



***** ACTA Nº 16 *****

SESIÓN EXTRAORDINARIA

MIÉRCOLES 8 DE OCTUBRE DE 2025

<u>ALCALDE-PRESIDENTE:</u> CARLOS ANAUT ABADÍA <u>CONCEJALES:</u> PEDRO PILART MARTÍN KARIN HÜBNER JAVIER TAPIA ELDUAYEN <u>SECRETARIA:</u> Mª JESÚS SANZ PUEYO	En el Salón de Sesiones de la Casa Consistorial de la Villa de Isaba, siendo las 10:30 horas del miércoles 8 de Octubre de 2025, se reúnen los Concejales que se citan al margen como presentes, al objeto de celebrar Sesión Extraordinaria del Pleno del Ayuntamiento de Isaba/Izaba, de conformidad con lo establecido en la Ley Foral 6/1990 de 2 de Julio, de la Administración Local de Navarra. El acto se celebra con la presencia del Alcalde-Presidente, Carlos Anaut Abadía, y con la asistencia de la Secretaria Mª Jesús Sanz Pueyo.
---	--

Por indicación del Alcalde-Presidente se inicia la sesión dando paso al análisis de los asuntos incluidos en el siguiente:

ORDEN DEL DÍA

1. APROBACIÓN DE SUSPENSIÓN DE LA IMPLANTACIÓN DE NUEVOS ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO Y DE LA AMPLIACIÓN DE LOS PREEXISTENTES, ASÍ COMO DEL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y DECLARACIONES RELACIONADAS, CON EL FIN DE ESTUDIAR LA REGULACIÓN Y ORDENACIÓN DEL USO DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO EN EL MUNICIPIO DE ISABA.
2. RUEGOS Y PREGUNTAS.

Se ausenta el Concejel Aitor Pérez Bueno.

1º).- APROBACIÓN DE SUSPENSIÓN DE LA IMPLANTACIÓN DE NUEVOS ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO Y DE LA AMPLIACIÓN DE LOS PREEXISTENTES, ASÍ COMO DEL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y DECLARACIONES RELACIONADAS, CON EL FIN DE ESTUDIAR LA REGULACIÓN Y ORDENACIÓN DEL USO DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO EN EL MUNICIPIO DE ISABA.

El Alcalde expone que:

Considerando que el municipio de Isaba se caracteriza por el gran valor de su espacio natural y habitado, por sus características endógenas, riqueza patrimonial, cultural y lingüística, y su articulación social, económica y antropológica en un municipio del Pirineo único formado por su casco urbano, su riqueza patrimonial y arquitectónica, espacios naturales y, especialmente, sus habitantes y su modelo de arraigo social, relacional y habitacional, con una idiosincrasia y personalidad propias. Presenta asimismo una circunstancia de localización alejada de grandes núcleos urbanos (y por ende, de grandes infraestructuras de transporte así como de zonas de usos intensivos) que pudieran mermar los valores señalados.

Considerando que Isaba goza de una imagen positiva en el exterior asociada fundamentalmente a su ubicación estratégica en el corazón del Pirineo Navarra, a la exuberante naturaleza que caracteriza al municipio, así su riqueza patrimonial, histórica y cultural, presentando unos parámetros de calidad paisajística, patrimonial y endógenos de valor reseñable, concebibles como recursos a conservar y aprovechar. Tanto la vertiente medioambiental y paisajística como el patrimonio construido y el patrimonio cultural, social, histórico y monumental conforman los principales elementos de interés, dotando al municipio de un gran atractivo turístico que debe ser compatible con su modelo de cohesión territorial y social.

Considerando que fruto de esta realidad, el pilar angular del progresivo ascenso del sector turístico en Isaba pivota alrededor del desarrollo de la oferta en alojamientos turísticos, y que se ha producido un acelerado desarrollo de la oferta de alojamiento en los últimos años, en particular en las tipologías de alojamiento vinculadas o relacionadas con las edificaciones residenciales, en particular colectivas.

Considerando que en el ámbito turístico Isaba ha desarrollado y configurado una oferta de alojamiento turístico notablemente diversificada y densa, especialmente en relación con su dimensión demográfica y su parque de viviendas. Con **48 alojamientos turísticos** reglados en el año 2025 que suman un total de **837 plazas**, según datos del Registro de Turismo de Navarra, presenta unos datos relativos de la oferta de alojamiento turístico reveladores de la mencionada densidad:

- cuenta con una **oferta de 213,5 plazas por cada 100 habitantes, 118,75 plazas por cada 100 habitantes si excluimos las plazas del Camping de Isaba**, que multiplica



por 4 o 3 veces los datos medios del Pirineo y por 30 o 20 veces la media navarra (dependiendo si se contabilizan o no las plazas del Camping);

- y se sitúa en una posición de **elevada presión del alojamiento turístico** en relación con el **parque de vivienda y número de habitantes**, incluso si lo comparamos con supuestos prácticos que han acometido medidas para garantizar el desarrollo sostenible en relación con la implantación de alojamientos turísticos (en particular viviendas de uso turístico) como es el caso de las zonas más masificadas del Estado Español (60 plazas por cada 100 habitantes), o recientemente del Valle de Baztan (30 plazas por cada 100 habitantes, llegando a máximo de 151 plazas por cada 100 habitantes en el caso de Erratzu).

Estos datos sitúan a Isaba como uno de los **núcleos turísticos más densamente equipados de Navarra**, siendo que se trata de una realidad que ha experimentado un significativo crecimiento **entre 2021 y 2025**, toda vez el **número total de alojamientos registrados ha pasado de 36 a 48 (+33,3 %)** y el **número de plazas oferta das ha aumentado de 800 a 837 (+4,6 %)**. Este incremento se concentra **principalmente en las modalidades de alojamiento vinculadas a la vivienda** (aumento del **50% en el n.º de apartamentos turísticos** y del **69,2% en el de los apartamentos turísticos rurales** que pasan de **13 a 22**), mientras que el resto de las tipologías (hoteles, hostales, pensiones, campings o albergues) mantienen cifras estables o registran ligeras reducciones en el número de plazas.

La variación del n.º de **viviendas de uso turístico en Isaba** se cifra en un **aumento del 61,1%** (de 18 en el 2021 a 29 en el 2025), sensiblemente superior a la media del Pirineo (39,2%) y similar a la de Navarra en su globalidad (63,8%).

Considerando que, encargado por el Ayuntamiento de Isaba, se ha realizado el “**Diagnóstico de la vivienda y de los alojamientos turísticos en Isaba / Izaba. 2025 IKERTALDE**”, en el que se ha constatado una evidente **intensificación del uso turístico en inmuebles** que tradicionalmente **cumplían una función residencial permanente**, y para evaluar el impacto del turismo en el mercado residencial se ha detectado una alta **presión turística** sobre el **parque de viviendas y sobre el parque de alquiler**. Y ello, toda vez:

- la **proporción de viviendas de uso turístico (VUT)** respecto al número de **viviendas principales**, en base a datos del **año 2022**, muestra que existiendo un total de 23 viviendas de uso turístico (VUT) y 214 viviendas principales, la **proporción alcanza el 10,7%**, lo que implica que, por cada 100 viviendas destinadas a residencia habitual, existen más de 10 utilizadas con fines turísticos. Datos muy superiores a los del conjunto del Pirineo (1,6%) y de Navarra (0,4%), lo que sitúa a **Isaba como uno de los municipios con mayor presión relativa del uso turístico sobre el parque residencial habitual**.
- En 2023, el número de VUT en Isaba (23) superaba con creces al de viviendas disponibles en régimen de alquiler (18), alcanzando un índice de **presión del 127,8%**, muy superior a la media del Pirineo (33,1%) y a la del conjunto de Navarra (5%), situando a Isaba en una **posición crítica desde el punto de vista del acceso a la vivienda**.

A ello se añade la intensidad de la implantación de las viviendas y apartamentos de uso turístico sobre el territorio del municipio, siendo que en Isaba se contabilizan un total de 118 plazas de viviendas para uso turístico distribuidas sobre tejido urbano de 0,195



km² (cálculo del suelo urbano y urbanizable del Plan Municipal de Isaba), lo que supone una **densidad de 605,1 plazas/km²**, reflejando una **concentración significativa de usos turísticos** en un núcleo urbano de dimensiones reducidas.

Considerando que de los datos recabados en el citado **Diagnóstico** se deriva que la **capacidad de carga** del municipio para la recepción de turistas y visitantes, se ve condicionada en diversos ámbitos:

- En primer lugar, en relación con diversas **dotaciones, equipamiento y servicios públicos**, entre otros el **sistema de aparcamiento urbano**, especialmente en contextos de **oferta limitada y alta estacionalidad**. En escenarios de máxima afluencia, Isaba contaría con una demanda potencial de 424 vehículos frente a 280 plazas públicas disponibles en el núcleo urbano (o 400 incluyendo el aparcamiento disuasorio). Esto supone un ratio de 1,51 vehículos por plaza de aparcamiento (o 1,06 si se incluye el disuasorio), lo que evidencia un **claro desequilibrio entre la demanda potencial y la oferta de estacionamiento, incluso sin tener en cuenta los vehículos de visitantes de paso o excursionistas**, cuya presencia puede ser significativa en temporada alta y sobre los que no se dispone de datos específicos. Se deriva de todo ello un **desequilibrio entre plazas turísticas y las dotaciones de plazas de aparcamiento público/urbano**.
- Asimismo, dicha capacidad de carga se ve condicionada con una **presión turística elevada en relación con la población residente**, toda vez la media de **103 turistas anuales por habitante** (muy elevada en comparación con otros municipios de referencia como Baztan (24) o Pamplona (4)), evidencia la **desproporción entre el flujo turístico y la población residente estable en Isaba**, y se dispara en los picos de los meses de julio (4.700 turistas) o agosto (4.900 turistas).
- Por último, se ve condicionada en la **afección y presión** que se genera sobre los **espacios públicos**, considerando que el crecimiento del alojamiento turístico en Isaba se ubica mayoritariamente en su núcleo urbano, a la vista de la configuración concentrada del municipio, siendo que el **indicador de densidad de uso del espacio público** durante el mes de agosto de 2021 presentaba una densidad de **0,28 personas/m²**. Dato éste que relacionado en comparativa con municipios rurales con alta densidad concentrada en época estival (tal es el caso de Elizondo, con una densidad de 0,34 personas/m², municipio con una estructura urbana más extensa, un mayor volumen de servicios y una población diez veces superior), muestra que la densidad de uso del espacio público en Isaba alcanza niveles significativos en relación con su escala urbana, lo que refuerza la pertinencia de adoptar enfoques de planificación preventiva y reguladora, con el fin de preservar la funcionalidad del espacio público y garantizar una convivencia equilibrada entre turistas, visitantes y población local.

Considerando que a ello se suma que más de la mitad del parque residencial de Isaba no está destinado a residencia principal, habitual y permanente, mostrando unos



datos muy significativos desde el año 2022, cuando el **53,9% de las viviendas del municipio** eran consideradas **no principales, habituales o permanentes** (viviendas vacías, de segunda residencia o de uso turístico; de un total de 464 viviendas, 250 eran viviendas no principales, habituales o permanentes), y habiéndose aumentado en 6 puntos porcentuales desde el año 2014.

Considerando que de los estudios, planes e iniciativas de reflexión y análisis desarrollados, en particular del Diagnóstico de la Vivienda y de los Alojamiento Turísticos en Isaba (IKERTALDE. 2025), se ha detectado y constatado, de forma resumida:

- Una **muy Alta proporción de vivienda no principal, habitual o permanente**, toda vez **más de la mitad del parque residencial de Isaba no se destina a residencia habitual** (53,9%).
- una **elevada densidad de alojamientos turísticos (118,75 plazas por cada 100 habitantes** si se excluyen las plazas del Camping de Isaba y 213,5 plazas si se incluyen;
- un **incremento acelerado en alojamientos turísticos en las modalidades vinculadas a la vivienda** (apartamentos y viviendas turísticas) del 61,1% en los últimos cuatro años, la intensificación del uso turístico en inmuebles que tradicionalmente cumplían una función residencial permanente;
- una **presencia significativa del uso turístico en relación con la vivienda principal, habitual o permanente** (las viviendas y apartamentos de uso turístico presentan un porcentaje del 10,7% en relación con las viviendas principales) y un índice de presión del 127,8% respecto al parque de alquiler de viviendas;
- una **densidad de 605,1 plazas de alojamiento turístico por km2 de suelo urbano y urbanizable**;
- una **presión turística elevada en relación con la población residente** (103 turistas/habitante en el año);
- una **importante presión sobre los recursos locales** durante periodos muy concretos del año, entre otras evidenciando un claro desequilibrio entre la demanda potencial y la oferta de **estacionamiento o aparcamiento público**, así como el alcance de niveles significativos de la **densidad de uso del espacio público** en relación con su escala urbana;
- situaciones de **dificultad de emancipación juvenil y de acceso al mercado de alquiler de viviendas**, que presenta un mercado reducido y con una variación al alza de precios muy pronunciada.

Considerando que podemos definir el **concepto de desarrollo sostenible del turismo** como aquel que tiene plenamente en cuenta las repercusiones actuales y futuras, económicas, sociales y medioambientales para satisfacer las necesidades de los visitantes, de la industria, del entorno y de las comunidades anfitrionas (Organización Mundial del Turismo). Una reformulación alternativa puede asimismo establecer como centralidad el territorio en todas sus dimensiones, e identificarse con desarrollo de una actividad respetuosa con el medio natural, cultural y social, así como con el conjunto de valores propios de la comunidad local, que posibilita un intercambio provechoso entre residentes y visitantes, ahondando en un reparto justo y equitativo



de los beneficios, y minimizando posibles perjuicios. En este sentido, las Administraciones Públicas, y, en especial las entidades locales, tienen la responsabilidad de **evitar las situaciones de overtourism o masificación turística** que conlleven la concentración abusiva de la actividad turística, de turistificación como desarrollo abusivo del sector turístico en el tejido socioeconómico y sociocultural de determinado territorio, de **saturación turística** o los procesos de **gentrificación** como procesos de desplazamiento poblacional por efecto de la actividad turística.

Considerando que la Ley Foral 17/2003, de 17 de marzo, de desarrollo Rural de Navarra, define en su artículo 4 los **Objetivos Sectoriales de la Política de Desarrollo Rural**, estableciendo como tales en materia de Turismo, y con el fin de potenciación y consolidación de las zonas rurales, entre otros *“Propiciar el desarrollo de un turismo rural que evite su masificación, manteniendo el equilibrio con las actividades tradicionales y el propio medio natural, adecuando la normativa a la realidad, oportunidades y necesidades del medio rural en materia turística con especial atención a las iniciativas endógenas y el agroturismo”*, persiguiendo **evitar la masificación del turismo rural**, que se configura como una oportunidad y alternativa de diversificación de las economías rurales, e identificando en **términos de sostenibilidad el equilibrio con las actividades tradicionales y el medio natural**, la **no masificación** y la **planificación estratégica** basada en las **estructuras de desarrollo existentes a nivel local**.

Considerando que de los estudios, análisis y diagnósticos desarrollados, se concluye que el municipio de Isaba ha alcanzado una **situación de turistificación progresiva del parque inmobiliario residencial**, y situaciones de **presión sobre el mercado de vivienda**, sobre el **mercado de alquiler**, sobre las **dotaciones, servicios y espacios públicos**, así como datos sobre **densidad y número de plazas de alojamiento turístico muy elevadas**, y en particular una situación de **acentuado progreso en aumento** en los últimos años en **tipologías de alojamiento vinculadas o relacionadas con la edificación residencial**.

Considerando que la expansión de la actividad turística ha traído consigo una serie de transformaciones de calado que repercuten directamente en el tejido sociocultural, económico, medioambiental, y urbano del municipio, y que se materializa en las afecciones anteriormente indicadas, y que se advierte **como fundamental a nivel local la necesidad de regular el uso de alojamiento turístico**, en la búsqueda de un **modelo de gestión sostenible**, compartiéndose una voluntad real por regular el uso urbanístico para la implantación de la actividad y con ello, mitigar, y, en su caso, subsanar, los posibles impactos perniciosos que pudiera generar el turismo en el espacio y marco sociocultural local en un desarrollo progresivo como el que se está viviendo. Y como reacción a esta situación detectada y constatada, se ha definido en el **proceso de reflexión de desarrollo sostenible para la regulación del uso e implantación de alojamiento turístico** en el municipio de Isaba la necesidad de **salvaguardar y garantizar los siguientes valores**:

- El **Derecho al acceso a una vivienda digna**, toda vez el crecimiento de la actividad de alojamientos turísticos, en particular los vinculados o



relacionados con las edificaciones residenciales, modifica en mayor o menor grado la realidad preexistente en lo relativo a la vivienda, y se convierte en vector de cambio de las características del parque y el mercado inmobiliario, tanto en lo relativo a la vertiente de la disponibilidad de la vivienda, evitando la retracción de la oferta, como a la de su precio, evitando un aumento artificial.

- La preservación del **modelo de cohesión social, territorial, medioambiental, cultural, natural y socioeconómica de Isaba**, evitando los procesos de masificación y turistificación, la sustitución de las necesidades endógenas por las necesidades de los visitantes turistas, así como la pérdida de los valores y características específicas del territorio.
- La **no discriminación, segregación y gentrificación social**.
- La **política social y cultural**.
- La protección del **derecho fundamental a la intimidad domiciliaria, la protección a la salud y a la seguridad individual y colectiva**, y, al fin y al cabo, la **cohesión social en términos de desarrollo sostenible e igualitario**, evitando disfunciones de convivencia entre el uso residencial y el uso de alojamiento turístico.
- La preservación, mejora y potenciación del **medioambiente urbano**, entendido como *“un ecosistema especial, creado fundamentalmente por y para el ser humano, en el que se desarrollan procesos físicos, biológicos y culturales debidos al dinamismo espontáneo de las fuerzas de la naturaleza y, especialmente, a la importante intervención antrópica”*, que es así *“el resultado de la intensa acción humana, muchas veces prolongada y multiforme, sobre un espacio físico reducido que tiene como resultado unas determinadas condiciones para la vida”* (Carta de Atenas).
- La **preservación de la identidad y funciones colectivas originarias** asociadas a cada **espacio urbano**, previniendo su desvirtuación y/o sustitución por usos incompatibles, y garantizando la calidad de los espacios públicos, mediante la gestión de los residuos sólidos urbanos y la protección contra la contaminación acústica, lumínica y atmosférica en las zonas urbanas.
- **Mitigar la presión sobre las plazas de aparcamiento público** ocupadas debido al déficit de aparcamiento privado de los alojamientos en relación con el total de plazas de aparcamiento público, y garantizar la sostenibilidad de las dotaciones públicas.
- La **conservación del patrimonio histórico, cultural y artístico**.

Considerando que la preservación y defensa de dichos objetivos, dentro de los parámetros del ejercicio libre de la actividad turística sometido al cumplimiento de las normas legales y reglamentarias de aplicación, con arreglo a la Ley Foral 7/2003, de 14 de julio, de Turismo de Navarra y a la Directiva 2006/123 de Servicios, constituyen **razones imperiosas de interés general** para poder definir medidas no discriminatorias ni desproporcionadas en el ejercicio de la competencia municipal para definir su modelo de desarrollo, las acciones de preservación e impulso de políticas en materias sociales, de vivienda, de protección del entorno urbano y rural, de sostenibilidad de los entornos habitados, naturales, de las infraestructuras urbanas, y, al fin y al cabo, poder definir y ordenar los **modelos de desarrollo social y**

vital de los municipios bajo la premisa del fin público, del **desarrollo sostenible** y la **satisfacción del interés general** en la actividad administrativa, en especial del urbanismo.

Considerando que el ejercicio de las **Potestades Propias de los Municipios** que puedan afectar al **uso de los establecimientos de alojamiento turístico**, permite **definir su modelo de desarrollo**, las acciones de preservación e impulso de políticas en materias sociales, de vivienda, de protección del entorno urbano y rural, de sostenibilidad de los entornos habitados, naturales, de las infraestructuras urbanas, y, al fin y al cabo, de los modelos de desarrollo social y vital de los municipios bajo la premisa del fin público, del desarrollo sostenible y la satisfacción del interés general en la actividad administrativa del urbanismo. De esta manera, la posibilidad por parte de la **potestad de planificación urbanística** de imponer restricciones territoriales para el acceso o ejercicio de una actividad económica, deben estar ampliamente **motivadas y objetivadas**, así como debidamente justificadas por **razones de interés general**.

En atención a las resoluciones emitidas por el **Tribunal Superior de Justicia de la Unión Europea (TSJUE)** (entre otras, Sentencia de 30 de enero de 2018 (Asuntos C-360/15, C-31/16), o Sentencia 22 de setiembre de 2020) y de las resoluciones judiciales de los Tribunales (entre otras, Sentencias 625/2020, de 1 de junio, 1550/2020, de 19 de noviembre, y 75/2021, de 26 de enero, del **Tribunal Supremo**), pueden constituir **razones imperiosas de interés general** que habiliten la implementación de **regulaciones y limitaciones territoriales** al ejercicio de actividades y servicios, tales como el **alojamiento turístico**, mediante la **intervención municipal en uso y ejercicio de la potestad de planeamiento**, en base a los artículos 9 a 13 de la Directiva 2006/123, las siguientes:

- El criterio y objetivo de protección del entorno urbano, las políticas de ordenación territorial y urbanística, y la configuración de un determinado modelo de ciudad.
- La preservación del entorno rural y del suelo no urbanizable.
- La adopción de medidas para garantizar el derecho a una vivienda digna por la población y las de la lucha contra la presión o aumento de la tensión inmobiliaria que haga experimentar una escasez estructural de viviendas.
- La protección del entorno urbano, el derecho a la ciudad/municipio y el modelo de municipio, garantizando:
 - la protección del medioambiente urbano;
 - la adopción de modelos que persiguen evitar la desertización y el desplazamiento de la población residente (gentrificación), la transformación –de hecho– de un uso tradicional residencial en otro, pujante y turístico, que conlleve que se diluya su auténtica identidad; evitar convertir las ciudades y municipios –o las partes esenciales de la mismas– en un modo de parque temático, en vez de un lugar habitable y de convivencia, persiguiendo que los municipios continúen siendo un espacio de solución de los problemas de sus habitantes en vez de un espacio generador de problemas; o evitar la reducción del número de residentes y su sustitución por turistas o visitantes en edificios



residenciales para evitar convertirse en un entorno más vinculado mayoritariamente al ocio y no dedicado a la prestación de los servicios residenciales para satisfacer las necesidades vitales de los vecinos, potencial desaparición progresiva del sentimiento de comunidad, en los espacios que puedan verse afectados por procesos de desertización, desplazamiento y gentrificación, que conllevan un empobrecimiento del entorno urbano;

- la geomorfología y las características específicas y tradicionales de los asentamientos urbanos, y con ello la vida de los residentes habituales del mismo lugar.
- Razones de Orden Público, tales como la preservación del orden público, la seguridad pública, la protección pública, la salud pública, la conservación del patrimonio histórico y artístico o de los objetivos de la política social y cultural. Entre ellos, el objeto de evitar las distorsiones en el descanso de los vecinos, así como los conflictos de convivencia entre usuarios esporádicos vinculados al uso vacaciones turístico con el uso residencial y la vida laboral y social de los residentes, afectando por ende a la calidad de vida residencial (horarios, ruidos, civismo, costumbres y hábitos, seguridad ciudadana etc.).

Considerando que en base a dichas razones y fines, los municipios cuentan con distintos **instrumentos** para poder definir sus propios **modelos de desarrollo**, también en materia de los **usos de alojamientos turísticos**, tales como:

- Instrumentos de ordenación y regulación de usos urbanísticos.
- Instrumentos de ordenación que definan parámetros de sostenibilidad objetivados en base a los cuales se rijan los distintos regímenes urbanísticos.
- Instrumentos de ordenación para la definición de estándares de Densidad.
- Instrumentos de ordenación para definición de estándares sobre dotaciones y servicios urbanos.
- Instrumentos de Intervención Administrativa.
- Instrumentos de Ordenación de contenido edificatorio.
- Instrumentos normativos en relación con el Medioambiente Urbano.

Considerando que el Plan Municipal de Isaba no cuenta con un instrumento de ordenación y regulación específica del uso de alojamiento turístico, limitándose la regulación del planeamiento municipal a la definición y regulación del régimen de Compatibilidad de Usos pormenorizados correspondientes a los usos globales según la división territorial del suelo Urbano y Urbanizable y del régimen de Idoneidad de Usos, definido como el régimen de compatibilidad de usos pormenorizados y de detalle correspondiente a la división territorial en Unidades Ordenadas en Suelo Urbano (arts. 19 y 20 del Plan General Municipal), así como a la regulación del contenido de las fichas urbanísticas de los distintos ámbitos de planeamiento y gestión, siendo que, con carácter general, se define el uso de “Hotel, hostel, apartamentos turísticos” compatible con el Uso Residencial (en Edificaciones Residenciales Existentes, en el Uso Residencial Casco y en el Uso Residencial Colectivo de Nueva Ordenación), rigiéndose la complementariedad por la regla por la que los usos compatibles definidos en el artículo 19 podrán autorizarse junto con el uso principal, siempre y cuando su superficie sea inferior a la del uso característico, y



para su autorización en la totalidad del edificio o en superficie superior a la del uso global, se articula la posibilidad de habilitarse mediante modificación pormenorizada.

Considerando que la regulación de los usos y las distintas técnicas de ordenación urbanística municipal, permiten regular las condiciones de admisibilidad y las limitaciones, políticas de **desarrollo y de regulación de la implantación del uso de alojamiento turístico**, mediante los **instrumentos de planeamiento municipal correspondientes**, en el ejercicio de las **Potestades Propias de los Municipios** (art. 25 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local), de los **principios y fines de la actividad urbanística** (criterios de sostenibilidad, adaptación al ambiente, organización racional y conforme al interés general de la ocupación y el uso del suelo; Decreto Foral Legislativo 1/2017 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Foral de ordenación del territorio y urbanismo), así como en cumplimiento del **principio y objetivo de desarrollo no masificado del turismo rural** (art. 4 Ley Foral 17/2003, de 17 de marzo, de desarrollo Rural de Navarra) y de la adscripción del municipio de Isaba al Plan de Ordenación Territorial “**POT-1 Pirineo**”, en el que se definen, entre otros elementos, al **Turismo Sostenible** (Clúster 8) dentro de los Sectores Estratégicos para el Desarrollo Económico Territorial y se significa el **desarrollo turístico como elemento estratégico bajo criterios de sostenibilidad**. Para ello, se convierte en esencial la atención de los principios y derechos de desarrollo sostenible; de medio ambiente adecuado para el desarrollo de las personas; de utilización racional de los recursos naturales; del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada; de garantizar la calidad del entorno urbano y de la adaptación al ambiente; o de promover un progreso económico y social equilibrado y sostenible, en un entorno residencial diversificado.

Considerando que la implementación de la estrategia global del Ayuntamiento de Isaba para la regulación y ordenación de la actividad turística, y en particular el **uso de alojamiento turístico en el municipio** bajo criterios de **sostenibilidad**, cabe realizarse mediante el **instrumento urbanístico de Plan Especial**, en virtud del artículo 61 del Decreto Foral Legislativo 1/2017 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Foral de ordenación del territorio y urbanismo.

Considerando que en el ejercicio de las competencias municipales y en respuesta a la necesidad advertida de generar una normativa reguladora propia en la materia, se proyecta acometer la regulación y ordenación del uso de alojamiento turístico en el municipio de Isaba en términos de sostenibilidad, mediante la redacción, tramitación y aprobación de un **Plan Especial de regulación y ordenación del Uso de Alojamiento Turístico de Isaba**, que permita poder **regular y ordenar el uso de Alojamiento Turístico de Isaba**, en sus distintas tipologías y categorías, partiendo de la previa definición de **parámetros de sostenibilidad objetivables y objetivados**.

Considerando que en virtud del artículo 70 del Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo establece que “*la Administración competente para la aprobación inicial de los planes urbanísticos podrá acordar con anterioridad a ésta la*



suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación de terrenos, edificación y demolición en áreas o para usos determinados, con el fin de estudiar su formación o reforma, y definiendo con claridad suficiente estos ámbitos” y que “dicho acuerdo habrá de publicarse en el Boletín Oficial de Navarra y, al menos, en los diarios editados en la Comunidad Foral”.

Se ACUERDA por unanimidad (6 votos) y se eleva al Pleno del Ayuntamiento de Isaba la siguiente **propuesta de acuerdo**:

Primero.- Al amparo de lo dispuesto en el artículo 70 del DFL 1/2017, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo, acordar la suspensión de la implantación de nuevos establecimientos de alojamiento turístico y de la ampliación de los preexistentes, así como del otorgamiento de todo tipo de licencias, autorizaciones, comunicaciones previas y declaraciones responsables relacionadas, con el fin de estudiar la regulación y ordenación del uso de alojamiento turístico en el municipio de Isaba, mediante la redacción, tramitación y aprobación de un Plan Especial de regulación y ordenación del Uso de Alojamiento Turístico de Isaba, que permita poder regular y ordenar el uso de Alojamiento Turístico de Isaba, en sus distintas tipologías y categorías, partiendo de la previa definición de parámetros de sostenibilidad objetivables y objetivados.

Esta suspensión afectará a los suelos, y edificaciones ubicadas en los mismos, del municipio de Isaba que su Plan General Municipal clasifique como suelos urbanos y como suelos urbanizables en los que el uso de alojamiento turístico resulte autorizado o autorizable como un uso compatible e idóneo al uso característico o global residencial en las distintas categorías del mismo que define el Plan General Municipal, y en consecuencia, a las distintas clases y tipologías de establecimientos de alojamiento turístico, considerando a los efectos los siguientes:

- a. Establecimientos hoteleros.
- b. Campamentos de turismo.
- c. Albergues turísticos.
- d. Casas rurales.
- e. Apartamentos turísticos y viviendas turísticas.
- f. Alojamientos singulares.
- g. Cualesquiera otros que se determinen reglamentariamente por la Comunidad Foral de Navarra.

Segundo.- Esta suspensión regirá por el plazo máximo de un año, con arreglo a lo regulado en el artículo del DFL 1/2017, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Tercero.- Esta suspensión no afectará a los establecimientos de alojamiento turístico debidamente inscritos en el Registro de Turismo de Navarra, y que mantengan en vigor dicho registro, con anterioridad a la publicación de esta suspensión, que podrán continuar con su actividad o iniciar la misma conforme a dicho registro, así como a los

establecimientos de alojamiento turístico para los que se haya obtenido la correspondiente licencia municipal de obras o autorización municipal, o hayan presentado las correspondientes declaraciones responsables o comunicaciones previas ante el Ayuntamiento, conforme a Derecho con anterioridad a la publicación de esta suspensión, para la realización de obras mayores o menores para la implantación o ampliación de una actividad de alojamiento turístico.

Cuarto.- Someter el presente acuerdo a publicación en el Boletín Oficial de Navarra y en el Tablón de Anuncios municipales y en los diarios editados en la Comunidad Foral de Navarra.

Quinto.- Contra el presente acuerdo podrá interponerse, optativamente, alguno de los siguientes recursos:

- a) Recurso de reposición ante el mismo órgano que lo dictó en el plazo de un mes, a partir del día siguiente al de notificación de este acuerdo.
- b) Recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo en el plazo de dos meses, desde el día siguiente al de notificación de este acuerdo.
- c) Recurso de alzada ante el Tribunal Administrativo de Navarra, dentro del mes siguiente a la fecha de notificación de este acuerdo.

Y no habiendo más asuntos que tratar, siendo las 11:30 horas, del miércoles 8 de Octubre de 2025, el Alcalde-Presidente levanta la sesión de la que se extiende la presente Acta, firmada por los miembros de la Corporación, conmigo la Secretaria que certifico.

EL ALCALDE

SECRETARIA-INTERVENTORA.

Carlos Anaut Abadía

Mª Jesús Sanz Pueyo.

CONCEJALES:	
KARIN HÜBNER	PEDRO PILART MARTÍN
JAVIER TAPIA ELDUAYEN	