

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA PARA ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS “CABAÑAS EN LOS ÁRBOLES” EN BAZTAN PARK

Zona de Bagatxeta de Beartzun. Entorno de Beartzungo Erreka y NA-2595.
Parcelas: 207 del polígono 60 y 56 del polígono 61. Baztán (Navarra)

CLIENTE: Bidasoa Kultur Zerbitzua S.L.U.

ARQUITECTOS: Juan Ignacio Urquia Lus - Víctor Herrero Aldama.



INDICE

MEMORIA

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1. Información previa

1.1.1. Objeto

1.1.2. Autores y Encargo

1.1.3. Situación y Entorno

1.2. Antecedentes y motivación de los promotores

1.3. Descripción de la actividad

1.4. Programa de Necesidades

1.5. Descripción del proyecto

1.5.1. Senderos e Instalaciones

1.5.2. Alojamiento Turísticos “Cabañas en los Árboles”

1.6. Cuadros de Superficies Estimadas

1.7. Justificación sobre la adecuación de la instalación

1.7.1. E.T.N. Estrategia Territorial de Navarra

1.7.2. P.O.T. 2 – Navarra Atlántica.

1.7.3. Ley Foral de Ordenación del Territorio.

1.7.4. Plan General Municipal del Valle de Baztán.

MEMORIA

1 MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1 Información Previa

1.1.1 OBJETO

El objeto del presente documento es la definición de los trabajos necesarios para la instalación de:

- Alojamientos temporales del tipo “cabañas en los árboles” en la parcela objeto de este proyecto para adecuarla al uso de Alojamientos Turísticos.

Se pretende con este estudio y memoria justificativa la obtención de:

- Informe favorable y autorización de uso por parte del Ayuntamiento de uso del terreno comunal, con el sometimiento previo a consulta a la Junta General.

El proyecto tiene como prioridad ser lo más sostenible y ecológico posible, basándose en las premisas de la bioconstrucción, utilizando materiales naturales, sostenibles y buscando el bienestar de las personas que las disfruten y habiten. Se pretende crear el mínimo impacto posible en el medio natural siendo la esencia del proyecto la conservación del mismo para su disfrute respetuoso y sostenible.

Se diseñan unos alojamientos (cabañas en los árboles) con estructura y revestimientos de madera, ligera y desmontable. Las cabañas se ubicarán sobre plataformas ancladas a los árboles existentes de modo que no se afecte su integridad ni se obstaculice su crecimiento.

1.1.2 AUTORES Y ENCARGO

El encargo y propiedad del presente proyecto ha sido realizado por:

- Bidasoa Kultur Zerbitzua S.L.U. (BKZ), CIF/NIF: B 31440142 y domicilio social en Casa Tellería. S/N, de la localidad de 31793-Narbate.

Los autores del proyecto son los arquitectos:

- Juan Ignacio Urquia Lus, colegiado nº169153 del Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro, y Estudio Profesional en Calle Solano s/n - Bigüezal, Romanzado (Navarra), y DNI. 72663876-E
- Víctor Herrero Aldama, colegiado nº419060 del Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro, y Estudio Profesional en Av. Eulza, 12 bajo, 31010 - Barañain (Navarra), y DNI. 33437048-Q.

1.1.3 SITUACIÓN Y ENTORNO

Los terrenos objeto de este estudio son las parcelas 207 del polígono 60 y 56 del polígono 61. Baztán (Navarra)

Todas ellas son zonas de robledales, contando con árboles de gran porte en muy buen estado de conservación.

La actuación se realizará en tres zonas según el PROYECTO PARA LA AMPLIACIÓN DE PARQUE DE AVENTURAS "BAZTAN PARK" DE BEARTZUN EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE BAZTAN (NAVARRA).

SITUACIÓN PREVISTA DE LAS CABAÑAS



1.2 Antecedentes y motivación de los promotores.

La promotora del proyecto, BKZ-Navarra Aventura, desarrolla desde hace 27 años sus actividades educativas y deportivas de aventura en la comarca del Baztán-Bidasoa, siendo una de las empresas referente en el mundo del turismo activo en Navarra realizando más de 45.000 actividades anuales y creando trabajo directo a una media de 30 personas y un sin fin de trabajos indirectos.

Hace 6 años acometió la primera fase del proyecto del parque de aventura de Baztán Park en Elizondo (Terreno comunal) con el consiguiente desarrollo de la actividad de aventura que ha permitido analizar las condiciones de las mismas y especialmente los efectos positivos que ha tenido para el desarrollo del turismo en el valle y en general en la Comunidad Foral.

Actualmente es un parque de referencia en Navarra, realizando más de 20.000 actividades educativas y de aventura al año.

El análisis de la actividad ha llevado a BKZ- Navarra Aventura al estudio de una ampliación y modificación de actividades para la ejecución de la segunda fase, con el convencimiento de que la ampliación que se pretende realizar va a servir para crear uno de los mejores parques de aventura de Europa por la calidad de las actividades y entorno en el que se desarrollan.

En esta segunda fase se pretende la inclusión de alojamientos turísticos vinculados a la actividad del parque que permitan el alojamiento de las familias usuarias en el mismo. Se pretende seguir siendo pioneros y realizar un modelo de alojamiento singular y diferenciado del resto de los que se ofrecen en la zona.

De este modo se complementará la oferta de alojamiento de la zona con un tipo diferente y singular que ayudará a mantener abierto el parque todo el año incluyendo las temporadas bajas y medias.

Esta instalación se realizaría teniendo en cuenta el entorno e intentando causar el mínimo impacto posible. Para ello lo que se quiere construir una serie de cabañas en los árboles ubicadas en diferentes zonas del bosque de robles que ocupa la mayoría de las parcelas.

La construcción de las cabañas será preferentemente de madera procedente de los bosques cercanos y aserrada en aserraderos de la zona consiguiendo un producto local en su totalidad.

1.3 Descripción Actividad

CABAÑAS EN LOS ARBOLES – ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS

Se pretende la instalación de alojamientos turísticos medioambientalmente sostenibles integrados en el parque que ofrecen un alojamiento confortable en plena naturaleza desde el cual se puede disfrutar de la misma desde dentro. Se conciben como cabañas en los árboles.

Se encuadra dentro de un concepto que conlleva un estilo de alojamiento con encanto y confort en íntimo contacto con el entorno natural. Se trata de una oferta de alojamiento que busca sorprender al viajero mediante la generación de nuevas experiencias sensoriales.

Se ofrecerá desayuno en la cabaña o en la zona común y cenas con reserva previa.

Los alojamientos principales serán del tipo “cabañas en los árboles” existiendo 10 alojamientos de este tipo. Se encontrarán a una altura media de 4 metros sobre el suelo y contarán con amplias terrazas y debido a su especial ubicación permitirán una observación y vivencia de la naturaleza posibilitando el contacto directo con el medio natural y la sensación de encontrarse dentro de la propia naturaleza.

Al ser alojamientos en plena naturaleza no contarán con las instalaciones habituales resolviéndose las necesidades de los turistas mediante una estufa de biomasa para la calefacción, un baño seco y un suministro de agua potable mediante una garrafa que se repondrá. La única conexión de instalaciones que se pretende es la eléctrica, aprovechando la acometida que se precisa para el edificio de servicios comunes del parque y el poco impacto en el medio que implica su instalación. El servicio de ducha se ofrecerá en la zona habilitada al efecto en el edificio de servicios comunes del parque.

Se prevén dos tipos básicos de cabañas según su ocupación, de este modo se dispondrán unas 7 cabañas tipo para alojamiento de parejas contando con una cama de matrimonio y la posibilidad de utilizar el sofá o sillones (tipo futón) para poder alojarse también con uno o dos niños. Se plantea la realización también de 3 cabañas un poco más amplias, tipo dobles, con una zona o terraza comunes y dos habitaciones con la misma configuración que las anteriores. Están pensadas para el alojamiento de 2 parejas con posibilidad también de alojar un par de niños en dos de ellas. Además, se habilitarán 3 cabañas accesibles para personas con movilidad reducida.

De este modo se establece una ocupación máxima de 52 personas distribuidas en:

Cabañas simples – 7 unidades por 4 personas – 28 personas

Cabañas dobles – 3 unidades por 8 personas – 24 personas.

1.4 Programa de Necesidades

El programa de necesidades planteado por la propiedad consiste en la adecuación de parte de las parcelas para la Implantación de Alojamientos turísticos del tipo “cabañas en los árboles” , los cuales serán desmontables.

Se contará con una zona de servicios comunes en el edificio al efecto previsto en el edificio de recepción del parque.

Se plantea la construcción de 10 terrazas de madera ancladas a los árboles de gran porte existentes que conforman la base de otras tantas unidades de alojamiento tipo Cabaña. Dichas cabañas servirán para dar alojamiento turístico temporal a los clientes.

1.5 Descripción del Proyecto

El proyecto consta de:

- La adecuación de la parcela, consistente en realizar los senderos de acceso a las cabañas. Todo ello se realizará sin modificar el medio natural de la zona de bosque.
- La instalación de 10 estructuras temporales desmontables tipo cabañas en los árboles sobre plataformas de madera construidas al efecto que contendrán los alojamientos turísticos.

Cumplirán la normativa vigente en materia de urbanismo, construcción y edificación, instalaciones, accesibilidad, sanidad y consumo, seguridad, higiene y protección del medio ambiente.

1.5.1 Senderos e Instalaciones.

Se actuará mínimamente en la parcela, conservando su estado actual lo máximo posible, tanto en su orografía como en los materiales que componen los espacios de circulación.

Se utilizará la explanada de aparcamiento actual junto al edificio de recepción previsto como zona de aparcamiento.

Desde aquí se accederá a las zonas de cabañas través de las pistas existentes actualmente que dan acceso a las actividades. Debido a la pendiente y diferencia de cotas existente se permitirá el acceso a tres de las cabañas previstas a través de pasarelas de madera que posibiliten su accesibilidad a clientes con movilidad reducida.

El acceso se realizará mediante senderos de corto recorrido y escasa dimensión de todo uno compactado y desde ellos mediante rampas o escaleras al efecto se accederá a las cabañas.

Los accesos y senderos se realizarán sin alterar el suelo del bosque existente, sin realizar ningún tipo de zanja ni desmonte. En las zonas donde sea necesario nivelara la pendiente se realizarán mediante piquetes de madera de acacia y cierre del mismo material para relleno y acabado de todo uno en la zonas de mucha pendiente.

1.5.2 Alojamientos Turísticos "Cabañas en los árboles"

La instalación contará con 10 unidades de alojamientos turísticos del tipo cabañas en los árboles.

Los alojamientos tipo cabaña en los árboles serán elementos desmontables, se construirán realizando unas plataformas ancladas a los árboles sobre las cuales se situarán las cabañas propiamente dichas.

Cada cabaña se adaptará al entorno y los árboles sobre los que se asentarán siendo únicas y diferenciadas. En este documento se realiza un diseño genérico de una cabaña tipo, teniendo en cuenta que en el momento de realizar los proyectos de ejecución de las mismas se modificarán y adaptarán de manera individualizada.

Serán estructuras ligeras y de madera íntegramente, se utilizarán maderas de la zona, preferentemente acacia y alerce que son las que mejor resisten a la intemperie de

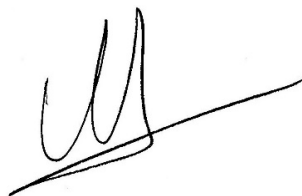
manera natural. Estarán constituidas por muros de entramado ligero con aislantes naturales. La estructura de la cubierta será del mismo tipo. Una vez ejecutadas se procederá a la realización de las instalaciones y los revestimientos. Los revestimientos exteriores verticales serán de madera. La cubierta será de tejas de madera y del tipo cubierta vegetal según los casos. Los revestimientos interiores serán de friso de madera, paneles de yeso natural y alicatado en baños en paredes y tarima de madera en suelo. Contarán con carpintería de madera y terraza abierta con entablado y barandillas de madera.

Toda la construcción estará bien aislada y muy iluminada, con claraboya en cúspide para ver las estrellas por la noche.

Se plantea la utilización de sistema de baño seco mediante un sistema privativo para los inodoros por ser más sostenible medioambientalmente, los restos orgánicos que se generen se compostarán para abono. Contarán con un suministro de electricidad mínimo, calefacción mediante estufa de biomasa y agua potable en garrafas que se repondrán diariamente para el consumo y el aseo. Se habilitará en la zona de servicios comunes un vestuario con ducha para los usuarios. Estas serán cabañas autónomas, desconectadas que permitirán una experiencia de alojamiento diferente.

Se trata de que sea una integración máxima en la Naturaleza de la que formamos parte y debemos respetar con veneración. Habitar un bosque, escuchar los pájaros, oler la naturaleza, ver las estrellas, escuchar el silencio, el viento entre el bosque, mecerse con la brisa, experiencias cada vez más difíciles de vivir en las urbes actuales.

Barañain, marzo de 2021.



Juan Ignacio Urquia Lus



Víctor Herrero Aldama

Planos CABAÑA TIPO 1.

A continuación, se realiza un estudio más detallado de cómo sería una de las cabañas. Las cabañas restantes seguirán la misma idea, pero adaptándose en forma, tamaño y configuración a la zona de implantación de cada una.

Al partir de tres árboles que configuran una base triangular se ha ido encajando una solución de cabaña hexagonal de modo que los lados opuestos del hexágono vayan relacionados con la proporción áurea que esta presente en toda la creación y en las obras de arte y arquitectura más apreciadas.

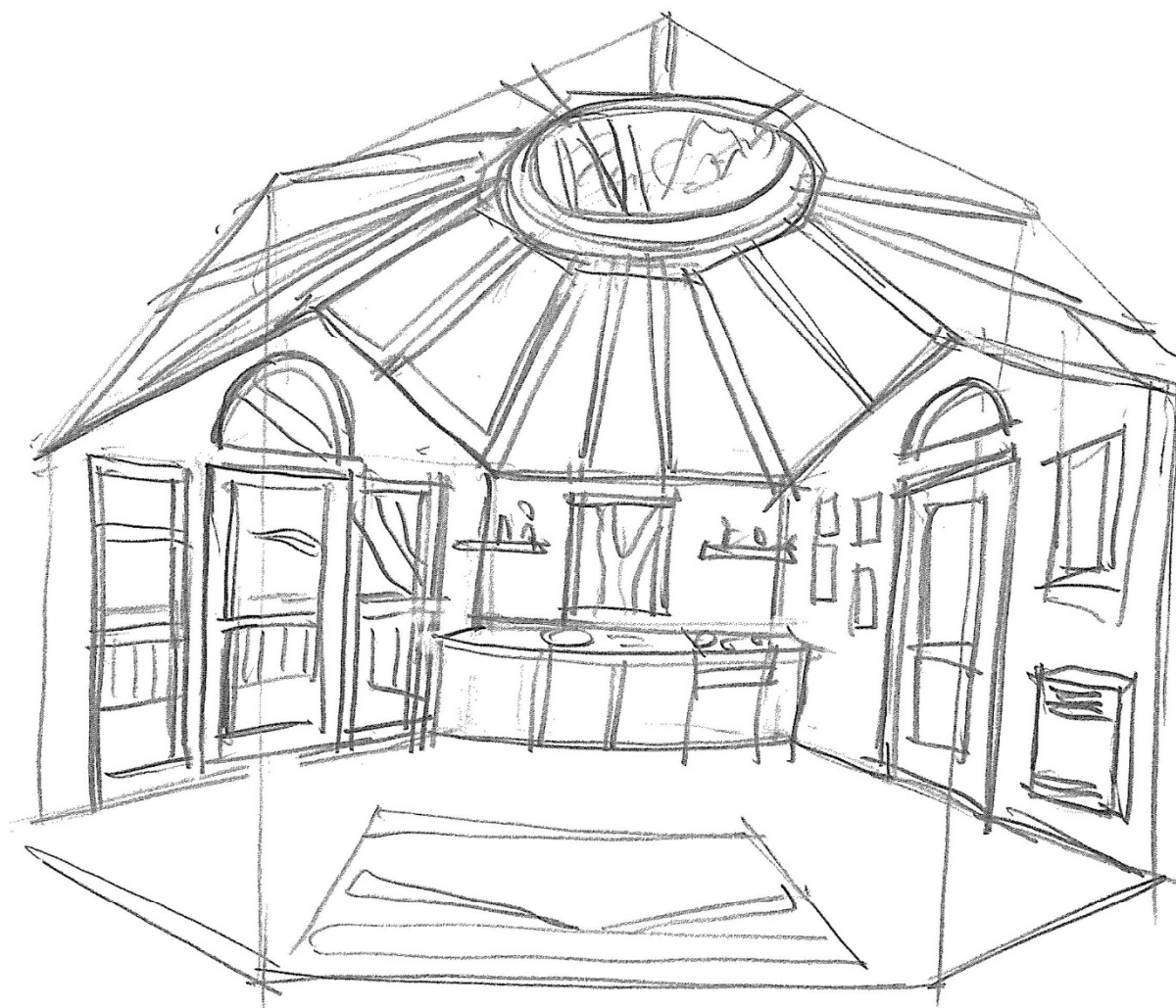
Esto permite hacer un techo formado por tres pentágonos regulares. Es por tanto la punta superior de un dodecaedro regular. El dodecaedro es uno de los Cinco Sólidos Platónicos conocidos desde la antigüedad, es una forma especialmente armonizadora y utilizada para ayudar a la introspección y la meditación.

Habitaremos el espacio docecaédrico utilizando la mitad superior de un dodecaedro regular.

Para acceder planteamos unas escaleras de madera, con rellano pentagonal sujeto unos de los árboles.



VISTA EXTERIOR



VISTA INTERIOR
CABATA DODECAEDRICA
EN TRES ROBLES



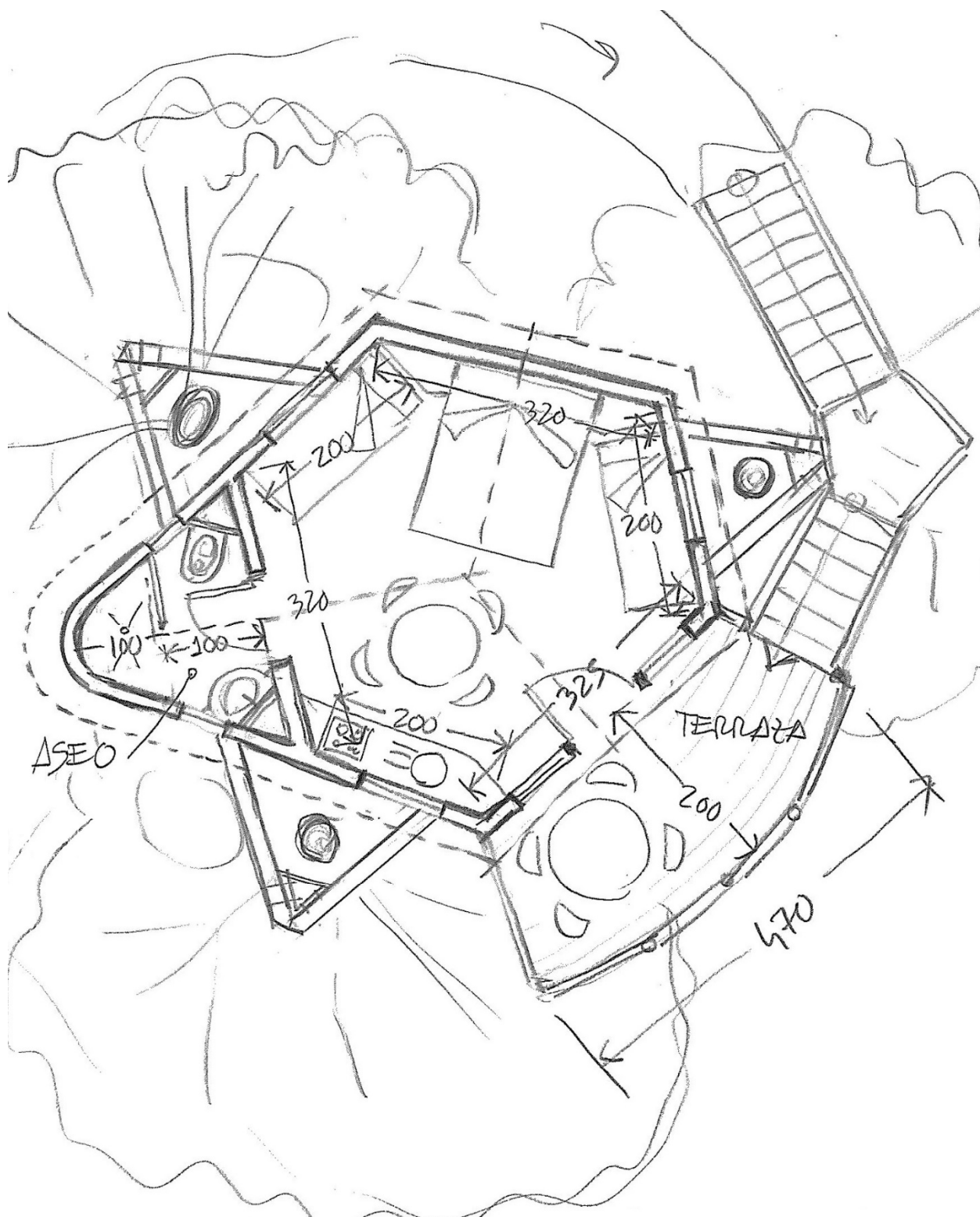
ALZADO SUR



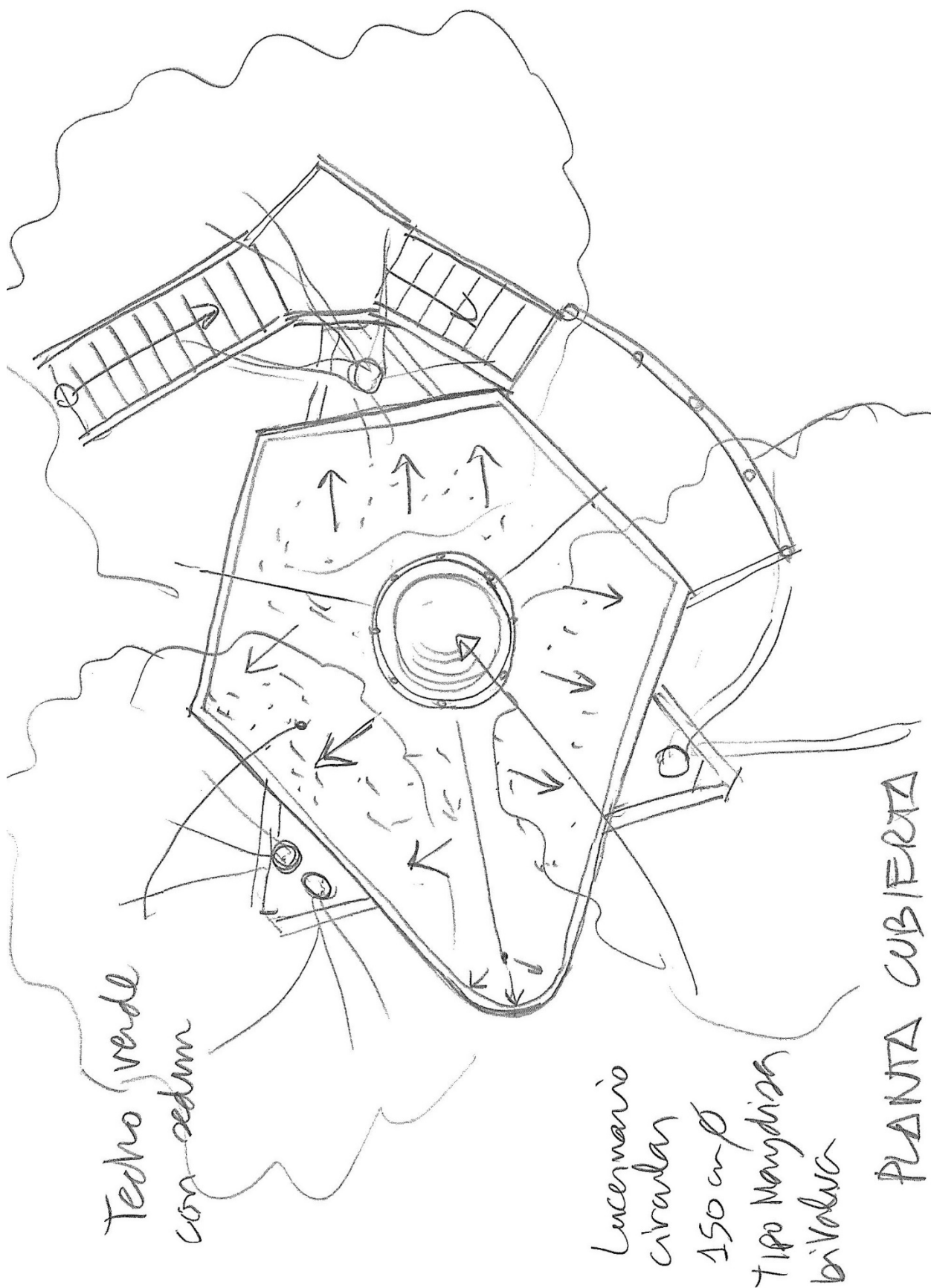
ALZADO NORTE

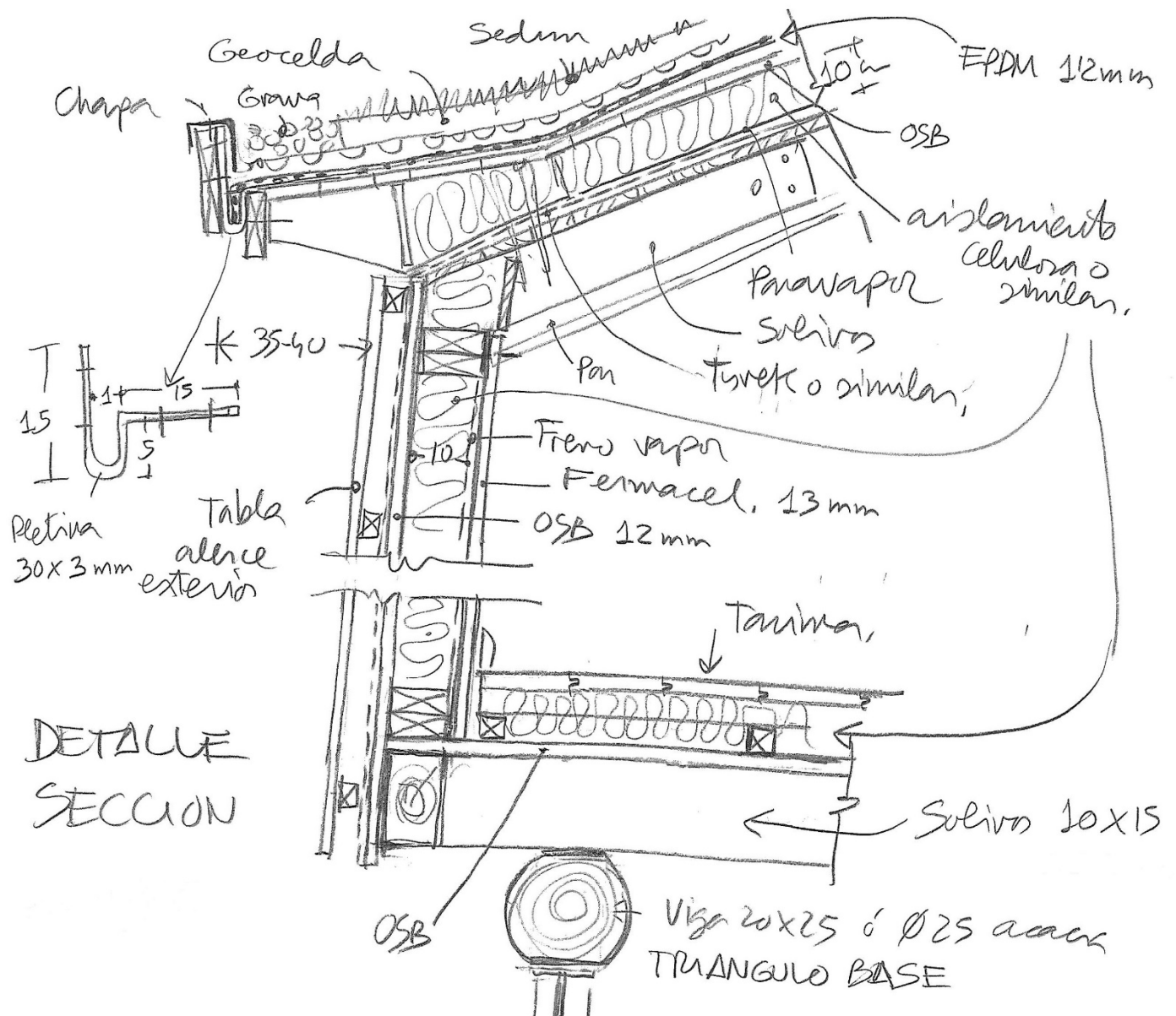


ALZADO OESTE

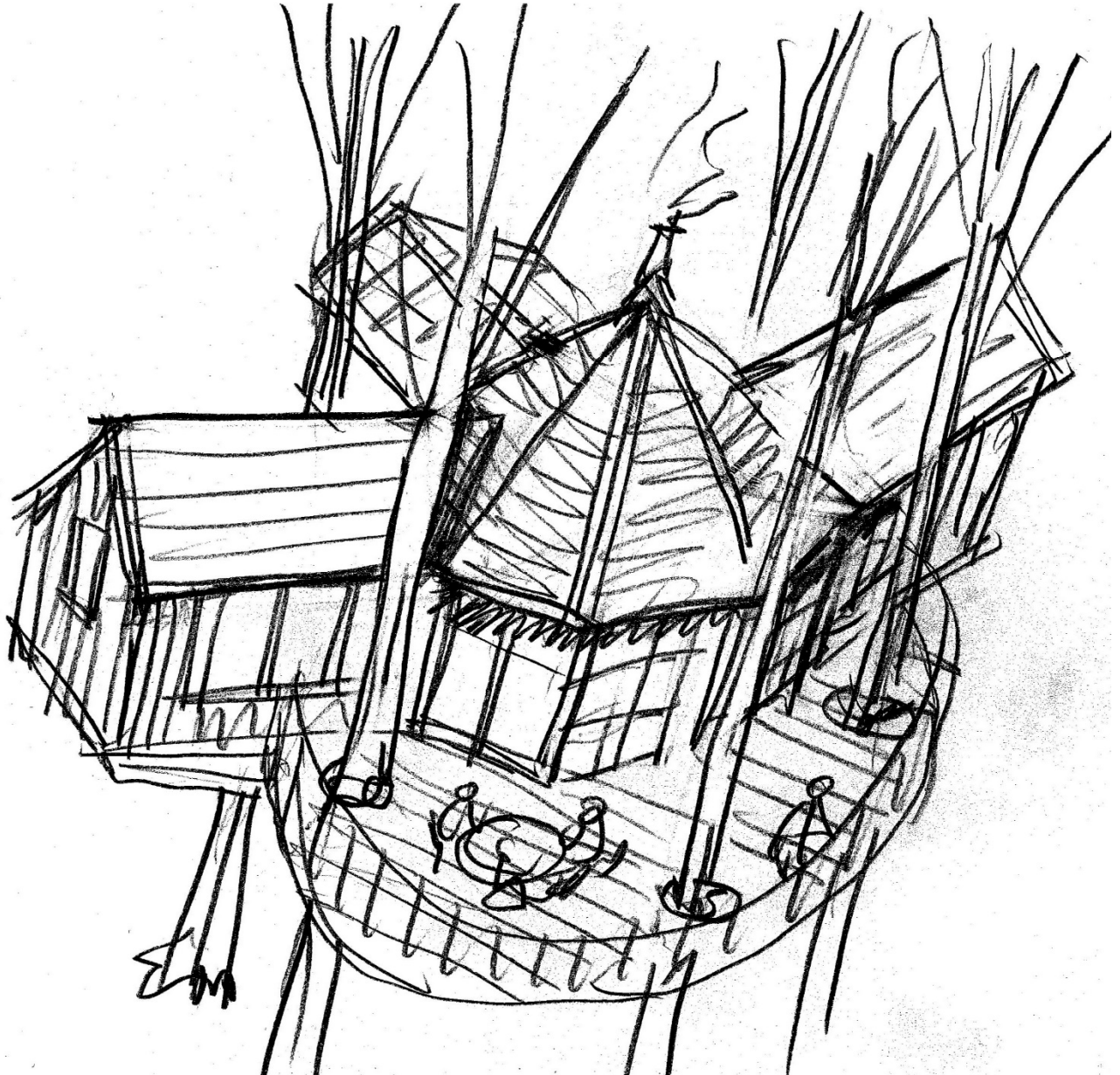


PLANTA PRIMERA
ALOTADA - AMUEBLADA

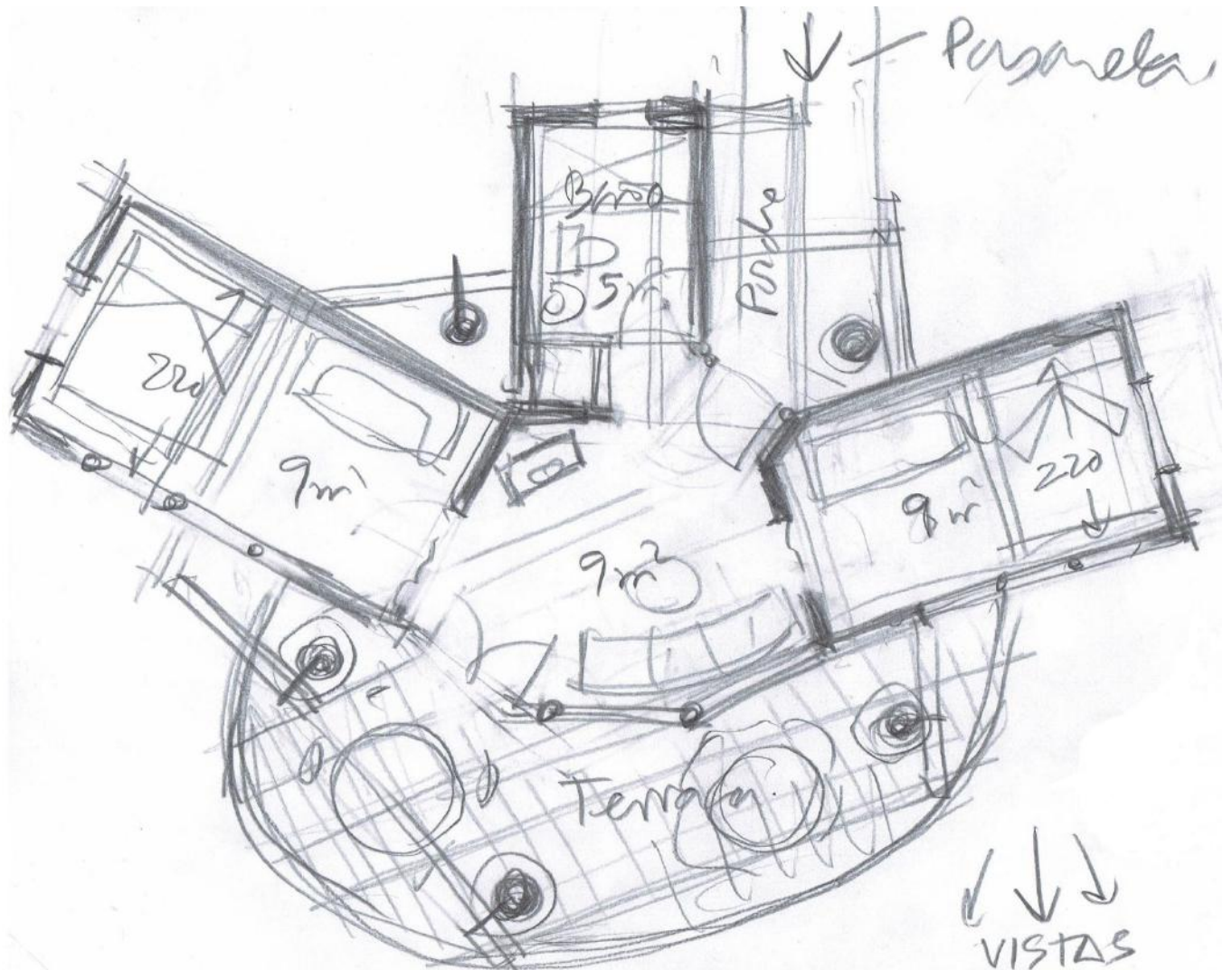




VISTA CABAÑA TIPO 2.



PLANTA CABAÑA TIPO 2.



1.6 Cuadros de superficies construidas estimadas.

A continuación, se realiza una estimación de metros cuadrados construidos previstos, en el momento de realizar el proyecto de ejecución de las cabañas se adaptarán al entorno y circunstancias de cada una de ellas, que serán únicas y diferenciadas.

ALOJAMIENTOS TURISTICOS. CABAÑAS.

Cabaña		SUP. m2.
Tipo 1		
	Baño	3.5
	Habitación	16.5
	Total, Superficie Útil Cabaña 1	20
	Total, Superficie Construida Cabaña 1	25
	Terraza Cabaña 1	6

Cabaña		SUP. m2.
Tipo 2		
	Vestíbulo	3
	Habitación 1	9
	Habitación 2	9
	Baño	5
	Sala	9
	Total Superficie Útil Cabaña 5	35
	Total Superficie Construida Cabaña 5	45
	Terraza Cabaña 5	20

Se prevé la realización de 7 cabañas Tipo 1 y de 3 cabañas Tipo 2. De este modo las superficies resultantes previstas estimadas serán:

Total superficie útil cabañas = 245 metros cuadrados.

Total superficie construida cabañas = 310 metros cuadrados.

Total superficie terrazas cabañas = 102 metros cuadrados.

1.7 Justificación sobre la adecuación de la Instalación

Los terrenos objeto de este estudio son las parcelas 207 del polígono 60 y 56 del polígono 61. Baztán (Navarra)

Las zonas de implantación son robledales, contando con árboles de gran porte en muy buen estado de conservación. El uso que se pretende para instalación diseñada tiene perfecto encaje en las estrategias y normativas que afectan a la zona.

1.7.1 E.T.N. Estrategia Territorial de Navarra.

La instalación se encuentra en el área 8.1 -Baztán- siendo zona Atlántica y Pirenaica.

La actividad pretendida se integra perfectamente en la Definición de Modelo de Desarrollo Territorial de Futuro y en las Opciones Estratégicas del mismo.

Así en La Estrategia Territorial de Navarra, en el capítulo 4 - Opciones Estratégicas y directrices – Indicadores Objetivo:

- 4.3.5. Directrices para favorecer el equilibrio territorial de Navarra:

- o ***28. Promover el turismo en el medio rural y la montaña.***

“El tercer objetivo responde a la excesiva vulnerabilidad económica del medio rural en general que en muchos casos depende no sólo de un único sector, el sector primario, sino dentro de este sector de un número muy reducido de actividades. Este, tal como se expone en los Capítulos 1 y 2 de este documento, se enfrenta a numerosas incertidumbres siendo aconsejable diversificar la economía rural. Esta diversificación debe partir de los activos con que cuenta cada zona ya que, por ejemplo, la montaña tiene activos que facilitan el desarrollo del turismo y, además, goza de la posibilidad de ayudas especiales en el marco de la Unión Europea.”

- 4.3.6. Directrices para aprovechar elementos locales para reforzar la vocación atlántica de Navarra:

- o ***31. Promoción de la infraestructura turística, especialmente la rural.***

- o ***33. Inclusión de Navarra en los circuitos turísticos del espacio atlántico.***

“Se trata, por otra parte, de un gran centro turístico que sitúa a muchos europeos de renta alta a las puertas de Navarra (Aquitania 2020 proyecta una imagen de región atractiva para el retiro de las clases acomodadas francesas).

Algunos de ellos hacen excursiones cortas, especialmente desde la costa francesa pero también desde la guipuzcoana, por lo que se trataría de consolidar estas visitas y, aprovechando el complemento de la montaña al turismo de playa, buscar los segmentos de mercado de mayor calidad ofreciéndoles un paisaje y un entorno natural de gran calidad. Para aprovechar este potencial es necesario promover infraestructura turística adecuada e introducirse en el mercado siendo la forma más fácil de hacerlo si es de la mano de los operadores locales, ofreciéndoles una serie de actividades complementarias a su negocio tradicional con las que pueden completar su oferta.”

- 4.5.2. Directrices principales para potenciar la calidad de vida y aprovechar sosteniblemente los recursos naturales de los Pirineos:
 - o *54. Promoción de la infraestructura rural, mejorando los establecimientos turísticos y de ocio*
 - o *28. Inclusión del Pirineo en circuitos turísticos transregionales* y dentro de las directrices en el marco temporal está también *54. Promoción de la infraestructura turística rural*

El Pirineo puede poner en valor sus activos naturales y paisajísticos a través del turismo y atrayendo visitantes con un mayor carácter de permanencia a través del mercado de segundas residencias. Ello implica mantener el atractivo paisajístico y natural de la zona mediante la conservación del entorno y unas normas urbanísticas estrictas, tal como se proponía en el caso de los espacios más cercanos al Arco Atlántico. Sin embargo, a diferencia de este último, el Pirineo tiene que crear su propia demanda turística y desarrollar una oferta turística autocontenida ya que no es posible basarla en el soporte del turismo de otras zonas. Para desarrollar el turismo se debería:

- *Apoyar la construcción y mejora de establecimientos turísticos y de ocio*
- *Consolidar y diversificar activos turísticos como rutas de senderismo y actividades de montaña, algunas de carácter permanente y otras con la función de reclamo.*
- *Crear itinerarios, rutas y actividades transregionales y transfronterizas ya que con ello se multiplican los ingresos al aumentar los clientes sin apenas variación en los costes.*

- *Integrar la comercialización de los productos de la zona con el turismo mediante la promoción exterior de la marca “Pirineo” , centrada tanto en los activos turísticos y paisajísticos como en los productos de la zona, especialmente agroalimentarios, las visitas turísticas a los lugares de producción, etc.*

- 4.5.4 Un turismo sostenible.

“El turismo es uno de los factores clásicos a la hora de rentabilizar los activos naturales y culturales de un territorio. Además, se trata de un sector con alto potencial de creación de empleo para colectivos específicos (trabajadores jóvenes, mujeres, minorías y personas con discapacidad) por lo que su impacto social es mayor que el meramente económico. Al ser muy intensivo en mano de obra su efecto sobre la economía rural es muy importante, de forma que, por ejemplo, a nivel nacional y según el INE, cada cama de hotel supone la creación de un empleo directo y otro indirecto y, al mismo tiempo, disminuye la dependencia del mundo rural de la actividad agrícola.”

- *65. Desarrollar las formas de turismo más ligadas al medioambiente: turismo natural, rural, de montaña, etc.*

De este modo la instalación pretendida se ajusta perfectamente a los objetivos y directrices indicados por la Estrategia Territorial de Navarra.

1.7.2 P.O.T.2– NAVARRA ATLÁNTICA

Según las Áreas y Subáreas definidas por la ETN. denominación POT. La parcela se localiza en el Área 8, Subárea 08.1, denominada **Baztán**. Todo el área es Área de actividad de turismo ambiental.

Se encuentra dentro de la Unidad de Paisaje 29.15. **Montes y valles de Bertizarana y valle del Baztán**. Según el Anexo PN9- Paisaje del POT La parcela queda englobada en el tipo de paisaje “Sierras y Montes Vascos y del Pirineo Navarro” .

Según los planos 2, 3.1 y del POT, Modelo de Desarrollo territorial (MDT) la zona de implantación NO es ni Área de Conservación ni de Especial protección sin entrar en la categoría de Área de Gran valor Ecológico. Tampoco es Área de Especial Protección ni De Alto Valor Productivo. No es asimismo una zona con riesgo de inundación ni existe ningún elemento de Paisaje.

Se encuentra próximo a Elizondo, núcleo vertebrador a espacio local.

Según el Plano 3.3 – Patrimonio Natural, Suelo Protegido por la Legislación Vigente se trata de un Suelo de Valor para su Explotación Natural, Montes de Utilidad Pública, SNUPrtEN:MUP. No está incluido como suelo de valor ambiental.

Según el plano 3.4 del POT, Patrimonio Natural – Unidades Ambientales, la mayoría de la parcela se encuentra en terreno clasificado como UA3 – Bosques con Valor Ambiental y Productor. Existe alguna zona como el lugar donde se ubica el edificio de recepción y servicios comunes que pertenece a la unidad ambiental UA6 – Formaciones Arbustivas y Herbáceas.

Dentro de sus Potencialidades se encuentran las: *“Turísticas, por ser zonas con valores naturales de gran interés intrínseco paisajístico y de reconocido atractivo. Se podrán fomentar actividades de treking, turismo de naturaleza y todas aquellas actividades que sean respetuosas con los valores naturales presentes.”*

Entre los objetivos del POT2. **2.5.3.1. OBJETIVOS. Actividad económica y productiva** se propone el incremento de la actividad turística concretándose en **2.5.3.2.- ESTRATEGIAS DE ACTUACIÓN. Actividad económica y productiva:**

“Impulsar el desarrollo turístico en el ámbito del espacio rural de transición entre el Arco Atlántico y el Área Polinuclear Central que representa la Navarra Atlántica, aprovechando las posibilidades que se derivan de la posible puesta en valor de los significativos recursos naturales (Sierras de Urbasa-Andía, Sierra de Aralar y Parque de Bertiz), aguas minerales (Elgorriaga) y etnográficos y culturales con que cuenta la zona, así como las oportunidades que presenta la proximidad y fácil acceso a la misma de la población de la eurociudad Bayona-San Sebastián y del Área Metropolitana. En este contexto se trata de crear la infraestructura turística necesaria para, de una parte, consolidar la actual demanda de turismo de corta estancia y, de otra, ampliar la demanda a productos que posibiliten una mayor duración de la estancia y a segmentos de mayor poder adquisitivo y exigencia de una mayor calidad.”

El marco legal para abordar la ordenación del medio físico y sus recursos naturales en los POT se centra en la Ley Foral 35/2002 de Ordenación del Territorio y Urbanismo (LFOTU) y el Decreto Foral Legislativo 1/2017, por el que se aprueba el texto refundido de la misma.

Las parcelas objeto de este informe se categorizan como Suelo no Urbanizable de Preservación.

1.7.3 Ley Foral 35/2002 de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Texto Refundido de la ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio.

Artículo 110. Actividades permitidas, autorizables y prohibidas.

2. En el suelo no urbanizable, tanto de protección como de preservación, serán consideradas actividades permitidas aquellas actividades y usos que por su propia naturaleza sean compatibles con los objetivos de protección y preservación del suelo no urbanizable, y garanticen que no alterarán los valores o causas que han motivado la protección o preservación de dicho suelo.

3. Serán consideradas actividades autorizables aquellas actividades y usos que por su propia naturaleza deban emplazarse en suelo no urbanizable, en determinadas condiciones y con carácter excepcional, sean compatibles con los objetivos de protección y preservación del suelo no urbanizable y garanticen que no alterarán los valores o causas que han motivado la protección o preservación de dicho suelo.

Las construcciones temporales propuestas no alterarán significativamente las condiciones actuales del medio natural, las mismas se destina a usos que tienen la consideración de autorizables dado el carácter desmontable en caso de cesar la actividad de las mismas y el nulo impacto en el medio.

4. Tendrán la consideración de actuaciones autorizables:

b) Los cambios de uso o actividad en edificaciones preexistentes.

Estas actividades y usos precisarán autorización conforme a lo dispuesto en el artículo 117 de esta ley foral, sin perjuicio de que también deban ser objeto de licencia, autorización o informe por otros órganos o administraciones.

Artículo 113. Actividades y usos autorizables en suelo no urbanizable de preservación.

1. En el suelo no urbanizable de preservación serán autorizables las actuaciones vinculadas a actividades de carácter agrícola, forestal o ganadero, deportivas, de turismo activo o de ocio, incluyéndose la horticultura de ocio, infraestructuras, servicios, equipamientos y dotaciones que deban desarrollarse en suelo no urbanizable, que sean conformes con lo establecido en el Plan de Ordenación Territorial de su ámbito territorial y estén expresamente previstas por el planeamiento urbanístico municipal.

1.7.4 Plan General Municipal de Baztán.

NORMATIVA ACTUAL

La ordenación municipal se rige por el Plan Municipal de Valle del Baztán, texto refundido con fecha de aprobación definitiva el 24 de octubre de 2001.

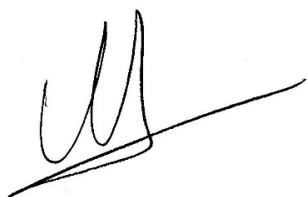
La parcela se encuentra en Suelo no urbanizable siendo clasificado como Suelo Forestal.

Según la Normativa Urbanística Particular Artículo 13.2 - Suelo no Urbanizable. Suelo Forestal. Régimen de protección: Podrán autorizarse *"8. Las construcciones e instalaciones vinculadas a las actividades deportivas y de ocio que deban desarrollarse en suelo no urbanizable."*

La instalación pretendida de alojamientos turísticos tipo "cabañas en los árboles" se engloban en la categoría de Edificaciones de Interés Social y Utilidad Pública.

Según el Artículo 23.6 – Condiciones Particulares de la Edificación en Suelo no Urbanizable – Edificaciones de Interés Social y Utilidad Pública: *"Son aquellas construcciones cuya finalidad es le Servicio Publico a la Comunidad (equipamientos, servicios, etc.) o el desarrollo turístico del Valle (hoteles, campings, casas rurales, etc.)"*

Barañain, marzo de 2021.



Juan Ignacio Urquia Lus



Víctor Herrero Aldama