



Logroño

AYUNTAMIENTO DE LOGROÑO
UNIDAD DE URBANISMO Y ACTIVIDADES

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día..... **13 MAYO 2026**.....
Logroño,.....

El Secretario General,

DECLARACIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO COMO ZONA SATURADA PARA LOS USOS DEL APARTADO 1.F) DEL ARTÍCULO 2.2.3 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOGROÑO.



ÍNDICE

MEMORIA 3

1. ANTECEDENTES 3

2. ÁMBITO DE ACTUACIÓN 6

3. MOTIVACIÓN 6

4. OBJETO 8

5. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA Y TRAMITACIÓN..... 8

ANEXO. PLANOS: 9

1. Situación 9

2. Ámbito Propuesto 9

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día.....

Logroño,.....

13 MAYO 2023

El Secretario General,



DEclaración
Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
13 MAYO 2023
año,.....
El Secretario General,

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 especial incidencia en el Centro Histórico de Logroño.

De esta forma, 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. (...)



DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día..... de..... de..... de Logroño,.....
El Secretario General,

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

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

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

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

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

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

A la vista de estos datos previos se considera preciso estudiar la situación con el objetivo de "tratar de revertir" esa tendencia creciente de que, en todo el término municipal, posibles viviendas habituales sean transformadas en usos turísticos como: pensiones, apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico, con la influencia que ello tiene sobre el mercado de la vivienda, la convivencia vecinal y la calidad de vida de la ciudad; siendo



DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, el día 13 de Mayo de 2026, necesario asegurar el debido equilibrio entre la habitabilidad de los residentes y el turismo, especial acento en las modalidades más ocasionales (...).
El Secretario General,

El acuerdo 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.

Con base en lo anterior, se ha redactado la 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 Municipal de Logroño (regulación de alojamientos turísticos y condiciones de implantación de usos). La Modificación Puntual ha sido aprobada inicialmente por acuerdo plenario de fecha 9 de abril de 2026, publicado en el BOR nº 69, de 14 de abril de 2026, y supone entre otros aspectos modificar la previsión contenida en el artículo 1.2.22 para los usos compatibles que no son dominantes, estableciendo el siguiente procedimiento para declarar 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.

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, publicando la aprobación definitiva y recogiénolo 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.



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

Conforme a los mencionados acuerdos y la referida Modificación Puntual aprobada el 9 de abril de 2026, se redacta el presente documento para la declaración del Centro Histórico como Zona Saturada para los usos del apartado 1.f) del artículo 2.2.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Logroño.

PRESENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día... 13 JUNIO 2026 ... Logroño,.....
Secretaría General,

2. ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El presente documento afecta al Centro Histórico, conforme a la delimitación contenida en el artículo 1.1.8 de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Logroño:

Se considera Centro Histórico el recinto limitado por las calles Avenida de Navarra, Avenida de Viana, San Gregorio, Norte, Once de Junio y los Muros de Breton de los Herreros, de la Mata, del Carmen y de Cervantes.

En los planos anexos figura de forma gráfica el ámbito de actuación, correspondiente al Centro Histórico de Logroño.

3. MOTIVACIÓN

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.



Para honor constar que este documento fue probado inicialmente por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 13 MAYA 2026

Esto es debido a diferentes factores, como la propia demanda de ubicación de alojamientos turísticos en el Centro, donde se ubican los principales ámbitos de atracción turística; y también a que es en el Centro Histórico donde existe una mayor disponibilidad de solares, cuerpos constructivos independientes o edificios completos para destinar a estos usos, con relación al resto de la ciudad consolidada, donde hay mucha menor disponibilidad de los mismos y por tanto mayor dificultad para la implantación de usos no dominantes en cuerpo constructivo independiente.

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 disponibles en diciembre de 2025, se contabilizan un total de 3.029 viviendas en el Centro Histórico y 3.819 habitantes.

Por otra parte, conforme a la información facilitada por el Servicio de Turismo del Gobierno de La Rioja se han contabilizado 286 viviendas de uso turístico existentes, que suponen más del 9 % del número de viviendas del Centro Histórico; 76 apartamentos en 13 establecimientos de apartamentos de uso turístico, que suponen junto a las viviendas de uso turístico un 12% del número de viviendas del Centro Histórico; así como 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 los usos del artículo 2.2.3 apartado 1.f), lo que arroja un porcentaje del 14 % del número de viviendas del Centro Histórico.

De esta forma, se han analizado regulaciones de otros municipios y regiones, así como la evolución de este tipo de usos en la ciudad de Logroño y su especial incidencia en el Centro Histórico, concluyendo que resulta conveniente limitar la implantación de este tipo de usos, para contener su proliferación en este ámbito.



DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el 4 de **OBJETO** 13 MAYO 2026
Logroño,
El Secretario General,

El presente documento tiene por objeto la declaración del Centro Histórico de la ciudad de Logroño como Zona Saturada para la nueva implantación de los usos recogidos en el apartado 1f) del artículo 2.2.3: pensiones, establecimientos de apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico.

Se propone esta declaración de Zona Saturada en el Centro Histórico para los usos recogidos en el apartado 1.f) del artículo 2.2.3 (pensiones, establecimientos de apartamentos turísticos y viviendas de uso turístico), de forma que tras su declaración no podrán concederse licencias de nuevas solicitudes de dichos usos en tanto persista la situación.

De esta forma, se propone que la limitación para conceder licencias afecte a las nuevas solicitudes de los usos de establecimientos turísticos recogidos en el apartado 1f) del artículo 2.2.3 que se presenten en el Centro Histórico tras la entrada en vigor de la declaración de Zona Saturada, sin incidencia en las que estuvieran solicitadas previamente.

5. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA Y TRAMITACIÓN

La previsión de no conceder licencias por motivos de proliferación de usos que, aun siendo compatibles como sucede en este caso, no son el uso dominante, se contempla en el artículo 1.2.22 de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Logroño. Y como se ha mencionado en los antecedentes, en la referida Modificación Puntual aprobada inicialmente el 9 de abril de 2026 se propone incorporar un procedimiento específico para declarar zonas saturadas que limiten la implantación de determinados usos no dominantes por motivos de intensidad o proliferación:

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, publicando la aprobación definitiva y recogéndolo 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.

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

Logroño, abril de 2026

LA ARQUITECTA JEFA DE SECCIÓN DE URBANISMO ESTRATÉGICO

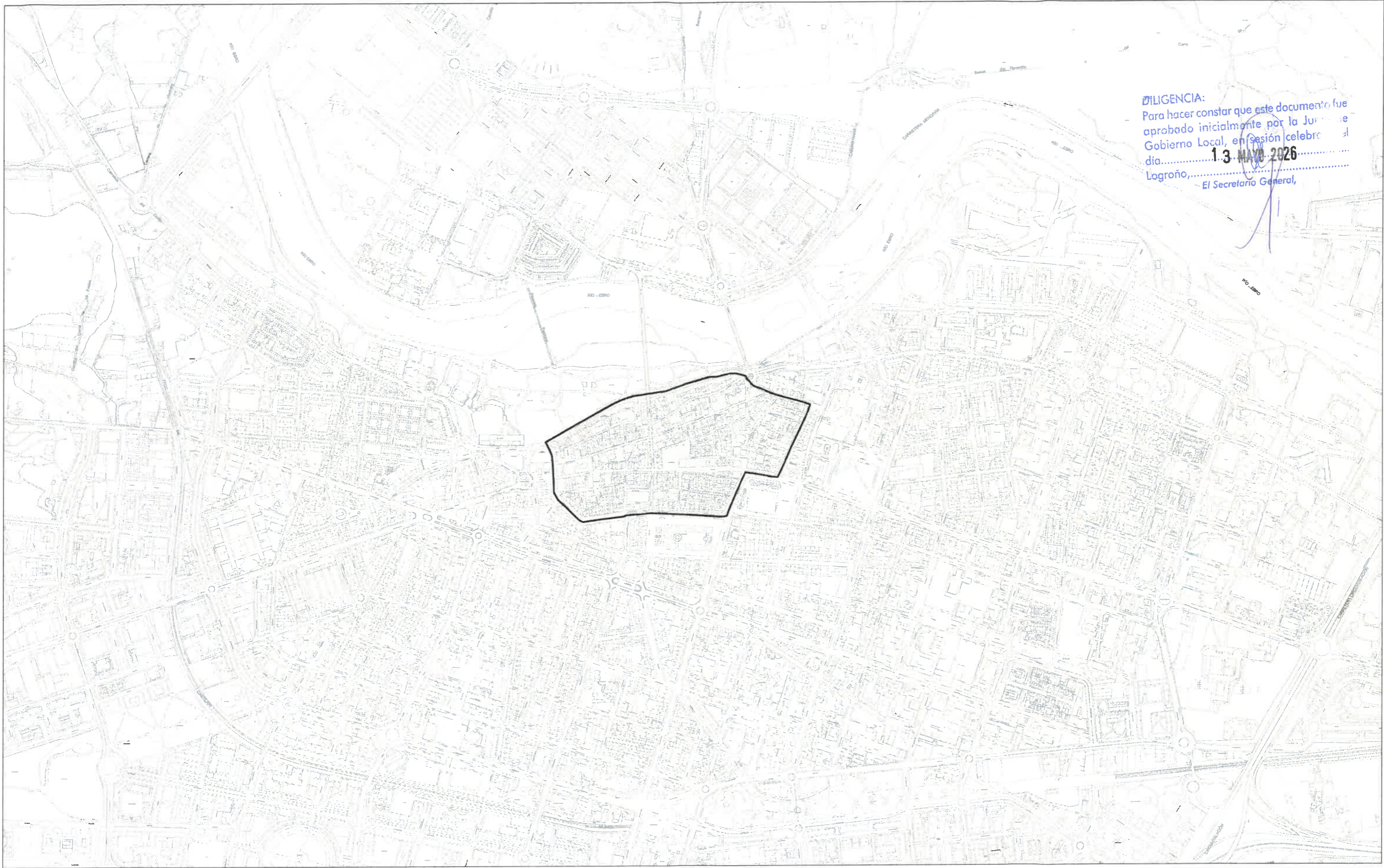
Fdo.: Rocío Marzo Martínez

Firmado por Rocío Marzo Martínez - DNI
***8243** el día 16/04/2026 con un
certificado emitido por FIRMAPROFESIONAL ICA
B01 QUALIFIED 2022

DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día.....
Logroño,.....
El Secretario General,

ANEXO. PLANOS:

1. Situación
2. Ámbito Propuesto



DILIGENCIA:
Para hacer constar que este documento fue
aprobado inicialmente por la Junta de
Gobierno Local, en sesión celebrada el
día..... **13 MAYO 2026**.....
Logroño,.....
El Secretario General,

DECLARACIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO COMO ZONA SATURADA PARA LOS USOS DEL APARTADO 1.F)
DEL ARTÍCULO 2.2.3 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOGROÑO.

SITUACIÓN	Escala:	PLANO nº
	Fecha:	
	ABRIL 2026	1



DECLARACIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO COMO ZONA SATURADA PARA LOS USOS DEL APARTADO 1.F) DEL ARTÍCULO 22.3 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE LOGROÑO.

ÁMBITO PROPUUESTO
 Centro Histórico

Escala:
 1/5.000
 Fecha:
 ABRIL 2026

PLANO nº
 2