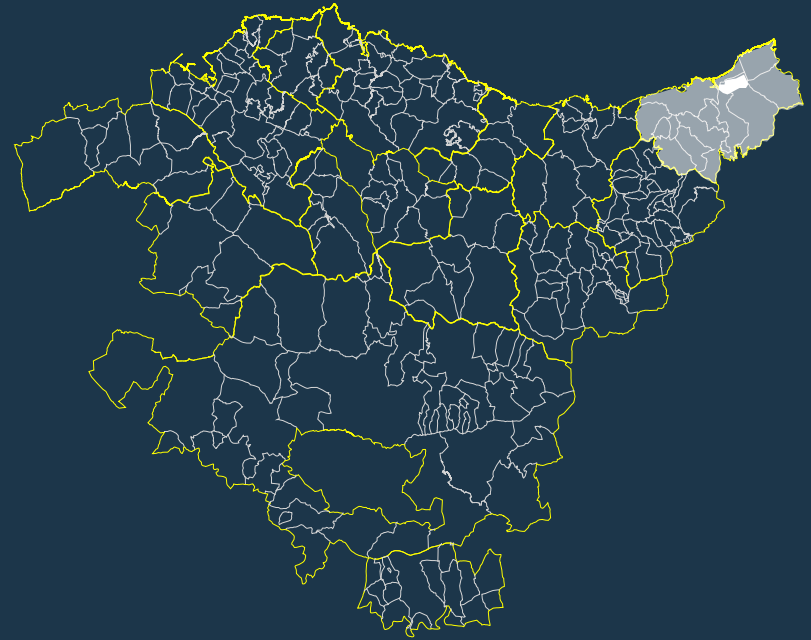


Hegazti harrapakarien zentroa sortzeko Plan Berezia

Plan Especial para la creación de un centro de aves de presa

**ESPEDIENTEA**

3HI-021/25-P08-A

EXPEDIENTE**GAIA****Plan Especial para la creación de un centro de aves de presa****ASUNTO**

Hegazti harrapakarien zentroa sortzeko Plan Berezia.

UDALERRIA**LEZO (Gipuzkoa)****MUNICIPIO****EREMU FUNTZIONALA****Donostialdea-Bajo Bidasoa****ÁREA FUNCIONAL**

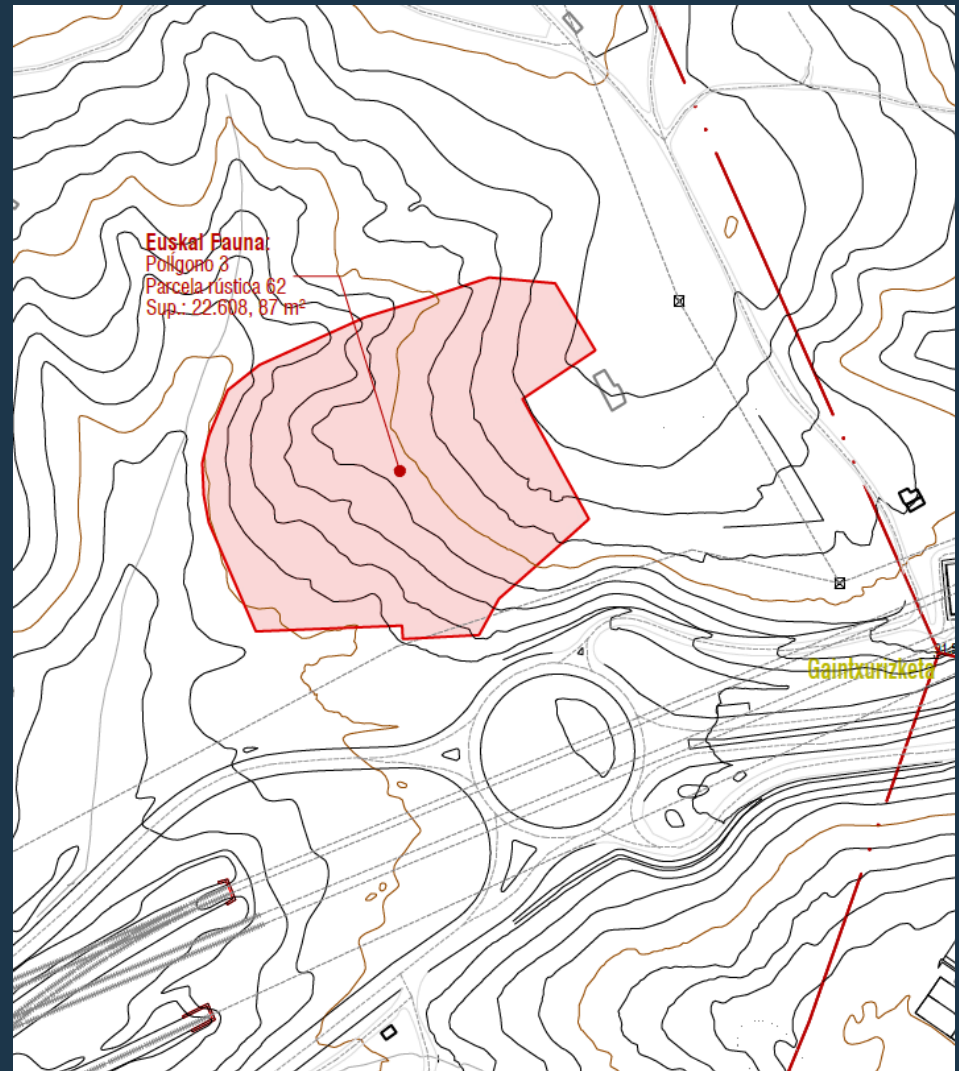
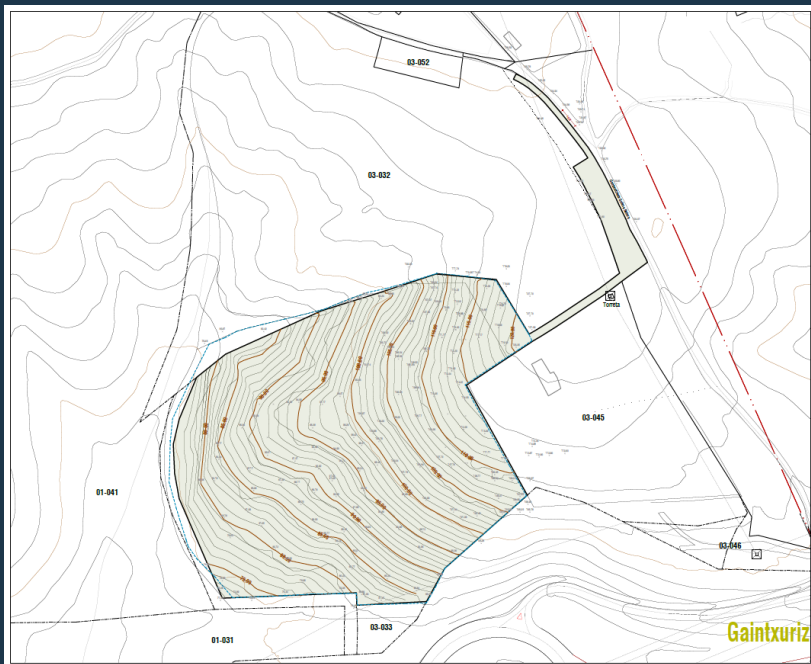
Donostialdea-Bajo Bidasoa

Situación



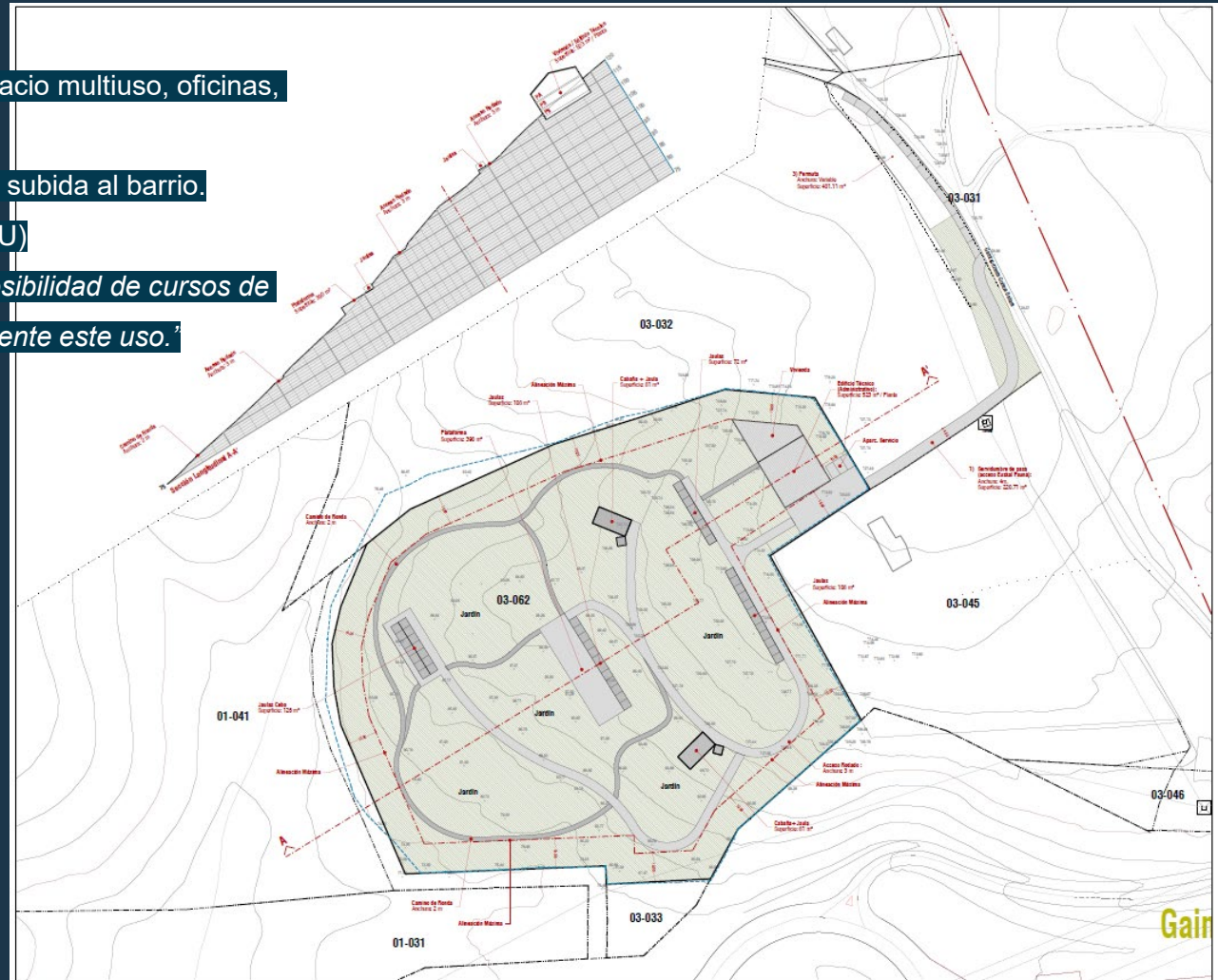
Ámbito Gaintxurisketa Goiko Bailara

- Superficie de la parcela: 24.487 m².
- Clasificación: Suelo No Urbanizable
- Categoría: Agrogranadero y Campiña
- Subcategorías: “Alto Valor Estratégico” y “Paisaje Rural de Transición”
- Condicionante superpuesto: “Corredor Ecológico”



Edificación

- **Un edificio principal:** Vivienda, espacio multiuso, oficinas, baños, cantina...
- **Acceso rodado** desde el camino de subida al barrio.
- **Perfil edificatorio:** S+PB+PA (PGOU)
- **Alojamientos para huéspedes:** “*posibilidad de cursos de formación de varios días hace pertinente este uso.*”
- **Aparcamientos exteriores:** 6+6












Hegazti harrapakarien zentroa sortzeko Plan Berezia

Plan Especial para la creación de un centro de aves de presa



Leyenda

-  Uso Terciario
-  Uso Residencial
-  Espacios Libre
-  Zonas Verdes
-  Via Rural Principal
-  Aparcamientos Públicos
-  Via Rodada Privada
-  Aparcamientos Privados
-  Via Peatonal Privada

CONSIDERACIONES TÉCNICAS

1) Adecuación a los instrumentos de ordenación territorial

PTS Agroforestal:

- Categoría “Agroganadero y Campiña” y subcategorías “Alto valor estratégico” y “Paisaje Rural de Transición”. (art 48)
- Núcleo Zoológico y terciario: edificio de utilidad pública e interés social. (art 42)
- Se ha realizado la solicitud de dicha declaración a la Diputación Foral de Gipuzkoa. Valoración condicionada.

Matriz de Regulación de Usos (DOT)

- subcategoría “Paisaje Rural de Transición”: Uso admisible; Subcategoría “Alto Valor Estratégico”: Uso no deseable
- Informe favorable del Departamento de Equilibrio Territorial Verde de la DFG.

PTP Área Funcional de Donostia/San Sebastián)

- Categoría “suelo de especial protección para la consolidación del hábitat rural y/o ámbitos periurbanos verdes”
- Art 9.2.b): deberán evitarse edificios de utilidad pública e interés social salvo los precisos para el desarrollo del hábitat rural y los inherentes a los usos propios del medio.
- Ámbito dentro del área “Agropecuaria Estratégica de Jaizkibel”.
- Art.10.5: se permite la promoción de iniciativas para el desarrollo de explotaciones agropecuarias de interés general.

*Uso admisible. Justificar el valor de la actividad para el desarrollo del hábitat rural y el interés general de la actividad.

CONSIDERACIONES TÉCNICAS

2) Régimen urbanístico del suelo no urbanizable en el PGOU

PGOU Lezo (2011):

- Art. 132: la implantación de usos terciarios y de equipamiento comunitario requiere:
 - La idoneidad del emplazamiento en el medio rural.
 - La utilidad pública y el interés social del objetivo propuesto.
- Los usos no rurales solo pueden autorizarse si acreditan de forma suficiente su vinculación funcional al medio y su carácter necesario en dicho emplazamiento.

* No se aprecia una justificación específica y suficientemente desarrollada del interés social en los términos exigidos por la normativa urbanística. Se deberá justificar el interés general de la actividad prevista en el ámbito.

CONSIDERACIONES TÉCNICAS

3) Sobre los usos admisibles

Vivienda:

- Art. 132: admite expresamente una vivienda auxiliar vinculada e integrada en la edificación principal.
 - no se ha definido la superficie concreta destinada a la vivienda.

* Se deberá justificar la necesidad del uso de vivienda ligado a la explotación y definir la superficie concreta destinada a dicha vivienda

Alojamientos para huéspedes:

- No aparece contemplada de forma expresa como uso.
- La documentación presentada no concreta las características de los alojamientos.
- Estos usos no tienen encaje alguno dentro lo establecido en el citado artículo 28.1 de la ley 2/2006

* Los usos de alojamiento para huéspedes deberán eliminarse del Plan Especial.