todo tipo de uso
- Modificación, ampliación, sustitución o ampliación de usos
- Implantación de actividades en viviendas
- Viviendas de uso turístico y resto de alojamientos turísticos.
- Cambio de titularidad
- Apertura de despachos profesionales
- Funcionamiento (primera utilización)

(...)

Artº 2.2.3. Usos considerados.

A los efectos de estas Normas se consideran los usos siguientes:

1. Uso residencial.

- a) Vivienda unifamiliar.
- b) Vivienda colectiva.
- c) Residencias de estudiantes, infantiles y juveniles.
- d) Albergues (juveniles, turísticos, de peregrinos, etc.).
- e) Residencia de ancianos
- f) Pensiones, establecimientos de apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico.
- g) Hoteles, hostales.

(...)



DILIGENCIA: Artº 2.2.11. Definición.

Para hacer constar que este documento fue aprobado en el Pleno del Ayuntamiento de Logroño el día 9 de Abril de 2026.

Es el uso que corresponde a los edificios o parte de edificios que se destinan al alojamiento colectivo, normalmente temporal. Se consideran incluidas en este uso las residencias, albergues (juveniles, turísticos, de peregrinos, etc.), pensiones, establecimientos de apartamentos turísticos, viviendas de uso turístico, hoteles, hostales, etc.

9 ABR. 2026
[Handwritten signature]

Artº 2.2.43. Alcance

Tabla de usos coexistentes con el de referencia
(Comunas del Apartado 1. RESIDENCIAL; fila 1ª "Residencial y Residencial Abierta")

1. RESIDENCIAL						
	1 VIVIENDA UNIFAMILIAR	2 VIVIENDA COLECTIVA	3 RESID. ESTUDIANTES, ALBERGUES	4 RESIDENCIA DE ANCIANOS	5 PENSIONES, ESTABLECIMIENTOS DE APARTAMENTOS TURÍSTICOS, VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO	6 HOTELES, HOSTALES.
RESIDENCIAL	○	○	AD	AD	AD/ EF 17	A
RESID. ABIERTA	○	○	AD	AD	AD/ EF 17	A

Leyenda de la tabla de usos coexistentes con el de referencia (Anexa al art.2.2.43. Usos considerados conforme al art. 2.2.3).

(...)

17. Sólo cuando no sea posible su destino a vivienda (Entreplantas, parcelas con limitación y número de viviendas agotadas, etc.).



Artº 2.1.27. Clasificación.

(...)

2.3. APERTURA DE DESPACHOS PROFESIONALES

Están exceptuados aquellos que, necesitando de la instalación de equipos o utillaje especial, deban ser objeto de autorización específica.

(...)

Disposición Transitoria Decimocuarta. Régimen transitorio aplicable al apartado 1.f) del artículo 2.2.3 (columna 1.5 de la tabla anexa al artículo 2.2.43)

Los alojamientos turísticos del apartado 1.f) del artículo 2.2.3 existentes con anterioridad a la aprobación inicial de la presente Modificación Puntual, que contaran con las autorizaciones administrativas pertinentes (licencia, o en el caso de las viviendas de uso turístico comunicación de inicio ante el órgano competente en materia de Turismo del Gobierno de La Rioja), y que no cumplan las nuevas condiciones establecidas en la presente Modificación Puntual, podrán continuar su actividad. En cuanto a las obras permitidas, no se permiten ampliaciones, pero si las obras de conservación, acondicionamiento, mejora o reforma.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado en el Pleno del Ayuntamiento Pleno de Logroño.

Logroño, **9 ABR 2026**
El Secretario General de Ayuntamiento

NOTA ACLARATORIA: Disposición Transitoria 14ª introducida en la Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Logroño para regular establecimientos de apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico, Expediente URB28-2021/003: publicación de la aprobación inicial en el BOR nº 75, de 20 de abril de 2021, y publicación de la aprobación definitiva en el BOR nº 221, de 10 de noviembre de 2021.

Disposición Transitoria Decimoquinta. Régimen transitorio aplicable para alojamientos colectivos en usos de referencia Residencial y Residencial Abierta.

Los alojamientos turísticos del apartado 1.f) del artículo 2.2.3 existentes que contaran con las autorizaciones administrativas pertinentes, o en su caso con licencia solicitada con anterioridad a la publicación del acuerdo plenario de 6 de noviembre de 2025, así como los turísticos y colectivos de los apartados 1.d) y 1.e) autorizados existentes o con licencia solicitada con anterioridad a la publicación de la aprobación inicial de la presente Modificación Puntual y que no cumplan las nuevas condiciones establecidas en la misma, podrán:

- En el caso de las actividades existentes, podrán continuar con la actividad conforme a lo dispuesto en este régimen transitorio.
- En los casos en los que hubieran solicitado licencia con anterioridad a la publicación del citado acuerdo plenario o a la publicación de la Modificación Puntual, según corresponda, podrán continuar con la tramitación de licencias, que se registrarán por la normativa urbanística vigente en el momento de su solicitud; Una vez concedidas las licencias, las actividades podrán ejercer la actividad conforme a las condiciones establecidas en las mismas, conforme a lo dispuesto en este régimen transitorio.

En cuanto a las obras permitidas en los supuestos aquí contemplados, no se permiten ampliaciones, pero sí las obras de conservación, acondicionamiento, mejora o reforma.



Logroño

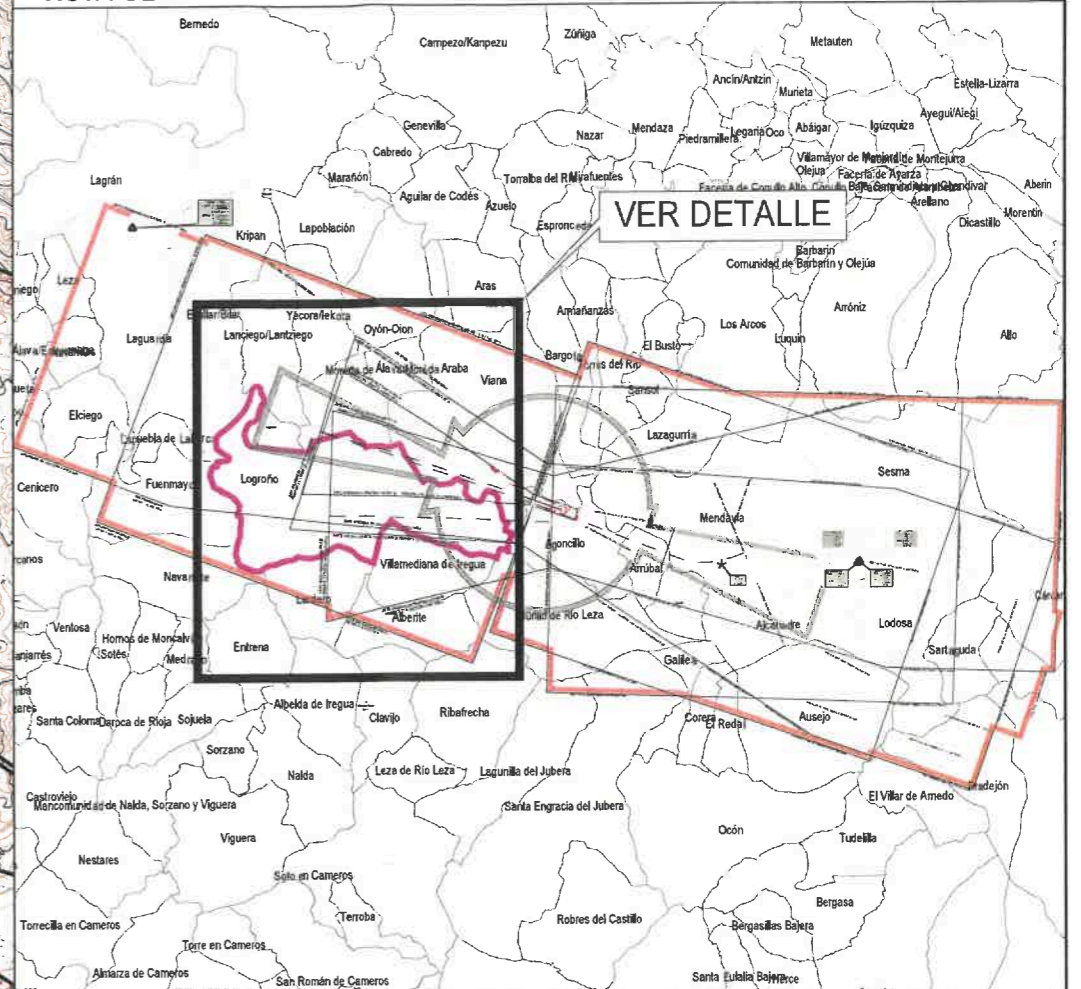
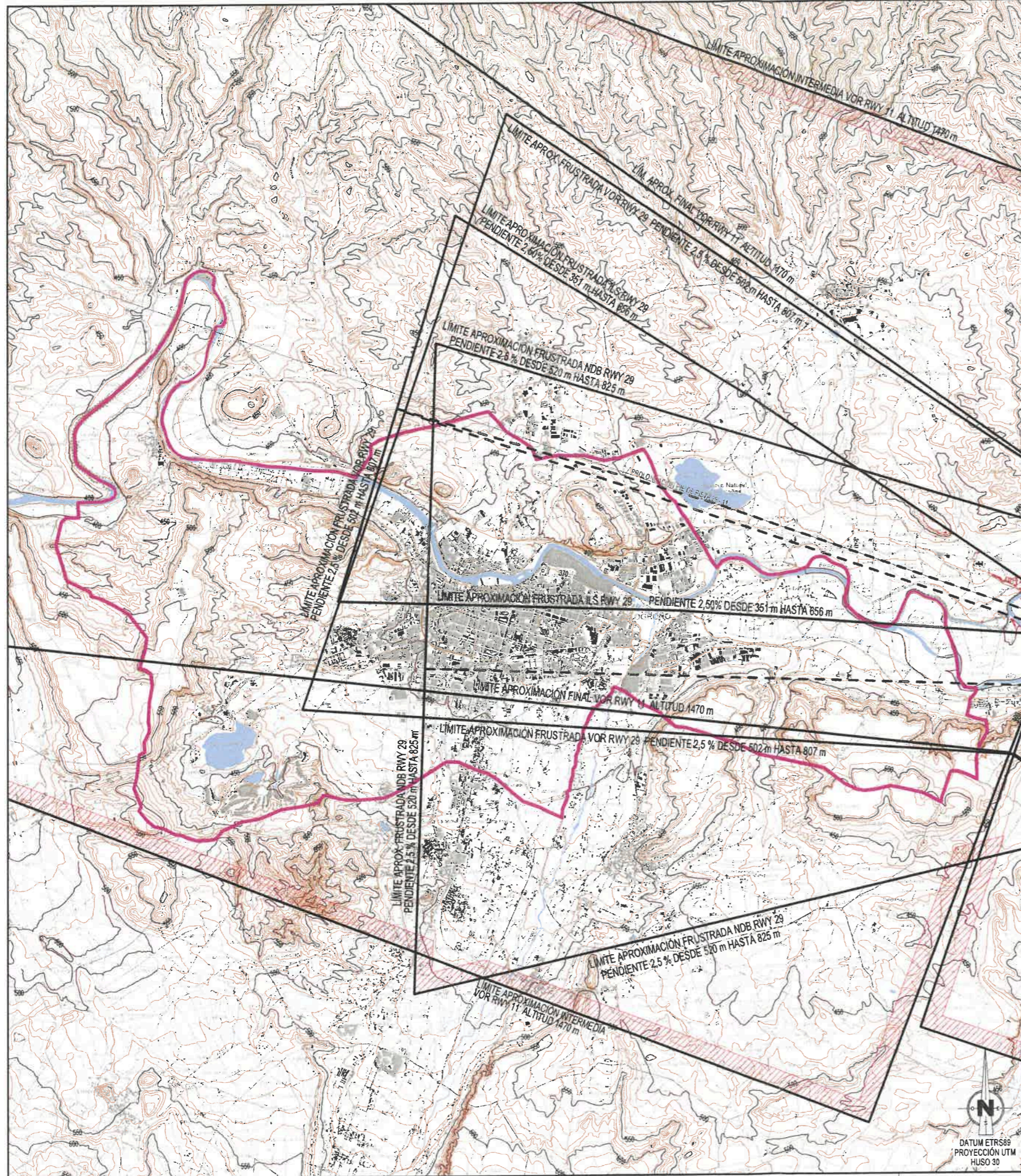
Modificación Puntual en los artículos 1.2.22, 2.1.1, 2.1.27, 2.2.3, 2.2.11, 2.2.43 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Logroño (regulación de alojamientos turísticos y condiciones de implantación de usos).

DILIGENCIA:







Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

Logroño, a 9 ABR. 2026
El Secretario General del Pleno

ANEXO 5. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS



LEYENDA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

-  SUPERFICIE DE LIMITACIÓN DE ALTURA DE LAS SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
-  ENVOLVENTE DE LAS SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE LAS AERONAVES
-  ENVOLVENTE DE LAS SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO E INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS
-  CURVA DE NIVEL
-  ÁMBITO DE ESTUDIO, TÉRMINO MUNICIPAL DE LOGROÑO
-  LÍMITE DE TÉRMINOS MUNICIPALES

PRECAUCIÓN
Para hacer constar que este documento fue aprobado por el Ayuntamiento de Logroño el día 9 de Agosto de 2026.
El Secretario General del Ayuntamiento de Logroño



SECRETARÍA DE ESTADO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA
SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTES Y MOVILIDAD
DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL

AEROPUERTO DE LOGROÑO-AGONCILLO			
SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS			
SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE LAS AERONAVES			
REAL DECRETO 733/2015			
ESCALA	FECHA	EXP.	PLANO
1:75.000	SEPTIEMBRE 2021	210144	1.2


DATUM ETRS89
PROYECCIÓN UTM
HUSO 30



DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento
fue aprobado inicialmente en el Pleno del Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 09/04/2026

Logroño, a los 9 días del mes de ABRIL de 2026

El Secretario General del Ayuntamiento



ANEXO 6. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA

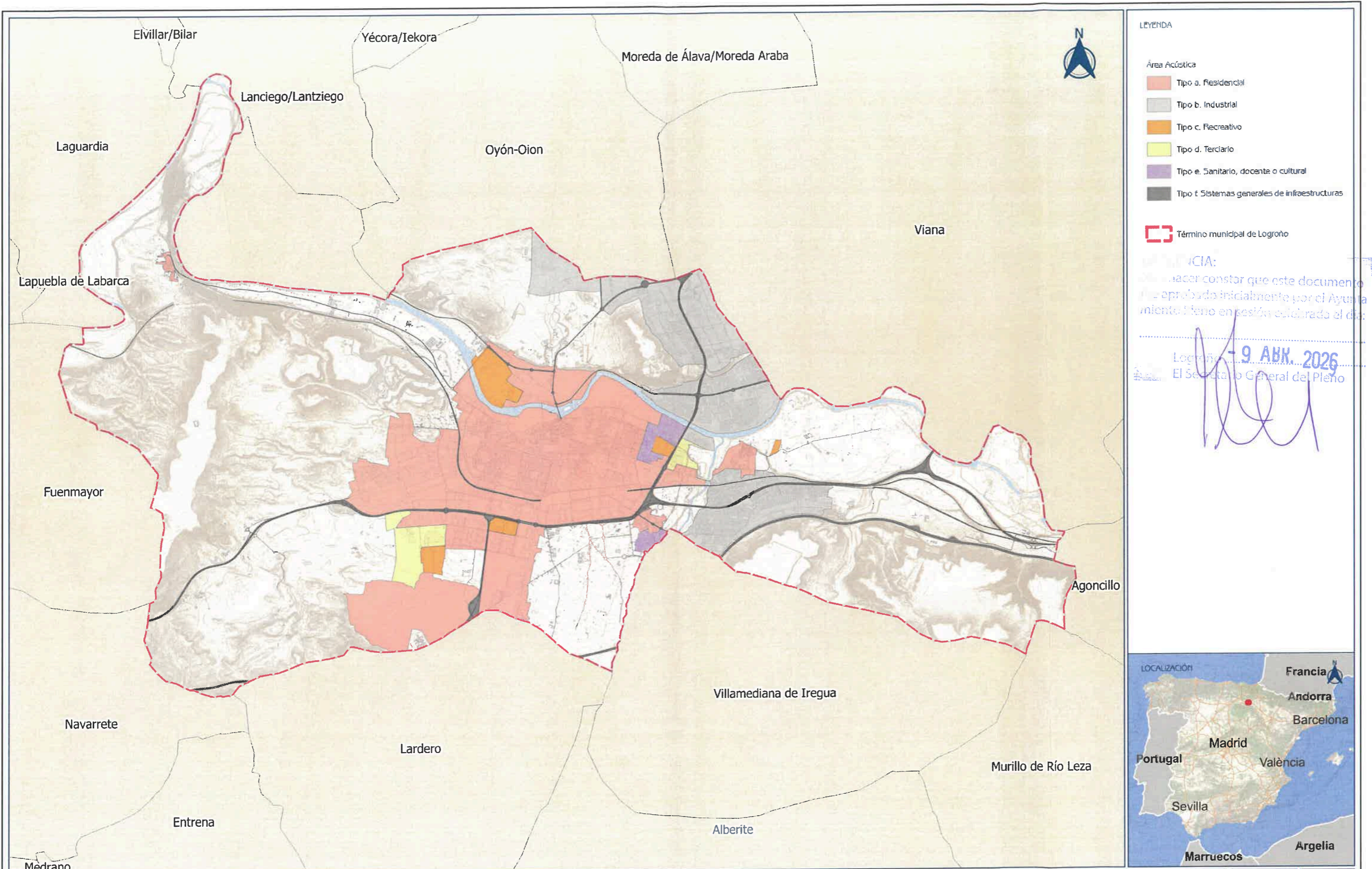


DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día:

Logroño, a **9 Abr. 2026**
El Secretario General del Pleno

ANEXO 6. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA

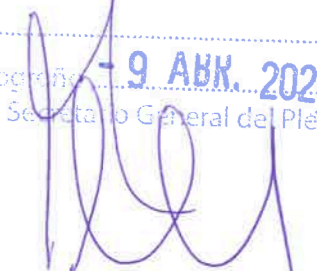





- LEYENDA**
- Área Acústica
- Tipo a. Residencial
 - Tipo b. Industrial
 - Tipo c. Recreativo
 - Tipo d. Terciario
 - Tipo e. Sanitario, docente o cultural
 - Tipo f. Sistemas generales de infraestructuras
- Término municipal de Logroño

DECLARACIÓN:
 Se hace constar que este documento ha sido aprobado inicialmente por el Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día:

Logroño, **9 ABR. 2026**

El Secretario General del Pleno




Cliente: 	Empresa consultora:  	Título del proyecto REVISIÓN DEL MAPA ESTRATÉGICO DEL RUIDO Y DEL PLAN DE ACCIÓN EN MATERIA DE CONTAMINACIÓN ACÚSTICA DE LA CIUDAD DE LOGROÑO, PROPUESTA DE DECLARACIÓN DE ZONAS DE PROTECCIÓN ACÚSTICA ESPECIAL Y SUS PLANES ZONALES ESPECÍFICOS	Expediente: COM21-2020/0091	Escala: 1:55.000 Formato original UNE-A3	Plano: ZONIFICACIÓN ACÚSTICA	Fecha JUNIO 2022	Nº Plano 1
						Revisión 2	Hoja 1 DE 1