

OBJETO:	Informe
REFERENCIA:	Código Expediente: 0003-OT12-2024-000021
UNIDAD GESTORA:	Dirección General de Ordenación del Territorio Servicio de Territorio y Paisaje Sección de Paisaje y Suelo Rústico Dirección: Calle Alhóndiga, 1 - 2ª planta - 31002 PAMPLONA Teléfono: 848 42 76 06 Correo electrónico: aurbanis@navarra.es

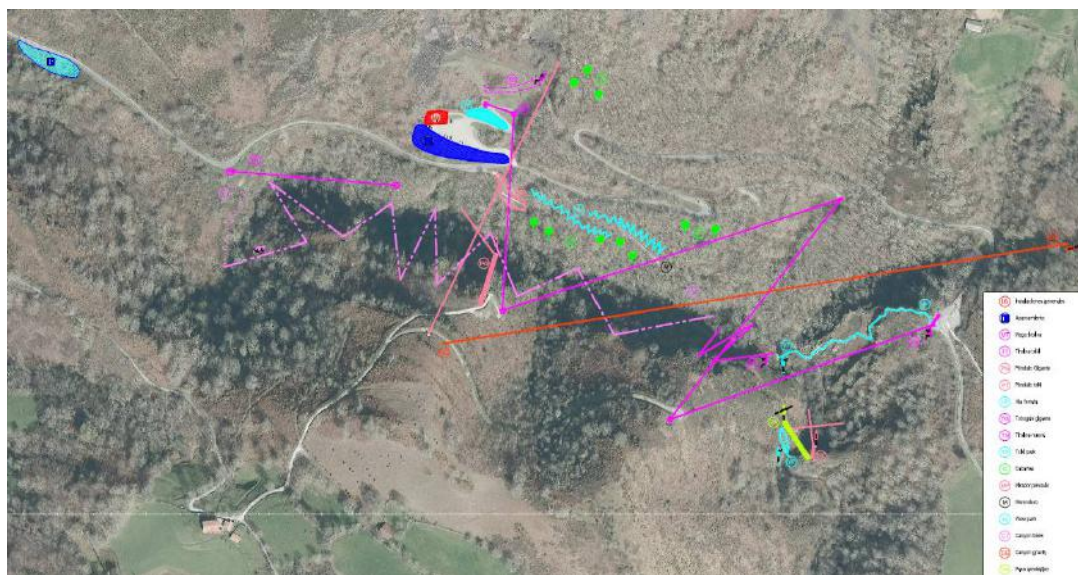
Otros informes y consultas			
Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo, aprobado por Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio.			
Titular Principal: BIDASOA KULTUR ZERBITZUA, S.L. -			
Municipio:	BAZTAN	Localidad:	
Ubicación:	Polígono: 60 Parcela: 207 y 216	Paraje:	
	Polígono: 61 Parcela: 55, 56, 85, 131 y 132	Paraje:	
SOLICITUD:	BAZTÁN - Ampliación y modernización del parque de aventura "Baztan Abentura Park"		
Entrada Registro:	Cod. Registro:		

SITUACIÓN



1. Descripción de la consulta

La empresa Prolesogal, Proyectos y Legalizaciones Solla Galdeano S.L., remite a este Servicio una consulta sobre la compatibilidad urbanística de alguna de las actuaciones que se plantean en el proyecto de ampliación del Parque de aventura Baztan Abentura Park situado en el barrio de Beartzun de Elizondo, promovido por BIDASOA KULTUR ZERBITZUA, S.L.

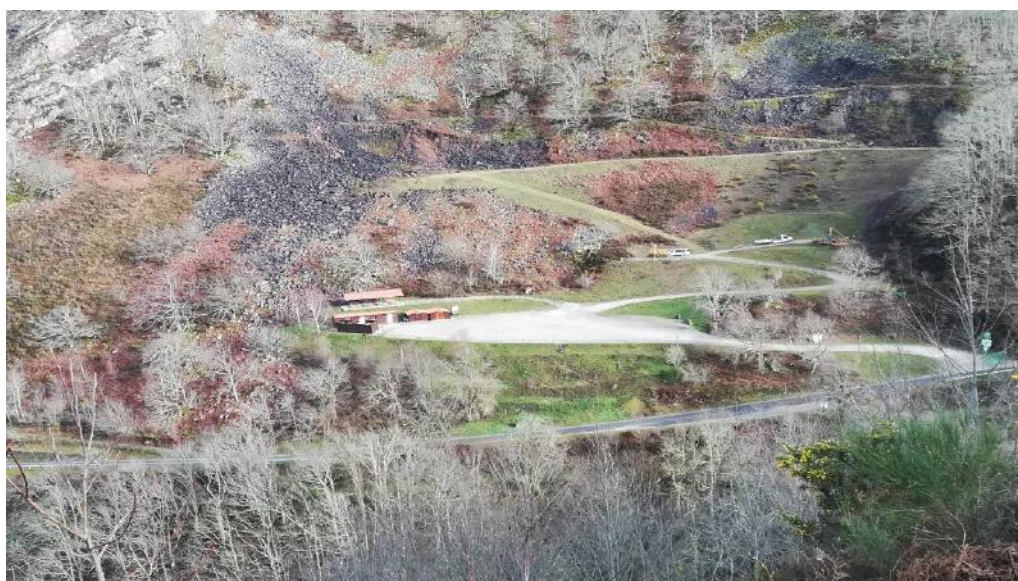


Emplazamiento de las actividades propuestas

Se presenta un anteproyecto con fecha mayo 2021, conforme al cual la ampliación propuesta incluye las siguientes actividades:

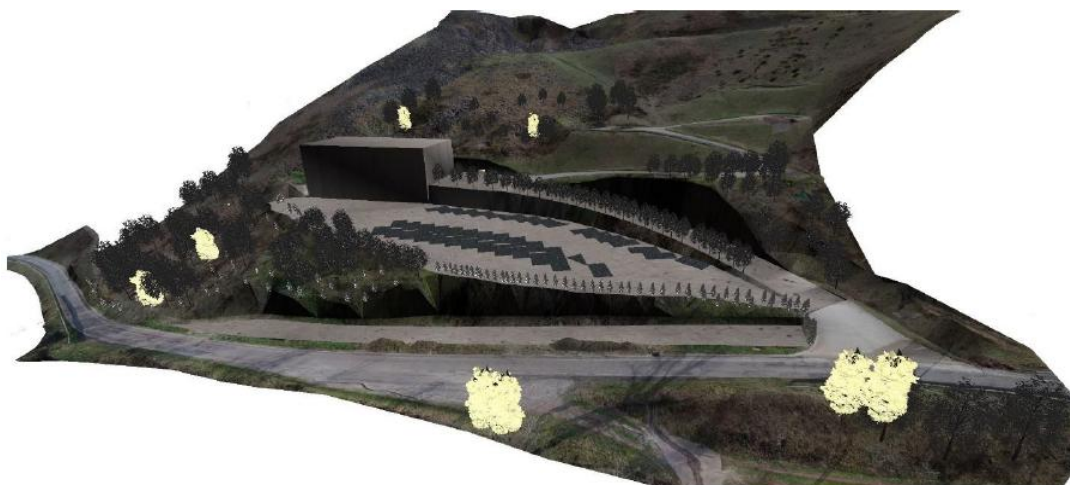
1. INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS. A desarrollar principalmente en las zonas que se encuentran ya ocupadas.

Aparcamientos: Se propone la construcción de un aparcamiento principal de 2.700 m² en la zona de recepción actual. A su vez, se excava el talud desde la zona de la carretera para generar un aparcamiento a ese nivel para autobuses.



Situación actual: zona de recepción, aparcamientos y final de tirolina grande (Antigua cantera)



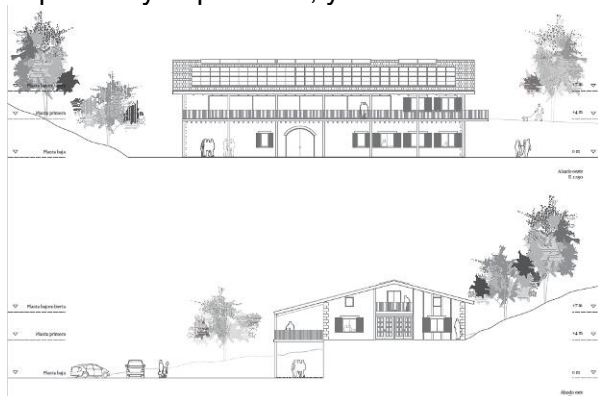


Infografía propuesta: Edificio multiusos, aparcamiento vehículos y autobuses (nivel de carretera)

Además, se propone una zona para aparcamiento en la parcela 55 del polígono 61 (próxima al punto kilométrico 3, a la derecha de la carretera de acceso). Esta actuación permite la habilitación de una superficie de 1.700 m².

Edificio multiusos: Se proyecta un edificio en planta baja, primera y bajocubierta de 450 m² de superficie en planta (30 m x 15 m) y porche de 75 m² (15m x 5 m), en plantas baja y primera. La planta baja se destina a la gestión de la actividad (recepción, vestuarios, duchas, un almacén para el material deportivo, secadero de neoprenos, taquillas, oficina, etc), la planta primera a los servicios de restauración y la planta bajocubierta a espacio multiusos y zona reservada para posible alojamiento de un trabajador nocturno.

La propuesta que se realiza se ha plantado sin la necesidad de abordar grandes obras de infraestructura para la dotación de servicios apostando por un modelo de generación de energía mediante producción fotovoltaica, biomasa y geotermia, abastecimiento a partir de captación y depuración, y saneamiento autónomo.



Edificio multiusos: Alzado y sección



Edificio multiusos: Infografía

Alojamiento en altura: Serán 10 “cabañas en los árboles” situadas a una altura media de 4 metros sobre el suelo y contarán con amplias terrazas. 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



CSV: **CC29425CD379D677**

Puede verificar su autenticidad introduciendo el CSV en / Benetakoa dela egiazatu dezakezu CSVa hemen sartuta:

<https://administracionelectronica.navarra.es/validarCSV/default.aspx>

Emitido por Gobierno de Navarra / Nafarroako Gobernua eman (DIR3: A15007522)

Fecha de emisión / Noiz emana: 2024-07-14 19:51:06

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 y de 3 cabañas un poco más amplias, tipo dobles, con una zona o terraza comunes y dos habitaciones.



ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS. CABAÑAS.

Cabaña Tipo 1		SUP. m ² .
	Baño	3,5
	Habitación	16,5
Total Superficie Útil Cabaña 1		20
Total Superficie Construida Cabaña 1		25
Terraza Cabaña 1		6

Cabaña Tipo 2		SUP. m 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

Superficies de cabañas

El acceso a las cabañas se realizará a través de sendas de reducidas dimensiones que serán reforzadas en su base con losa de Baztan siguiendo una estética similar a la existente en el acceso que se realiza por el canal

Infraestructuras complementarias

- Merenderos: Se prevé la colocación dispersa de zonas de descanso equipadas con mesas, bancos y gestión de residuos.
- Acondicionamiento de miradores.
- Acondicionamiento de caminos para discapacitados – accesos a circuitos de tirolinas.
- Zona del “parque infantil”.

2. ACTIVIDADES PARA NIÑOS.

- Mundo de los niños: wow park.
- Toboganes gigantes.
- La casa del Olentzero - Olentzeroren etxea.
- Espacio “Mi primera noche mágica de campamento”.

3. ACTIVIDADES PARA ADULTOS.

- Gravity canyon. Tirolina grande diseñada con el fin de alcanzar la máxima velocidad posible.
- Canyon trek aéreo.
- Vértigo trek.

2. Antecedentes

Se han encontrado en este Servicio Territorio y Paisaje los siguientes antecedentes de autorización de actividades en suelo no urbanizable en relación con el ámbito de actuación:



CSV: CC29425CD379D677

Puede verificar su autenticidad introduciendo el CSV en / Benetakoa dela egiazatu dezakezu CSVa hemen sartuta:

<https://administracionelectronica.navarra.es/validarCSV/default.aspx>

Emitido por Gobierno de Navarra / Nafarroako Gobernua eman (DIR3: A15007522)

Fecha de emisión / Noiz emana: 2024-07-14 19:51:06

- Expediente 0001-OT01-2012-000134 y Resolución 374E/2013, de 11 de septiembre, del Director del Servicio de Calidad Ambiental, por la que se concede con condiciones la Autorización de Afecciones Ambientales, al Proyecto de actividades deportivas. Canoping y péndulo humano en Baztán, promovido por Bidasoa Kultur Zerbitzua S.L.
- Expediente 0001-OT02-2022-000079 y Resolución 184E/2023, de 2 de mayo, de la Directora del Servicio de Territorio y Paisaje, por la que se autoriza la construcción de un edificio de aseos vinculado al parque "Baztan aventura park", en la parcela 207, polígono 60, paraje Altzerdiketa, en BAZTAN) promovido por BIDASOA KULTUR ZERBITZUA, S.L.

Además, se legalizan las construcciones existentes: porche, recepción, almacén y vestuarios implantadas en el acceso al parque).

3. Informes

3.1. El informe del Servicio de Emergencias, Prevención y Protección Civil, Sección de Planificación y Coordinación de Emergencias y Sistemas de Comunicaciones, de fecha 10 de mayo de 2024, que se adjunta, concluye:

“La valoración del anteproyecto presentado, desde el punto de vista de los riesgos, en términos de Protección Civil, identificados en estos momentos en la localización en que se proyecta realizar la ampliación de la actividad es favorable con condiciones, supeditado al cumplimiento de las medidas que se señalan en el presente informe, tanto en lo referente al diseño y condiciones físicas de las instalaciones.- franjas de protección, medidas pasivas de autoprotección, tomas de agua... como a la necesidad de elaborar protocolos de actuación para mitigar los riesgos en casos de incendio, sismo o fenómenos meteorológicos adversos.”

4. Consideraciones

4.1. Consideraciones previas

La valoración técnica que a continuación se efectúa se basa en los antecedentes encontrado en nuestro Servicio, los datos obtenidos a través del Visor Sitna y de la documentación facilitada en la consulta, lo que en principio imposibilita la indicación expresa y/o definitiva y explícita de su posible implantación, que en todo caso procedería determinar mediante la tramitación de la correspondiente autorización.

Conforme a la información aportada y, atendiendo a lo establecido en el artículo 110 del Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo, aprobado por Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 julio (en adelante, TRLFOTU), la actuación tiene la consideración de actividad autorizable y, por tanto, requiere de autorización de actividades y usos autorizables en suelo no urbanizable y deberá ajustarse al procedimiento establecido por los artículos 117 y 118 del TRLFOTU, que regulan el procedimiento de autorización de actividades autorizables en suelo no urbanizable.

En caso de iniciarse el procedimiento de solicitud de autorización, ésta deberá acompañarse de la documentación técnica recogida en el artículo 119 del TRLFOTU, permitiendo conocer el objeto de la actividad y las características y la ubicación de las actuaciones que se pretenden ejecutar.

Asimismo, se advierte al Ayuntamiento de Baztan que deberá incorporar al expediente un informe en el que se indique si la propuesta se ajusta al planeamiento urbanístico municipal, la adecuación y suficiencia de los servicios urbanísticos en cuanto a la valoración de la actividad



CSV: CC29425CD379D677

Puede verificar su autenticidad introduciendo el CSV en / Benetakoa dela egiaztatu dezakezu CSVa hemen sartuta:

<https://administracionelectronica.navarra.es/validarCSV/default.aspx>

Emitido por Gobierno de Navarra / Nafarroako Gobernua emana (DIR3: A15007522)

Fecha de emisión / Noiz emana: 2024-07-14 19:51:06

conforme a la legislación turística vigente, y los antecedentes administrativos relacionados con la solicitud que obren en dicho Ayuntamiento.

4.2. En relación a la actividad

La propuesta plantea la ampliación de unas instalaciones que, conforme a los antecedentes anteriormente descritos, estaría legalmente implantada.

Se trata de una actividad deportiva y de ocio que, de acuerdo a sus características, estaría justificado que se emplace en Suelo No Urbanizable, por su propio planteamiento de actividad en la naturaleza.

4.3. Adecuación al planeamiento territorial y Afecciones Sectoriales

El término municipal de Baztan está incluido en el ámbito de aplicación del POT 2 “Navarra Atlántica”, aprobado mediante DF 44/2011, de 16 de mayo (BON 21/07/2011).

Conforme al mismo, parte de las actuaciones discurren por la zona identificada como Área de Especial protección por su Valor Ambiental, Sistema de Cauces y Riberas (SNUPrA: ZF). No obstante, y conforme a la documentación aportada, dichas actuaciones (tirolinas, péndulos, toboganes, ...) sobrevuelan el cauce de “*Beartzungo*”, por lo que, en principio, parecería compatible con dicha protección. Señalar que el resto de actuaciones y, en particular, las cabañas, el edificio multiusos, txiki park, merendero, wow park y aparcamientos, se encuentran fuera de esta zona de protección.

Por otro lado, el ámbito de actuación está enclavado en suelos identificados como Suelos protegidos por la legislación vigente para su explotación natural - Montes de Utilidad Pública (SNUPrEN: MUP), cuya afección deberá ser valorado Sección de Gestión Forestal.

El ámbito afectado es propiedad del Comunal del Ayuntamiento de Baztan, afección a valorar por la Sección de Comunales.

Se producen una serie de afecciones a la red de carreteras, carretera local NA-9300 “*Elizondo-Beartzun*” entre ellos: dos aparcamientos a nivel de carretera, uno cercano a kilómetro 3 en la parcela 56 del polígono 61 y, otro para autobuses en el acceso a las instalaciones, alta confluencia de tráfico y, en particular, cruce aéreo de alguna de las instalaciones. La valoración de dichas afecciones corresponderá a la Dirección General de Obras Públicas e Infraestructuras.

Como se ha señalado en el apartado informes, en la tramitación de este expediente se ha recabado informe del Servicio de Emergencias, Prevención y Protección Civil, Sección de Planificación y Coordinación de Emergencias y Sistemas de Comunicaciones. En el mismo se indica: “*La documentación presentado **no permite hacer un informe pormenorizado de la actuación**, al no ser suficientemente descriptiva respecto a su definición e implantación en el territorio, **permite pronunciarse sobre la viabilidad de la actuación y los condicionantes que existen desde el punto de vista de la normativa que les es de aplicación en el ámbito de la protección civil**”.*

Por tanto, al tratarse de una instalación y actividad que presenta riesgo para la seguridad de las personas, precisará de un nuevo informe preceptivo y vinculante del Departamento u organismo público competente en materia de protección civil, sin perjuicio, del cumplimiento de las medidas presentes en el informe del Servicio de Emergencias, Prevención y Protección Civil, que se adjunta.

En cualquier caso, respecto a las posibles afecciones territoriales y/o sectoriales, se advierte que, en caso de iniciarse el correspondiente procedimiento de solicitud de autorización, se solicitará informe:



CSV: CC29425CD379D677

Puede verificar su autenticidad introduciendo el CSV en / Benetakoa dela egiaztatu dezakezu CSVa hemen sartuta:

<https://administracionelectronica.navarra.es/validarCSV/default.aspx>

Emitido por Gobierno de Navarra / Nafarroako Gobernua eman (DIR3: A15007522)

Fecha de emisión / Noiz emana: 2024-07-14 19:51:06

- Servicio de Biodiversidad y Gestión Piscícola, Sección de Evaluación Ambiental.
- Al Servicio de Infraestructuras Agrarias, Sección de Comunales.
- Al Servicio forestal y Gestión cinegética, Sección de Gestión Forestal.
- A la Dirección General de Obras Públicas e infraestructuras.
- Servicio de Ordenación, Gestión y Calidad del Turismo.
- Servicio de Emergencias, Prevención y Protección Civil, Sección de Planificación y Coordinación de Emergencias y Sistemas de Comunicaciones.

Por otra parte, la persona o entidad promotora deberá proveerse de todas las autorizaciones que sean precisas por parte de otros órganos de las Administraciones Públicas u Organismos para el adecuado desarrollo de la actividad y, en particular, de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico, al situarse las actuaciones en la Zona de Policía del cauce de la corriente natural no permanente “*Beartzungo Erreka*”.

4.4. Adecuación al Planeamiento Municipal

Conforme al Plan Municipal de Baztan (Aprobación definitiva BON 25/09/2002; Vigente desde la publicación de su normativa en BON 01/04/2003), las actuaciones objeto de autorización transcurren por Suelos No Urbanizables clasificados y categorizadas como Suelo forestal y Aguas Protegidas.

En la normativa urbanística particular, artículo 13, el Plan Municipal establece que pueden autorizarse en Suelo Forestal “*las construcciones e instalaciones vinculadas a las actividades deportivas y de ocio que deban desarrollarse en Suelo No Urbanizable*”; y en el artículo 18, para Aguas Protegidas “*las construcciones e instalaciones vinculadas a las actividades deportivas y de ocio relacionadas con el medio fluvial*” y, para este caso, adjudica un área de protección de 5 m.

También indica, para el Suelo Forestal, que “*cualquier actuación que por razones de interés social se plantee sobre estas zonas, quedará condicionada a la aprobación por parte de la Dirección de Montes y Dirección de Medio Ambiente, que establecerán qué condiciones debe hacerse y las precauciones a tomar en la fase de construcción del proyecto*”.

Debe entenderse que dicha aprobación quedará integrada en la evaluación de afecciones ambientales o trámite ambiental que corresponda, que deberá tramitarse en caso de solicitar su autorización.

Las edificaciones deberán cumplir las condiciones de la edificación reguladas en la normativa urbanística particular, artículos 22 y 23.6. Destacar que, el edificio multiusos y, en particular, los porches, se desarrollan fuera del rectángulo de dimensiones 30 m x 15 m, en el que deben inscribirse las edificaciones, incumpliendo así con la normativa urbanística.

Una vez analizada el tipo de consulta solicitada y con las consideraciones efectuadas, se entiende que la actividad propuesta resulta compatible con el Plan Municipal de Baztan. En todo caso, el Ayuntamiento deberá velar por el cumplimiento de su normativa urbanística.

4.5. Otras consideraciones

- La actividad propuesta: ampliación de parque de aventura y sus construcciones vinculadas (edificio multiusos, cabañas en árboles, aparcamientos, ...), deberá someterse al trámite ambiental que proceda, conforme a la ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, sin perjuicio de lo que establezca la Ley Foral 17/2020, de 16 de diciembre, reguladora de las actividades con incidencia ambiental.



CSV: CC29425CD379D677

Puede verificar su autenticidad introduciendo el CSV en / Benetakoa dela egiaztatu dezakezu CSVa hemen sartuta:

<https://administracionelectronica.navarra.es/validarCSV/default.aspx>

Emitido por Gobierno de Navarra / Nafarroako Gobernua eman (DIR3: A15007522)

Fecha de emisión / Noiz emana: 2024-07-14 19:51:06

- Como actividad turística, al tratarse de una actividad terciaria, según lo dispuesto por el artículo 113 del TRLFOTU, la autorización quedaría sujeta al deber de adjudicación al Ayuntamiento del aprovechamiento correspondiente al 10% del incremento de valor de los terrenos afectados, una vez concedida la autorización y previo al inicio de cualquier actuación.

Corresponde al Ayuntamiento determinar la forma de cuantificar, en base a si existe o no incremento de valor de los terrenos, el aprovechamiento derivado de la autorización.

- En cuanto a la valoración de la actividad conforme a la legislación turística vigente, se solicitará informe al Servicio de Ordenación, Gestión y calidad del Turismo.
- De acuerdo con lo establecido en el artículo 111.2 del TRLFOTU, las construcciones, los cierres y todos los elementos emergentes de las infraestructuras asociadas a la actividad deberán respetar la zona de servidumbre de 3 m medidos desde los bordes exteriores de los caminos públicos.
- Resulta de aplicación el artículo 86 "*Deber de adaptación al ambiente*", del TRLFOTU, que señala que los usos del suelo y las construcciones deben adaptarse al ambiente natural y cultural del entorno, presentando todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, con empleo en ellos de las formas y los materiales que menor impacto produzcan, así como de los colores tradicionales en la zona o, en todo caso, los que favorezcan en mayor medida la integración en el entorno inmediato y en el paisaje.

En este sentido, se advierte que las construcciones e instalaciones que se proyecten deberán ajustarse al contexto en el que se implantan y mostrar, en la medida de lo posible, un aspecto acorde con la naturaleza y armonía del entorno. Se deberá prestar especial atención a las medidas de integración ambiental y paisajística, y se deberán atender las condiciones que se establezcan en los correspondientes informes sectoriales.

5. Conclusión

A la vista de lo expuesto y la documentación presentada, se informa:

1. La completa valoración de la compatibilidad urbanística y territorial de la misma se realizaría, en su caso, en el trámite de la preceptiva autorización de actividad autorizable en suelo no urbanizable, aportando la documentación técnica completa (artículo 119 del TRLFOTU) y tras la solicitud de los informes sectoriales pertinentes.
2. El contenido de este informe no tiene carácter vinculante, sino meramente informativo, en respuesta a la consulta planteada y tras el análisis de la documentación aportada por la persona promotora y la normativa en vigor.

Pamplona, 24 de junio de 2024

El Servicio de Territorio y Paisaje



CSV: CC29425CD379D677

Puede verificar su autenticidad introduciendo el CSV en / Benetakoa dela egiaztatu dezakezu CSVa hemen sartuta:

<https://administracionelectronica.navarra.es/validarCSV/default.aspx>

Emitido por Gobierno de Navarra / Nafarroako Gobernua eman (DIR3: A15007522)

Fecha de emisión / Noiz emana: 2024-07-14 19:51:06