

**PLAN ESPECIAL PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN CAMPAMENTO DE  
TURISMO EN LA PARCELA Nº 78 DEL POLÍGONO 2 DE LA CONCENTRACIÓN  
PARCELARIA DE ABLITAS**



BON de: 18 DIC. 2009

### 1.- INTRODUCCIÓN

El presente Plan Especial para la implantación de un campamento de turismo en Ablitas se redacta por encargo de D. Koldo Ruiz Amat a los Arquitectos Santiago Díaz de Rada Pardo y V. Antonio López Iraizoz.

### 2.- OBJETO DEL PLAN ESPECIAL

Tiene por objeto establecer las necesarias medidas para preservar los valores naturales, paisajísticos, agrícolas y forestales existentes en su ámbito y para dotar al campamento de los servicios urbanísticos que su instalación requiera, regulando las condiciones urbanísticas para su implantación en suelo no urbanizable.

De este modo se da cumplimiento a los artículos 16 y 13 b) del Decreto Foral 76/1995 de 27 de marzo BON 50 de 19 de Abril de 1995..

### 3.- SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL

El perímetro del ámbito objeto del presente Plan Especial abarca terreno del término municipal de Ablitas, excluyendo los que corresponderían a Barillas y Cascante, según la recomendación del Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Gobierno de Navarra, nº de Expediente 2009 188822 de 16 de Junio de 2009.

En el término de Ablitas abarca tres tipos diferentes de clasificación de suelo:

1. Terrenos situados en Suelo No Urbanizable Genérico, casi en la totalidad de la superficie del campamento de turismo.
2. Terrenos situados en Suelo No Urbanizable de Protección Especial de la Laguna de Lor. Los correspondientes a los incluidos en la franja de 50 mt desde el borde de la Laguna.
3. Terrenos situados en Suelo No Urbanizable de Protección de Protección del Regadío. Todos ellos fuera de la situación del campamento de turismo.

### 4.- RAZONES TURÍSTICAS, AMBIENTALES O RECREATIVAS QUE JUSTIFICAN LA IMPLANTACIÓN DEL CAMPAMENTO

La ribera de Navarra es una zona de gran potencial turístico que en los últimos años ha visto como se implantan actividades relacionadas con el turismo y el ocio, como puede ser Senda Viva o el proyectos de rehabilitación y acondicionamiento del edificio del Bocal.

Independientemente de estas actuaciones existen atractivos naturales como las Bardenas Reales, el Moncayo o el propio río Ebro y su zona de regadío y la laguna de Lor con capacidad de atracción turística y actividades relacionadas con el ocio y la vida rural. Con semejante potencial en la zona de la Ribera de Navarra no existe ningún camping capaz de absorber el correspondiente segmento turístico.



## 5.- CRITERIO DE SITUACION

BON de: 18 DIC. 2009

Se instala el campamento en Ablitas debido a su proximidad a la laguna de Lor, puesto que la implantación junto a zonas húmedas o ríos ofrece más alternativas de ocio y resulta más atractiva por el microclima, presencia de flora y fauna, etc.

El enclave es idóneo, en la ribera de la laguna, pero protegiendo la privacidad de la fauna y aves, mediante una elevación del terreno en la zona de frente del ámbito. Por tanto se evita la contaminación visual de la laguna y la posible molestia causada a la fauna.

## 6.- JUSTIFICACIÓN DEL AMBITO DELIMITADO POR EL P.E.

La finca sobre la que se plantea el Campamento de Turismo es de un solo propietario y tiene una superficie de 116.880 m<sup>2</sup>, muy superior al mínimo de 8.000 m<sup>2</sup> exigido para un campamento de turismo.

El ámbito del Plan Especial, en cumplimiento del art. 16.2 del Decreto Foral 76/1995 de 25 de marzo, de regulación de los campamentos de turismo, abarca las fincas representadas en el plano 11, y cuyos terrenos forman parte del Ayuntamiento de Ablitas.

Se encuentra en la ribera este de la laguna de Lor y delimitado claramente por caminos agrícolas, acequias o límites de parcela así como por la propia laguna.

## 7.- VALORES Y RECURSOS EXISTENTES EN EL AMBITO DEL PLAN ESPECIAL Y MEDIDAS DE PRESERVACIÓN ADOPTADAS

El ámbito del Plan Especial se encuentra en la ribera este de la laguna de Lor, importante humedad artificial para riego, que figura en el nº 12 del Inventario de Zonas Húmedas de Navarra, que cuenta con una superficie de 18,47 hectáreas.

Las zonas húmedas están consideradas como los ecosistemas más fértiles de la biosfera, y sustentan unas comunidades botánicas y faunísticas de gran diversidad y complejidad con especial importancia para las aves en su período de reproducción o parada y reposo de las aves migratorias.

Otro importante valor natural existente en el ámbito del Plan Especial y en la zona en general es la presencia de olivos centenarios, siendo Ablitas una zona tradicional de producción de oliva.

Las medidas de preservación que se van a tener en cuenta en la implantación del campamento de turismo tiene que ver con una utilización respetuosa del terreno.

Por un lado la implantación y el diseño se realizan de manera orgánica, con formas curvas y fluidas, huyendo del trazado ortogonal de las urbanizaciones o camping habituales.

Los movimientos de tierras serán mínimos respetando las rasantes actuales puesto que se han marcado los árboles más relevantes para conservarlos en su ubicación y rasante actuales, por lo tanto el trazado y viales se adaptarán a estos árboles por lo que no se realizarán modificaciones de rasante en viales ni parcelas.

Los árboles, olivos, se van a conservar en su inmensa mayoría respetando en su ubicación los marcados, ajustando el trazado general a los mismos, conservando los que encajen en

dicho diseño y trasplantando el resto de los importantes, de modo que se creen zonas boscosas de olivos y se disponga de uno de ellos por parcela.

Las edificaciones de bar-restaurante, oficina de control, supermercado y mantenimiento, se ubican en zonas que se encuentran actualmente sin árboles, por lo que su impacto en el entorno es mínimo y junto al acceso por carretera, en la zona más alejada de la laguna.

Las zonas deportiva y de piscina, posiblemente las más ruidosas, se ubican en una zona alejada, tanto de la laguna, como de las parcelas de acampada.

Las plantaciones y zonas verdes se tratarán con especies autóctonas, salvo las zonas de sombra que requieren árboles de porte alto, y praderas de plantas tapizantes que requieran un bajo mantenimiento.

Los viales de rodadura de vehículos se ejecutarán con un sistema de arena o todo-uno con unos ligantes tipo "Polypavement" de modo que se asemeje a los materiales existentes en la actualidad. No se realizarán movimiento de tierras ni rellenos.

## **8.- CONDICIONES DE EMPLAZAMIENTO REGULADAS EN EL D.F. 76/1995 DE 27 DE MARZO**

El ámbito del Plan Especial se desarrolla en suelo no urbanizable genérico, de protección de regadío y de protección especial de la Laguna, en el término municipal de Ablitas.

El suelo, objeto de este Plan Especial, no está categorizado en ninguno de los supuestos del artículo 6º 3 del citado Decreto Foral.

El terreno, tal como se aprecia en el plano del levantamiento topográfico, tiene una ligera pendiente longitudinal, en torno al 1,45%, por lo que puede considerarse sensiblemente llano.

  
 Gobierno Foral de Navarra  
 Departamento de Urbanismo,  
 y Ordenación del Territorio

BON de: 18 DIC. 2009

## **9.- ESTADO ACTUAL**

### **9.1.- Ámbito**

**VIGENTE DESDE  
ESTA FECHA**

El ámbito que nos ocupa corresponde a las parcelas catastrales que figuran en el plano nº 11.

- Superficie del Ámbito del Plan Especial: Ablitas ..... 944.860,00 m<sup>2</sup>
- Superficie del Ámbito del Campamento de Turismo..... 116.880,00 m<sup>2</sup>
- Superficie afectada de parcelas catastrales privadas ..... 116.880,00 m<sup>2</sup>

### **9.2.- Descripción y Límites.**

El área objeto de este Plan Especial está formada por una zona irregular de 944.860,00 m<sup>2</sup> que limita al Oeste con la Laguna de Lor y resto con suelos destinados a cultivos y clasificados como no urbanizables, del término municipal de Ablitas. No existen edificaciones.

### 9.3.- Topografía.

El terreno del campamento de turismo, tal como se aprecia en el plano de levantamiento topográfico tiene una ligera pendiente longitudinal, en torno al 1,45%, por lo que puede considerarse sensiblemente llano.

### 9.4.- Infraestructuras existentes.

La ampliación propuesta se apoya en la Avda. de Cascante, para acceso rodado y en los caminos de concentración de acceso a las fincas vecinas, para acceso peatonal.

### 9.5.- Planeamiento vigente.

El planeamiento vigente de Ablitas, son las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas definitivamente en la Orden Foral 701/1990 del 19 de Septiembre de 1.990 por el Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno de Navarra, que clasifican los terrenos del ámbito propuesto como de suelo no urbanizable.

En el límite de suelo urbano, en la salida a Cascante, se encuentra la modificación tramitada por los Hnos. Ferrer con texto refundido de Junio de 2005.

#### 9.5.1.- ABLITAS

Normas específicas de las zonas de régimen especial del suelo no urbanizables.

En el ámbito del P.E. existen las siguientes zonas de suelo no urbanizable:

- a) Zona de Protección de la Laguna de Lor.
- b) Zona de Protección del Regadío.
- c) Zona de suelo no urbanizable genérico.

**a) El régimen Urbanístico de la zona de protección especial de la Laguna de Lor, mencionado en el Artículo 259 de las NN.SS. de Ablitas, dice lo siguiente:**

*" Sin perjuicio de la Ley de Aguas, se establece para las corrientes de agua una zona de protección del cauce o natural que se medirá a partir del límite del mismo y que tendrá, en cada margen, una dimensión igual a la del propio cauce natural medida en cada punto. No obstante, la zona de protección no será inferior a 5 metros ni superior a 50 metros.*

*En la laguna de Lor, la zona de protección será de 50 metros a partir del límite de su lecho.*

#### 1) Actividades no constructivas.

*Queda prohibida la corta a hecho y el aprovechamiento maderero en los cinco primeros metro de la zona de protección y la quema de vegetación.*

*En las zonas de protección podrán autorizarse las acciones que impliquen movimientos de tierra y la roturación.*

*Quedan permitidas el resto de las actividades.*

BON de: 18 DIC. 2009

VIGENTE DESDE  
ESTA FECHA

2) Actividades constructivas.

BON de: 18 DIC. 2009

*En las zonas de protección se permiten los viveros e invernaderos y las instalaciones apícolas, son autorizables las piscifactorías, las construcciones e instalaciones destinadas a actividades deportivas y de ocio, equipamientos, dotaciones o servicios vinculados al medio fluvial, las construcciones e instalaciones necesarias para la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas y las infraestructuras. Quedan prohibidas todas las demás."*

**b) Protección del Regadío art. 258**

En la zona de influencia del Plan Especial existe una zona de suelo no urbanizable clasificado como de protección especial del Regadío, cuyo régimen de protección será de acuerdo a las NN.SS. de Ablitas en su artículo 258, el establecido en el artículo 22 de la Ley Foral de Normas Urbanísticas Regionales.

Ley Foral 6/1987. Artículo 22.

1. *Suelo de mediana productividad agrícola o ganadera. Esta categoría queda constituida por aquellos suelos de calidad agrícola media, así como por aquellos terrenos ocupados por praderas y pastos aprovechados por la ganadería extensiva.*

2. *Régimen de protección.*

a) *Actividades no constructivas. Podrán autorizarse la explotación minera, la extracción de gravas y arenas, las canteras, la apertura de nuevas pistas y caminos y quema de vegetación.*

*El resto de actividades quedan permitidas.*

b) *Actividades constructivas. Se permiten las construcciones e instalaciones de apoyo a la horticultura, los viveros e invernaderos, las construcciones destinadas a la ganadería extensiva, los corrales domésticos y las instalaciones avícolas.*

*Podrán autorizarse las construcciones e instalaciones destinadas a la horticultura de ocio, y las construcciones e instalaciones aisladas destinadas a la ganadería intensiva, los almacenes agrícolas, las granjas, las construcciones e instalaciones necesarias para la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, las destinadas a equipamientos, dotaciones o servicios que deban emplazarse en el suelo no urbanizable, las vinculadas a actividades deportivas, de ocio e industriales que deban desarrollarse en dicho suelo y las infraestructuras.*

*Quedan prohibidas todas las demás.*

**c) Suelo no urbanizable genérico art. 255.**

Artículo 255. Suelo no urbanizable genérico.

1. *Constituyen el suelo no urbanizable genérico de Ablitas todos aquellos terrenos del suelo no urbanizable que no están incluidos en las zonas de régimen especial establecidas en el presente capítulo.*
2. *Su régimen urbanístico será el establecido en el artículo 23 de las Normas Urbanísticas Regionales.*