



# Logroño

AYUNTAMIENTO DE LOGROÑO  
D. G. DE URBANISMO ESTRATÉGICO

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día

- 1 JUL. 2021

Secretaría General Municipal,

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día

- 4 NOV. 2021

Secretaría General.

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS  
NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN  
GENERAL MUNICIPAL DE LOGROÑO  
PARA REGULAR ESTABLECIMIENTOS  
DE APARTAMENTOS TURÍSTICOS Y  
VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO.**



## ÍNDICE

MEMORIA.....	3
1. ANTECEDENTES .....	3
2. MOTIVACIÓN DE LA MODIFICACIÓN .....	3
3. MARCO NORMATIVO.....	4
4. OBJETO .....	5
5. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA.....	7
6. RÉGIMEN TRANSITORIO.....	7
7. CARÁCTER DEL DOCUMENTO .....	8
8. SUSPENSIÓN DE LICENCIAS Y COMUNICACIONES.....	8
ANEXOS.....	9
ANEXO 1. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA Y MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.....	10
ANEXO 2. NORMAS URBANÍSTICAS: ESTADO ACTUAL.....	13
ANEXO 3. NORMAS URBANÍSTICAS: PROPUESTA.....	18



**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día

- 1 JUL. 2021

## MEMORIA

Secretaría General Municipal,

### 1. ANTECEDENTES

En los últimos años estamos asistiendo a un cambio de modelo en los alojamientos turísticos, con la aparición y cada vez mayor consolidación de una oferta de viviendas y apartamentos de uso turístico que era inexistente en el momento de redacción del Plan General de Logroño, ni en sus posteriores revisiones y adaptación a la legislación urbanística autonómica en el año 2002.

La implantación de establecimientos de alojamientos turísticos y viviendas de uso turístico en la ciudad de Logroño ha ido aumentando en los últimos años, hasta el punto de constituir prácticamente la mitad de las plazas de alojamiento totales existentes en la ciudad, motivo por el que se considera necesaria su regulación urbanística.

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día

- 4 NOV. 2021

### 2. MOTIVACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Secretaría General.

La presente modificación se redacta para dar respuesta a la necesidad de regulación urbanística de los apartamentos y viviendas de uso turístico, de la que carecen actualmente las Normas Urbanísticas del Plan General de Logroño.

La regulación se plantea con objeto de conseguir una distribución de este tipo de alojamientos turísticos más equilibrada en la ciudad y reducir las molestias que puedan producir a los residentes mediante su ubicación en las plantas inferiores de los edificios residenciales de vivienda colectiva, haciendo extensivo este planteamiento a otros tipos de alojamientos turísticos que contaban con regulación urbanística, como sucede con las pensiones.



De esta forma, la modificación plantea regular la implantación de este tipo de alojamientos turísticos, ubicándolos en plantas baja, entreplanta y primera de los edificios residenciales de vivienda colectiva, lo que encaja en la estructura del Plan General Municipal de Logroño para la ubicación de determinados usos de carácter terciario en edificios residenciales (academias, oficinas comerciales, consultorios, etc.).

La modificación puede también contribuir a la puesta en uso de Plantas Bajas y Entreplantas, que se encuentran vacías en muchos casos, con el deterioro que esto supone y su incidencia en la actividad e imagen urbanas.

Además de ello, la modificación propuesta permite destinar a alojamientos turísticos espacios ubicados en plantas primeras que no pueden destinarse a viviendas por estar su número limitado en el edificio, y que en algunos casos se han quedado en desuso.

### **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 recientemente por el Decreto 15/2021, de 17 de febrero.

El reglamento recoge la clasificación y regulación de las actividades turísticas y diferencia diferentes grupos de establecimientos de alojamiento: establecimientos hoteleros, establecimientos de apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico, etc.

La presente Modificación se plantea con objeto de establecer una regulación urbanística para los denominados establecimientos de apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico, cuya implantación es cada vez mayor en la ciudad y como se ha mencionado no cuentan con regulación en las Normas Urbanísticas del Plan General.



**DILIGENCIA:**  
Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día

- 1 JUL. 2021

## 4. OBJETO

Secretaría General Municipal,

Se modifican los artículos 2.2.3, 2.2.11 y la tabla aneja al artículo 2.2.43 de las Normas Urbanísticas del Plan General, con objeto de introducir regulación para los establecimientos de apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico.

En el artículo 2.2.3 "Usos Considerados", se propone introducir los establecimientos de apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico en el apartado 1 "Uso Residencial", sub-apartado f), donde actualmente se encuadran las Pensiones y Casas de huéspedes, manteniendo invariables el resto de apartados y sub-apartados.

En la misma línea, en el artículo 2.2.11, que recoge la definición de otros usos residenciales diferentes a la vivienda, se propone introducir los establecimientos de apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico.

En la tabla de usos coexistentes con el de referencia aneja al artículo 2.2.43, se propone lo siguiente:

Introducir los establecimientos de apartamentos turísticos y las viviendas de uso turístico en el apartado de las "Pensiones y Casas de Huéspedes" (columna 5 del apartado 1 Residencial).

Modificar las condiciones de implantación de la citada columna 5 (Pensiones, Casas de Huéspedes, Establecimientos de uso turístico y Viviendas de uso turístico), de forma que se permitan en las siguientes situaciones:

- A (en cuerpo constructivo independiente)
- D (En planta baja o entresuelo)
- E (En entreplanta)
- F (En planta primera de piso)

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día

- 4 NOV. 2021

Secretaría General.

De esta forma, se limita su ubicación a las plantas bajas, entreplantas y planta primera de piso, en los usos de referencia Residencial y Residencial Abierta, que acogen edificios de vivienda colectiva.

En el resto de usos de referencia no se modifican las condiciones.

La modificación puntual afecta asimismo a las pensiones y casas de huéspedes, que anteriormente se permitían en entreplanta y plantas de piso



hasta 10 camas máximo. De esta forma, la modificación supone la prohibición de su ubicación en plantas de piso por encima de la planta 1ª, con objeto de reducir las molestias que puedan producir a los residentes.

En contrapartida, con la nueva regulación podrán ubicarse en entreplanta y planta primera sin la limitación de 10 camas, considerando que ya no resulta necesario este límite de camas una vez regulada su ubicación en las plantas inferiores a las viviendas de los edificios residenciales, y entendiendo que dicha regulación, si bien limitaba el número de camas por pensión, no suponía una limitación al número de pensiones que podían ubicarse en un mismo edificio.

Por último, se propone introducir en el artículo 2.1.27, que recoge la clasificación de las actividades comunicadas, las viviendas de uso turístico en el apartado 2.3, que se completa de la siguiente forma:

### "2.3 APERTURA DE DESPACHOS PROFESIONALES Y VIVIENDAS DE USO TURÍSTICO

*En el caso de los despachos profesionales, 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.*

Es decir, se contemplan como actuaciones comunicadas las viviendas de uso turístico siempre que cuenten con la condición de vivienda y hayan realizado previamente la comunicación de inicio o trámite que corresponda ante el Gobierno de La Rioja, conforme a lo establecido en la normativa vigente en materia de Turismo. En el resto de casos (como sucede en el caso de que no contaran con la condición de vivienda) debe tramitarse mediante licencia.

Los establecimientos de apartamentos turísticos están sometidos a Licencia Ambiental, conforme se recoge en el Decreto 29/2018, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo del Título I "Intervención Administrativa" de la Ley 6/2017 de Protección del Medio Ambiente de La Rioja (Anexo III).

Por último, se ha considerado adecuado actualizar en el citado artículo 2.1.27 las referencias a la legislación en materia de seguridad en caso de incendio, sustituyendo la referencia a la derogada NBE-CPI-96 por el CTE-DB-SI.



DILIGENCIA:  
Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día

- 4 NOV. 2021

Secretaría General.

## 5. 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 a establecimientos de alojamientos turísticos, regulando su implantación en las plantas inferiores de los edificios.

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).

## 6. RÉGIMEN TRANSITORIO

La presente Modificación Puntual afecta a los alojamientos turísticos del apartado 1.f) del artículo 2.2.3 (pensiones, establecimientos de apartamentos turísticos, viviendas de uso turístico, etc.) existentes y ubicados en plantas alzadas por encima de la Planta Primera en edificios residenciales (sin afectar a los que se encuentren en cuerpo constructivo independiente).

De esta forma, se plantea un régimen transitorio para este tipo de alojamientos turísticos preexistentes con anterioridad a la aprobación inicial de la Modificación Puntual, y que se incorporará al final de las Disposiciones Transitorias de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal:

**"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 sí las obras de conservación, acondicionamiento, mejora o reforma".*

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día

- 1 JUL. 2021

Secretaría General Municipal,



## **7. CARÁCTER DEL DOCUMENTO**

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.

## **8. SUSPENSIÓN DE LICENCIAS Y COMUNICACIONES**

Conforme a lo establecido en el artículo 82 de la LOTUR y la Ley 17/2009 de 23 de noviembre sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, el acuerdo de aprobación inicial determinará la suspensión del otorgamiento de licencias y actuaciones comunicadas relativas a las nuevas determinaciones recogidas en la presente Modificación y que suponen modificación del régimen urbanístico vigente.

La modificación del régimen urbanístico afecta, para los usos de referencia grafiados de Residencial y Residencial Aislada, a los usos concretos del apartado 1.f) del artículo 2.2.3 y de la columna 1.5 de la tabla aneja al artículo 2.2.43 (pensiones, establecimientos de apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico, etc.), que con el nuevo régimen no pueden ubicarse en plantas superiores de piso, por encima de la planta primera.

La modificación no afecta a su implantación en cuerpo constructivo independiente, planta baja o entresuelo, entreplanta y planta primera de piso, puesto que son situaciones que se permiten tanto en el régimen anterior como en la modificación.

En consecuencia, quedan suspendidas todo tipo de licencias y actuaciones comunicadas relativas a la instalación de los usos del apartado 1.f) del artículo 2.2.3 (Pensiones, Establecimientos de apartamentos turísticos y Viviendas de uso turístico, etc.) en plantas superiores de piso (por encima de la planta 1ª) en los usos de referencia Residencial y Residencial Abierta; la suspensión no afecta a su implantación en cuerpo constructivo independiente.

Con la aprobación inicial de la Modificación se propone comunicar la suspensión de licencias al órgano competente en materia de Turismo del Gobierno de La Rioja, a los efectos oportunos, así como solicitar un listado de las existentes hasta la fecha de aprobación inicial de la Modificación Puntual.



# Logroño

Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas del Plan General de Logroño para regular establecimientos de apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día

- 4 NOV. 2021

Secretaría General.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día

- 1 JUL. 2021

Secretaría General Municipal,

## ANEXOS

1. Informe de Sostenibilidad Económica y Memoria de Viabilidad Económica.
2. Normas Urbanísticas: Estado Actual
  - 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").
  - 2.1.27 "Clasificación" (Actuaciones Comunicadas)
3. Normas Urbanísticas: Propuesta
  - 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").
  - 2.1.27 "Clasificación" (Actuaciones Comunicadas).
  - Disposición Transitoria Decimocuarta.

Logroño, 8 de junio de 2021

LA ARQUITECTA DE LA DCC. GRAL. DE URBANISMO ESTRATÉGICO

Fdo.: Rocío Marzo Martínez



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



DILIGENCIA:  
Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día

## INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

- 1 JUL. 2021

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 (TRLSTRU), 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.

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 TRLSTRU 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 cuatro artículos de las Normas Urbanísticas del Plan General con objeto de regular la implantación los usos concretos de establecimientos de apartamentos turísticos y viviendas de uso turísticos. 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

DILIGENCIA:  
Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día

- 4 NOV. 2021

Secretaría General.



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.

## MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

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 (TRLSRU), 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 establecimientos de apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico.

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, vuelo 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.



DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día

- 1 JUL. 2021

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día

- 4 NOV. 2021

Secretaría General.

Secretaría General Municipal,

## ANEXO 2. NORMAS URBANÍSTICAS: ESTADO ACTUAL



## **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 y casas de huéspedes.
- 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, hoteles y moteles.

## **Artº 2.2.43. Alcance**

*Tabla de usos coexistentes con el de referencia  
(Apartado 1. RESIDENCIAL)*



1. RESIDENCIAL						
	1	2	3	4	5	6
	VIENDA UNIFAMILIAR	VIVIENDA COLECTIVA	RESID. ESTUDIANTES, ALBERGUES JUVENILES	RESIDENCIA DE ANCIANOS	PENSIONES Y CASAS DE HUÉSPEDES	HOTELES Y MOTeles
RESIDENCIAL RESID. ABIERTA	○	○	○	○	AD / EG 17	A
RESIDENCIAL AISLADA	○	○	●	●	ADEG	●
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	○	●	●	●	ADEG	●
COMPLEMENTARIOS DE LA VIVIENDA	●	●	AD 2	AD 2	AD 2	AD 2
COMERCIAL	6	●	●	●	●	●
COMER. GRANDES SUPERFICIES	6	●	●	●	●	●
OFICINAS	6	●	●	●	●	●
INDUSTRIAL	6	●	●	●	●	●
ALMACÉN EXPOSICIÓN	6	●	●	●	●	●
DOT. ESCOLAR (excepto zona universitaria)	6	●	5	●	●	●
DOT. ESCOLAR (zona universitaria)	6	●	○	●	●	●
DOT. CULTURAL	6	●	●	●	●	●
ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	6	●	●	●	●	●
DOT. SERVICIOS PÚBLICOS	6	●	●	●	●	●
DOT. SERVICIOS PRIVADOS	6	●	●	●	●	●
DOT. ESPECTÁCULOS	6	●	●	●	●	●
DOT. DEPORTIVO	6	●	●	●	●	●
DOT. SANITARIO-ASISTENCIAL (usos estanciales) COMUNIDAD RELIGIOSA	6	●	○	○	●	●
DOT. SANIT.-ASIST. (excepto usos estanciales)	6	●	●	●	●	●
DOT. POLÍGONO INDUSTRIAL	6	●	●	●	5	5
DOT. RELIGIOSO	○	○	●	●	●	●

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día

- 1 JUL. 2021

Secretaría General Municipal,

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día

- 4 NOV. 2021

Secretaría General.



## Artº 2.1.27. Clasificación.

Salvo que no requieran licencia por estar en el supuesto 2 del artículo 2.1.1, se consideran objeto de tramitación especial como actuaciones comunicadas las siguientes solicitudes para obras o actividades:

### 1. OBRAS EN EDIFICIOS.

#### 1.1. OBRAS DE CONSERVACIÓN.

En las que concurren las circunstancias siguientes:

- a) No precisen colocación de andamios.
- b) No afecten a edificios de Ordenanza de protección I, II, III o IV.

Se entenderán comprendidas en este apartado la sustitución de elementos dañados por otros idénticos, así como las obras de limpieza y pintura interior de los edificios o de patios o medianeras que no den a la vía pública.

#### 1.2. OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO MENOR.

##### 1.2.1. En viviendas

Obras de demolición y construcción de tabiques, solados, escayolas, chapados, instalación de fontanería, electricidad, calefacción, saneamiento y otros, pintura, estuco y demás revestimientos y carpintería interior; en las que concurren las circunstancias siguientes:

- a) No impliquen la modificación sustancial de uso de vivienda ni se modifique el número de viviendas. Se acepta, no obstante, la agrupación de dos viviendas contiguas.
- b) No afecten, modifiquen o incidan en elementos comunes, especialmente estructura y conductos generales, ni en el aspecto exterior de las edificaciones; ni se sobrepasen las sobrecargas con las que fueron calculadas.
- c) No se trate de edificaciones fuera de ordenación o de edificios afectados por Ordenanzas de protección de orden I, II, III o IV.

##### 1.2.2. En locales

Obras de acondicionamiento menor que no afectan a su distribución interior ni estructura, ni a conductos generales, ni implique una reducción de las condiciones de seguridad contra incendios, en relación con el cumplimiento de la NBE-CPI (estabilidad y resistencia al fuego de elementos constructivos, instalaciones de detección, alarma y extinción, alumbrado de emergencia, etc.).

##### 1.2.3. Modificación del aspecto exterior

En actuaciones individuales que impliquen modificación del aspecto exterior de los edificios por encima de planta baja (toldos, rejas, cerramiento de balcones, pinturas parciales, doble acristalamiento o doble carpintería, persianas) en las condiciones del artículo 2.5.3. y con la documentación en él descrita.

Se entenderán comprendidas en este apartado las viviendas situadas en planta baja o entresuelo, viviendas adosadas, y en general, cuando no haya distinción de uso respecto de plantas superiores.

En locales de planta baja estarán comprendidas todas las obras que afectando al aspecto exterior no impliquen modificación de los elementos volados, salientes y elementos comunes de la fachada.

En este caso no sería necesaria la autorización de la comunidad de propietarios.



## 2. ACTIVIDADES.

### 2.1. CAMBIO DE TITULARIDAD DE LICENCIAS VIGENTES.

Siempre que no se haya modificado la distribución y uso del local para el que se concedió licencia inicial, ni las medidas correctoras impuestas.

Están exceptuadas el traspaso de actividades MINP que no reúnan las condiciones establecidas en el Reglamento MINP, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Tercera del Decreto 2414/61 de 30 de noviembre.

### 2.2. CAMBIO DE ACTIVIDAD PARA LOCALES CON LICENCIA EN VIGOR.

Siempre que concurren la totalidad de los siguientes requisitos:

- El cambio se producirá tan solo entre actividades inocuas o el paso de una actividad MINP a otra inocua.
- La nueva actividad deberá estar permitida en estas Normas.
- El cambio podrá realizarse sin obras, o con ejecución de aquellas para las que se permite el régimen de comunicación.
- El local deberá cumplir las condiciones establecidas en la NBE-CPI-96.

### 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.

### 2.4. ACTIVIDADES INOCUAS.

Siempre que concurren la totalidad de las siguientes condiciones:

- Que no pueda considerarse como actividad, ni precise de medidas correctoras.
- Que no precise obras de adaptación salvo que estas últimas sean de las comprendidas en el apartado 1.2.
- La nueva actividad deberá estar permitida por estas Normas respecto a usos permitidos o tolerados.
- El local deberá cumplir las condiciones establecidas en la NBE-CPI-96.

## 3. OTRAS ACTUACIONES.

- 3.1. Ajardinamiento, pavimentación, implantación de bordillos, así como las instalaciones necesarias para su uso o conservación, en espacios libres de dominio privado, siempre que no se altere en más de 1 m. la rasante del terreno ni se afecte con las obras a ningún servicio o instalación pública.
- 3.2. Limpieza, desbroce y nivelación de solares con las mismas limitaciones del apartado anterior.
- 3.3. Sondeos y prospecciones en terrenos de dominio privado.
- 3.4. Derribo de edificios de una planta y altura inferior a 4 m. o exentos de una planta.
- 3.5. Construcción o instalación de barracones de obra en terreno privado.

**DILIGENCIA:**  
Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día

- 1 JUL. 2021

Secretaría General Municipal,

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día

- 4 NOV. 2021

Secretaría General.



**Logroño**

Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas del Plan General de Logroño para regular establecimientos de apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico.

### **ANEXO 3. NORMAS URBANÍSTICAS: PROPUESTA**



## 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.

(...)

#### DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día

- 1 JUL. 2021

Secretaría General Municipal,

## 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.

#### DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día

- 4 NOV. 2021

Secretaría General.

## Artº 2.2.43. Alcance

Tabla de usos coexistentes con el de referencia  
(Apartado 1. RESIDENCIAL)



1. RESIDENCIAL						
	1 VIVIENDA UNIFAMILIAR	2 VIVIENDA COLECTIVA	3 RESID. ESTUDIANTES, ALBERGUES JUVENILES	4 RESIDENCIA DE ANCIANOS	5 PENSIONES, CASAS DE HUESPEDES, ESTABLECIMIENTOS DE APARTAMENTOS TURISTICOS Y VIVIENDAS DE USO TURISTICO	6 HOTELES Y MOTELES
RESIDENCIAL RESID. ABIERTA	○	○	○	○	AD EF	A
RESIDENCIAL AISLADA	○	○	●	●	ADEG	●
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	○	●	●	●	ADEG	●
COMPLEMENTARIOS DE LA VIVIENDA	●	●	AD 2	AD 2	AD 2	AD 2
COMERCIAL	6	●	●	●	●	●
COMER. GRANDES SUPERFICIES	6	●	●	●	●	●
OFICINAS	6	●	●	●	●	●
INDUSTRIAL	6	●	●	●	●	●
ALMACÉN EXPOSICIÓN	6	●	●	●	●	●
DOT. ESCOLAR (excepto zona universitaria)	6	●	5	●	●	●
DOT. ESCOLAR (zona universitaria)	6	●	○	●	●	●
DOT. CULTURAL	6	●	●	●	●	●
ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	6	●	●	●	●	●
DOT. SERVICIOS PÚBLICOS	6	●	●	●	●	●
DOT. SERVICIOS PRIVADOS	6	●	●	●	●	●
DOT. ESPECTÁCULOS	6	●	●	●	●	●
DOT. DEPORTIVO	6	●	●	●	●	●
DOT. SANITARIO-ASISTENCIAL (usos estanciales) COMUNIDAD RELIGIOSA	6	●	○	○	●	●
DOT. SANIT.-ASIST. (excepto usos estanciales)	6	●	●	●	●	●
DOT. POLÍGONO INDUSTRIAL	6	●	●	●	5	5
DOT. RELIGIOSO	○	○	●	●	●	●



## Artº 2.1.27. Clasificación.

Salvo que no requieran licencia por estar en el supuesto 2 del artículo 2.1.1, se consideran objeto de tramitación especial como actuaciones comunicadas las siguientes solicitudes para obras o actividades:

1. OBRAS EN EDIFICIOS.
- 1.1. OBRAS DE CONSERVACIÓN.

En las que concurran las circunstancias siguientes:

- a) No precisen colocación de andamios.
- b) No afecten a edificios de Ordenanza de protección I, II, III o IV.

Se entenderán comprendidas en este apartado la sustitución de elementos dañados por otros idénticos, así como las obras de limpieza y pintura interior de los edificios o de patios o medianeras que no den a la vía pública.

- 1.2. OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO MENOR.

### 1.2.1. En viviendas

Obras de demolición y construcción de tabiques, solados, escayolas, chapados, instalación de fontanería, electricidad, calefacción, saneamiento y otros, pintura, estuco y demás revestimientos y carpintería interior; en las que concurran las circunstancias siguientes:

#### DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día

- 1 JUL. 2021

Secretaría General Municipal,

a) No impliquen la modificación sustancial de uso de vivienda ni se modifique el número de viviendas. Se acepta, no obstante, la agrupación de dos viviendas contiguas.

b) No afecten, modifiquen o incidan en elementos comunes, especialmente estructura y conductos generales, ni en el aspecto exterior de las edificaciones; ni se sobrepasen las sobrecargas con las que fueron calculadas.

c) No se trate de edificaciones fuera de ordenación o de edificios afectados por Ordenanzas de protección de orden I, II, III o IV.

### 1.2.2. En locales

Obras de acondicionamiento menor que no afectan a su distribución interior ni estructura, ni a conductos generales, ni implique una reducción de las condiciones de seguridad contra incendios, en relación con el cumplimiento del CTE-DB-SI (estabilidad y resistencia al fuego de elementos constructivos, instalaciones de detección, alarma y extinción, alumbrado de emergencia, etc.).

#### DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día

- 4 NOV. 2021

Secretaría General.

### 1.2.3. Modificación del aspecto exterior

En actuaciones individuales que impliquen modificación del aspecto exterior de los edificios por encima de planta baja (toldos, rejas, cerramiento de balcones, pinturas parciales, doble acristalamiento o doble carpintería, persianas) en las condiciones del artículo 2.5.3. y con la documentación en él descrita.

Se entenderán comprendidas en este apartado las viviendas situadas en planta baja o entresuelo, viviendas adosadas, y en general, cuando no haya distinción de uso respecto de plantas superiores.

En locales de planta baja estarán comprendidas todas las obras que afectando al aspecto exterior no impliquen modificación de los elementos volados, salientes y elementos comunes de la fachada.

En este caso no sería necesaria la autorización de la comunidad de propietarios.



## 2. ACTIVIDADES.

### 2.1. CAMBIO DE TITULARIDAD DE LICENCIAS VIGENTES.

Siempre que no se haya modificado la distribución y uso del local para el que se concedió licencia inicial, ni las medidas correctoras impuestas.

Están exceptuadas el traspaso de actividades MINP que no reúnan las condiciones establecidas en el Reglamento MINP, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Tercera del Decreto 2414/61 de 30 de noviembre.

### 2.2. CAMBIO DE ACTIVIDAD PARA LOCALES CON LICENCIA EN VIGOR.

Siempre que concurren la totalidad de los siguientes requisitos:

- El cambio se producirá tan solo entre actividades inocuas o el paso de una actividad MINP a otra inocua.
- La nueva actividad deberá estar permitida en estas Normas.
- El cambio podrá realizarse sin obras, o con ejecución de aquellas para las que se permite el régimen de comunicación.
- El local deberá cumplir las condiciones establecidas en [el CTE-DB-SI](#).

### 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 contarán con la condición de vivienda.

### 2.4. ACTIVIDADES INOCUAS.

Siempre que concurren la totalidad de las siguientes condiciones:

- Que no pueda considerarse como actividad. ni precise de medidas correctoras.
- Que no precise obras de adaptación salvo que estas últimas sean de las comprendidas en el apartado 1.2.
- La nueva actividad deberá estar permitida por estas Normas respecto a usos permitidos o tolerados.
- El local deberá cumplir las condiciones establecidas en [el CTE-DB-SI](#).

## 3. OTRAS ACTUACIONES.

3.1. Ajardinamiento, pavimentación, implantación de bordillos, así como las instalaciones necesarias para su uso o conservación, en espacios libres de dominio privado, siempre que no se altere en más de 1 m. la rasante del terreno ni se afecte con las obras a ningún servicio o instalación pública.

3.2. Limpieza, desbroce y nivelación de solares con las mismas limitaciones del apartado anterior.

3.3. Sondeos y prospecciones en terrenos de dominio privado.

3.4. Derribo de edificios de una planta y altura inferior a 4 m. o exentos de una planta.

3.5. Construcción o instalación de barracones de obra en terreno privado.



**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 sí las obras de conservación, acondicionamiento, mejora o reforma.

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día

- 1 JUL. 2021

Secretaría General Municipal,

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Logroño en sesión celebrada el día

- 4 NOV. 2021

Secretaría General.

