Euskal Fauna SL-ek aurkeztutako hegazti harrapakarien zentroa sortzeko Plan Berezia

LEZO

Espedientea:

3HI-021/25-P08-A

EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOKO LURRALDE ANTOLAMENDURAKO BATZORDEKO SILVIA MARTÍNEZ DE UBAGO BERMEJO, GIPUZKOAKO HIRIGINTZA PLANGINTZAKO ATALEKO IDAZKARIA

ZIURTATZEN DUT: Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen Gipuzkoako Hirigintza Plangintzaren Atalak martxoaren 11n egindako 2/2026 Bilkuran, batzordekideen gehiengo osoa osatzen zuten bertaratuek aho batez erabaki zuten txosten hau onartzea:

A.- Lurralde antolamenduari dagokionez:

I. Aldeko txostena ematea “Euskal Fauna SL-ek aurkeztutako hegazti harrapakarien zentroa sortzeko Plan Berezia” espedienteari, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamenduari buruzko 4/1990 Legean eta Autonomia Erkidego Osorako Erakundeen eta bertako Lurralde Historikoetako Foru Organoen arteko Harremanei buruzko Legea aldatzen duen 5/1993 Legean adierazitakoaren arabera txosten-izaera loteslea duten alderdiei dagokienez. Hala ere, honako gogoeta hauek egiten dira:

- Eremuan aurreikusitako jardueraren interes orokorra justifikatu beharko da.

- Ustiategiari lotutako etxebizitza-erabileraren beharra justifikatu beharko da, eta etxebizitza horretarako azalera zehatza zehaztu beharko da.

- Ostatu-hartzaileentzako ostatu-erabilerak Plan Berezitik kendu beharko dira.

B.- Nekazaritza arloei dagokionez:

Nekazaritza-sektorearen ikuspegitik, Plan Berezia bateragarria dela ondorioztatzen da

Plan Especial para la creación de un centro de aves de presa presentado por Euskal Fauna, S.L.

LEZO

Expediente:

3HI-021/25-P08-A

SILVIA MARTÍNEZ DE UBAGO BERMEJO, SECRETARIA DE LA SECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE GIPUZKOA, DE LA COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL PAÍS VASCO

CERTIFICO: que en la Sesión 2/2026, celebrada por la Sección de Planeamiento Urbanístico de Gipuzkoa, de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, el 11 de marzo, se acordó por unanimidad de los asistentes que conformaban la mayoría absoluta de sus miembros, la aprobación del siguiente informe:

A.- En materia de Ordenación del Territorio:

I. Informar favorablemente el expediente de “Plan Especial para la creación de un centro de aves de presa presentado por Euskal Fauna, S.L.”, en relación con los aspectos cuyo carácter de informe es vinculante de acuerdo con lo señalado en la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, en la Ley 4/1990 de Ordenación del Territorio del País Vasco; y en la Ley 5/1993 de Modificación de la Ley de Relaciones entre las Instituciones Comunes de la Comunidad Autónoma y los Órganos Forales de los Territorios Históricos. No obstante, se realizan las siguientes consideraciones:

- Se deberá justificar el interés general de la actividad prevista en el ámbito.

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

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

B.- En materia de Agricultura:

Desde la perspectiva del sector agrario, se concluye que el Plan Especial es compatible

Este documento es una representación del documento original electrónico, verificable en la sede electrónica mediante el localizador indicado al pie de página.
Dokumentu hau jatorrizko dokumentu elektronikoaren irudikapen bat da, egoitza elektronikoan egiaztagarria, orri-oinean adierazitako lokalizatzailearen bidez.

LOKALIZATZAILEA / LOCALIZADOR: J0D0Z-T8074-KV5R
EGOITZA ELEKTRONIKOA / SEDE ELECTRÓNICA: https://euskadi.eus/lokalizatzailea / https://euskadi.eus/localizador
SINATZAILE / FIRMANTE: SILVIA MARTINEZ DE UBAGO BERMEJO | 2026/03/23 13:12:46

Nekazaritza eta Basogintzaren Lurralde Plan Sektorialarekin, baldin eta ezartzen diren neurri prebentibo, babesle eta konpentsatzaile guztiak bete eta gauzatzen badira, eta betiere gainerako sektore- eta hirigintza-araudietan ezarritako baldintzak errespetatuz.

con el Plan Territorial Sectorial Agroforestal, siempre que se cumplan y ejecuten todas las medidas preventivas, protectoras y compensatorias que se establezcan, respetando siempre las condiciones establecidas en el resto de la normativa sectorial y urbanística.

C.- Ur arloei dagokionez:

C.- En materia de Aguas:

URA-Uraren Euskal Agentzia honek, bere eskumenen esparruan, «Euskal Fauna SLk Lezon (Gipuzkoa) presa-hegaztien zentro bat sortzeko aurkeztutako Plan Bereziaren» aldeko txostena egitea proposatzen du, baldintza lotesle honekin:

La Agencia Vasca del Agua-URA propone informar, en el ámbito de sus competencias, de manera favorable el "*Plan Especial para la creación de un centro de aves de presa presentado por Euskal Fauna S.L. en Lezo (Gipuzkoa)*", con la siguiente condición vinculante:

- Jarduera hasteko, eremuan proposatutako saneamendu-sistemaren nahitaezko isurketa-baimena lortu beharko da.

- El comienzo de la actividad estará condicionado a la obtención de la preceptiva autorización de vertido del sistema de saneamiento propuesto en el ámbito.

D.- Adierazitako baldintzak sartu ondorengo izapideak:

D.- Tramitación tras la introducción de las condiciones señaladas:

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen Lehen Xedapen Gehigarriaren 3. puntuan xedatutakoaren ondorioetarako, txosten honetan jasotako baldintzak sartu ondoren, espedientea behin betiko onetsi ahal izango da, Batzordeari berriro txostena egiteko eskatu beharrik gabe.

A los efectos de lo dispuesto en el punto 3 de la Disposición Adicional Primera de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, una vez introducidas las condiciones contenidas en el presente informe, el expediente podrá ser aprobado definitivamente sin necesidad de ser sometido nuevamente a informe de la Comisión.

E.- **Espedientea behin betiko onartzeko eskumena duen organoari igortzea** EAELABeko Gipuzkoako Hirigintza Plangintzako Atalaren txosten-proposamena, Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Hiri Agenda Saileko Lurralde Plangintzaren Zuzendaritzak emana (I. eranskina), bai eta honako hauek egindako txostenak ere: Eusko Jaurlaritzako Lurralde Antolamendu eta Plangintza Zerbitzuak (II. eranskina), Gipuzkoako Foru Aldundiko Lurralde Oreka Berdearen Saileko Nekazaritzako Zuzendaritza Nagusiak (III. eranskina), Gipuzkoako Foru Aldundiko Lurralde Antolamenduko Zuzendaritza Nagusiak (IV. eranskina), Euskal Autonomia Erkidegoko Sustapen Arloko Zuzendaritzak (V. eranskina) eta Uraren Euskal Agentziak (IV. eranskina).

E.- Remitir al órgano competente para la aprobación definitiva del expediente la Propuesta de informe de la Sección de Planeamiento Urbanístico de Gipuzkoa de la COTPV, emitida por la Dirección de Planificación Territorial del Departamento de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco (Anexo I), así como los informes emitidos por el Servicio de Ordenación del Territorio y Planeamiento del Gobierno Vasco (Anexo II), la Dirección General de Agricultura del Departamento de Equilibrio Territorial Verde de la Diputación Foral de Gipuzkoa (Anexo III), la Dirección General de Ordenación del Territorio de la Diputación Foral de Gipuzkoa (Anexo IV), la Dirección del Área de Fomento en el País Vasco (Anexo V) y la Agencia Vasca del Agua (URA) (Anexo VI).

Elektronikoki honako honek sinatua.
Firmado electrónicamente.

Euskal Fauna SL-ek aurkeztutako hegazti harrapakarien zentroa sortzeko Plan Berezia

Plan Especial para la creación de un centro de aves de presa presentado por Euskal Fauna, S.L.

LEZO

LEZO

Espedientea:

3HI-021/25-P08-A

Expediente:

3HI-021/25-P08-A

Nahitaezkoa da Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen txostena idaztea, ondokoek xedatutakoaren arabera: Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006ko Legearen 91. artikulua eta Lurralde Antolamenduko maiatzaren 31ko 4/1990 Legearen 24. Artikulua.

Según lo establecido en el art. 91 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, y en el art. 24 de la Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco, resulta preceptiva la emisión de informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen egitekoak, osaera eta funtzionamendu-araubidea ezartzen dituen irailaren 9ko 157/2008 Dekretuaren 7.2 artikuluan ezarritakoaren arabera, Lurralde Plangintzaren Zuzendaritza honek eskumena du Gipuzkoako Hirigintza Plangintzako Sekzioari aurkeztu zaion espediente hau prestatu eta hari buruzko txostena proposatzeko.

De conformidad con lo establecido en el artículo 7.2 del Decreto 157/2008, de 9 de septiembre, por el que se establecen las funciones, composición y régimen de funcionamiento de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, esta Dirección de Planificación Territorial es competente para la preparación y propuesta de informe del presente expediente sometido a la consideración de la Sección de Planeamiento Urbanístico de Gipuzkoa.

Erreferentziako espedientea AZTERTU DA, Lurralde Plangintzaren Zuzendaritzaren Erregistro Orokorrean 2025ko azaroaren 12an sartu zena, bai eta honako txosten hauek ere:

- 3HI-021/25-P08-A txosten teknikoa Lurralde Antolamendu eta Plangintza Zerbitzuak egina.
- Lurralde Oreka Berdeko foru diputatuaren txostena.
- IAU-2026-0015 txosten teknikoa Uraren Euskal Agentziak (URA) egina.

VISTO el expediente de referencia, con fecha de entrada en el Registro General de la Dirección de Planificación Territorial de 1 de abril de 2025, así como los siguientes informes:

- Informe técnico 3HI-021/25-P08-A elaborado por el Servicio de Ordenación del Territorio y Planeamiento.
- Informe del diputado foral de Equilibrio Territorial Verde.
- Informe técnico IAU-2026-0015 de la Agencia Vasca del Agua – URA.

Aurreko guztia ikusita, Lurralde Plangintzaren Zuzendaritza honek, Batzordearen aurrean txosten-proposamen hau egin du:

A la vista de todo lo anterior, esta Dirección de Planificación Territorial, como ponente ante la Comisión, eleva la siguiente propuesta de informe:

Este documento es una representación del documento original electrónico, verificable en la **sede electrónica** mediante el **localizador** indicado al pie de página.
Dokumentu hau jatorrizko dokumentu elektronikoaren irudikapen bat da, **egoitza elektronikoan** egiaztagarria, orri-oinean adierazitako **lokalizatzailearen** bidez.

A.- Lurralde antolamenduari dagokionez:

I. Aldeko txostena ematea "Euskal Fauna SL-ek aurkeztutako hegazti harrapakarien zentroa sortzeko Plan Berezia" espedienteari, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamenduari buruzko 4/1990 Legean eta Autonomia Erkidego Osorako Erakundeen eta bertako Lurralde Historikoetako Foru Organoen arteko Harremanei buruzko Legea aldatzen duen 5/1993 Legean adierazitakoaren arabera txosten-izaera loteslea duten alderdiei dagokienez. Hala ere, honako gogoeta hauek egiten dira:

- Eremuan aurreikusitako jardueraren interes orokorra justifikatu beharko da.
- Ustiategiari lotutako etxebizitza-erabileraren beharra justifikatu beharko da, eta etxebizitza horretarako azalera zehatza zehaztu beharko da.
- Ostatu-hartzaileentzako ostatu-erabilerak Plan Berezitik kendu beharko dira.

A.- En materia de Ordenación del Territorio:

I. Informar favorablemente el expediente de "Plan Especial para la creación de un centro de aves de presa presentado por Euskal Fauna, S.L.", en relación con los aspectos cuyo carácter de informe es vinculante de acuerdo con lo señalado en la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, en la Ley 4/1990 de Ordenación del Territorio del País Vasco; y en la Ley 5/1993 de Modificación de la Ley de Relaciones entre las Instituciones Comunes de la Comunidad Autónoma y los Órganos Forales de los Territorios Históricos. No obstante, se realizan las siguientes consideraciones:

- Se deberá justificar el interés general de la actividad prevista en el ámbito.
- Se deberá justificar la necesidad del uso de vivienda ligado a la explotación y definir la superficie concreta destinada a dicha vivienda.
- Los usos de alojamiento para huéspedes deberán eliminarse del Plan Especial.

B.- Nekazaritza arloei dagokionez:

Nekazaritza-sektorearen ikuspegitik, Plan Berezia bateragarria dela ondorioztatzen da Nekazaritza eta Basogintzaren Lurralde Plan Sektorialarekin, baldin eta ezartzen diren neurri prebentibo, babesle eta konpentsatzaile guztiak bete eta gauzatzen badira, eta betiere gainerako sektore- eta hirigintza-araudietan ezarritako baldintzak errespetatuz.

B.- En materia de Agricultura:

Desde la perspectiva del sector agrario, se concluye que el Plan Especial es compatible con el Plan Territorial Sectorial Agroforestal, siempre que se cumplan y ejecuten todas las medidas preventivas, protectoras y compensatorias que se establezcan, respetando siempre las condiciones establecidas en el resto de la normativa sectorial y urbanística.

C.- Ur arloei dagokionez:

URA-Uraren Euskal Agentzia honek, bere eskumenen esparruan, «Euskal Fauna SLk Lezon (Gipuzkoa) presa-hegaztien zentro bat sortzeko aurkeztutako Plan Bereziaren» aldeko txostena egitea proposatzen du, baldintza lotesle honekin:

C.- En materia de Aguas:

La Agencia Vasca del Agua-URA propone informar, en el ámbito de sus competencias, de manera favorable el "*Plan Especial para la creación de un centro de aves de presa presentado por Euskal Fauna S.L. en Lezo (Gipuzkoa)*", con la siguiente condición vinculante:

- Jarduera hasteko, eremuan proposatutako saneamendu-sistemaren nahitaezko isurketa-baimena lortu beharko da.

- El comienzo de la actividad estará condicionado a la obtención de la preceptiva autorización de vertido del sistema de saneamiento propuesto en el ámbito.

Horregatik guztiagatik, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen Lehen Xedapen Gehigarriko 3. puntuan Batzorde honi buruz xedatutakoaren ondorioetarako, txosten honetan jasotako baldintzak sartu ondoren, espedientea behin betiko onartu ahal izango da, Batzorde honek berriz ere txostena egin beharrik gabe.

Por todo lo anterior, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 3 de la Disposición Adicional Primera de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo relativa a esta Comisión, una vez introducidas las condiciones contenidas en el presente informe, el expediente podrá ser aprobado definitivamente sin necesidad de ser sometido nuevamente a informe de esta Comisión.

Elektronikoki honako honek sinatua:
Firmado electrónicamente por:

Lurralde Plangintzaren Zuzendaria/Director de Planificación Territorial
Miguel Ángel Gargallo Fernández

ESPEDIENTEAK / EXPEDIENTES	3HI-021/25-P08-A
GAIA	Plan Especial para la creación de un centro de aves de presa presentado por Euskal Fauna, S.L.
ASUNTO	Euskal Fauna SL-ek aurkeztutako hegazti harrapakarien zentroa sortzeko Plan Berezia.
UDALERRIA / MUNICIPIO	LEZO
LURRALDE HISTORIKOA/ TERRITORIO HISTÓRICO	GIPUZKOA
INDARREAN DAGOEN UDAL-PLANGINTZA PLANEAMIENTO MUNICIPAL VIGENTE	Lezoko HAPOa, 2011ko azaroaren 8an onartua PGOU de Lezo aprobado el 8 de noviembre de 2011
IZAERA	Nahitaezkoa, ondokoek xedatutakoaren arabera: Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006ko Legearen 91. artikuluan eta Lurralde Antolamenduko maiatzaren 31ko 4/1990 Legearen 24. artikuluan xedatutakoaren arabera.
CARÁCTER	Preceptivo según lo establecido en el art. 91 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, y en el art. 24 de la Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco.

I. ESPEDIENTEAREN XEDEA, HELBURUAK ETA DESKRIBAPENA

2025eko apirilaren 1ean sartu zen Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailean "Euskal Fauna, S.L.k aurkeztutako presako hegaztien zentroa sortzeko plan bereziari" buruzko espedientea. 2026ko urtarrilaren 8an, berriz, Udalak bidalitako dokumentuaren zuzenketa jaso zen, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen nahitaezko txostena behin betiko zehatu aurretik egin zezan.

Espedientea Udalak sustatu eta izapidetu du, eta Gipuzkoako Hirigintza Plangintzako Atalak aztertu du. Espedientearen xedea da

I. OBJETO, FINES Y DESCRIPCIÓN DEL EXPEDIENTE

Con fecha 1 de abril de 2025 tiene entrada en el Departamento de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco el expediente relativo al “Plan Especial para la creación de un centro de aves de presa presentado por Euskal Fauna, S.L.”, y con fecha 8 de enero de 2026 tiene entrada la subsanación del documento, remitidos por el Ayuntamiento a efectos de emisión, previamente a su sanción definitiva, del informe preceptivo de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

El expediente, promovido y tramitado por el Ayuntamiento y sometido a la consideración de la Sección de Planeamiento Urbanístico de

Este documento es una representación del documento original electrónico, verificable en la **sede electrónica** mediante el **localizador** indicado al pie de página.
Dokumentu hau jatorrizko dokumentu elektronikoaren irudikapen bat da, **egoitza elektronikoan** egiaztagarria, orri-oinean adierazitako **lokalizatzailearen** bidez.

"Gaintxurizketa Goiko Bailara" eremuaren antolamendu xehatua egitea, indarrean dagoen hirigintza araudia betez; hau da, Lezoko Hiri Antolamenduko Plan Orokorra.

Gipuzkoa, tiene como objeto proceder a la ordenación pormenorizada del ámbito "Gaintxurizketa Goiko Bailara" en cumplimiento de la normativa urbanística vigente; el Plan General de Ordenación Urbana de Lezo.

Antolamendu Plan Berezi hau aplikatzen den lursailaren azalera osoa 24.487 m^2-koa da.

Gaur egun, ez dago eraikin edo erabilera ezagunik.

Memoriaren arabera, Plan Bereziaren eremua "Nekazaritza eta abeltzaintza" kategorietan sartuta dago. Balio estrategiko handia "eta" Nekazaritza eta abeltzaintza. Trantsizioko landa-paisaia ".

Era berean, adierazten da, lurzoruaren sailkapenaren arabera, azterketa-eremua lurzoru urbanizaezinean dagoela. Gainera, eremua bat dator "Korridore ekologikoa" gainjarritako baldintzatzailearekin.

La superficie total de la parcela en la que se aplica este Plan Especial de Ordenación es de 24.487 m^2.

En la actualidad, no existen edificaciones ni usos conocidos.

De acuerdo con la memoria, el ámbito del Plan Especial está incluido en las categorías "Agroganadero. Alto valor estratégico" y "Agroganadero. Paisaje Rural de Transición".

También se indica que, según la clasificación del suelo, el ámbito de estudio se ubica en Suelo No Urbanizable. Además, la zona también coincide con el condicionante superpuesto "Corredor ecológico".

Eraikuntza orokorra eraikin bakar batean kontzentratzen da. Hala, eraikin nagusiak etxebizitza bat eta falkoneriako zentroaren erabilera anitzeko espazioa hartuko ditu, bulego, komun, kantina eta abarrekin. Eraikin horrek ibilgailuentzako funtsezko sarbidea izango du Gaintxurizketa Goikoa auzora igotzeko bidetik.

Eraikuntza-profilak eta eraikuntzen altuerak Lezoko HAPOren eta S+PB+PA-ren jarraibideak jarraituko dituzte.

La edificación general se concentra en un sólo edificio. Así, el edificio principal acogerá una vivienda y el espacio multiuso del centro de cetrería con sus dependencias auxiliares –oficinas, baños, cantina, etc.–. Este edificio será el que tenga acceso rodado fundamental desde el camino de subida al barrio de Gaintxurizketa Goikoa.

El perfil edificatorio y altura de las construcciones seguirá las indicaciones del PGOU de Lezo, de S+PB+PA.

Proposamenak ostalarientzako ostatuak eraikitzea planteatzen du. Memorian aipatzen denez, ostatu-hartzaileentzako ostatuak ohiko erabilerak dira zentro mota horretan, eta honako hau adierazten da: "*egun batzuetako prestakuntza-ikastaroak egiteko aukerak erabilera hori ahalbidetzen du*".

La propuesta plantea la construcción de alojamientos para huéspedes. En la memoria se menciona que los alojamientos para huéspedes son usos habituales en este tipo de centro, indicando que "*la posibilidad de cursos de formación de varios días hace pertinente este uso.*"

Gainera, aurreikusten da aire zabaleko aparkalekuen gehieneko zuzkidura 6 plazakoa izango dela konplexuaren eraikin

Además, se contempla una dotación máxima de aparcamientos al aire libre de 6 plazas en

nagusitik gertu, eta beste 6 plazakoa sartzeko "mihian".

II. ESPEDIENTEA IZAPIDETZEA

Udalak izapidetu du espedientea, funtsezko administrazio-egintza hauen arabera:

- Behin betiko dokumentua idatzi da:
  - Hasierako onespena: 2025ko martxoaren 26eko osoko bilkuraren erabakia.

Espedientean 2025ko urtarrilaren 9ko Ebazpena dago, ingurumen-txosten estrategikoa formulatzen duena.

III. ESKUMENAK

Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen eginkizunak, osaera eta funtzionamendu-araubidea ezartzen dituen irailaren 9ko 157/2008 Dekretuaren 7.2 artikuluan ezarritakoaren arabera, Lurralde Plangintzaren Zuzendaritzak eskumena du Batzordearen Osoko Bilkurari aurkeztutako espediente honen gaineko txostena prestatu eta proposatzeko.

Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailaren egitura organikoa eta funtzionala ezartzen duen abenduaren 3ko 411/2024 Dekretuaren 10.3.f artikuluan Lurralde Plangintzaren Zuzendaritzari esleitutako eginkizunak aplikatuz, txosten tekniko hau idatzi da, Lurralde Plangintzaren Zuzendaritzari espediente honi dagokionez behar duen laguntza teknikoa emateko, aipatutako txosten-proposamena presta dezan, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordeak azter dezan.

la zona cercana al edificio central del complejo y otras 6 en la “lengua” de acceso.

II. TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE

El expediente ha sido tramitado por el Ayuntamiento según los siguientes actos administrativos fundamentales:

- Redactado el documento definitivo:
  - Aprobación inicial: Acuerdo mediante decreto D25/0364 de 26 de marzo de 2025.

El expediente incorpora Resolución del 9 de enero de 2025 por la que se formula el informe ambiental estratégico.

III. COMPETENCIAS

De conformidad con lo establecido en el artículo 7.2 del Decreto 157/2008, de 9 de septiembre, por el que se establecen las funciones, composición y régimen de funcionamiento de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, la Dirección de Planificación Territorial es competente para la preparación y propuesta de informe del presente expediente sometido a la consideración del Pleno de la Comisión.

En aplicación de las funciones atribuidas a la Dirección de Planificación Territorial en el artículo 10.3.f del Decreto 411/2024, de 3 de diciembre, por el que se establece la estructura orgánica y funcional del Departamento de Vivienda y Agenda Urbana, el presente informe técnico se redacta con el fin de proporcionar el apoyo técnico necesario a la Dirección de Planificación Territorial en relación al presente expediente, para la preparación de la citada propuesta de informe a someter a la consideración de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

IV. CONSIDERACIONES TÉCNICAS.

IV. CONSIDERACIONES TÉCNICAS.

Plan Berezi honen espedienteak Lezoko HAPOko «Gaintxurizketa Goiko Bailara» lurzoru urbanizaezinaren eremuaren antolamendu xehatua garatzen du, «g.00 Ekipamendu Komunitarioa» kalifikazioarekin, lehen deskribatutako mugaketaren doikuntzarekin batera.

El expediente de este Plan Especial desarrolla la ordenación pormenorizada del ámbito de suelo no urbanizable "Gaintxurizketa Goiko Bailara" del PGOU de Lezo, de calificación "g.00 Equipamiento Comunitario", acompañada del ajuste de delimitación antes descrito.

1. Lurralde-antolamenduko tresnetara egokitzea

1. Adecuación a los instrumentos de ordenación territorial

Euskal Autonomia Erkidegoko Nekazaritza eta Basozaintzako Lurralde Plan Sektorialari dagokionez (177/2014 Dekretuaren bidez onartu zen behin betiko), eremua "Nekazaritza, Abeltzaintza eta Landazabala" kategorian eta "Balio estrategiko handia" eta "Trantsizioko landa-paisaia" azpikategorietan sartuta dago, eta horren erregulazioa 6.2.1 artikuluan definitzen da. Kategorizazio horrek nekazaritzako eta abeltzaintzako funtzionaltasuna eta paisaiaren izaera irekia lehentasunez babestea dakar, eta saihestu egin behar dira urbanizazio estaliko prozesuak edo landa-inguruneari zuzenean lotuta ez dauden erabilerak ezartzea.

En relación con el Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la Comunidad Autónoma del País Vasco, aprobado definitivamente por Decreto 177/2014, el ámbito se encuentra incluido en la categoría "Agroganadero y Campiña" y subcategorías "Alto valor estratégico" y "Paisaje Rural de Transición", cuya regulación se define en el artículo 48. Esta categorización implica la preservación prioritaria de la funcionalidad agroganadera y del carácter abierto del paisaje, debiendo evitarse procesos de urbanización encubierta o implantación de usos no vinculados directamente al medio rural.

Eremu honetan garatuko diren erabilerak "hirugarren sektorekoak eta komunitatearen ekipamendukoak" dira. Nekazaritza eta Basogintzaren LAParen arabera, proposamena onura publikoko eta gizarte-intereseko eraikinaren erabileratzat hartzen da, nukleo zoologiko eta tertziariotzat hartzen delako, antolamendu-arauen 42. artikuluaren arabera. Gainera, artikulu horrek ezartzen du erabilerak onura publikokotzat eta gizarte-interesekotzat jo beharko direla. Ildo horretan, Gipuzkoako Foru Aldundiari aitorpen hori egiteko eskaera egin zaiola ikusi da, eta, beraz, erabilera horien aldeko balorazioa GFAren ebazpenak baldintzatuko du.

Los usos que se van a desarrollar en este ámbito son "terciario y de equipamiento comunitario". Según el PTS Agroforestal, la propuesta se considera como uso de Edificio de utilidad pública e interés social, por considerarse núcleo zoológico y terciario, acorde al artículo 42 de las normas de ordenación. Además, dicho artículo establece que los usos deberán ser declarados de utilidad pública e interés social. En este sentido, se observa que se ha realizado la solicitud de dicha declaración a la Diputación Foral de Gipuzkoa, por lo que la valoración favorable de estos usos quedará condicionada por la resolución de la DFG.

"Nekazaritza, abeltzaintza eta landazabala" kategoriako erabilerak eta jarduerak arautzeko matrizeak adierazten du erabilera hori onargarria dela "Trantsizioko landa-paisaia" azpikategorian. Hala ere, "Balio Estrategiko Handia" azpikategorian, erabilera ez da nahigarritzat jotzen, eta salbuespenez zer onartuko da nekazaritza-arloan eskumena duen organoaren txosten batek bermatzen badu. Kasu honetan, espedienteak Gipuzkoako Foru Aldundiko Lurralde Oreka Berdearen Departamentuaren aldeko txostena duenez, erabilera onargarritzat joko litzateke.

La Matriz de regulación de usos y Actividades en la categoría "Agroganadero y Campiña" indica que dicho uso en la subcategoría "Paisaje Rural de Transición" es un uso admisible. Sin embargo, en la subcategoría "Alto Valor Estratégico", el uso se considera no deseable, qué excepcionalmente será admisible en el caso de que sea avalado por un informe del órgano competente en materia agraria. Dado que, en este caso, el expediente cuenta con informe favorable del Departamento de Equilibrio Territorial Verde de la Diputación Foral de Gipuzkoa, se consideraría un uso admisible.

Era berean, Donostiako (Donostialdea-Bidasoa Beherea) Eremu Funtzionalaren Lurralde Plan Partzialaren arabera (121/2016 Dekretua), eremua LZPren ingurune fisikoaren antolamenduaren oinarrizko zonakatzearen "landa-habitata eta/edo hiri-inguruko eremu berdeak finkatzeko babes bereziko lurzorua" kategoriaren barruan dago. Horren erregulazioa 9.2.b) artikuluan definitzen da. Kategoria honetan ezartzen da lurralde-erregulazioa Lurralde Antolamenduaren Gidalerroetako "Nekazaritza, Abeltzaintza eta Landazabala Zonarekin" parekatu ahal izango dela, eta berariaz adierazten da onura publikoko eta gizarte-intereseko eraikinak saihestu beharko direla, landa-habitata garatzeko beharrezkoak direnak eta ingurunearen berezko erabilerei datxezkienak izan ezik, eta lehendik zeuden edo indarrean dagoen plangintzan aurreikusitako erabilerak bakarrik finkatuko direla.

Asimismo, conforme al Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Donostia/San Sebastián (Donostialdea-Bajo Bidasoa) (Decreto 121/2016), el ámbito queda englobado en la categoría de *"suelo de especial protección para la consolidación del hábitat rural y/o ámbitos periurbanos verdes"* de la zonificación básica de la ordenación del medio físico del PTP, cuya regulación se define en el artículo 9.2.b). En esta categoría se establece que la regulación territorial será asimilable a la de la "Zona agroganadera y campiña" de las DOT, señalándose expresamente que 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, consolidándose únicamente los usos preexistentes o previstos en el planeamiento vigente.

Bestalde, eremua "Jaizkibelgo Nekazaritza eta Abeltzaintza Estrategikoa" eremuaren barruan dago. Ildo horretan, 10.5 artikuluak adierazten du eremu horietan lehentasunez ekin ahal izango zaiola interes orokorreko nekazaritza eta abeltzaintzako ustiategiak garatzeko ekimenak sustatzeari.

Por otro lado, el ámbito se ubica dentro del área "Agropecuaria Estratégica de Jaizkibel". En este sentido, el artículo 10.5 indica que sobre estos ámbitos se podrá acometer de forma prioritaria la promoción de iniciativas para el desarrollo de explotaciones agropecuarias de interés general.

Horregatik guztiagatik, jardueraren izaera kontuan hartuta, onargarria litzateke erabilera landa-lurzoruan kokatzea. Hala ere, beharrezkoa da jardueraren balioa justifikatzea landa-habitataren garapenerako eta jardueraren interes orokorrerako.

Por todo lo anterior, teniendo en cuenta la naturaleza de la actividad, sería admisible que el uso se ubicara en el suelo rural. No obstante, es necesario que se justifique el valor de la actividad para el desarrollo del hábitat rural y el interés general de la actividad

2. Lurzoru urbanizaezinaren hirigintza-araubidea HAPOn

2. Régimen urbanístico del suelo no urbanizable en el PGOU

2011ko azaroaren 8an behin betiko onartutako Lezoko HAPOren 132. artikuluaren arabera, lurzoru urbanizaezinean hirugarren sektoreko erabilerak eta komunitatearen ekipamenduko erabilerak ezartzeko, aldez aurretik Plan Berezi bat formulatu eta onartu behar da, HAPOn lurzoru urbanizaezinari buruz

- Landa-inguruneko kokalekuaren egokitasuna.
- Proposatutako helburuaren onura publikoa eta gizarte-interesa.

De acuerdo con el artículo 132 del PGOU de Lezo, aprobado definitivamente el 8 de noviembre de 2011, la implantación de usos terciarios y de equipamiento comunitario en suelo no urbanizable requiere la previa formulación y aprobación de un Plan Especial que justifique:

- La idoneidad del emplazamiento en el medio rural.
- La utilidad pública y el interés social del objetivo propuesto.

Arau hori salbuespenezko araubide bat da, eta, bertan, landa-eremukoak ez diren erabilerak baimendu ahal izateko, nahikoa egiaztatu behar da ingurunearekiko lotura funtzionala eta kokapen horretan beharrezkoa dela.

Este precepto configura un régimen excepcional, en el que los usos no rurales solo pueden autorizarse si acreditan de forma suficiente su vinculación funcional al medio y su carácter necesario en dicho emplazamiento.

Plan Bereziaren memoriak falkoneriako jarduerari eta jarduera horren prestakuntza- eta dibulgazio-izaerari buruzko azalpen orokorra egiten badu ere, ez da ikusten interes sozialaren justifikazio espezifikorik eta behar bezain garaturik, hirigintza-araudiak eskatutako baldintzetan, izaera generikoko baieztapenetatik harago.

Si bien la memoria del Plan Especial realiza una exposición general sobre la actividad de cetrería y su carácter formativo y divulgativo, no se aprecia una justificación específica y suficientemente desarrollada del interés social en los términos exigidos por la normativa urbanística, más allá de afirmaciones de carácter genérico.

3. Erabilera onargarriei buruz

3. Sobre los usos admisibles

Plan Bereziak, fasekako garapenaren barruan, "zentroko administratzaileentzako

El Plan Especial incorpora, dentro de su desarrollo por fases, la previsión de “una

etxebizitza bat" eta "ostatuentzako ostatuak" aurreikusten ditu.

Etxebizitzari dagokionez, HAPOren 132. artikuluak beren-beregi onartzen du etxebizitza osagarri bat lurzati bakoitzeko horrelako jarduketetan. Lurzoru urbanizaezineko ekipamendu berezi batean ezarri ahal izango litzateke, etxebizitza lotu gisa konfiguratuta eta eraikin nagusian integratuta; hala ere, ez da zehaztu etxebizitzarako azalera zehatza, eta, beraz, alderdi hori zuzendu beharko da.

Ostatu-hartzaileentzako bizitokien aurreikuspenari dagokionez, ez dago berariaz jasota erabilera bereizgarritzat, ezta erabilera autonomotzat ere nekazaritzako eta abeltzaintzako landa-lurzoruaren kategorian. Aurkeztutako dokumentazioan ez da zehazten azalera, unitate-kopurua, edukiera, ustiapen-erregimena, eta ez da berariaz egiaztatzen bizitoki hori ezinbestekoa denik landa-ingurunean jarduera ezartzeko, aipatutako artikuluak eskatzen duen bezala kokapenaren egokitasunari eta interes sozialaren justifikazioari dagokienez. Gainera, erabilera horiek ez dira sartzen 2/2006 Legearen 28.1 artikuluan ezarritakoaren barruan, eta, beraz, Plan Berezitik kendu beharko dira.

V. ONDORIOA

Aurrekoa kontuan hartuta, uste da, txosten honen xede den "EUSKAL FAUNA SL-EK AURKEZTUTAKO HEGAZTI HARRAPAKARIEN ZENTROA SORTZEKO PLAN BEREZIA", bat datorrela Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamenduari buruzko maiatzaren 31ko 4/1990 Legean ezarritako lurralde-antolamenduko tresnekin, bai eta Autonomia Erkidego osorako erakundeen eta bertako lurralde historikoetako foru-organoen arteko harremanak aldatzeari buruzko azaroaren 16ko 5/1993 Legean

vivienda destinada a los administradores del centro" y "alojamientos para huéspedes".

En cuanto a la vivienda, el propio artículo 132 del PGOU admite expresamente una vivienda auxiliar por parcela en este tipo de actuaciones. Su implantación sería admisible en un equipamiento singular en suelo no urbanizable, configurada como vivienda vinculada e integrada en la edificación principal, sin embargo, no se ha definido la superficie concreta destinada a la vivienda, por lo que deberá corregirse este aspecto.

En cuanto a la previsión de alojamientos para huéspedes, ésta no aparece contemplada de forma expresa como uso característico ni como uso autónomo en la categoría de suelo rural agroganadero. La documentación presentada no concreta superficie, número de unidades, capacidad, régimen de explotación, ni acredita de forma específica que dicho alojamiento resulte imprescindible para la implantación de la actividad en el medio rural, tal y como exige el citado artículo respecto a la idoneidad del emplazamiento y la justificación del interés social. Además, estos usos no tienen encaje alguno dentro lo establecido en el citado artículo 28.1 de la ley 2/2006, por lo que deberán ser eliminados del Plan Especial.

V. CONCLUSIÓN

Teniendo en cuenta lo anterior, se considera que, el "PLAN ESPECIAL PARA LA CREACIÓN DE UN CENTRO DE AVES DE PRESA PRESENTADO POR EUSKAL FAUNA, S.L." objeto del presente informe, se adecua a los instrumentos de Ordenación Territorial establecidos en la Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco, así como a los principios de distribución competencial recogidos en la Ley 5/1993, de 16 de noviembre, de modificación de la Ley de relaciones entre las Instituciones Comunes

jasotako eskumen-banaketako printzipioekin ere. Era berean, jarduketa bat dator Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean aurreikusitakoarekin, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen eskumenei dagokienez. Batzorde hori arduratzen da lurraldearen sistema orokorrei eta hirigintza-egiturari eragiten dieten jarduketen berri emateaz. Hala ere, honako gogoeta hauek egiten dira:

- Eremuan aurreikusitako jarduearen interes orokorra justifikatu beharko da.
- Ustiategiari lotutako etxebizitza-erabileraren beharra justifikatu beharko da, hala nola, etxebizitza horretarako azalera zehatza zehaztu.
- Ostatu-hartzaileentzako ostatu-erabilerak Plan Berezitik kendu beharko dira.

de la Comunidad Autónoma y los órganos forales de sus Territorios Históricos. Asimismo, la actuación se ajusta a lo previsto en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, en lo referente a las competencias de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, encargada de informar las actuaciones que afectan a los sistemas generales y a la estructura urbanística del territorio. No obstante, se realizan las siguientes consideraciones:

- Se deberá justificar el interés general de la actividad prevista en el ámbito.
- Se deberá justificar la necesidad del uso de vivienda ligado a la explotación y definir la superficie concreta destinada a dicha vivienda.
- Los usos de alojamiento para huéspedes deberán eliminarse del Plan Especial.

Elektronikoki honako hauek sinatua:
Firmado electrónicamente por:

Gipuzkoako Lurralde Antolamenduko Teknikaria/Técnico de Ordenación del Territorio de Gipuzkoa
Arrate de Orbe Allende

Gipuzkoako Lurralde Antolamenduko Arlo-Arduraduna /Responsable de Área de Ordenación del Territorio de Gipuzkoa
M Estibaliz Martin Zabala

NEKAZARITZA SEKTOREAREN GAINEKO ERAGINARI BURUZKO EBALUAZIO TXOSTENA

Aztertutako proiektua: Hegazti harraparientzako gune zoologiko antolatzeko Plan Berezia. Hasierako onarpena. Lezo.

1. AURREKARIAK

2025eko abenduaren 2an, Lezoko Udalak hegazti harraparientzako gune zoologiko antolatzeko Plan Bereziaren hasierako onarpenaren ebazpena bidali du *Landa Garapeneko eta Lurralde Orekako Zerbitzura*, ingurumen-txosten estrategikoan jasotakoa betez. nekazaritza jardueraren bateragarritasuna zehazten duen txostena eskatuz.

Udalak hurrengo dokumentuak aurkezten ditu:
- Plan Bereziaren dokumentua
- Eusko Jaurlaritzako ingurumen-txosten estrategikoa
- Hasierako Onarpenaren ebazpena

Azterketa honek beraz, planaren nekazaritza-bateragarritasunean, nekazaritza- eta basogintza-balio handiko lurzoruaren babesean, plangintza sektorialarekiko koherentzian (Nekazaritza eta Basogintzaren Lurraldeko Arlo Plana, 17/2008 Legea) eta antolamendu-aukeren ebaluazio konparatuan oinarritzen da.

2. APLIKATU BEHARREKO ARAUDIA

- *Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea* eta *Nekazaritza eta Elikagaigintza Politikako abenduaren 23ko 17/2008 Legea*k. Lehenengoak 97 bis artikuluan (Balio Agrologiko Handiko lurzoruen gaineko proiektuen Izapidea), eta bigarrenak (*Nekazaritza eta Elikagaigintza Politikako abenduaren 23ko 17/2008 Legea),* 16.2. artikuluan (*Balio Agrologiko Handiko lurzoruen babes berezia*) jasotzen dute, EAE-ko **Balio Agrologiko Handiko lurretan** aurreikusitako edozein proiektu edo egintzari behin betiko onarpena eman baino lehen nahitaezkoa dela nekazaritza gaietan eskumena duen foru-organoak txostena egitea. Txosten horrek proiektuak edo egintzak zenbaterainoko eragina duen neurtuko du.

- Euskal Autonomia Erkidegoko Nekazaritza eta Basozaintzako Lurralde Plan Sektoriala behin betiko onartzen duen 177/2014 Dekretuko 61.2 artikuluak zera ezartzen du erabileren eta jardueren kalifikazioaren inguruan: "*Balio Estrategiko Handia azpikategorian aurreikusitako proiektuen edo administrazio-baimenen kasuan, Nekazaritza eta Elikagaigintza Politikako 17/2008 Legeak 16. artikuluan ezartzen duen bezala, nekazaritza-arloko eskumena duen foru-organoak txostena egitea eskatuko da, behin betiko onartu aurretik*."

- Era berean, *177/2014 Dekretuaren* 10e artikuluak jasotzen du udal-plangintza, lurralde-plangintza, eta sektore-plangintza idazteko eta onartzeko izapideetan, Nekazaritza-Sektorearen Gaineko Eragina Ebaluatzeko Protokoloa (AAEP) erabiliko dela.

- 193/2012 Dekretua, urriaren 2koa, Euskal Autonomia Erkidegoan nekazaritza-lurra kontserbatzeari eta lur horren erabilpena sustatzeari buruzkoa. Izan ere, dekretu horrek administrazio-proiektuak edo -jarduerak egiteagatik konpentsazioak egin behar izatea dakar.

SINAad758f8d-0308-4843-b4d7-0a3555 6714ca

- 2013ko martxoaren 5eko 10/2013 Foru Dekretua, Gipuzkoako Lurralde Historikoko Nekazaritza Lurren Funtsa arautzekoa. Ondasun eta eskubideak Gipuzkoako Lurralde Historikoko Nekazaritza Lurren Funtsean nola sartzen diren arautzen da bertan.

Nekazaritza eta Basogintzako Lurralde Plan Sektorialak (177/2014 Dekretua) nekazaritza- eta basogintza-balio handieneko lurzoruak babesteko irizpideak ezartzen ditu, bai eta balio estrategiko handiko lurzoruei eta nekazaritza-lurzoru arruntei eragiten dieten proiektuetan onargarriak diren bateragarritasunak ere. Jarraian, proiektuak irizpide horiekin duen lerrokatze-maila aztertuko da.

3. "HEGAZTI HARRAPARIENTZAKO GUNE ZOOLOGIKOA ANTOLATZEKO PLAN BEREZIA" GAINTXURIZKETA GOIKO BAILARA ".

Planaren xedea da 24.487 m^2-ko azalera duen "Gaintxurizketa Goiko Bailara" eremuaren antolamendu xehatua egitea eta 2011ko abenduan onartutako Lezoko Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren (aurrerantzean, HAPO) zehaztapenekin bateragarria den lurzoru urbanizaezinean Falkoneria Zentroa eraikitzea ahalbidetuko duten hirigintza-parametroak zehaztea.

Gaur egun, Gaintxurizketa Goiko Bailara lurzatian "Euskal fauna S.L. enpresak Gipuzkoako hegazti harrapari ugari zaintzen eta hartzen ditu. Lursailaren barruan, hegaztientzako mutuak baino ez dira agertzen, eta gune desberdinak, hegaztiak zaintzeko.

Kasu honetan, enpresatik hegaztien zaintza eta hazkundea sustatzeko eta ikusarazteko ideia sortu zen, hegazti harraparientzako nukleo zoologiko bat sortuz eta antolatuz.

Hori horrela, EUSKAL FAUNAren helburua lursail horretan Falkoneria Zentro bat eraikitzea da. Horretarako ondorengo eraikinak aurreikusten dira:

- Erabilera anitzeko eraikina: eskolak, bulegoa, bisitarientzako arreta-zentroa eta kantina.

- Etxebizitza: gaur egun hegaztiak zaintzeaz arduratzen den familia, lan egiten duen leku berean bizi ahal izateko.

- Ostalarientzako ostatu-eraikinak. 2011ko abenduan onartutako Lezoko Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren (aurrerantzean HAPO) arabera, ostalaritzako erabilera erabilera onargarria da, erabilera nagusiaren mende dagoena (19. artikulua).

- Hegaztientzat kaiolak.

- Berdeguneak.

SINAad758f8d-0308-4843-b4d7-0a3555671 4ca

4.- BATERAGARRITASUN SEKTORIALA

Nekazaritza eta Basogintzaren LPSrekin (177/2014 Dekretua)

Nekazaritzaren sektoreko eraginaren ebaluazioan, aztertu beharreko aldagaiak dira: **eragindako lurzoruaren kategoria, eragindako ustiategien bideragarritasun ekonomikoa eta ustiategiei lotutako eraikinak eta azpiegiturak.**

- ✓ **Proiektuaren jarduketen gaineko eragina, lurzoruaren antolamendu-kategoriaren arabera**

Plan Bereziaren eremuak “Balio estrategiko handia " eta "Trantsizioko landa-paisaia " izeneko kategoriak hartuko ditu.

Erabileren matrizearen arabera, onura publikoko eta gizarte-intereseko eraikinak erabilera onargarriak dira trantsizioko landa-paisaia antolatzeko kategorian, eta ez desiragarriak balio estrategiko handiko nekazaritza eta abeltzaintza kategorian.

Plan Bereziak ez duenez balio estrategiko handiko lurzoruan inolako eraikuntza-jarduerarik aurreikusten, beraz, ontzat ematen da ez dela bateraezintasunik antzeman Plan Bereziaren eta Nekazaritza eta Basogintzaren Lurraldearen Arloko Planaren artean.

- ✓ **Eragindako ustiategien bideragarritasun ekonomikoa eta ustiategiei lotutako eraikinak eta azpiegiturak.**

Lursailean egun ez dago ustiategirik ezta etxebizitza edo eta azìegiturarik ere.

Guzti honetatik ondorioztatzen da, ez dela espero jarduketa horietatik inpaktu esanguratsurik ateratzea; izan ere, eremuaren egungo egoerak, eta, planetik eratortzen diren jarduketak eta proposatzen diren prebentzio, babes eta zuzenketa-neurrien aplikazioak hori baieztatzera eramaten gaitu.

Neurri babesle eta zuzentzaileak indarrean dagoen araudiaren arabera gauzatuko dira, eta, aurrekoaren aurkakoa ez den orotan, ingurumen-dokumentu estrategikoan eta planean bertan jasotakoaren arabera.

SINAad758f8d-0308-4843-b4d7-0a3555671 4ca

5.- KALTE ORDAINAK

193/2012 Dekretuak —Euskal Autonomia Erkidegoan nekazaritza-lurra kontserbatzeari eta lur horren erabilpena sustatzeari buruzkoak— honakoa jasotzen du 5. artikuluan:

> *"1. Behin abenduaren 23ko 17/2008 Legearen 16. artikuluko 2. paragrafoan xedatutako izapideak bete ondoren, administrazioaren edozein proiektuk edo jarduerak nekazaritzaren aldetik balio handia duten nekazaritza-lurretan eragiten badu —nekazaritza-sektorearen mesederako direnak izan ezik—, proiektuaren edo jardueraren titularrek kalte-ordainen proposamen bat egin beharko dute, lan hori egiten den lekuan galduko diren nekazaritza-lursailengatik, nekazaritza lurren funtsen alde.*
>
> *2.– Kalte-ordainen proposamena egingo da, ahal dela, nekazaritza-erabilpeneko lursailetan; kalte-ordaina ematera behartuta daudenek eduki edo eskura ditzaketen lursailak izango dira, eta eragindako ustiategietatik ahalik eta gertuen egon behar dute. Nekazaritzako lursailik eduki ezean, kalte-ordaina funts ekonomikoen bidez emango da, zeinak nekazaritza-lurren funtsetan sartuko baitira, euren helburuak betetzeko erabil ditzaten.*
>
> *3.– Kalte-ordainaren proposamenak behar bestekoa izan behar du, proiektuak nekazaritza lurretan eragindako kaltea berregiteko."*

Horrela, bada, kontuan hartuta jomugan dugun egitasmoak Balio Estrategiko Altuko lurrei eragiten diela, eta horien galera bat suposatzen duela, egitasmoaren sustatzaileak kalte-ordain bat ordaindu behar du.

Orotara, egitasmoak **Balio Estrategiko Altuko 9.028 m^{2}ri eragiten die. Horrenbestez, sustatzaileak kategoria bera duten beste hainbat lur sartu behar ditu Gipuzkoako Lurralde Historikoko Nekazaritza Lurren Funtsean. Horretarako, Nekazaritza Lurren Bitartekaritza Bulegoarekin jarri beharko litzateke harremanetan.**

Alabaina, sustatzaileak kategoria horretarako **lur kopuru hori ez baluke** eskuragarri, **kalte-ordaina** funts ekonomikoen bidez emango du. Kalte ordain hori nekazaritza-lurren funtsetan sartuko da, Lur Funtsak dituen helburuak betetzeko erabil dadin. Galduko diren lurren ezaugarriak aztertuta, ordaindu beharreko kalte-ordaina **15.000 eurokoa** litzateke (antzeko espedienteetan Zerbitzuak aplikatutako batez besteko balioen arabera zenbatetsitako zenbatekoa). Kalte-ordain hori Gipuzkoako Foru Aldundiari ordaindu beharko zaio, 17/2008 Legearen arabera Lur Funtsak foru-esparrukoak baitira.

SINAad758f8d-0308-4843-b4d7-0a3555671 4ca

6. AZKEN BALORAZIOA

Egindako azterketaren arabera, *“Gaintxurizketa Goiko Bailara”* eremuan hegazti harraparientzako gune zoologikoa antolatzeko Plan Bereziak **nekazaritza- eta basogintza-lurren gaineko eragina** du, izan ere, jarduketak **Nekazaritza eta Basogintzaren Lurralde Plan Sektorialean (177/2014 Dekretua)** *Balio Estrategiko Handia* eta *Trantsizioko Landa Paisaia* gisa sailkatutako lurzoruei eragiten die.

Hala ere, aztertutako dokumentazioaren arabera, egiaztatu da **ez dagoela nekazal ustiategirik ezta nekazaritza-azpiegiturarik ere eremu horretan**, eta aurreikusitako jarduketek **ez dutela arriskuan jartzen inguruko nekazal ustiategien bideragarritasuna**, ezta eskualdeko nekazaritza-egituraren funtzionamendu orokorra ere.

Bestalde, Plan Bereziak **ez du eraikuntza berririk aurreikusten Balio Estrategiko Handiko lurzoruan**, jarduketak Trantsizioko Landa Paisaia kategorian kokatzen direlarik, eta erabileren matrizearen arabera **onura publikoko eta gizarte-intereseko jarduera gisa kalifikatu daitekeen erabilera** bat arautzen du. Horrenbestez, eta jardueraren izaera berezia kontuan hartuta —faunaren kontserbazioarekin, dibulgazioarekin eta hezkuntza-ingurumenarekin lotua—, **landa-lurzoruan kokatzea behar bezala justifikatutzat jotzen da**.

Edonola ere, kontuan hartu behar da jarduketak **Balio Estrategiko Handiko nekazaritza-lurzoruaren galera** dakarrenez, aplikagarria dela **193/2012 Dekretuan** aurreikusitako **neurri konpentsatzaileen betebeharra**, eta, ondorioz, sustatzaileak **Gipuzkoako Lurralde Historikoko Nekazaritza Lurren Funtsean** dagokion kalte-ordaina egin beharko du, txosten honetan zehaztutako baldintzetan.

Ondorioz, **nekazaritza-sektorearen ikuspegitik**, Plan Berezia **bateragarria** dela ondorioztatzen da Nekazaritza eta Basogintzaren Lurralde Plan Sektorialarekin, **baldin eta** ezartzen diren **neurri prebentibo, babesle eta konpentsatzaile guztiak bete eta gauzatzen badira**, eta betiere gainerako sektore- eta hirigintza-araudietan ezarritako baldintzak errespetatuz.

Jakin dezazun eta bidezkoak diren ondorioetarako adierazten dizut hori.

Donostia, 2026ko urtarrilaren 7a

Sin.: Xabier Arruti Olazabal

Lurralde Oreka Berdeko foru diputatua

EKS | CSV: SINAad758f8d-0308-4843-b4d7-0a35556714ca
Egiaztatu dokumentu honen osotasuna eta sinadura hurrengo URL edo QR kodean sartuz: https://egoitza.gipuzkoa.eus/eks
Compruebe la integridad y firma de este documento, accediendo a la siguiente URL o código QR: https://egoitza.gipuzkoa.eus/csv

Sinaduren laburpena / Resumen de firmas

Titulua / Título:	PEAS_TXOS_0061 - Txosten teknikoa
CSV/EKS:	SINAad758f8d-0308-4843-b4d7-0a35556714ca

Digitalki sinatua / Firmado digitalmente por:

Gipuzkoako Foru Aldundia
Diputación Foral de Gipuzkoa

ARRUTI OLAZABAL, Xabier

Foru Diputatua. Lurralde Oreka Berdeko Departamentua
Diputado Foral. Departamento de Equilibrio Territorial Verde

Data / Fecha: 2026/01/07 15:45:32

GHI-007/26-P08

GAIA: GAINTXURIZKETA GOIKO BAILARAN HEGAZTI HARRAPAKARIENTZAKO GUNE ZOOLOGIKOA ANTOLATZEKO PLAN BEREZIA.

UDALERRIA: LEZO.

ASUNTO: PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DE NÚCLEO ZOOLÓGICO PARA AVES RAPACES EN GAINTXURIZKETA GOIKO BAILARA.

MUNICIPIO: LEZO.

1.- AURREKARIAK.

1.1.-Planaren xedea.

2026ko urtarrilaren 21ean, goiburuan aipatutako planari dagokion dokumentazio tekniko eta administratiboari sarrera eman zaio, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordeak bidalia, foru-aldundi honek horren berri izan dezan eta, hala badagokio, egoki iritzitako txostena egin zezan.

Euskal Fauna S.L.ren izenean eta ordezkaritzan, Juan Mª Sánchez Frutos jaunak sustatutako Plan Berezi honek, sustatzailearen jabetzako lurzati batean falkoneria-zentro bat ezartzeko hirigintza-parametroak definitzea du helburu. Lurzati hori lurzoru urbanizaezin gisa sailkatuta dago eta 24.487 m2-ko azalera du, Gaintxurizketa Goiko Bailaran, izen bereko gaineko biribilgunearen iparraldean.

Aurretik, 2024ko ekainaren 24an, Lezoko Udalak dokumentazio bera aurkeztu zuen Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 28.5.a) artikuluan aurreikusitakoarekin bat etorriz, Interes Publikoko Deklarazioa eskatzeko, espediente hau ebazteke dagoelarik.

1.- ANTECEDENTES.

1.1.-Objeto del plan.

Con fecha 21.01.2026 se da entrada a la documentación técnica y administrativa correspondiente al plan mencionado en el encabezamiento, remitida[1] por por la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco para su conocimiento por parte de esta Diputación Foral y en su caso emisión del informe que se estime conveniente.

El presente Plan Especial, promovido por D. Juan Mª. Sánchez Frutos en nombre y representación de Euskal Fauna, S.L., tiene por objeto definir los parámetros urbanísticos para implantar un centro de cetrería en una parcela propiedad de la promotora, clasificada como suelo no urbanizable y de 24.487 m2 de superficie, sita en Gaintxurizketa Goiko Bailara al norte de la rotonda del alto del mismo nombre.

Anteriormente, con fecha 24.06.2024, esta documentación fue presentada por el Ayuntamiento de Lezo al objeto de solicitar la Declaración de Interés Público conforme a lo previsto en el artículo 28.5.a) de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, expediente que se encuentra pendiente de resolución.

[1] De acuerdo a la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, en aquellos municipios con población superior a 3.000 habitantes, la competencia para la aprobación definitiva de los planes especiales corresponde a los Ayuntamientos. Asimismo, conforme a lo establecido en el apartado 4 del artículo 97, “los planes especiales regulados en esta ley que afecten a suelo no urbanizable se someterán a informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco”.

1.2.-Tramitazioa.

Jarraian, dokumentuaren izapidetzearen mugarri nagusiak zerrendatzen dira:

2023.09.25:	Lezoko Udalean Plan Berezia aurkeztea (2023ko azarokoa), Ingurumen Dokumentu Estrategikoarekin eta Azterlan Akustikoarekin batera (2023ko apirila), hasierako onarpena emateko.
2015.07.21:	Udalak Gipuzkoako Foru Aldundiari egindako eskaera, Planaren Ingurumen Ebaluazio Estrategiko sinplifikatuaren prozedura has dezan.
2025.03.26:	HASIERAKO ONARPENA. 2023ko azaroko dokumentua. Alegaziorik gabe.
2025.01.09:	Eusko Jaurlaritzako Ingurumenaren Kalitatearen eta Ekonomia Zirkularraren Zuzendaritzaren ebazpena, Planaren Ingurumen Txosten Estrategikoa formulatzen duena.

Bidalitako dokumentazioan ez dago sektoreko txostenik.

1.3.-Documentazioa.

2023ko azaroko dokumentua (Hasierako Onarpena) GAUR Gestión de Arquitectura y Urbanismo estudioak idatzi du (José Angel Medina Murua arkitektoa eta Felipe Apalategui Tolosa abokatuak), eta, besteak beste, honako hauek ditu: informazio- eta justifikazio-memoria, informazio- eta arau-planoak, hirigintza-arauak, antolamendu- eta kudeaketa-jarraibideen azterketa eta ekonomia- eta finantza-bideragarritasunaren azterketa.
Era berean, planaren Ingurumen-Dokumentu Estrategiko bat erantsi da, 2023ko apirilekoa,

1.2.-Tramitación.

A continuación, se enumeran los principales hitos en la tramitación del documento:

25.09.2023:	presentación del Plan Especial (de fecha noviembre 2023) en el Ayuntamiento de Lezo, para su aprobación inicial, acompañado del Documento Ambiental Estratégico y del Estudio Acústico (Abril 2023).
04.09.2024:	Solicitud por parte del Ayuntamiento a la Diputación Foral de Gipuzkoa para el inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada del Plan.
26.03.2025:	A. INICIAL. Documento de noviembre de 2023. Sin alegaciones.
09.01.2025:	Resolución de la Dirección de Calidad Ambiental y Economía Circular del Gobierno Vasco, por la que se formula el Informe Ambiental Estratégico del Plan.

No constan en la documentación remitida, informes sectoriales.

1.3.-Documentación.

El documento (Aprobación Inicial) de fecha noviembre de 2023, redactado por GAUR Gestión de Arquitectura y Urbanismo (arquitecto D. José Angel Medina Murua y abogado Felipe Apalategui Tolosa), consta entre otros, de una Memoria Informativa y Justificativa, Planos informativos y normativos, Normas Urbanísticas, Estudio de Directrices de Organización y Gestión, y Estudio de Viabilidad Económica-Financiera.

Incorpora asimismo un Documento Ambiental Estratégico, redactado por la consultora Ekos

Ekos Estudios Ambientales, S.L.U ingurumen-aholkularitzak idatzia (Mª Jesus Arrayago Ugalde eta Ives Meyer Loos, biologian lizentziatuak).

Estudios Ambientales, S.L.U. (Mª Jesús Arrayago Ugalde y Yves Meyer Loos licenciados en biología) de fecha abril de 2023.

2.- KONTSIDERAZIO TEKNIKOAK.

2.1.-Sarrera/Deskribapena.

Plan Berezi honetan antolatu beharreko eremua Lezoko udalerriko Gaintxurizketa Goikoa auzoan dago, Jaizkibel mendiaren magalean. 24.487 m²tako azalera duen 431552V " Gaintxurizketako Barruti Segr.", lursailarekin bat dator, GI-636 errepideko Gaintxurizketako biribilgunearen ondoan kokatuta.

Lezoko Plan Orokorraren arabera, lursaila UR.2 Nekazaritza, abeltzaintza eta landazabal barruan "UR.2.1 Trantsizioko Landa Paisaia" eta “UR.2.2 Balio Estrategiko Handia” kalifikazioa duten lurzoruetan kokatuta dago.

Lurralde-plangintzari dagokionez, Nekazaritza eta Basogintzaren LPSaren arabera, eremuaren zati bat nekazaritza-abeltzaintzako balio estrategiko handiko lurzoruan dago, eta Donostialdea/Bidasoa Behereko LPPari dagokionez (2016ko uztailaren 26ko 121/2016 Dekretuaren bidez onartu zen behin betiko), eremua "landa-habitata edo/eta hiri-inguruko eremu berdeak sendotzeko babes bereziko lurzoru" gisa kategorizatutako lurzoruan sartzen da, Usategietako hiriarteko landa-parkearen eta 18. Jaizkibel nekazaritza eta abeltzaintzako eremu estrategikoaren baldintza gainjarriekin.

Egiaztatu denez, Euskal Fauna SL enpresak Gipuzkoako hegazti harrapari ugari zaintzen eta babesten ditu, eta, horretarako, hainbat muda ditu hegaztientzat, bai eta hauek zaintzeko espazioak ere.

Aurkeztutako dokumentuak hainbat erabilera antolatzen ditu eremuan, dagozkien eraikuntzekin batera, hegazti harraparientzako gune zoologikoaren jarduera nagusiaren inguruan.

Zehazki erabilerak hegazti harrapariekin zuzenean lotutakoak dira (hegazti harrapariak

2.- CONSIDERACIONES TÉCNICAS.

2.1.-Introducción/Descripción.

El ámbito objeto de ordenación en el presente Plan Especial se encuentra en el barrio de Gaintxurizketa Goikoa del municipio de Lezo, en la falda del monte Jaizkibel. Se corresponde con la finca con número catastral 431552V “Segr. Gaintxurizketako Barruti”, de superficie 24.487 m², situada junto a la rotonda de Gaintxurizketa de la carretera GI-636.

De acuerdo al Plan General de Lezo, el terreno se localiza en suelos calificados como “UR.2.1 Paisaje Rural de Transición” y “UR.2.2 Alto Valor Estratégico”, incluidos en UR. 2 Rural Agroganadero y Campiña.

En cuanto al planeamiento territorial, según el PTS Agroforestal, parte del ámbito se localiza en suelo Agroganadero de Alto Valor Estratégico, y en lo que respecta al PTP Donostialdea/Bajo Bidasoa, aprobado definitivamente por Decreto 121/2016 de 26/07/2016, la zona se incluye en suelo categorizado como “de especial protección para la consolidación del hábitat rural y /o ámbitos periurbanos verdes”, con los condicionantes superpuestos del parque rural interurbano de Usategieta y del área agropecuaria estratégica 18. Jaizkibel.

Se constata que la empresa Euskal fauna S.L. cuida y acoge a un gran número de aves rapaces de la provincia de Gipuzkoa, para lo que dispone de distintas mudas para las aves y espacios junto a aquellas destinados al cuidado de las mismas.

El documento presentado ordena en el ámbito diferentes usos, con sus correspondientes edificaciones en torno a la actividad principal de núcleo zoológico para aves rapaces.

Los usos en concreto son los relacionados directamente con las aves rapaces (centro

hazteko, trebatzeko eta erakusteko, eta hegaztiak zaintzeko zentroa), baita zentroko arduradunentzako etxebizitzen erabilera, zentroaren jarduera sozialerako erabilerak eta ostatu erabilerak ere.

Plan Bereziak sestra gainerako 1.800m^2(s)ko gehieneko eraikigarritasuna ezartzen du, eta sestra azpiko eraikigarritasunari dagokionez, HAPOra bideratzen du (HAPOren 10. artikuluaren arabera, hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian, sestra gaineko eraikigarritasunaren % 60ren baliokidea baimentzen da, nahiz eta plan horrek ez duen inolako zifrarik zehazten lur urbanizaezinari buruz).

Plan Berezian jasotako jarduerak interes publikokotzat jotzeko espedienteari dagokionez Lurralde Antolaketako Zuzendaritza Nagusiak egindako errekerimenduari emandako erantzun-idazkitik ateratako dokumentazioaren arabera, bertan aurreikusitako eraikigarritasuna honako eraikuntza-programari egokituko litzaioke:

- Etxebizitza + erabilera anitzeko gela + taberna: 523 m^2(s)/solairuko, S+BS+I profila duena (1.046 m^2(s) S/G eta 523 m^2(s) S/A).
- Hegaztientzako mudak (bizitokiak): 306 m^2(s), etxebizitzatik gertu eta lurzatiaren beheko aldean banatuta.
- Hegaztientzako mudak (jarduerak): 108 m^2(s), lurzatiaren erdialdean.
- Apartamentuak: 162 m^2(s) (81 m^2(s) ostatu bakoitzean), solairu bakarrean banatuta.

Eraikinaren altuerari dagokionez, hau ez da aipatzen dokumentuaren arauan, eta dokumentazio grafikoan ez dago behar bezala definituta.

Bestalde, aurreikusitako eraikuntzez gain, Arauen 22. artikuluan elementu osagarriak jartzeko aukera jasotzen da, hala nola harmailak, itzal-elementuak, ekitaldietarako behin-behineko eraikinak, etab., hauei eraikuntza izaera aitortu gabe.

para cría, entrenamiento y exhibición de aves rapaces, y cuidado de aves), además del uso de vivienda destinada a los responsables del centro, los usos destinados a la actividad social del centro y los usos de alojamiento para huéspedes.

El Plan Especial establece una edificabilidad máxima sobre rasante de 1.800m^{2}t y en lo que respecta a la edificabilidad bajo rasante, se remite al PGOU (de acuerdo al artículo 10 del PGOU en suelo urbano y urbanizable se permite la equivalente al 60% de la edificabilidad sobre rasante, si bien dicho plan no determina ninguna cifra respecto del SNU).

Según lo extraído del escrito de contestación al requerimiento de esta Dirección General de Ordenación del Territorio en relación al expediente de declaración de interés público anteriormente reseñado, la edificabilidad prevista en el mismo se correspondería con el siguiente programa edificatorio:

- Vivienda + aula polivalente + bar: 523 m^{2}t/ planta, con un perfil de S+PB+I (1.046 m^{2}t S/R y 523 m^{2}t B/R).
- Mudas para aves (hogar): 306 m^{2}t, distribuidos entre las cercanas a la vivienda y las situadas en la parte baja de la parcela.
- Mudas para aves (actividades): 108 m^{2}t, situadas en la zona central de la parcela.
- Apartamentos: 162 m^{2}t (81 m^{2}t cada alojamiento), distribuidos en una sola planta.

En lo que respecta a la altura de la edificación, ésta no se menciona en la norma del documento, y no queda suficientemente definida en la documentación gráfica.

Por otro lado, además de las edificaciones previstas, en el artículo 22 de las Normas se establece la posibilidad de dotarse de elementos auxiliares como graderíos, elementos de sombra, edificaciones provisionales para eventos, etc. que no tendrán consideración de edificación.

Programa hori osatzeko, halaber, 12 ibilgailurentzako kanpoko aparkaleku bat dago, zeinak murrizketa bat suposatzen duen HAPOk 1.800m²t eraikigarritasunerako eskatzen dituen 18 ibilgailuekiko, eremuan trafikoaren eragina mugatzeko argudioa baliatuz.

Memorian azaldutakoaren arabera, proiektua faseka garatzea aurreikusten da, zentruaren beharren eta horiei heltzeko gaitasun ekonomikoaren arabera egokitu ahal izango direnak:

- **I. fasea:** lursailaren barruko bide nagusiak egitea eta hegaztientzako kaiolak eraikitzea.
- **II. fasea:** Cetreria Zentroko erabilera anitzeko eraikin nagusia eraikitzea, bulego-programa batekin, bisitarientzako arreta-zentroarekin, prestakuntza-gelarekin eta kantinarekin. Eraikin horrek, gainera, zentroko arduradunen etxebizitza hartuko luke.
- **III. fasea:** Multzoaren eraikuntza osagarriak: ostatuak eta bigarren mailako bideak.

2.2.- Dokumentuaren azterketa.

Plan bereziaren dokumentua aztertu ondoren, Lurralde Plangintzako zerbitzu honetatik honakoak zehaztu behar dira:

1. Eremuan aurreikusitako jarduera nagusia (hegazti harrapariak hazteko, zaintzeko, entrenatzeko eta erakusteko zentroa) Animaliak Babesteko urriaren 29ko 6/1993 Legean eta nukleo zoologikoei buruzko apirilaren 11ko 81/2006 Dekretuan definitutako "nukleo zoologikoak" izenekoen barruan kokatzen da.

   Ildo horretan, duen izaera eta irismena kontuan hartuta, lurzoru urbanizaezinaren berezko jardueratzat har daiteke, eta, beraz, ez da beharrezkoa "interes publikodun" erabilera edo jarduera gisa deklaratzea, indarrean dagoen hirigintza-legerian aurreikusitako baldintzetan. Horren ordez, eta aipatutako 81/2006 Dekretuan araututako "gune zoologikoa" den aldetik (aipatutako dekretuaren 3. artikulua), jarduera hasi aurretik, foru-

El programa se completa, a su vez, con un aparcamiento exterior para 12 vehículos, que se reducen con respecto a los 18 exigidos por el PGOU para la edificabilidad de 1.800m²t, con el argumento de limitar el impacto del tráfico en el ámbito.

De acuerdo a lo expuesto en la memoria, el proyecto se prevé desarrollar por fases, que se podrán ir adaptando en función de las necesidades del centro y la capacidad económica para abordarlas:

- **Fase I:** Realización de los caminos interiores principales de la finca y construcción de las jaulas para las aves.
- **Fase II:** Construcción del edificio principal multiusos del Centro de Cetrería, con un programa de oficina, centro de atención a visitantes, aula de formación y cantina, edificio que acogería además la vivienda de los responsables del centro.
- **Fase III:** Construcciones Auxiliares del conjunto: Alojamientos para huéspedes y caminos secundarios.

2.2.- Análisis del documento.

Analizado el documento de Plan Especial en cuestión, cabe desde este servicio de Planificación Territorial precisar lo siguiente:

1. La actividad principal prevista en el ámbito (centro para cría, cuidado, y entrenamiento y exhibición de aves rapaces) queda englobada dentro de los denominados “núcleos zoológicos” definidos en la Ley 6/1993, de 29 de octubre, de Protección de los Animales, y en el Decreto 81/2006, de 11 de abril, de núcleos zoológicos.

   En este sentido, por su carácter y alcance, cabe ser entendida como una actividad propia del suelo no urbanizable, por lo que en consecuencia no resulta necesaria su declaración como uso o actividad de “interés público” en los términos previstos en la vigente legislación urbanística. En su lugar, y en cuanto “núcleo zoológico” regulado en el citado decreto 81/2006 (artículo 3 del citado decreto) deberá disponer, con carácter previo al inicio de

organo eskudunak (Nekazaritza eta Lurralde Orekako Zuzendaritza Nagusia) emandako aurreko eta funtzionamendurako administrazio-baimenak izan beharko ditu.

2. Erabilera nagusiaren gainerako erabilera lagungarri eta/edo osagarriei dagokienez, honako hau adierazi behar da:

2.1. Etxebizitza-erabilera osagarria: planak ez du zehazten erabilera horretarako azalera osoa, eta gai hori zuzendu egin beharko da. Dena den, Plan Bereziak etxebizitza hori gune zoologikoaren funtzionamendurako beharrezko erabilera osagarria dela justifikatu beharko du, nahiz eta gai hori, nolanahi ere, aurreko epigrafean aipatutako foru-organo eskudunak baloratu beharko duen.

2.2. Erabilera anitzeko ikasgela (prestakuntza/bilera-espazioa, administrazioa, taberna txikia): planak ez du zehazten (egin beharko du) erabilera horietako bakoitzerako azalera, baina, aipatu errekerimenduari erantzuteko idazkiaren arabera, erabilera horiek (etxebizitza osagarriaz gain), sestra gainean 1.046 m²t eta sestra azpian 523 m²t hartuko dituzte.

Hirugarren sektoreko erabilera horiei dagokienez, EAEko lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 28.5.1 artikuluaren arabera interes publikokotzat jo daitezkeenak, plan bereziak, erabilera horiek halakotzat jotzeko azken arrazoiak, bai eta gune zoologikoaren erabilera nagusiarekiko beharrezkoa den proportzionaltasuna ere justifikatu beharko ditu (hasiera batean, erabilera horietarako azalera gehiegizkoa dirudi).

2.3. Ostatu-erabilerak (apartamentuak): erabilera horiek ez dira egokitzen 2/2006 Legearen 28.1 artikuluan ezarritakora, eta, beraz, Plan Berezitik

su actividad, de las correspondientes autorizaciones administrativas, previa y de funcionamiento, otorgadas por el Órgano Foral competente (Dirección General de Agricultura y Equilibrio Territorial).

2. En lo que se refiere al resto de usos auxiliares y/o complementarios del principal cabe indicar lo siguiente:

2.1. Uso auxiliar de vivienda: el plan no concreta la superficie total destinada a este uso, cuestión que deberá ser corregida. Con independencia de ello, el Plan Especial habrá de justificar que dicha vivienda constituye un uso auxiliar necesario para el funcionamiento del núcleo zoológico, cuestión ésta que en todo caso corresponderá valorar al órgano foral competente citado en relación al epígrafe anterior.

2.2. Aula polivalente (formación/espacio de reunión, administración, pequeño bar): el plan no concreta (deberá hacerlo) la superficie destinada a cada uno de estos usos, si bien, de acuerdo al citado escrito de contestación al requerimiento señalado anteriormente, cabe concluir que serán destinados a albergar dichos usos (además de a la citada vivienda auxiliar), un total de 1.046 m²t sobre rasante y 523 m²t bajo rasante.

En relación a dichos usos terciarios, susceptibles en su caso de ser declarados de interés público de acuerdo al artículo 28.5.1 de la Ley 2/2006, de suelo y urbanismo de la CAPV, el plan especial deberá justificar tanto las razones últimas para su declaración como tales, como la necesaria proporcionalidad en relación al uso principal de núcleo zoológico (a priori, la superficie destinada a los mismos parece excesiva).

2.3. Usos de hospedaje (apartamentos): estos usos no tienen encaje alguno dentro lo establecido en el citado artículo 28.1 de la ley 2/2006, por lo

kendu beharko dira.

3. Orain arte adierazitako gaiak gorabehera, Plan Bereziak behar bezala justifikatu beharko du indarrean dagoen HAPOa betetzen dela, bereziki Plan Berezi horretan antolatu nahi diren landakoak ez diren erabilerei aplikatu beharreko zehaztapenak (Arau Orokorretako 132. artikulua, batez ere Lurzoru Urbanizaezinaren mugara dauden eraikuntzen distantziei eta landako edo landakoak ez diren beste eraikin batzuei, aparkalekuen zuzkidurari eta abarri dagokienez).

que deberán ser eliminados del Plan Especial.

3. Con independencia de las cuestiones hasta aquí señaladas, el Plan Especial deberá justificar adecuadamente el cumplimiento del PGOU vigente, en particular de aquellas determinaciones de aplicación a los usos no rurales que pretenden ser ordenados en dicho Plan Especial (art. 132 de las Normas Generales, especialmente en lo referido a distancias de la edificación al límite del SNU y a otras edificaciones rurales o no rurales, dotación de aparcamientos, etc.).

Donostian, 2026eko martxoaren 5ean / San Sebastián, a 5 de marzo de 2026

Elektronikoki honako hauek sinatuta:
Firmado electrónicamente por:

Lurralde Antolaketako eta Hirigintzako Arkitektoak / La Arquitecta de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Irantzu Ortuzar Garmendia

Lurralde Antolaketako eta Hirigintzako Atalburuak / El Jefe de la Sección de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Iñigo Insausti Urrestarazu

Lurralde Plangintzako Zerbitzuburuak / El Jefe del Servicio de Planificación Territorial
Mikel Uriol Zarauz

O.E. Lurralde Antolaketako Zuzendari Nagusiak / Vº Bº La Directora General de Ordenación del Territorio
Lore Suarez Linazasoro

INFORME DE FIRMA, no sustituye al documento original | C.S.V. : GEN-f264-d664-17c6-b2c4-5b8c-1be4-3b6e-c6cf | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://run.gob.es/hsblF8yLcR

O F I C I O

S/REF.

N/REF. 3HI-021/25-P08

FECHA 09 de marzo de 2026

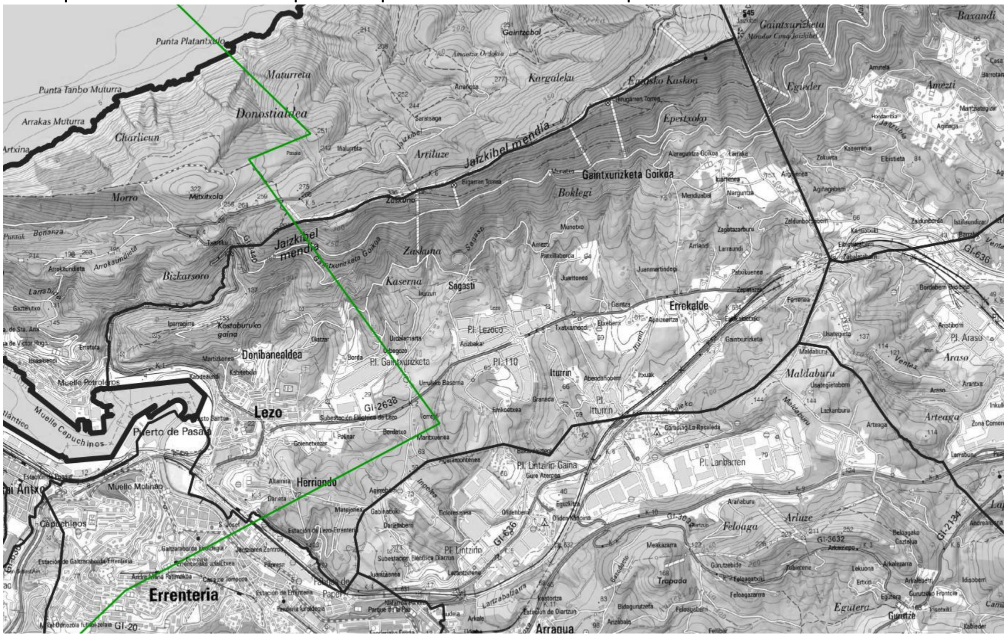
ASUNTO Lezo. Plan Especial de Ordenación del Núcleo Zoológico para aves rapaces “Gaintxurizketa Goiko Bailara”

Dña. Silvia Mtz. de Ubago
Secretaria de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco
Dirección de Planificación Territorial, Urbanismo y Regeneración Urbana
Gobierno Vasco
C/ Donostia 1
01010 Vitoria-Gasteiz

SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

De cara a la sección de planeamiento urbanístico de Gipuzkoa, de la COTPV de 11 de marzo, se comprueba que en la Dirección General de Aviación Civil no consta se haya recibido solicitud de informe sobre dicho plan.

Dado que el término municipal de Lezo se encuentra afectado por las determinaciones del Plan Director del Aeropuerto de San Sebastián (Orden FOM/2617/2006 modifcada por el RD521/2023), es necesario que el ayuntamiento o administración pública competente solicite, de manera oficial, antes de la aprobación inicial o trámite equivalente a la Dirección General de Aviación Civil (Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana) el correspondiente informe. Dicho informe tiene carácter vinculante y preceptivo y por lo tanto deberá ser expresamente favorable para la aprobación definitiva del planeamiento.



Envolvente de las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de San Sebastián. (De la línea verde hacia el Este)

CORREO ELECTRONICO fomento.alava@correo.gob.es

C/ OLAGUIBEL, 1
01071 VITORIA-GASTEIZ
TEL.: 945 759 300
FAX.: 945 759 301

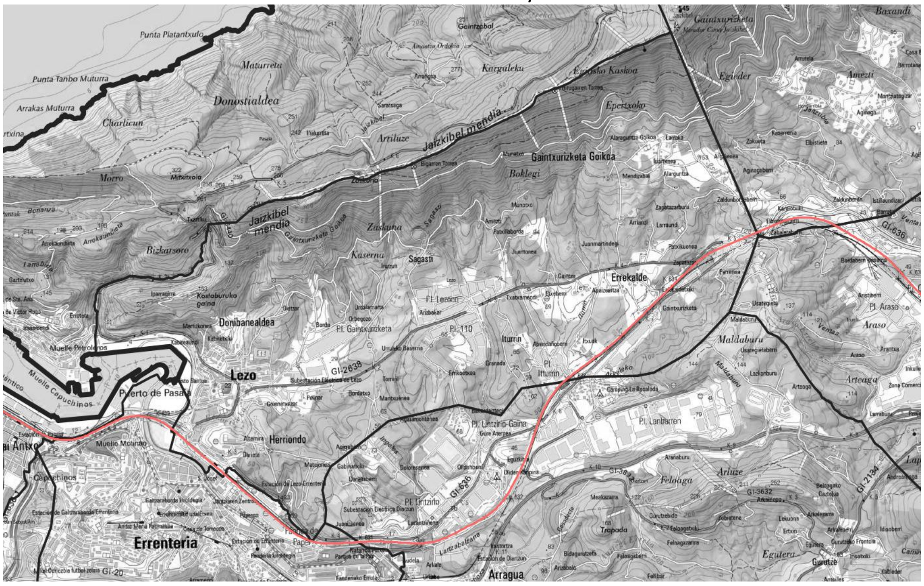
CSV : GEN-f264-d664-17c6-b2c4-5b8c-1be4-3b6e-c6cf
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : https://run.gob.es/hsblF8yLcR
FIRMANTE(1) : ENDIKA URTARAN MOTOS | FECHA : 09/03/2026 10:24 | NOTAS : F

INFORME DE FIRMA, no sustituye al documento original | C.S.V. : GEN-f264-d664-17c6-b2c4-5b8c-1be4-3b6e-c6cf | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://run.gob.es/hsblF8yLcR

PLANIFICACIÓN FERROVIARIA

La Red Ferroviaria de Interés General , línea Madrid-Irún, atraviesa el término municipal de Lezo.
Desde la Dirección General de Planificación y Evaluación de la Red Ferroviaria comentan lo siguiente: *"Estrictamente, la actuación se encuentra fuera de las zonas de servidumbre de la línea Madrid-Irún y no se ve afectada por estudios informativos aprobados o en marcha. Sin embargo, desde un punto de vista acústico, la documentación aportada por el promotor concluye que se producirá alguna afección a edificaciones próximas, si bien se indica que estas afecciones acústicas se deberán en mayor medida al ruido procedente de las infraestructuras adyacentes (red viaria y ferroviaria)."*

A la vista de estas conclusiones del estudio de impacto acústico, se estima necesario se solicite el informe sectorial a dicha Dirección General de Planificación y Evaluación de la Red Ferroviaria



Ferrocarril de la RFIG

EL DIRECTOR DEL ÁREA DE FOMENTO
EN EL PAÍS VASCO
Endika Urtaran Motos

ADMINISTRACIÓN GENERAL DEL ESTADO

GOBERNUAREN ORDEZKARIORDETZA ARABAN | SUBDELEGACIÓN DEL GOBIERNO EN ALAVA

CSV : GEN-f264-d664-17c6-b2c4-5b8c-1be4-3b6e-c6cf
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : https://run.gob.es/hsblF8yLcR
FIRMANTE(1) : ENDIKA URTARAN MOTOS | FECHA : 09/03/2026 10:24 | NOTAS : F

URA — URAREN EUSKAL AGENTZIA | AGENCIA VASCA DEL AGUA

EUSKO JAURLARITZA
GOBIERNO VASCO

PROPUESTA DE INFORME DE LA DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN Y OBRAS DE LA AGENCIA VASCA DEL AGUA-URA RELATIVO AL PLAN ESPECIAL PARA LA CREACIÓN DE UN CENTRO DE AVES DE PRESA PRESENTADO POR EUSKAL FAUNA S.L., EN LEZO (GIPUZKOA)

N/ Ref.: IAU-2026-0015 **S.ref.: 3HI-021/25-P08**

1 INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

Con fecha de 15 de enero de 2026 tiene conocimiento esta Agencia de Vasca del Agua la entrada en la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco del Plan Especial para la creación de un centro de aves de presa presentado por Euskal Fauna S.L. en Lezo (Gipuzkoa).

En la documentación del expediente consta la memoria del Plan Especial, del documento ambiental estratégico, documentación cartográfica y el expediente administrativo asociado al procedimiento.

2 ÁMBITO Y OBJETO

El ámbito del Plan Especial se ubica en la Unidad Hidrográfica del Oiartzun, dentro de las denominadas Cuencas Internas de la CAPV. La red hidrográfica cercana se corresponde con el arroyo Gaintxurizketa (también denominado Arkotzerreka), con una cuenca afluente inferior a 1 km^2 y que discurre cercano al límite Oeste de la parcela objeto del Plan Especial. Por lo tanto, la parcela se encuentra dentro de la zona de policía del citado arroyo.

Ilustración 1.- Ámbito del Plan Especial.

El objeto del Plan Especial es la ordenación pormenorizada del ámbito “Gaintxurizketa Goiko Bailara”, en la parcela 62 del polígono 3 de Lezo, con una superficie total de 24.487 m^2. Se pretende construir un Centro de Cetrería que cuente con las siguientes instalaciones:

- Edificio multiuso destinado a clases, oficina, centro de atención a los visitantes y cantina.
- Vivienda.
- Edificaciones de alojamiento para huéspedes.
- Jaulas para las aves y cebos.
- Zonas verdes.

Boulevard eraikina / Edificio Boulevard
Gamarrako Atea / Portal de Gamarra 1A - 11
01013 Vitoria-Gasteiz (Araba/Álava)
T: 945 01 17 00 – www.uragentzia.eus

Este documento es una representación del documento original electrónico, verificable en la **sede electrónica** mediante el **localizador** indicado al pie de página.
Dokumentu hau jatorrizko dokumentu elektronikoaren irudikapen bat da, **egoitza elektronikoan** egiaztagarria, orri-oinean adierazitako **lokalizatzailearen** bidez.

LOKALIZATZAILEA / LOCALIZADOR: J0D0Z-T7XQQ-Z34C
EGOITZA ELEKTRONIKOA / SEDE ELECTRÓNICA: https://euskadi.eus/lokalizatzailea / https://euskadi.eus/localizador
SINATZAILE / FIRMANTE: MARIA ARANZAZU MARTINEZ DE LAFUENTE DE FUENTES | 2026/03/03 12:49:40
SINATZAILE / FIRMANTE: JOSE MARIA SILVANO SANZ DE GALDEANO EQUIZA | 2026/03/03 13:10:21

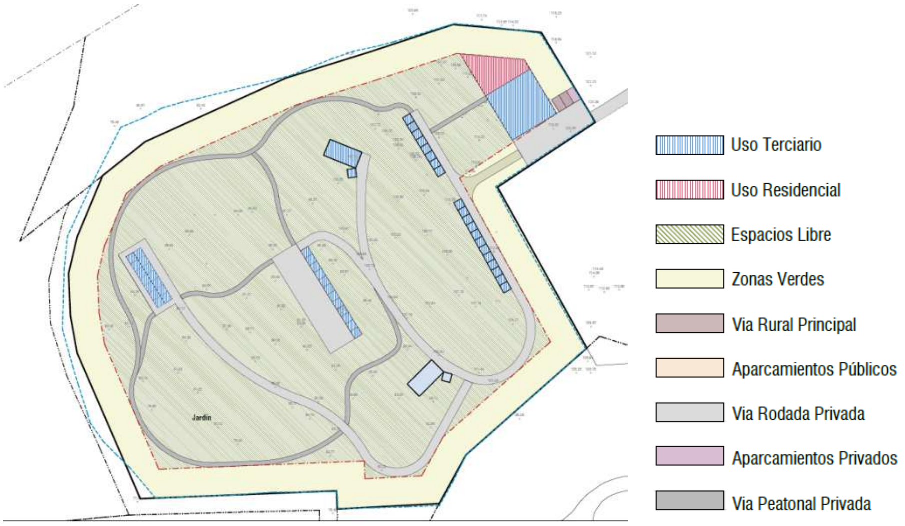


Ilustración 2.- Ordenación pormenorizada propuesta en el Plan Especial.

Dado que la parcela cuenta con una superficie inferior a 6 Ha, según la normativa municipal le corresponde una edificabilidad urbanística sobre rasante de 1.800 m^2. El edificio principal (S+PB+PA) se plantea junto a la entrada principal de la parcela, para evitar exceso de urbanización.

El desarrollo de las instalaciones se plantea por fases, construyendo en la primera los caminos principales y las jaulas para las aves, en una segunda fase el edificio principal y la vivienda, y en una tercera y última fase los alojamientos para huéspedes (cabañas) y los caminos secundarios. Según las alineaciones fijadas en la normativa, todas estas actuaciones se separarán 10 metros del límite de la parcela.

Finalmente, por el camino de acceso a la parcela discurre la red general de abastecimiento, a partir de la cual acometerán la red particular para la parcela. En relación con el saneamiento, se plantea una red particular que recoja las aguas sanitarias del edificio principal, vivienda y alojamientos para huéspedes y que culmine en una fosa séptica junto al arroyo Gaintxurizketa.

3 CONSIDERACIONES EN RELACIÓN CON LAS MATERIAS DE LAS AGUAS

Tal y como se ha descrito en el apartado anterior, el trazado del cauce del arroyo Gaintxurizketa discurre al oeste a unos 10 metros de distancia del límite del ámbito.

Teniendo en cuenta que las alineaciones establecidas por el planeamiento municipal obligan a respetar un retiro para las actuaciones de 10 metros más desde el límite de la parcela, se considera que poco probable la afección al DPH del citado arroyo como consecuencia de los movimientos de tierras asociados a las actuaciones previstas.

Además, se recuerda el necesario cumplimiento de las medidas establecidas en el Documento Ambiental Estratégico, sobre todo en relación con la protección de la calidad de las aguas superficiales y subterráneas.

Estas medidas incluyen:

- Medidas preventivas para prevenir el aporte de sólidos en suspensión a la red hidrológica.
- Medidas preventivas para minimizar el riesgo de sustancias contaminantes.
  - Operaciones de mantenimiento de maquinaria sobre plataforma impermeabilizada.
  - Tener disponible en obra un absorbente de hidrocarburos para facilitar la absorción de las sustancias contaminantes.
  - En el caso de necesitar un almacén de residuos, se acondicionará una plataforma impermeabilizada, con sistema de recogida de residuos líquidos. El almacén se localizará fuera de las zonas en las que por escorrentía se pudiese llegar a afectar la red de aguas superficiales.

Son medidas valoradas positivamente por esta Agencia Vasca del Agua.

En relación con el abastecimiento, las nuevas demandas de recurso estimadas por el promotor se comparan con las demandas necesarias para abastecer una vivienda. En este sentido, desde esta Agencia se considera que no es un incremento significativo de la demanda y, por lo tanto, que existe recurso suficiente para satisfacerla.

Por otro lado, en relación con el saneamiento, la solución incluye una red particular que recoja las aguas residuales del edificio principal y de los alojamientos para huéspedes, para conducirlas para su tratamiento a una fosa séptica de 15.000 litros de capacidad y ubicada cerca del cauce del Gaintxurizketa (ver ilustración 3).

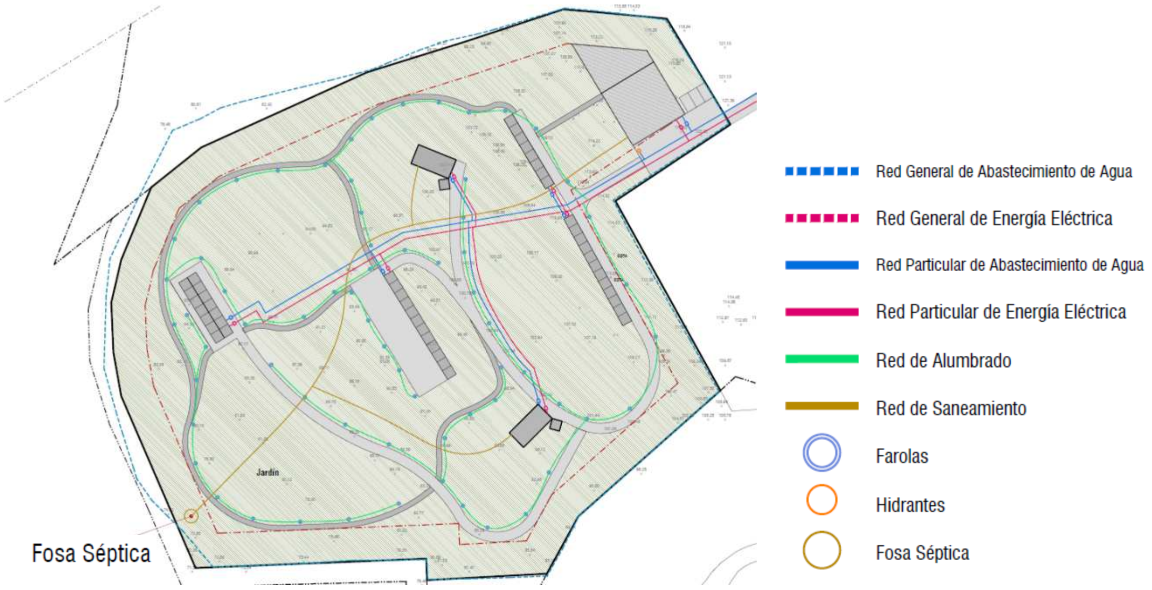


Ilustración 3.- Redes de servicio del ámbito, incluyendo el abastecimiento (azul) y el saneamiento (marrón).

En este sentido, se ha procedido a solicitar autorización de vertido para la citada fosa séptica (V-20-01498; VDP-G-2024-0008). Según la documentación aportada en dicha solicitud, tras el paso por la fosa séptica se creará una zona de drenaje con gravas y arenas en el que se

terminará de depurar el efluente antes de infiltrarse en el terreno. Es decir, se pretende un vertido indirecto a DPH.

Será en el marco del citado procedimiento de autorización donde se establezcan los condicionantes necesarios para el citado vertido indirecto descrito anteriormente, entre otros, los controles y reportes a realizar necesarios. En este sentido, se recuerda que no se podrá dar comienzo a la actividad hasta que no se cuente con la citada autorización de vertido vigente.

4 PROPUESTA DE INFORME

Teniendo en cuenta las consideraciones anteriormente realizadas, esta Agencia Vasca del Agua-URA propone informar, en el ámbito de sus competencias, de manera **favorable** el "*Plan Especial para la creación de un centro de aves de presa presentado por Euskal Fauna S.L. en Lezo (Gipuzkoa)*", con la siguiente condición vinculante:

1. El comienzo de la actividad estará condicionado a la obtención de la preceptiva autorización de vertido del sistema de saneamiento propuesto en el ámbito.

4 TXOSTEN-PROPOSAMENA

Aurretik egindako gogoetak kontuan hartuta, URA-Uraren Euskal Agentzia honek, bere eskumenen esparruan, «Euskal Fauna SLk Lezon (Gipuzkoa) presa-hegaztien zentro bat sortzeko aurkeztutako Plan Bereziaren» **aldeko** txostena egitea proposatzen du, baldintza lotesle honekin:

1. Jarduera hasteko, eremuan proposatutako saneamendu-sistemaren nahitaezko isurketa-baimena lortu beharko da.

Vitoria-Gasteiz, a fecha de la firma

Este documento ha sido firmado digitalmente por:

Arantza Martínez de Lafuente de Fuentes (*Ebaluazio Arduraduna/Responsable de Evaluación*)
José Mª Sanz de Galdeano Equiza (*Plangintza eta Lanen Zuzendaria/Director de Planificación y Obras*)