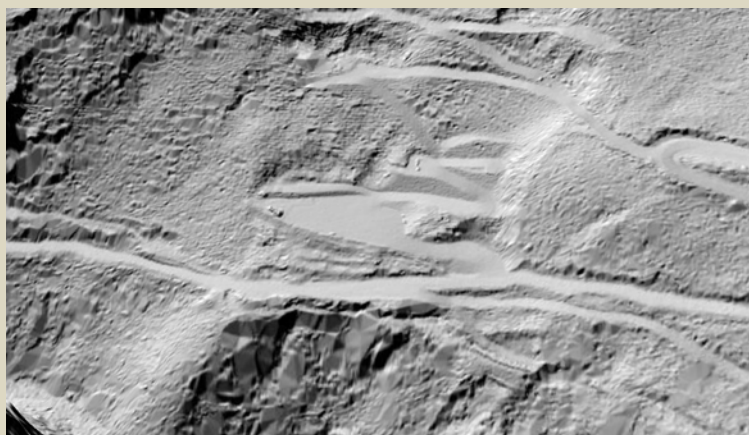


**INFORME SOBRE ADECUACIÓN URBANÍSTICA
DE LAS PROPUESTAS DE AMPLIACIÓN Y
MODERNIZACIÓN DEL PARQUE DE
AVENTURA "BAZTAN ABENTURA PARK"
BIDASOA KULTUR ZERBITZUA, S.L. –**



**Chocarro y Urmeneta slp. Arquitectos
Octubre 2024**

ÍNDICE

1.- OBJETO.....	5
2.- DOCUMENTACIÓN QUE SE ANALIZA.....	5
3.- NORMATIVA APLICABLE	5
4.- AUTORIZACIONES Y LICENCIAS VIGENTES	6
5.- RESUMEN DEL ANTEPROYECTO DE AMPLIACIÓN.....	7
6.- ADECUACIÓN A LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL	8
7.- ANÁLISIS URBANÍSTICO DEL ANTEPROYECTO	10
a).- Territorio en el que se actúa	10
b).- Introducción de usos hosteleros	11
8.- NUEVO carácter DE LAS EDIFICACIONES	14
9.- CONSIDERACIONES SOBRE LA TRAMITACIÓN.....	15
10.- CONCLUSIONES	17

1.- OBJETO

El objeto de este informe es analizar la propuesta de la propiedad para la ampliación del Parque de Aventura de Baztan en relación con la Normativa vigente en materia urbanística, a petición de la empresa propietaria de la actividad **BIDASOA KULTUR ZERBITZUA, S.L.**

2.- DOCUMENTACIÓN QUE SE ANALIZA

Se ha suministrado por la propiedad la siguiente documentación:

- Anteproyecto. Ampliación y Modernización del Parque de Aventura “Baztan Abentura Park” de Beartzun en el término municipal de Baztan (Navarra), redactado por el técnico D. Roberto Bezunartea con fecha de junio de 2021.
- Nota relativa al informe urbanístico emitido por el arquitecto municipal del Ayuntamiento de Baztán. Redactado por el técnico D. Roberto Bezunartea con fecha de 11 de marzo de 2022.
- Informe del arquitecto Gotzon Olartepara del Ayuntamiento de Baztan sobre el documento de ampliación, con fecha de 30 de marzo de 2022.
- Informe del Servicio de Territorio y Paisaje, Código **Expediente: 0003-OT12-2024-000021**. Sobre la consulta efectuada 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. de 24 de junio de 2024.
- Resumen del proyecto que la empresa ha colgado de la página web WWW.navarraaventura.com “14 razones para apoyar el proyecto”

3.- NORMATIVA APLICABLE

La Legislación vigente de aplicación en la instalación de actividades en suelo no urbanizable está regulada por:

- El Plan Municipal de Baztan, aprobado el 25/09/2022 y publicado en el BON de 1 de marzo de 2003.
- El Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo (DFL 1/2017).
- La Normativa vinculante y no vinculante del Plan de Ordenación Territorial de Navarra Atlántica, DF.44/2011, de 16 de mayo (BON 21/07/2011).
- En este caso, al estar instalado el parque actual en suelo comunal propiedad del Ayuntamiento de Baztan, la Legislación en cuanto a bienes, es la establecida en el Decreto Foral 280/1990, de 18 de Octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Navarra.

- La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.
- Ley Foral 17/2020 de 16 de diciembre reguladora de las actividades con incidencia ambiental.

4.- AUTORIZACIONES Y LICENCIAS VIGENTES

La instalación del Parque de Aventura cuenta con:

Por parte de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Paisaje, Sección de Paisaje y suelo rústico:

- **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.
- **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.**

Por parte del Ayuntamiento de Baztan:

Fase 0.- Instalaciones para la práctica de rapel, vía ferrata y descenso de río.

Fase 1.- 2012.-

- Proyecto edificación longitudinal de (6,40m. x 39,50 m.), abastecimiento por medio de un depósito de 18.000l. de llenado periódico por medio de camiones, una fosa o depósito enterrado de depuración de aguas para infiltración en el terreno.
- Actividades de canoping, y péndulo humano en torno al arroyo de Bearzun y la presa de Zanka.
- Informe urbanístico municipal de 15/02/2013. Informado como actividades autorizables.

Fase II.- 2014.- Ejecución de las obras.

- Licencia de Obras municipal de 24/02/2014: Acondicionamiento de accesos y presa Zanka.

- Informe Medio Ambiente de 04/03/2014: Autorización para apertura vía ferrata.
- Abril 2014: Licencia de Obras construcciones Fase II. Porche y aseos.
- Resolución 66E/2014 de 30/04/2014: Autorización de apertura de fases 1 y 2.
- Autorización apertura fase I y II.

Fase III.- 2014.- Ejecución de obras.

- Licencia de obras fase III
- Abril 2015. Fin de obra fase III

La autorización de actividad en suelo no urbanizable emitida por el Departamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo, Resolución 374E/2013, está caducada en todo lo que no se haya ejecutado, por lo tanto, cualquier ampliación o modificación que supere los términos del Art. 110 del Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo debe ser tramitada solicitando una nueva autorización en SNU. La ampliación reflejada en el documento supera las condiciones para poder considerarse una actividad permitida dentro de la actividad autorizada en su día.

5.- RESUMEN DEL ANTEPROYECTO DE AMPLIACIÓN

El Parque de Aventura situado en el término municipal de Baztan fue inaugurado en 2014, promovido por la empresa BKZ-Navarra Aventura. La sede de BKZ está en Narbarte. La empresa tiene una amplia experiencia en el campo de las actividades recreativas y de aventura, y pretende ampliar su oferta así como renovar sus instalaciones.

El documento del anteproyecto justifica la relación con el territorio de Baztan, Comarca del Bidasoa, vocación de vinculación territorial y diversificación de oferta para ampliar su rango de influencia y atracción a localidades distantes. Se aporta una visión general de las instalaciones y actividades gestionadas por la empresa promotora, entre las que se encuentra el alojamiento en albergues y las actividades deportivas que se llevan a cabo.

La utilización de los terrenos comunales para la creación del parque fue objeto de un convenio entre el Ayuntamiento de Baztan y la empresa, suscrito con fecha de 3 de julio de 2012.

El documento *14 Razones Para Apoyar El Proyecto/ 14 Arrazoi Propiektua Babesteko* que puede descargarse en internet, expone 14 aspectos beneficiosos para el Valle de Baztan de la ampliación del proyecto que solicita a la Junta General del Valle.

El anteproyecto fundamentalmente amplía e incorpora nuevas instalaciones para actividades deportivas y recreativas en la naturaleza, restaurante y tienda, vestuarios y servicios, además de alojamiento turístico en forma de cabañas en los árboles del entorno.

La empresa efectuó previamente un Estudio de Afecciones Ambientales del Proyecto de Ampliación del Parque de Aventura así como solicitud de la Junta de Baztan de ampliar la autorización del uso de comunal para las nuevas instalaciones.

- **El anteproyecto presentado NO tiene la forma establecida en el Art. 119 del Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo para tramitar la autorización de las instalaciones en suelo no urbanizable por la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, Sección de Paisaje y Suelo Rústico, que en cualquier caso se debería acompañar de la documentación medioambiental, para la evaluación ambiental integrada. La ampliación de la actividad precisará de Informe vinculante del Servicio de Emergencias, Prevención y Protección Civil.**

6.- ADECUACIÓN A LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL

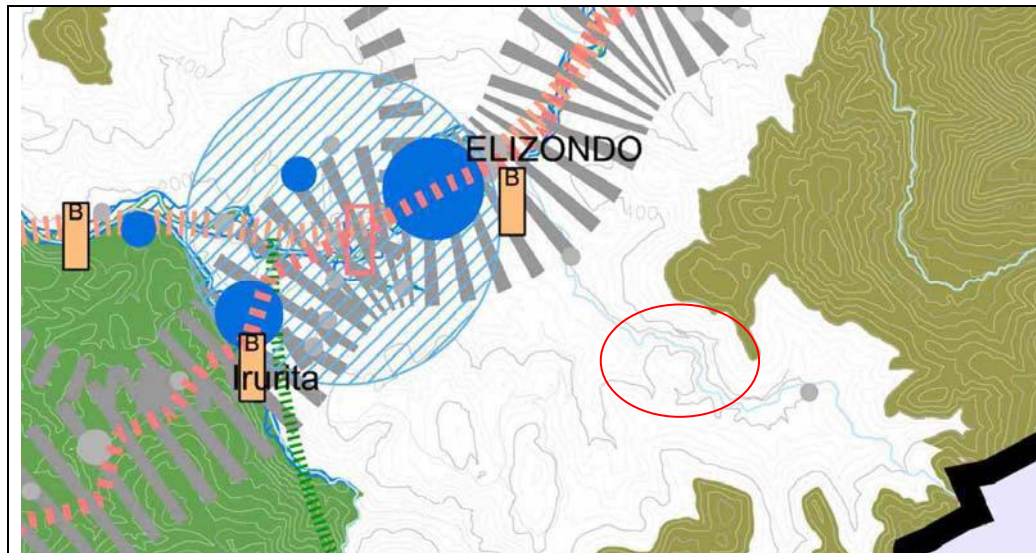
- La Estrategia Territorial de Navarra está en revisión desde 2022, siendo la versión de 2023 la más reciente, donde se establecen *criterios clave para el desarrollo territorial sostenible*. El turismo se enmarca en este objetivo más amplio, buscando un equilibrio entre el desarrollo económico, la protección del patrimonio natural y la identidad cultural de Navarra. La estrategia considera que el turismo debe fomentar el respeto por los paisajes identitarios y garantizar que el desarrollo económico no comprometa los recursos naturales o la cohesión social. Además, impulsa la transición hacia una economía verde, promoviendo un turismo sostenible que contribuya a la revitalización de las zonas rurales y al desarrollo local equilibrado.

El documento recalca la necesidad de adaptar las actividades turísticas a los desafíos del cambio climático, garantizando que las infraestructuras y servicios turísticos minimicen su impacto ambiental y favorezcan un crecimiento equilibrado en el territorio. (Fuente: Gobierno Abierto Navarra)

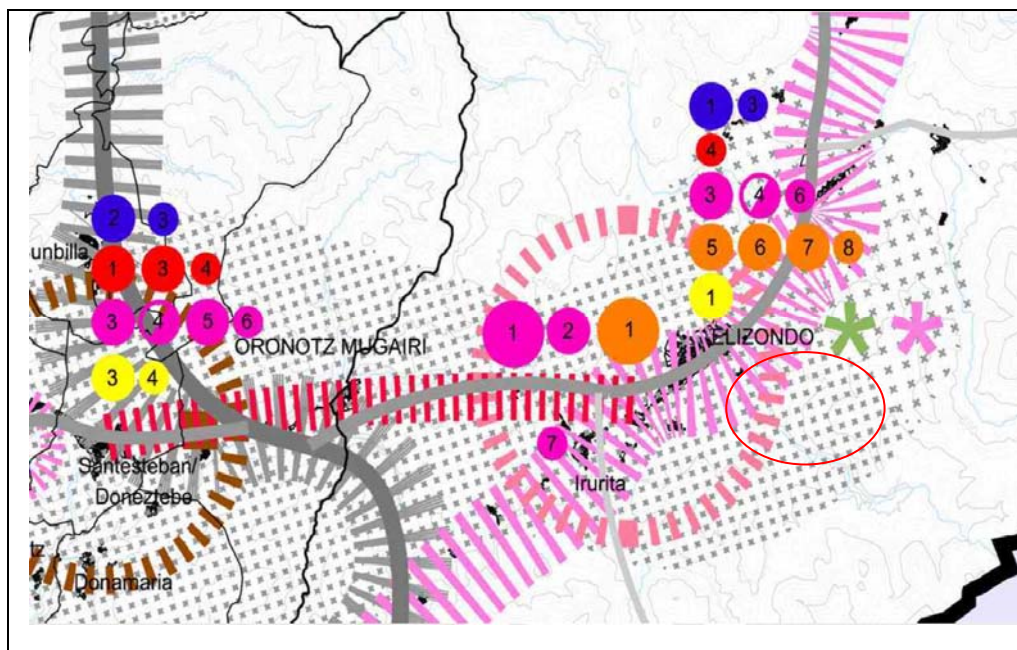
- La adecuación al POT como instrumento de Ordenación Territorial vigente, ha quedado justificada sobradamente en el Informe del Técnico del Gobierno de Navarra.

Las instalaciones están fuera del área de protección de cauces (SNUPrTA:ZF) y el resto en suelo de protección por la Legislación vigente para su explotación natural (SNUPrTEN:MUP), aunque ya se ha hecho la puntualización en cuanto a la categoría subyacente en cuanto al tipo de suelo afectado por las construcciones.

- La documentación gráfica del POT del MDT del área, excluye la zona de intervención de la delimitación de las áreas de especial protección, donde se representa la categoría del suelo en base a los parámetros medioambientales. La subcategoría montes de utilidad pública se superpone a la categoría subyacente del suelo confiriéndole el carácter normativo de protección de forma homogénea independientemente de las unidades ambientales sobre las que se monta.



El POT en la representación gráfica de la *Estrategia para la Ordenación del Sistema Urbano – Sistema Económico Productivo*, coincide en el área de la implantación del parque de aventura en el espacio de actividad supralocal, y como toda la zona en el cluster de turismo sostenible.



- Por lo tanto, puede asegurarse que la propuesta se ajusta a los instrumentos de ordenación territorial, y es coincidente en los objetivos.

También, en relación con la aplicación del Plan de Ordenación Territorial que en el documento, ***PN-8 Patrimonio Natural-Criterios de Autorización de Determinados Usos y Actividades en Suelo No Urbanizable, EN SU CAPITULO 8***, dedicado a los recursos turísticos y el ocio, no establece criterios normativos para los alojamientos o usos hosteleros como sí ocurre con las huertas de ocio.

7.- ANÁLISIS URBANÍSTICO DEL ANTEPROYECTO

De las propuestas del anteproyecto presentado deben resaltarse algunos aspectos que inciden en la consideración urbanística del proyecto.

a).- Territorio en el que se actúa

En primer lugar, según los datos aportados no se necesita la concesión de más terrenos que los ya utilizados por la empresa en el Parque de Aventura. Para justificar este aspecto, sería aconsejable contar con un plano con la definición gráfica en formato similar al de la propuesta del anteproyecto. **Con ello puede justificarse que la intervención en el territorio es comedida y puede englobarse en el mismo proyecto autorizado. Se trata de intensificar el uso del territorio pero no ampliar la zona de actuaciones.**

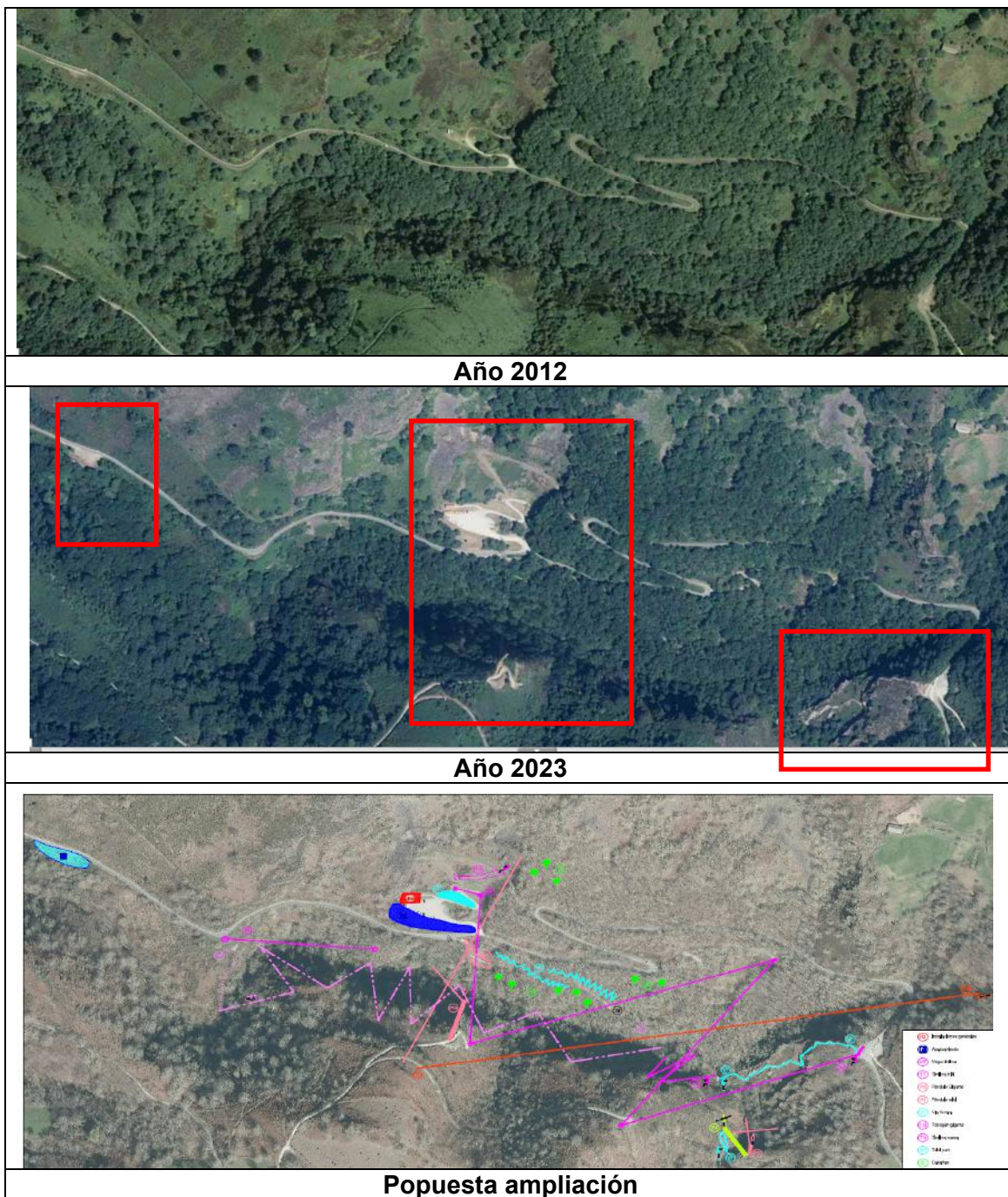
Las actividades de aventura son del mismo tipo que las ya existentes, por lo que no se introducen nuevos usos, sino que se refuerzan o hacen más intensivos los ya existentes de explotación de las condiciones orográficas de la zona.

Si bien el suelo, según el Plan Municipal está incluido en la categoría de protección obligado por su inclusión en montes de utilidad pública, forestal, **la categoría subyacente del suelo en la zona de mayor intervención (aparcamiento y edificación) es una cantera recuperada, por lo que la afección al suelo de categoría bosque protector y productivo es muy ligera.**

Según los instrumentos de planificación territorial y ambiental, como el Plan de Ordenación del Territorio (POT) y el Catálogo de Espacios Naturales Protegidos, la zona de la cantera y el bosque y zonas adyacentes no ha sido designada como área protegida, parque natural, reserva natural, zona especial de conservación (ZEC) o zona de especial protección para las aves (ZEPA).

No se han identificado elementos que clasifiquen el entorno como una zona de alta sensibilidad ecológica o que merezca una protección adicional más allá de las medidas ya implementadas o que se implementen tras la tramitación ambiental.

En las fotos puede apreciarse la poca alteración del medio que ha supuesto las actividades existentes y la concentración de las nuevas en el mismo área con la construcción en la misma zona de cantera.



b).- Introducción de usos hosteleros

Según el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio (DFL 1/2017), el suelo no urbanizable no es excluyente de ciertos usos que sean compatibles con su preservación o protección. En particular esta Ley permite la realización de actividades que no estén directamente relacionadas con la agricultura, ganadería, actividad cinegética o explotación forestal, siempre y cuando dichas actividades no perjudiquen las características y valores del suelo y cuenten con la autorización de la administración competente.

El Art. 110 del DFL 1/2017, literalmente contempla la excepcionalidad de algunas actuaciones siempre que no alteren los valores de preservación o protección del 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.

El aspecto más conflictivo a tenor del Informe de la Asesoría urbanística municipal es la introducción de **estos usos** turístico/hoteleros que considera el mencionado informe que no son autorizables al poner en cuestión que deban instalarse en suelo forestal. No obstante no quedan definidos como prohibidos en suelo forestal en el informe.

Este criterio de la asesoría urbanística municipal no es compartido por el Servicio de Paisaje y Ordenación del Territorio.

El técnico municipal considera que no pueden incluirse justificadamente como autorizables al no considerar que DEBAN emplazarse en SNU forestal:

El edificio multiusos: *Dicho inmueble albergaría algunos usos no necesarios para el desarrollo de la actividad deportiva autorizable, y cuya ubicación en Suelo No Urbanizable Forestal (y MUP) no estaría justificado, y tampoco se ajusta a las determinaciones normativas vigentes para construcciones en Suelo No Urbanizable*

Alojamientos en altura: *Se trata de 10 cabañas ubicadas sobre los árboles destinadas a alojamientos turísticos, cuya ubicación en Suelo No Urbanizable Forestal (y MUP) no estaría justificado, y tampoco se ajusta a las determinaciones normativas vigentes para construcciones en Suelo No Urbanizable.*

Todo el resto de propuestas: *son consideradas en el informe municipal como posiblemente compatibles con el régimen del suelo, pendientes de definición para un juicio definitivo.*

No obstante, el Art. 13 de la Normativa Particular del Plan Municipal de Baztan para el suelo no urbanizable, establece el régimen para el suelo **forestal idéntico al de la Ley Foral de Ordenación del Territorio 10/1994 como se puede apreciar en el cuadro al final del textoⁱ**, sin que el municipio de Baztan incorpore más que la obligación de informe de la Dirección de Montes y Medio Ambiente para las actuaciones que se planteen por interés social.

Es de reseñar que en el Plan Municipal urbanístico, **se hace mención expresa al desarrollo turístico del valle en relación con las construcciones en suelo no urbanizable. (Art. 23.6. sección 2º condiciones de la edificación. Suelo no urbanizable de la Normativa Particular).**

Si en el Plan Municipal se hace mención a la posibilidad de construcciones turísticas en suelo no urbanizable, independientemente de la opinión actual del técnico municipal o del Ayuntamiento, dicha mención no debe interpretarse de forma ambigua o flexible. El Plan Municipal es un instrumento normativo que refleja las directrices y políticas urbanísticas vigentes, por lo que debe respetarse tal y como está establecido.

En caso de que el Ayuntamiento haya cambiado de opinión respecto a la viabilidad o conveniencia de este tipo de construcciones en suelo no urbanizable, la forma adecuada de proceder no es reinterpretar el plan vigente, sino modificarlo oficialmente mediante los cauces legales correspondientes. Esto garantizará coherencia entre las decisiones actuales del Ayuntamiento y las disposiciones urbanísticas, además de otorgar seguridad jurídica a todas las partes implicadas.

El restaurante y el alojamiento turístico dentro de un parque temático en suelo no urbanizable en Navarra se pueden justificar conforme a la normativa vigente, siempre que se demuestre la compatibilidad con el entorno natural, el respeto a los valores ambientales del área, y la contribución al desarrollo económico y turístico sostenible.

Aun cuando las **autorizaciones en suelo no urbanizable** son actos administrativos sujetos a la Legislación urbanística y ambiental vigente, su comparabilidad jurídica es limitada y debe considerarse con cautela ya que cada municipio tiene su propia normativa específica para el uso del suelo no urbanizable y la interpretación y aplicación de la Normativa puede diferir dependiendo de los objetivos de desarrollo local y los valores de cada área, no puede obviarse que en Navarra se han autorizado alojamientos turísticos en árboles e instalaciones hoteleras de nueva construcción en suelo no urbanizable arbolado en la categoría de forestal. Todos estos planeamientos tienen regulada la construcción con parámetros de la edificación tradicional, por lo que estas cabañas aéreas no se ajustan a las mismas.

- Basoa Suites en el Valle de Ultzama.
- Cabañas en los Árboles de Amillano-. Valle de Allin en las faldas de la Sierra de Urbasa.
- Irati Barnean. Bosque del Irati.
- Cabañas de Olo, Valle de Olo.

La referencia a Ordenanzas en relación con la superficie y características constructivas de las cabañas, son un asunto secundario. No obstante el Art. 23.6 **relativo a edificaciones de interés social y utilidad pública que en la propia definición incluye construcciones para el desarrollo turístico del valle**, permite una planta de 30 x15 m², que se respeta en la propuesta el anteproyecto de la empresa disponiendo el porche fuera del mismo, lo que perfectamente puede ser así interpretado.

El técnico municipal plantea problemas con el Planeamiento tanto al uso de restauración como al de alojamiento. No así el técnico del Gobierno de Navarra que los considera autorizables en el contexto del conjunto de la instalación turística y de ocio en el suelo forestal.

- **En conclusión**, en opinión de estos técnicos, las actividades que se plantean son todas ellas autorizables ya que la Norma de Baztan no incorpora ninguna prohibición más allá que la propia Ley Foral de Ordenación del Territorio. Incluso considera en su Normativa las Ordenanzas para edificaciones en suelo no urbanizable, Art. 23.6 en el que textualmente se dice:

23.6. EDIFICACIONES DE INTERES SOCIAL Y UTILIDAD PÚBLICA.

Son aquellas construcciones cuya finalidad es el Servicio Público a la Comunidad (equipamientos, servicios, etc) o el desarrollo turístico del Valle (hoteles, campings, casas-rurales, etc).

- Superficie de parcela mínima: 1.500 m².
- Altura de la edificación: PB+2.
- Altura máxima al alero: 9,50 m.
- Las condiciones volumétricas en cuanto a superficie construida, longitud máxima de fachada, etc, se atenderán a las necesidades de funcionamiento de la actividad.
- Las edificaciones podrán inscribirse en un rectángulo de dimensiones máxima 30 m. x 15 m.
- Las condiciones volumétricas de las casas rurales son las mismas que las establecidas en el Art. 22.1 para viviendas en Suelo No Urbanizable.
- Se deberán resolver los problemas de acceso e infraestructuras (abastecimiento, alumbrado, etc) en la propia parcela garantizándose una correcta urbanización, incluidos los pavimentos y jardinería. Se prohí-

8.- NUEVO CARÁCTER DE LAS EDIFICACIONES

No se hace mención en el documento al nuevo carácter que deberá tener la concesión del suelo comunal al sustituir unas edificaciones fácilmente desmontables y prácticamente provisionales por construcciones permanentes. Probablemente debería renovarse la concesión revisando las actuales condiciones y acordando el destino de la edificación y de las instalaciones recreativas al final de la concesión.

Al tratarse de suelo comunal, las concesiones no otorgan al concesionario la propiedad del suelo ni de las construcciones de manera definitiva. Lo que se otorga es el **derecho de uso y explotación temporal** del mismo, de acuerdo con las condiciones pactadas en el contrato de concesión. Es común que en los contratos de concesión se incluya una **cláusula de reversión** que estipula que, al término de la concesión, todas las construcciones o infraestructuras realizadas durante el plazo concesional pasarán a ser propiedad del Ayuntamiento sin necesidad de compensación adicional.

Al finalizar el plazo de la concesión, el concesionario puede optar por **solicitar una prórroga o una renovación** del contrato, lo cual no siempre está garantizado y

dependerá de la decisión del Ayuntamiento. Si no se concede dicha prórroga, el concesionario estaría obligado a devolver el terreno y las construcciones al Ayuntamiento en las condiciones pactadas.

9.- CONSIDERACIONES SOBRE LA TRAMITACIÓN

Tanto en la documentación presentada por la empresa promotora como en los informes emitidos por la asesoría urbanística del Ayuntamiento de Baztan, y por el técnico del Servicio de Paisaje y Suelo rústico, **se da por supuesto que la tramitación debe ser la de la autorización administrativa previa del Gobierno de Navarra y la posterior tramitación de las licencias de obras y actividad.**

A la vista de la documentación presentada por la empresa puede observarse que el cambio en la actividad es sustancial tanto en tipos de usos como en infraestructuras y actividades recreativas en el medio natural, conformándose un parque temático de una importante dimensión.

La inversión es de 2.598.267,27 € según presupuesto de 2019. El propio anteproyecto de ampliación plantea que las inversiones se efectuarán a lo largo del tiempo.

La tramitación de la autorización en suelo no urbanizable, exige en este caso la inclusión del Estudio Ambiental para la Declaración Ambiental que corresponda y el propio informe del Gobierno de Navarra señala que se solicitarán informes a:

- Servicio de Biodiversidad y Gestión Piscícola, Sección de Evaluación Ambiental.
- Al Servicio de Infraestructuras Agrarias, Sección de Comunes.
- 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.

La tramitación de una autorización en suelo no urbanizable debe concretar el proyecto de una forma muy definida tal y como se exige en el Art. 119ⁱⁱ de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

El promotor debe presentar la documentación en el Ayuntamiento, quien debe remitirla a la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo en el plazo de dos meses acompañada del Informe municipal. Transcurrido este plazo sin haberse remitido al citado Departamento la documentación, **el interesado podrá solicitar directamente la autorización ante el citado Departamento.**

Transcurridos dos meses sin que se hubiera comunicado acto alguno al Ayuntamiento por el Departamento Competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo se entenderá denegada la autorización.

La condición de todas las autorizaciones en suelo no urbanizable en relación a la ejecución o puesta en marcha de la actividad debe realizarse en el plazo máximo de 2 años desde la autorización, transcurrido ese plazo la autorización caduca de forma automática.

Estos aspectos de la propuesta, que no es un proyecto cerrado por su propia naturaleza y cuya ejecución se efectuará según un Plan de etapas, urbanísticamente estaría mejor enfocado por un Plan Especial en Suelo No Urbanizable de los denominados independientes por lo que la tramitación corresponde al Ayuntamiento y la aprobación definitiva al Gobierno de Navarra.

Por otra parte las edificaciones previstas en la ampliación serán edificaciones tradicionales sobre suelo comunal. La secuencia de construcciones y usos desde el punto de vista urbanístico quedará mejor atada en un Plan Especial, cuya vigencia puede declararse ilimitada.

La aprobación de un Plan Especial no supone que se evite para su desarrollo el trámite de autorización previa del Gobierno de Navarra, ya que el suelo seguirá siendo suelo no urbanizable, pero evidentemente facilitará todos los trámites posteriores a su aprobación.

Esa tramitación debe incluir también la Declaración Ambiental y debería contar con participación previa al inicio de la tramitación. La intervención de departamentos del Gobierno de Navarra será similar al trámite de la autorización.

Si fuera necesario, en ese Plan se podrían modificar las condiciones de las edificaciones a la vista de los problemas que tanto el Informe Municipal como el del Gobierno de Navarra ven al edificio propuesto.

Con un Plan Especial se tramitó Irisarri Land, que aunque de diferente escala, puede ser un modelo de propuesta turística similar. Ese Plan fue aprobado por Orden Foral 21E /2013 de 2 de abril, del Consejero de Fomento. La tramitación se inició con la aprobación inicial del Ayuntamiento de Igantzi publicada en el BON nº 64 de 1 de abril de 2011 y finalizó con la publicación en el BON nº 146 de 31 de julio de 2013 de la aprobación definitiva por el Gobierno de Navarra. El Plan Especial obtuvo la Declaración de Incidencia Ambiental (BON nº 183 de 15 de septiembre de 2011). En 2024 se procedió a modificar la Normativa a través de la modificación del Plan Municipal que la había incluido, para implantar más unidades de alojamiento.

El DFL 1/2017, en su Art. 61 permite desarrollar un Plan Especial en cualquier tipo de suelo, y especialmente en su apartado c) se indica exactamente el objeto del que se propone: ***c) La ordenación de usos y actividades en el suelo***

no urbanizable cuya dimensión o complejidad así lo requiera, con objeto de garantizar su adecuada inserción en el medio rural.

- Otras consideraciones en relación con la tramitación:

La categoría del suelo no urbanizable es la de protección en base a su inclusión en los Montes de Titularidad Pública, no obstante **la categoría subyacente** es la de un suelo alterado de la antigua cantera, recuperado, por lo que la mayor parte de las actuaciones y las más transformadoras se den en un suelo que no cuenta con valores especiales.

10.- CONCLUSIONES

a).- Constan dos informes técnicos emitidos por la asesoría urbanística municipal con fecha de 30 de marzo de 2022 y del Servicio de Territorio y Paisaje de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 24 de junio de 2024, que difieren en la consideración de la propuesta a efectos de adecuación al Planeamiento de Baztan.

El técnico municipal inicia el informe con:

Por lo tanto, atendiendo a un análisis global de la propuesta de modificación y ampliación de la actividad deportiva para convertirlo en Parque Temático, la conclusión es que se trataría de una actuación NO AUTORIZABLE.

Mientras el técnico del Gobierno de Navarra considera que se trata de actividad autorizable:

Una vez analizado 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.

b).- El análisis la Propuesta de Ampliación del Parque de Aventura así como del resto de la documentación que consta en este informe **da pie justificadamente a que la propiedad pueda presentar ante el Ayuntamiento de Baztan la documentación exigida por el Art. 119 del Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio para su tramitación y en caso de que no sea remitida al citado Organismo con el informe municipal en el plazo de 2 meses**, pueda presentarla directamente en el Departamento de Fomento, Dirección General de Ordenación del Territorio.

c).- La implantación de los usos hosteleros vinculados al Parque de Aventura, tienen encaje en la Normativa Foral y Municipal, y la estrategia de agrupar las instalaciones tiene beneficios medioambientales en la línea con el turismo sostenible. Existen precedentes en Navarra de instalación de alojamientos turísticos en los árboles, siguiendo las mismas líneas del documento de anteproyecto de estructuras sostenibles, limitación de accesos, y limitación de servicios. Su instalación también puede contribuir a la protección del bosque ante incendios al redundar en el mantenimiento del bosque con poca carga inflamable, y con la vigilancia activa.

d).- La construcción de un nuevo edificio destinado a vestuarios, restaurante, tienda y servicios en suelo no urbanizable no está prohibido por la Legislación Foral siempre que se justifique al servicio de la actividad en suelo no urbanizable. La Normativa municipal incluye regulación para ese tipo de edificios, lo que confirma que está previsto por el Planeamiento su posible autorización. La construcción en la zona ya alterada disminuye sus afecciones medioambientales. El sistema de servicios previstos redunda en una solución sostenible. Podría proponerse una solución constructiva “más sostenible” en madera vinculada a artesanos locales. Debe modificarse el aspecto de la urbanización exterior y reconducirla hacia sistemas de urbanizable y drenaje sostenible.

e).- A la vista de la envergadura del anteproyecto de ampliación, los plazos para llevarlas a cabo y la superficie afectada por todas las instalaciones sería recomendable tramitar un Plan Especial que diera cobertura a todos los proyectos y posibilitara llevarlos a cabo sin la atadura que supone los 2 años de vigencia de cualquier autorización para implantar la actividad.

f).- La empresa debe analizar las condiciones de la concesión del suelo comunal en relación al plazo de concesión y los edificios que vayan a ser construidos, así como la continuación de la actividad, que en opinión de estos técnicos queda territorialmente garantizada con un Plan Especial.

Pamplona, 10 de octubre de 2024
Los Arquitectos:

M. Urmeneta

F.J. Chocarro

i

Ley Foral 10/1994.	Art. 13.2. del Plan Municipal, Normativa Particular del suelo forestal
Se incluyen en esta categoría aquellos terrenos que por ser soporte de masas forestales deben ser objeto de preservación, a fin de garantizar su mantenimiento en superficie y calidad, de manera que conserven sus funciones ecológica, protectora, productora, turístico recreativa y de creación del paisaje. Asimismo se incluyen aquellas áreas cuya reforestación pueda resultar de interés en relación con los objetivos citados. 2. Régimen de protección. a) Actividades no constructivas. Queda prohibido el pastoreo tradicional en las zonas señaladas expresamente y la quema de vegetación. Podrán autorizarse la apertura de nuevas pistas o caminos, la roturación, los abancalamientos, la explotación minera, la extracción de gravas y arenas, las canteras y la corta ha hecho en aquellas zonas en las que tradicionalmente se realiza y en las condiciones que se determinen. El resto de actividades quedan permitidas. b) Actividades constructivas. Se permiten las construcciones e instalaciones forestales y apícolas. Podrán autorizarse las construcciones e instalaciones necesarias para la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, las destinadas a equipamientos o servicios que deban emplazarse en el suelo no urbanizable, las vinculadas a las actividades deportivas y de ocio que deban desarrollarse en el suelo no urbanizable y las infraestructuras. Quedan prohibidas todas las demás.	13. 2. Régimen de Protección. a) <u>Se permite.</u> 1. Las actividades no constructivas que no están contempladas en los apartados b y c de este punto. Se permite el pastoreo tradicional excepto en aquellas zonas que quedan específicamente prohibidas por las Ordenanzas Municipales de Baztán, o por aquellas dictadas por otros organismos competentes, y en particular en las zonas forestales de repoblación. (Ver cartografía anexa referida al Proyecto de repoblación forestal del término municipal de Baztán). 2. Las construcciones e instalaciones forestales y apícolas. b) <u>Podrán autorizarse.</u> 1. El trazado de nuevas pistas y caminos. 2. La roturación 3. Los abancalamientos. 4. La explotación minera. 5. La extracción de gravas y arenas. 6. Las construcciones e instalaciones necesarias para la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. 7. Las construcciones destinadas a equipamientos o servicios que deban emplazarse en el suelo no urbanizable. 8. Las construcciones e instalaciones vinculadas a las actividades deportivas y de ocio que deban desarrollarse en el suelo no urbanizable. 9. Las infraestructuras. c) <u>Se prohíbe:</u> 1. El pastoreo tradicional en terrenos de repoblación. (Ver cartografía anexa referida al proyecto de repoblación forestal del término municipal de Baztán). 2. La quema de vegetación. 3. El resto de actividades constructivas no calificadas con anterioridad como permitidas o autorizadas. 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 en qué condiciones debe hacerse y las precauciones a tomar en la fase de construcción del proyecto.

ii **Artículo 119.** (DFL 1/2017) *Documentación técnica para la solicitud de autorizaciones en suelo no urbanizable.*

Las solicitudes para la autorización de actividades y usos en el suelo no urbanizable deberán acompañarse de la documentación técnica suficiente que permita, según las condiciones de la actividad y uso a desarrollar, conocer sus características, su ubicación y las obras a realizar. La documentación deberá ajustarse al siguiente contenido:

- a) Descripción de la actividad y uso a desarrollar, así como de las construcciones e instalaciones necesarias, con justificación de las mismas.
- b) Descripción territorial y urbanística de los terrenos en los que se va a implantar.
- c) Justificación de la necesidad o conveniencia del emplazamiento de la actividad, construcción o uso en el suelo no urbanizable, así como de la idoneidad del mismo.
- d) Cabida y límites de la parcela.
- e) Características formales y acabados de la edificación.
- f) Descripción de las construcciones o instalaciones existentes en la parcela, con indicación de sus características volumétricas y usos, y acreditación de la situación legal de las mismas.
- g) Totalidad de los servicios urbanísticos existentes y previstos que sean necesarios para el desarrollo o ejecución de la actuación: acceso rodado, abastecimiento de aguas, saneamiento y depuración, tratamiento de residuos urbanos y energía eléctrica.
- h) Actuaciones que impliquen alteración de la topografía del terreno: desmontes, rellenos, taludes, escolleras.
- i) Aparcamientos interiores, almacenamiento exterior, jardinería, arbolado y cerramiento de parcela.
- j) Análisis y medidas correctoras de la integración paisajística de la actuación.
- k) En su caso, el estudio de impacto ambiental o la documentación exigida por la normativa vigente en materia de protección ambiental, que describa la incidencia ambiental de la actividad y las medidas correctoras propuestas.
- l) Plano de ordenación de la parcela que incluya todas las actuaciones descritas.
- m) Declaración del promotor en la que se comprometa a revertir el suelo a su estado original en un plazo máximo de cinco años en caso de cese de la actividad autorizada