

ESPEDIENTEA

2HI-071/19-P03

EXPEDIENTE

TXOSTENA

Lurralde Plangintza, Hirigintza eta Hiri Berroneratzearen Zuzendaritza.

PONENCIA

Dirección de Planificación Territorial, Urbanismo y Regeneración Urbana

GAIA

Hiri Antolamenduko Plan Orokorra

ASUNTO

Plan General de Ordenación Urbana

UDALA

Mendexa

LOCALIDAD

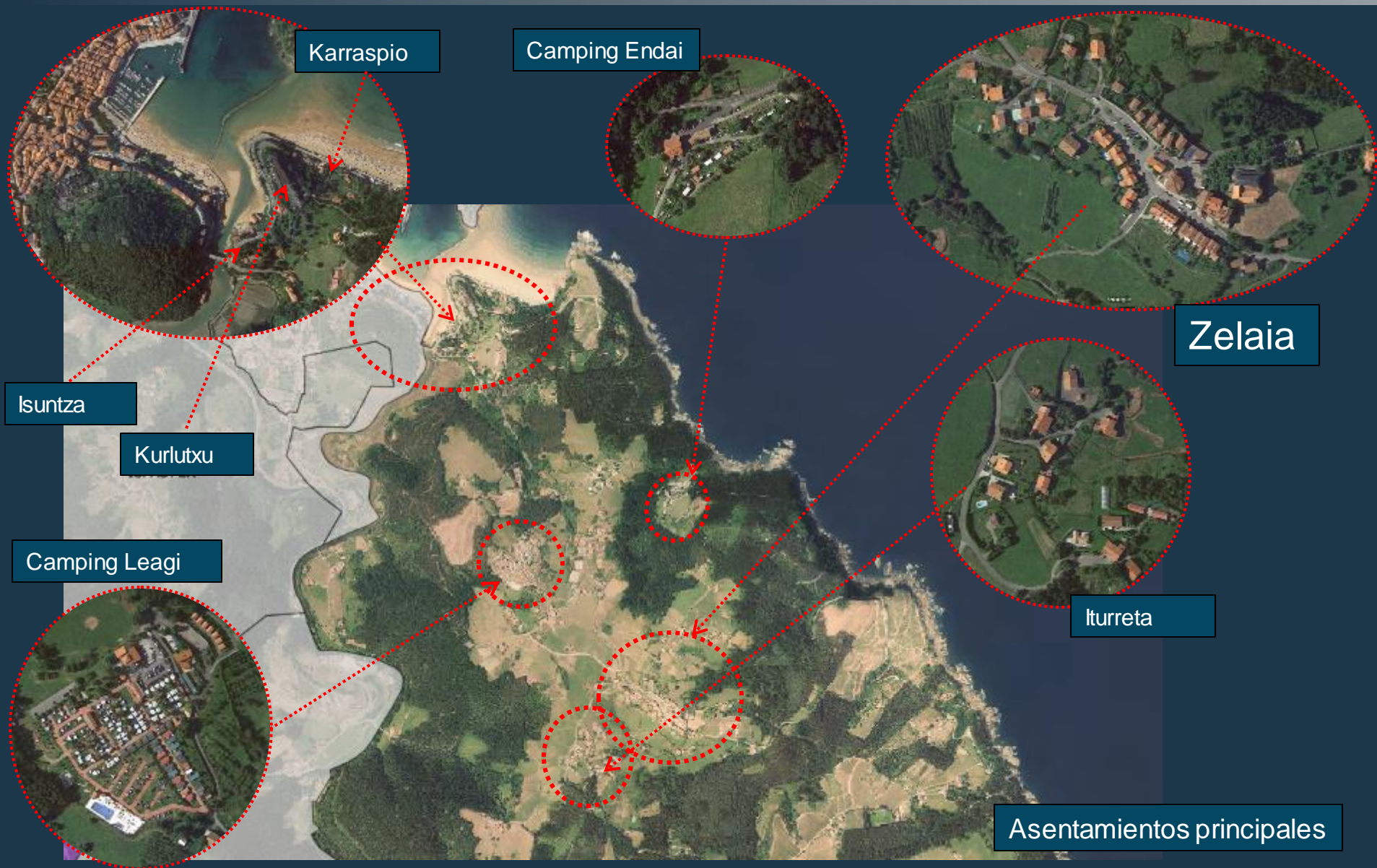
A.F. Busturialdea-Artibai



Indicadores Territoriales 19

Superficie: 6,92 Km²
Población: 480 Hab.
Densidad de población: 69,36 hab/Km²

Superficie calificada: 0,26 Km²
Densidad urbana: 1.867,60 hab/Km²



DOT 2019

Cuantificación residencial DOT 2019: 132 viviendas
Cuantificación residencial DOT 2016: 80-159 viviendas

Directrices de Ordenación Territorial

■ Otros Espacios de Interés Natural

■ Sistema de Asentamientos

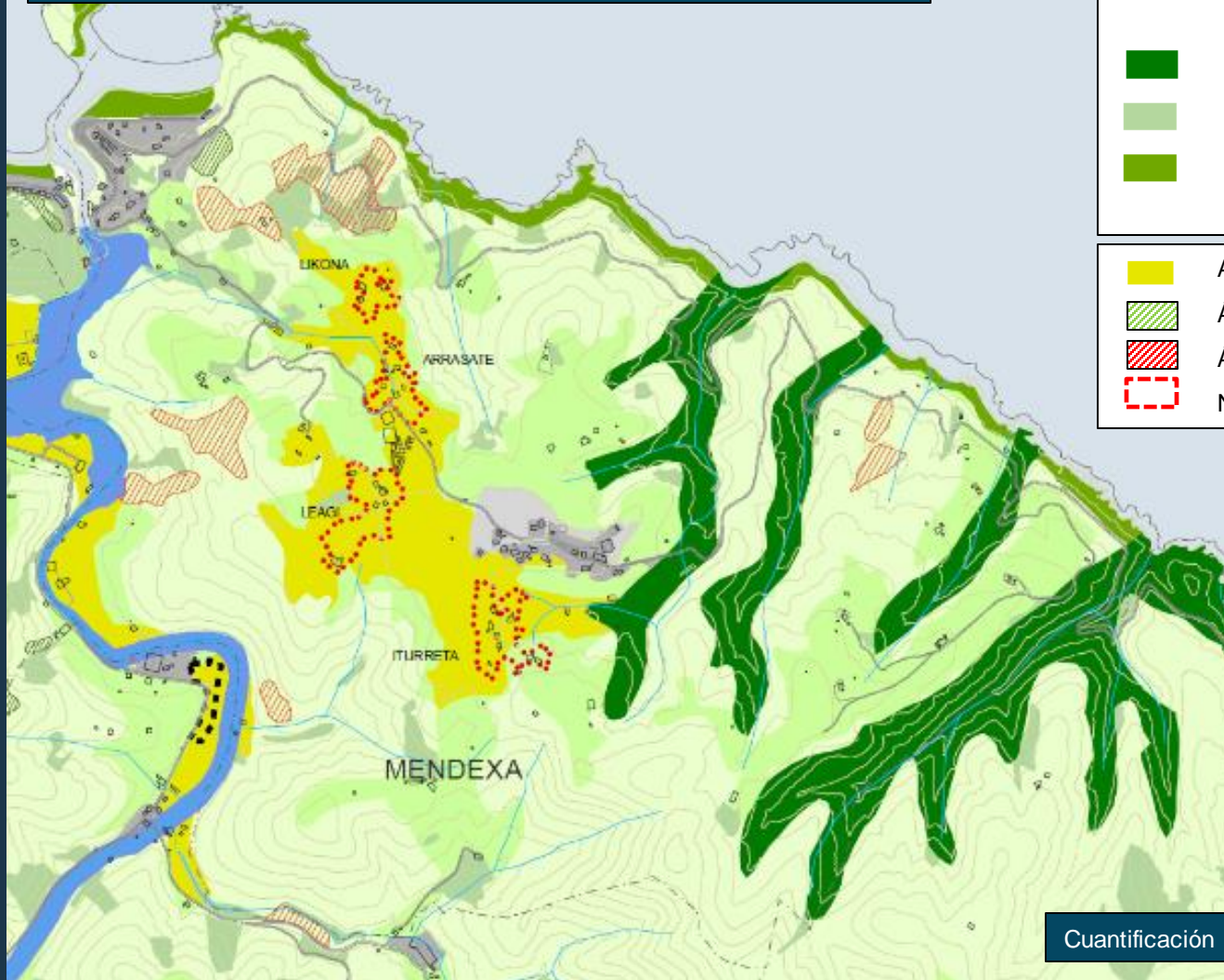
--- DPMT

Carreteras

--- INTERCONEXIONES DE LAS CABECERAS

--- RECORRIDOS DE INTERES PAISAJÍSTICO

PTP Gernika-Markina. Categorización del Medio Físico



- Especial Protección
 - Áreas de interés natural
 - Áreas de vegetación autóctona y hábitats de interés comunitario prioritario
 - Áreas de protección litoral
- Alto Valor Estratégico
- Áreas de mejora de ecosistemas
- Áreas degradadas a recuperar
- Núcleos rurales

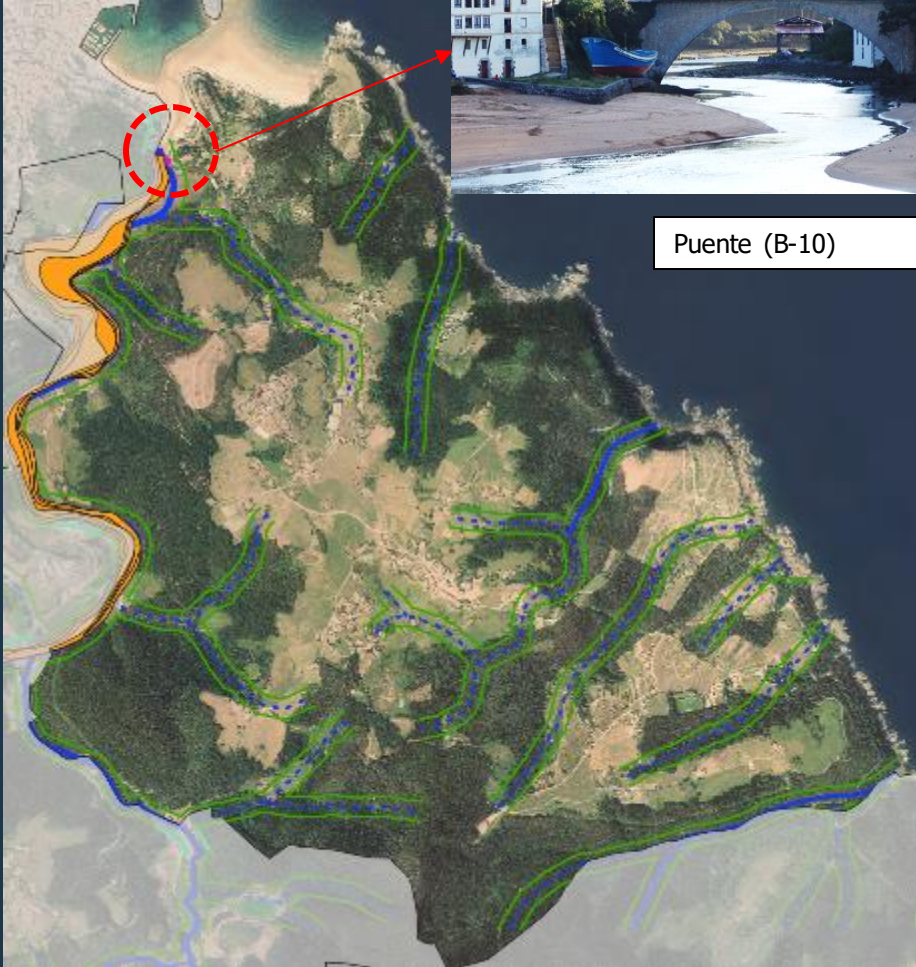
Cuantificación residencial : 56-135 viviendas

PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos

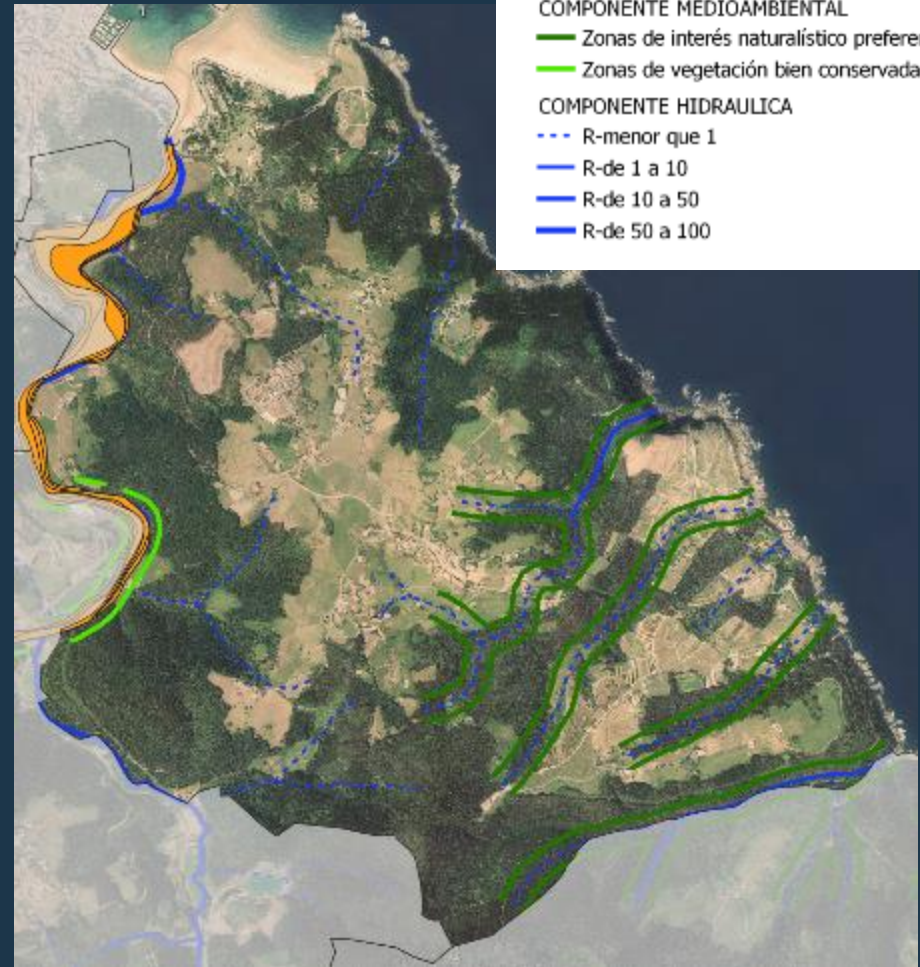
Componente urbanística.



Puente (B-10)



Componente ambiental.
Retiro de 50 metros

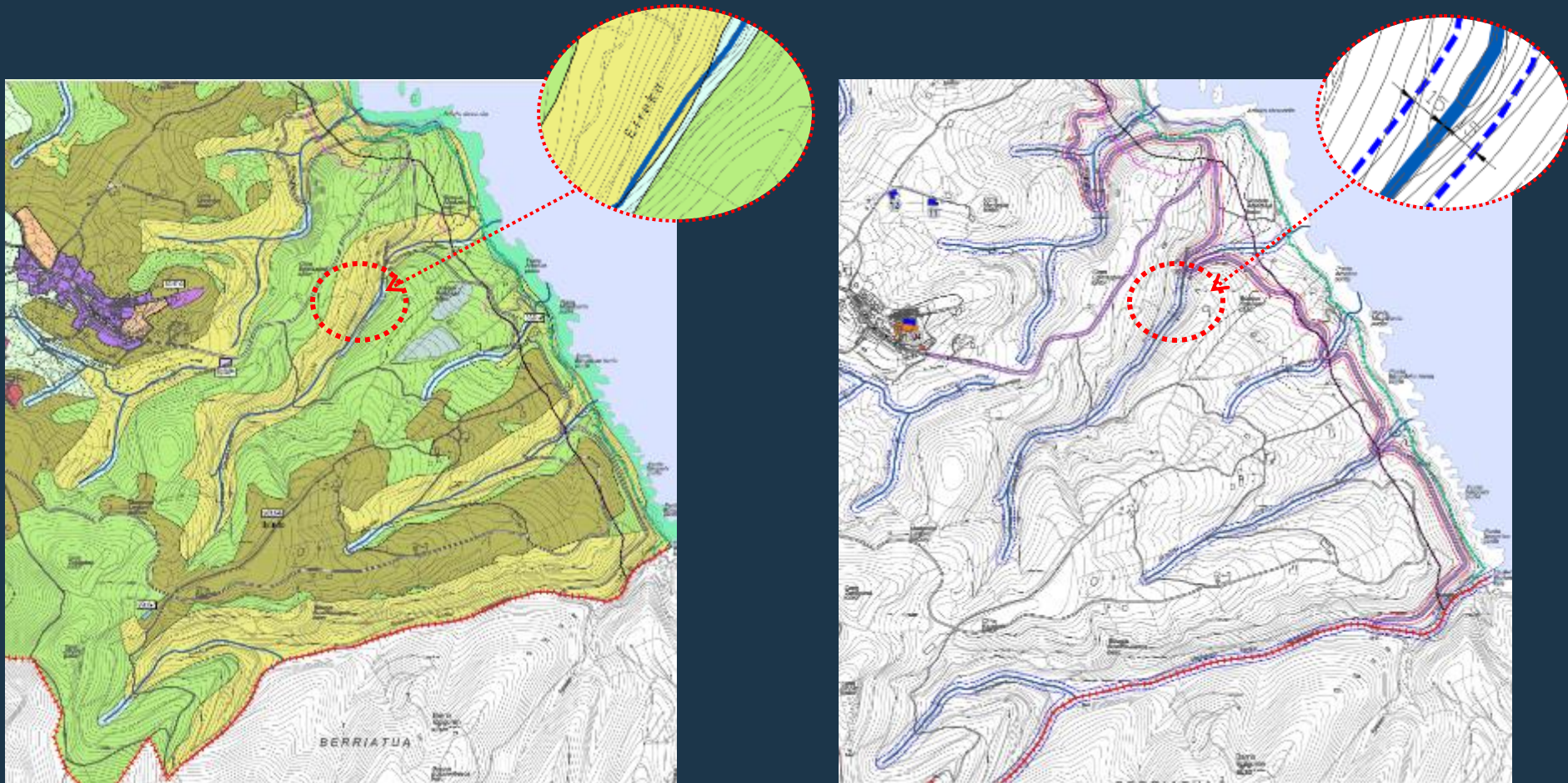


- MANCHA_INUNDABILIDAD
- COMPONENTE URBANISTICA
- PUENTES
- Márgenes en ámbito rural
- COMPONENTE MEDIOAMBIENTAL
- Zonas de interés naturalístico preferente
- Zonas de vegetación bien conservada
- COMPONENTE HIDRAULICA
- R-menor que 1
- R-de 1 a 10
- R-de 10 a 50
- R-de 50 a 100

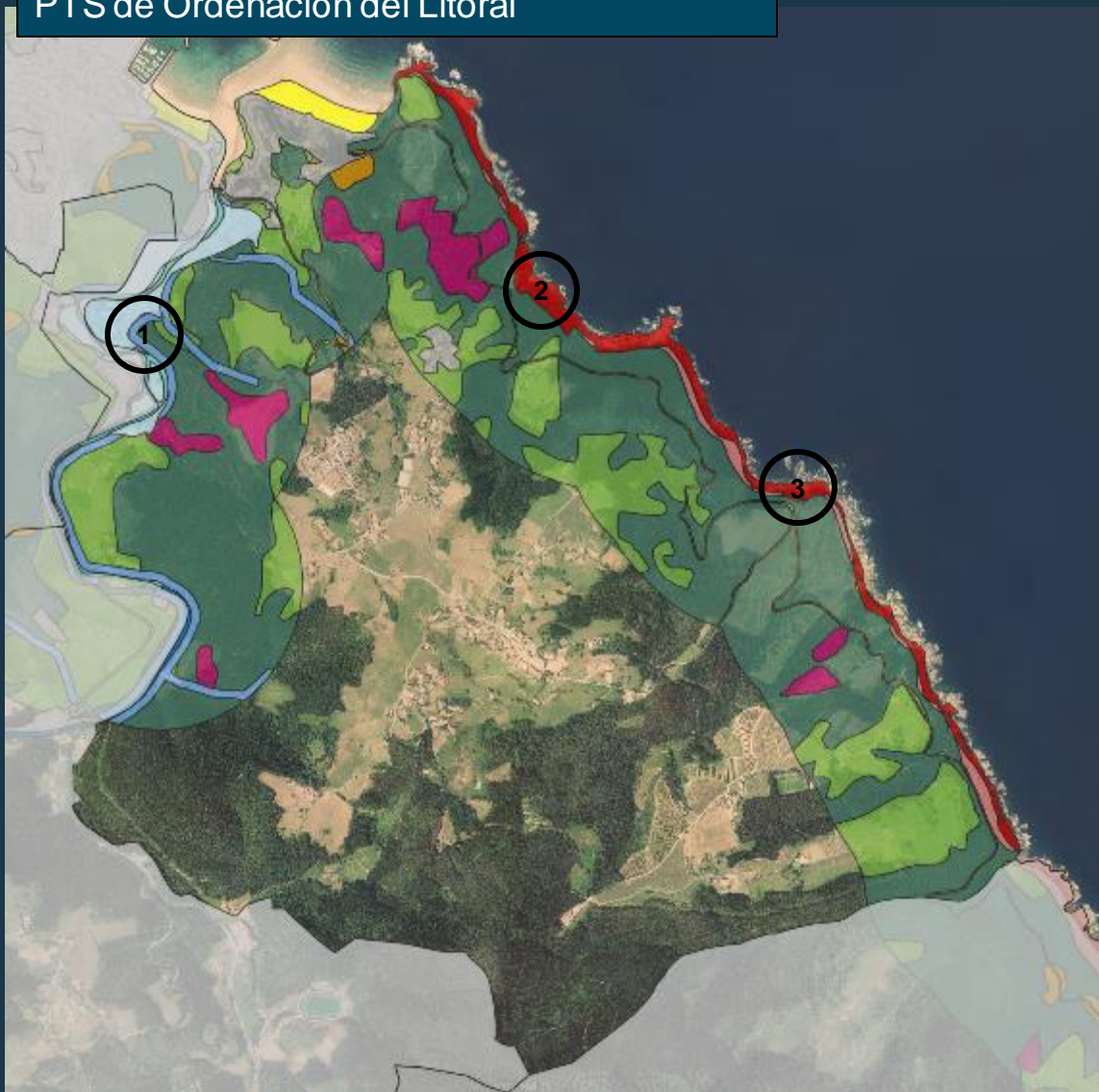
PGOU. Categorización del suelo no urbanizable. Vínculos sectoriales.

Consideraciones realizadas a la aprobación inicial en relación al PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV

- La cota del retiro mínimo establecido por el PT de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV debe estar referida al deslinde del cauce público.
- La distancia de retiro mínima exigida para los cauces con márgenes en zonas de interés naturalístico preferente es de 50m.



PTS de Ordenación del Litoral



○ Áreas señaladas por el PTS

1- área de reducidas dimensiones junto al río Lea, Protección Especial Estricta

2-área de acantilados costeros entre la ría de Lea y el límite este del término municipal, de Especial Protección Estricta

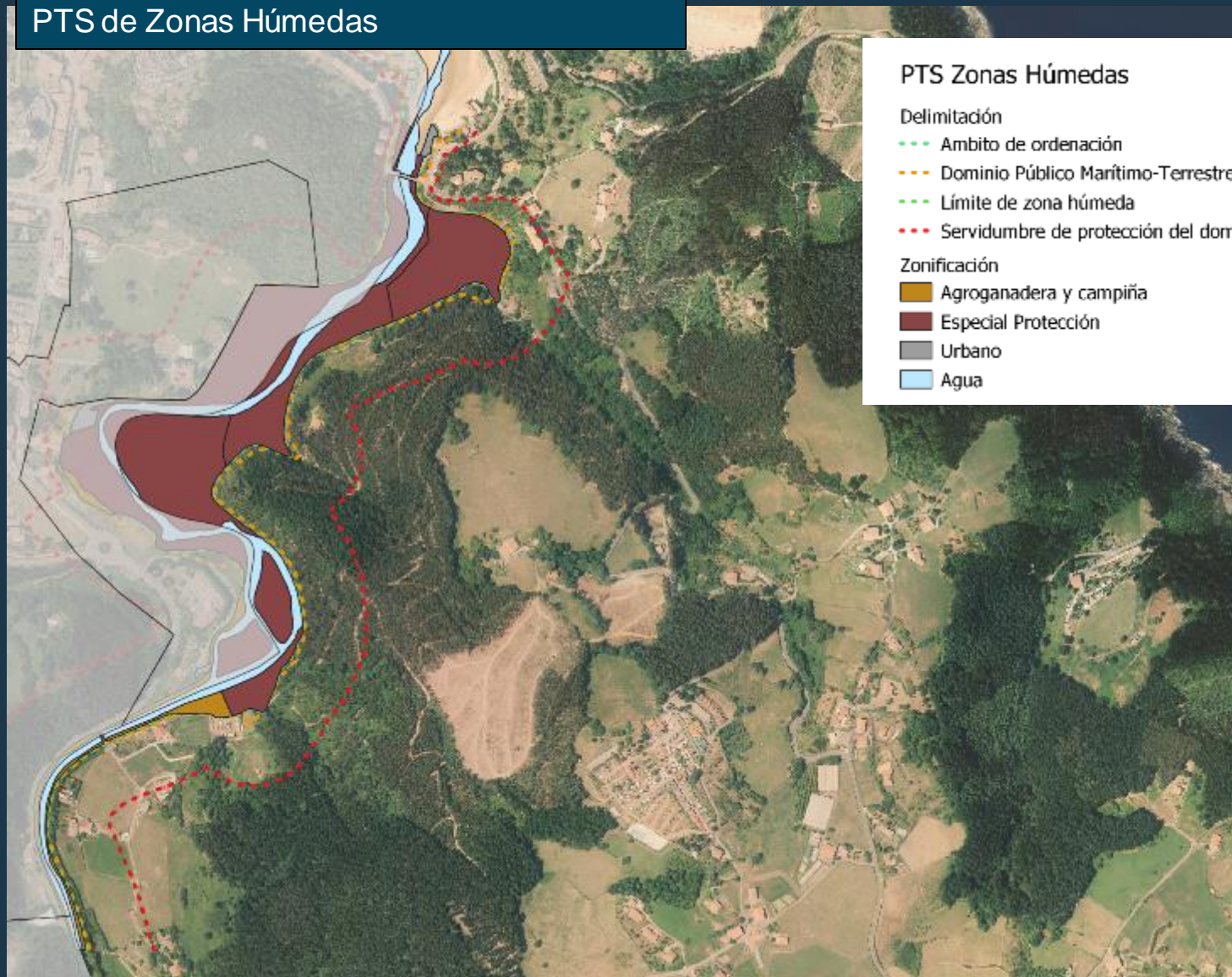
3-área de acantilados costeros de Especial Protección Compatible.

PTS del Litoral

PTS_LITORAL

-  Especial Protección Estricta
-  Especial Protección Compatible
-  Área de mejora de los ecosistemas
-  Áreas degradadas a recuperar
-  Forestal
-  Agoganadera y Campiña
-  Playas Urbanas
-  MAR
-  RIA
-  RIOS
-  Zonas Húmedas
-  PTS Ríos
-  CARRETERA

PTS de Zonas Húmedas



PTS Zonas Húmedas

Delimitación

- Ambito de ordenación
- Dominio Público Marítimo-Terrestre
- Límite de zona húmeda
- Servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre

Zonificación

- Agroganadera y campiña
- Especial Protección
- Urbano
- Agua

PTS Agroforestal



PTS Agroforestal

Agrogranadera: Paisaje Rural de Transición

Agrogranadera: Alto valor estratégico

Forestal

Forestal-Monte Ralo

Mejora Ambiental

Pasto Montano

Pasto Montano-Roquedos

INFO_ADIC

Acantilados y playas

Ambito ordenado por el PTS del Litoral de la CAPV

Residencial, infraestructuras

Rios y embalses

Ámbitos de Interés Naturalístico

Áreas erosionables

Vulnerabilidad de acuíferos

PTS Actividades Económicas

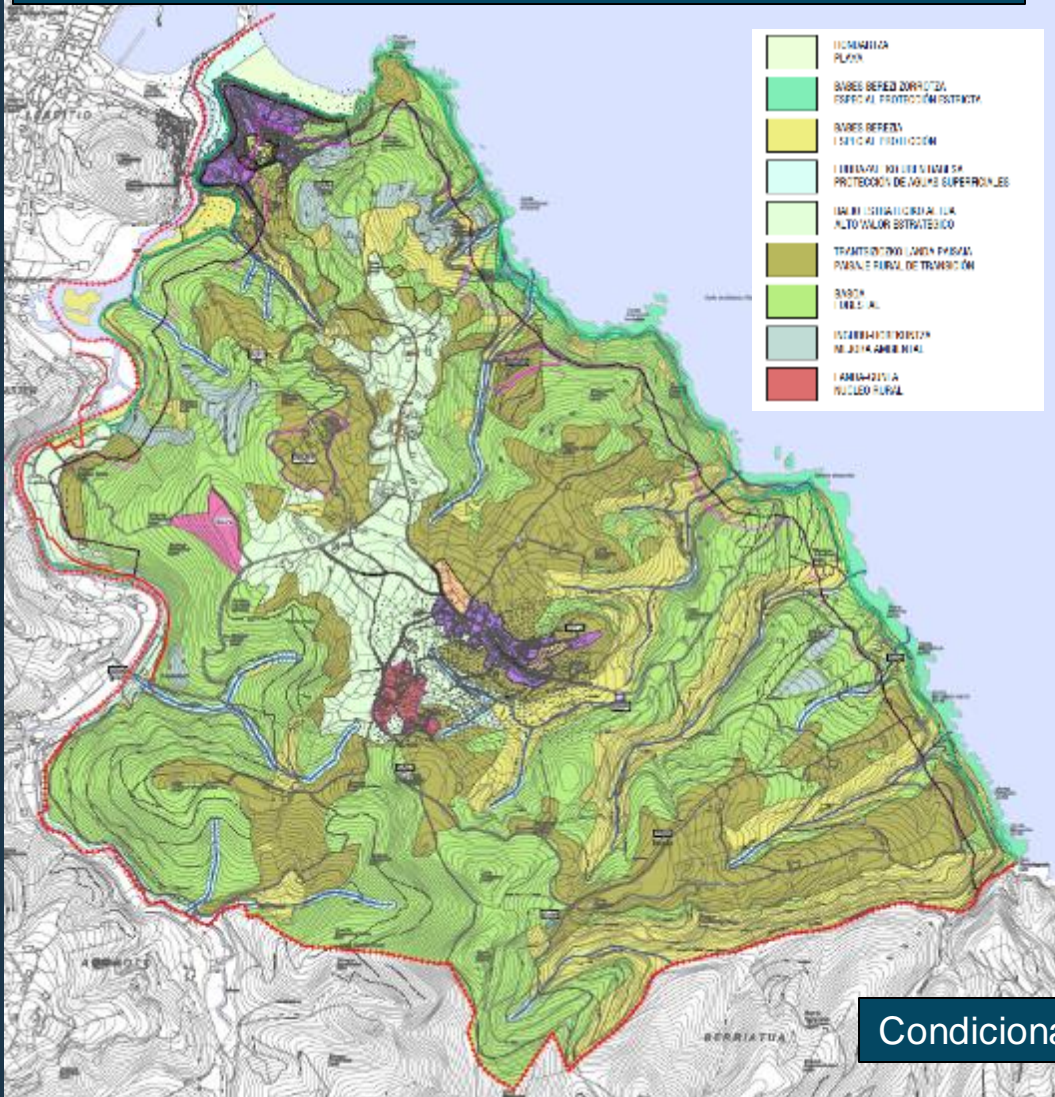


EKONOMIA-JARDUERAK GARATZEKO LEHENTASUNEZKO ESPARRUAK

UDALERRIEN KATEGORIZAZIOA

- EKONOMIA-JARDUERETARAKO LURZORUA URBANISTIKOKI ANTOLATU ETA SUSTATZEKO "LEHENTASUNEZKO INTERESEKO" UDALERRIAK
- EKONOMIA-JARDUERETARAKO LURZORUAREN "HAZKUNDE MOTELEKO" UDALERRIAK
- EKONOMIA-JARDUERETARAKO LURZORUAREN "GARAPEN TXIKIKO" UDALERRIAK

PGOU. Ordenación del Medio Físico. Categorización



Modelo Territorial Global

-Consolidación los dos núcleos urbanos existentes. Nuevos desarrollos residenciales en ambos.

-Reducción del suelo urbanizable y mayores densidades edificatorias.

-No se propone suelo industrial

-Aprovechamiento de recursos turísticos, siempre de forma respetuosa con el paisaje y el medio natural.

-Actividades hoteleras, hosteleras y campings incluidos en el sistema general de equipamiento comunitario. Se adecua la calificación del suelo ocupado por el camping de Endai.

Condicionantes superpuestos en planos de información

Núcleo Rural de Iturreta. PGOU

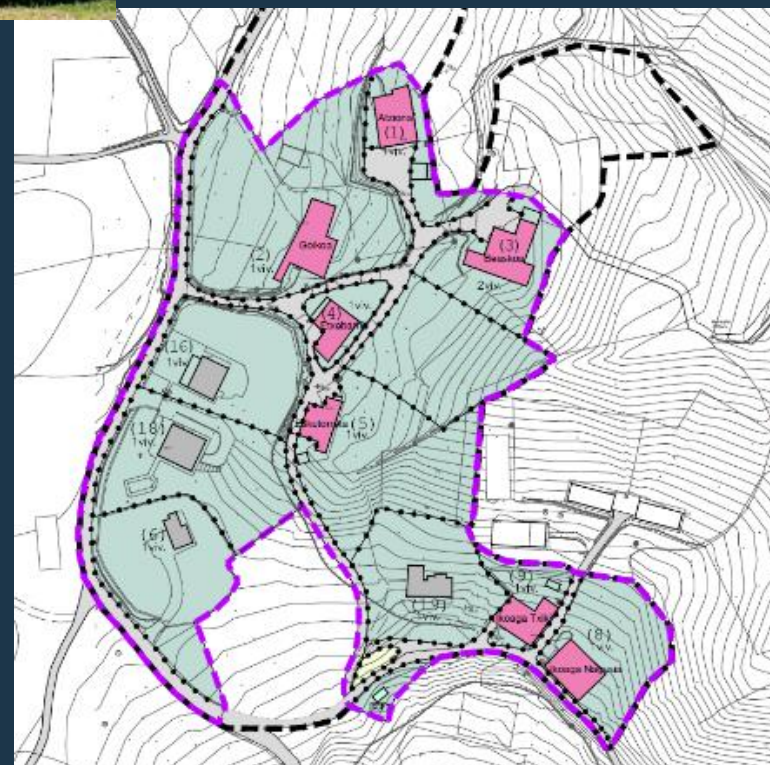
UDALPLAN 2019



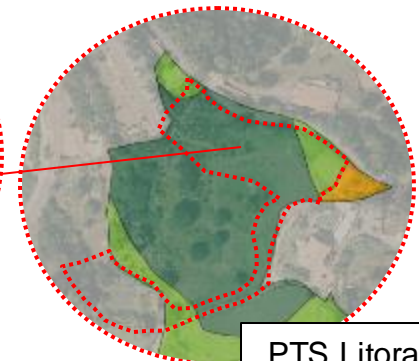
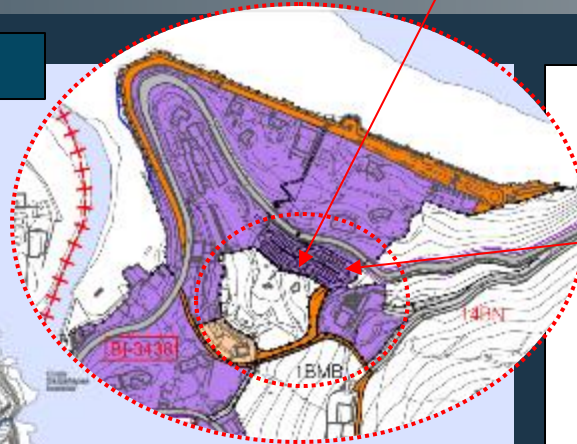
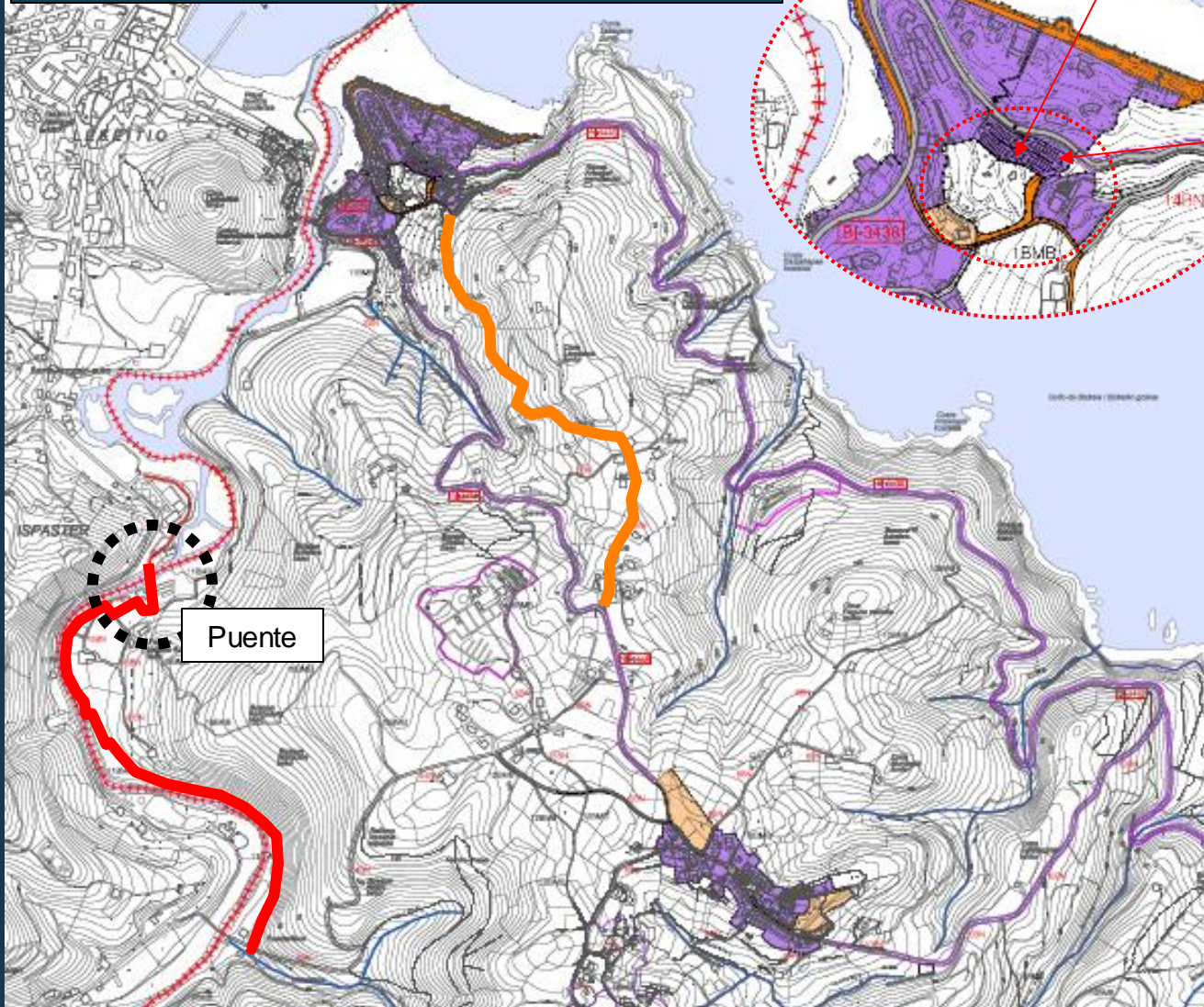
Consideraciones realizadas a la aprobación inicial en relación a la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo

-El núcleo rural de Iturreta debería considerarse consolidado dado que los edificios construidos con posterioridad a 1950 superan el 50% de los caseríos del núcleo rural.

PGOU






PGOU. SG Transportes y Comunicaciones






PTS Litoral



Ortofoto 2019

Categorías PTS Litoral (usos estudiados)	
(Crecimiento urbanístico o Infraestructura L.A)	
	Forestal (admisible*)
	Agroganadera y Campiña (admisible)
	Mejora Ambiental (prohibido)

	Peatonal
	Ciclable
	Rodado

PGOU. SG Espacios Libres

Población prevista total 837 habitantes.

9.106,86 m² residenciales nuevos.

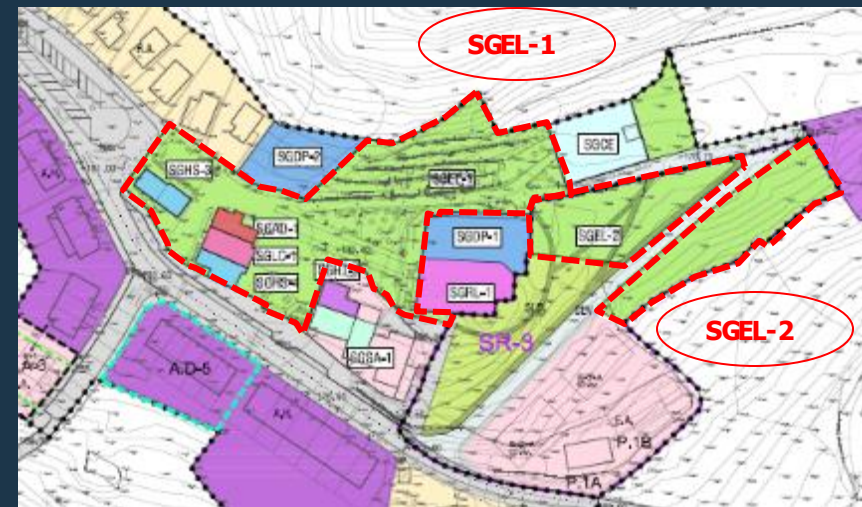
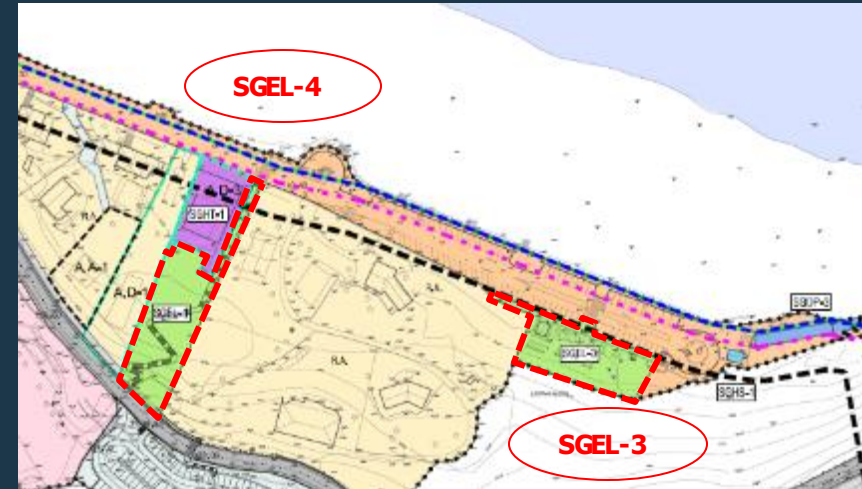
9.106,86 m² x 1/25 hab/m² = 365 habitante más

SSGG EELL PREVISTOS. 24.508,44 m²

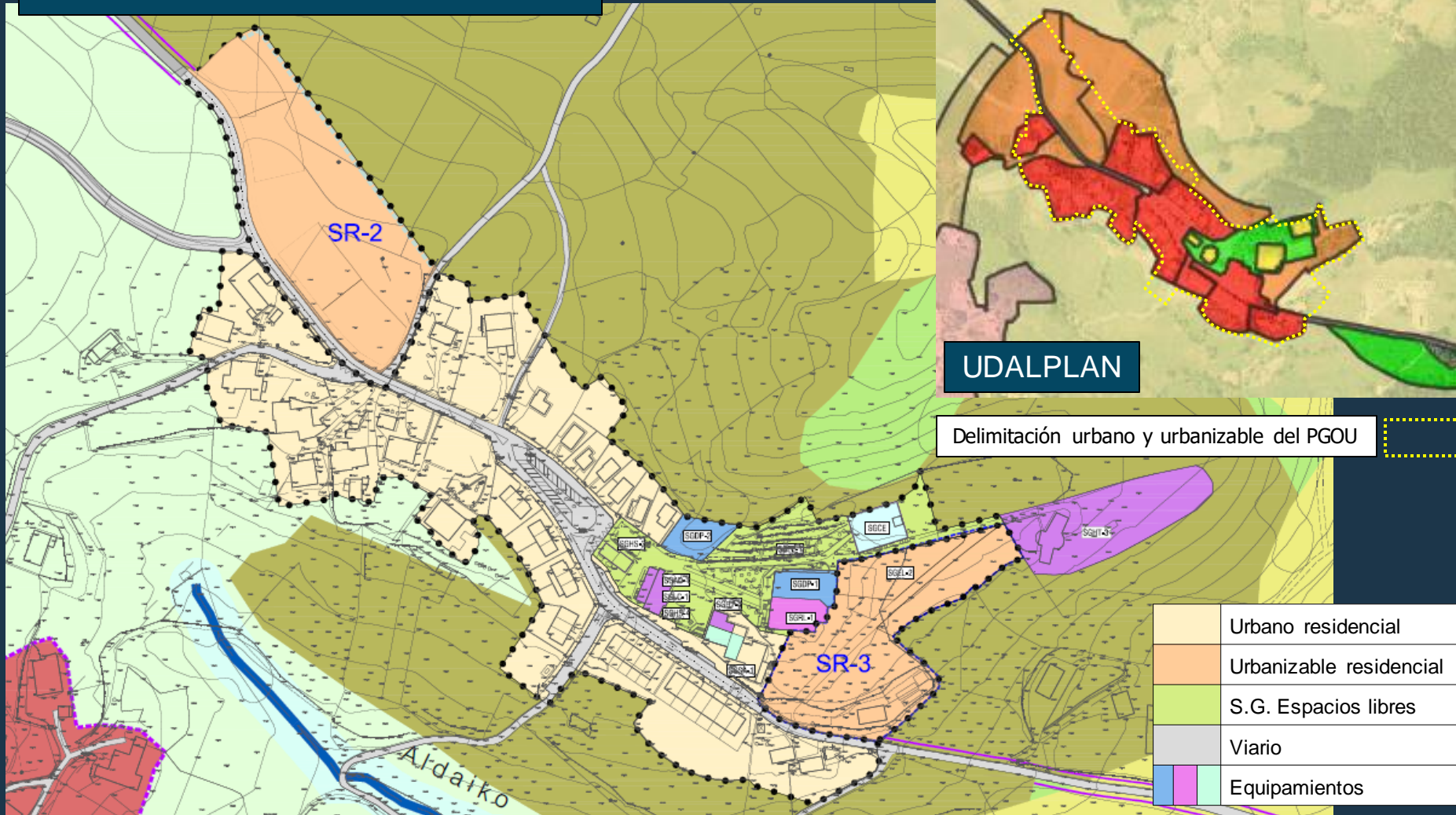
- Espacio libre SGEL-1 Zelaia 5.224,08 m²
- Espacio libre SGEL-2.SR-3 Eleiz Atze 2.858,15 m²
- Espacio libre SGEL-3 Karraspio 1.193,20 m²
- Espacio libre SGEL-4 Acceso Parking 1.555,51 m²
- Espacio libre SGEL-5 Itziaroko Erreka 13.677,50m² en suelo no urbanizable

SG EELL en suelo urbano y urbanizable: 10.830,94

10.830,94 m² / 837 hab = 12,94 m² por habitante > 5 m²/hab



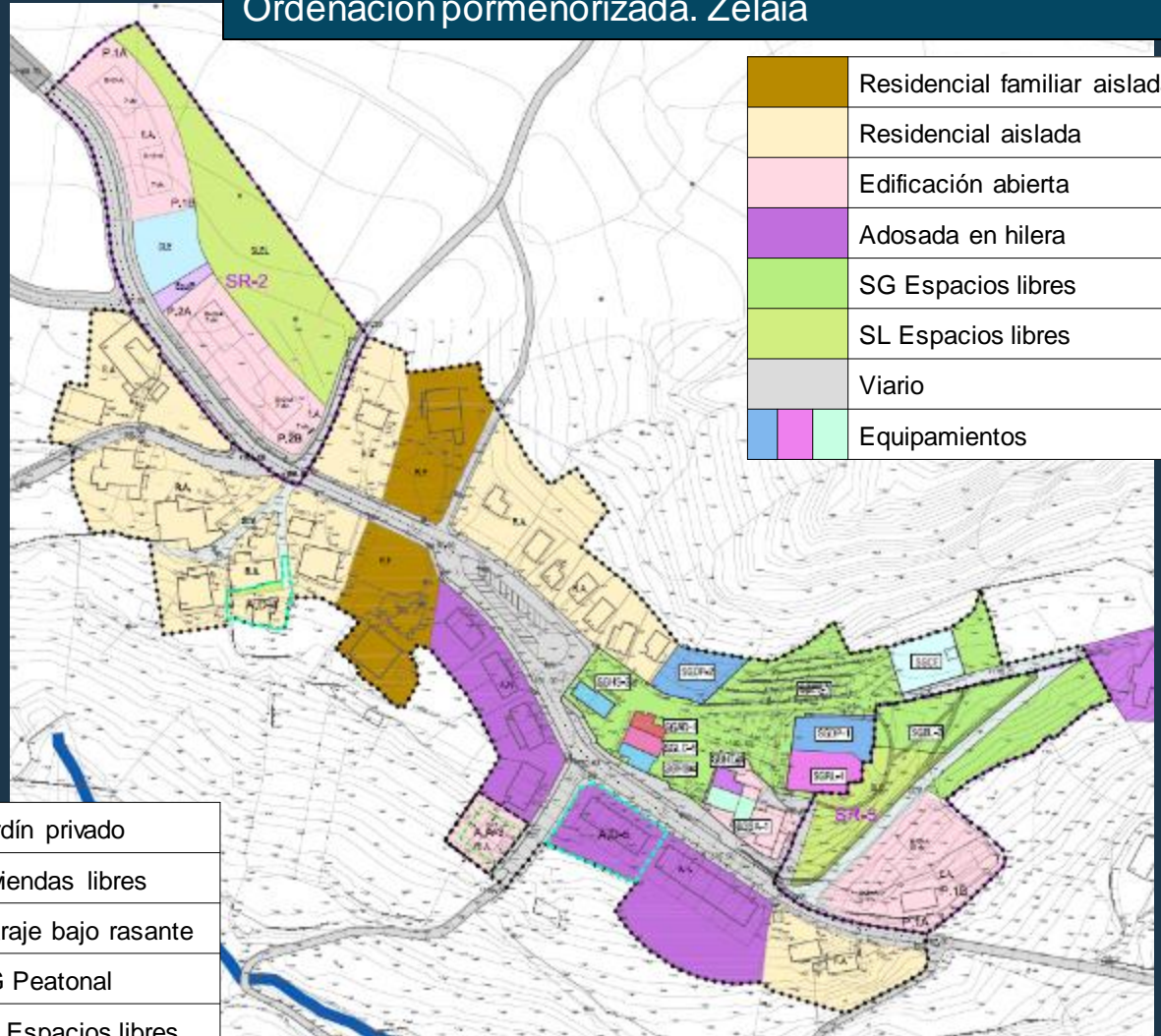
Ordenación estructural. Zelaia



Consideraciones realizadas a la aprobación inicial en relación a la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo

-Las zonas de nuevo desarrollo de Zelaia deberían considerarse como sectores de suelo urbanizable y no como suelo urbano.






Ordenación pormenorizada. Zelaia




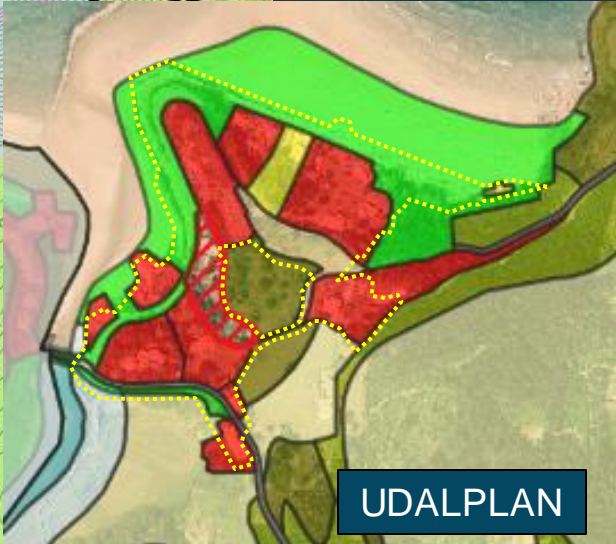
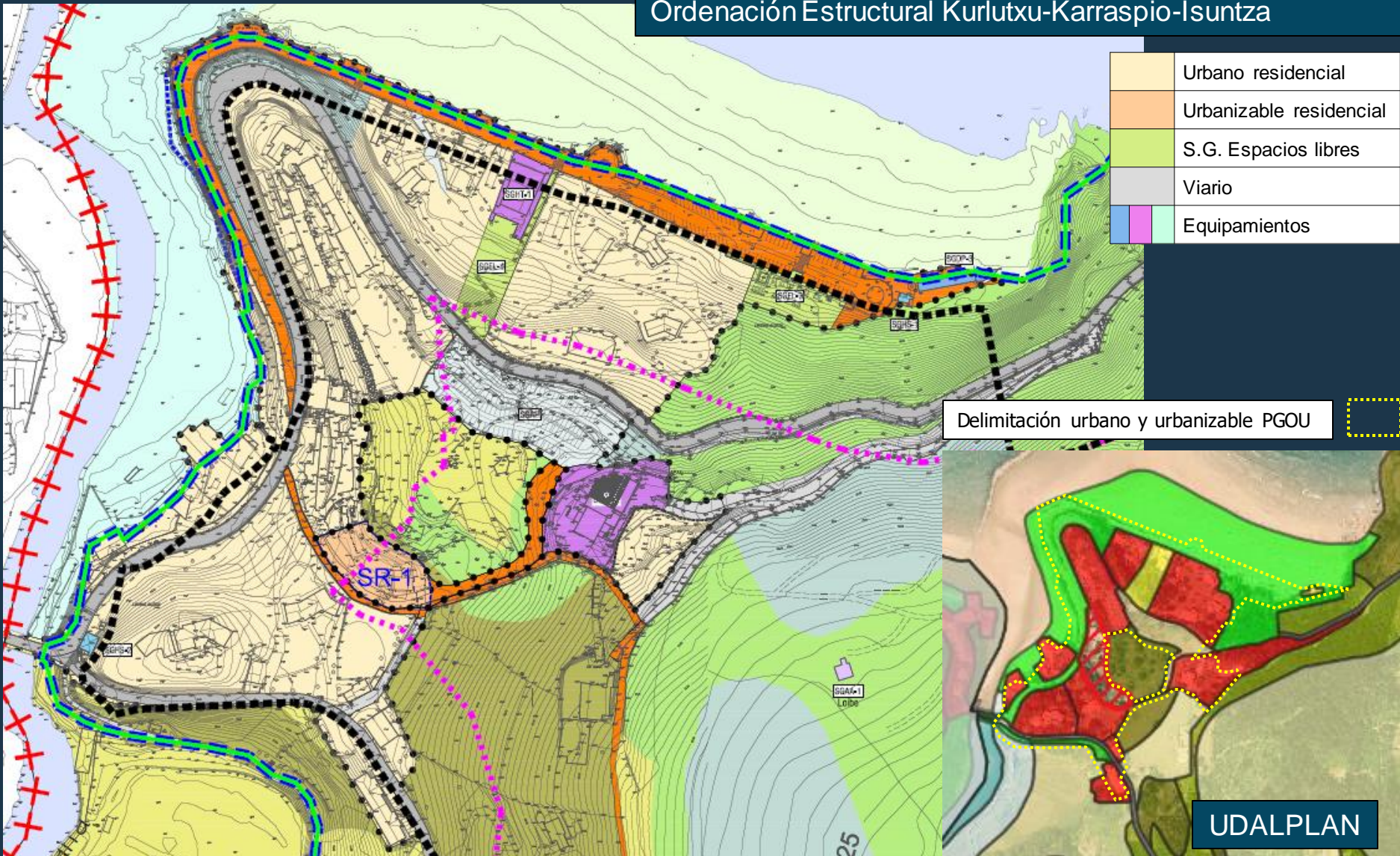
	Residencial familiar aislada
	Residencial aislada
	Edificación abierta
	Adosada en hilera
	SG Espacios libres
	SL Espacios libres
	Viaro
	Equipamientos

	Jardín privado
	Viviendas libres
	Garaje bajo rasante
	SG Peatonal
	SL Espacios libres
	SL Viario

Ordenación Estructural Kurlutxu-Karraspio-Isuntza

	Urbano residencial
	Urbanizable residencial
	S.G. Espacios libres
	Viaro
	Equipamientos

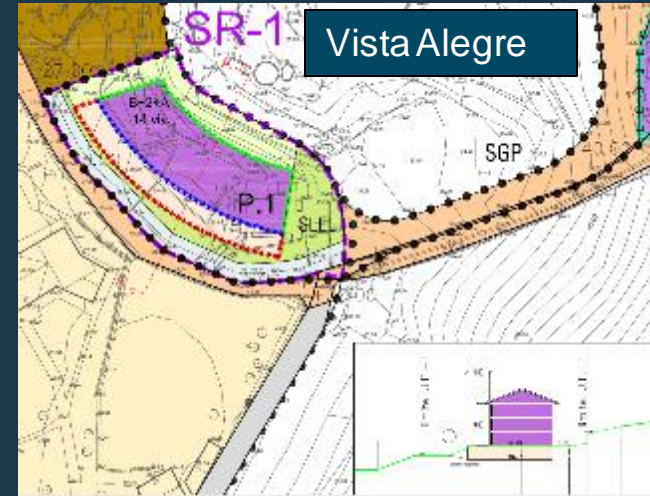
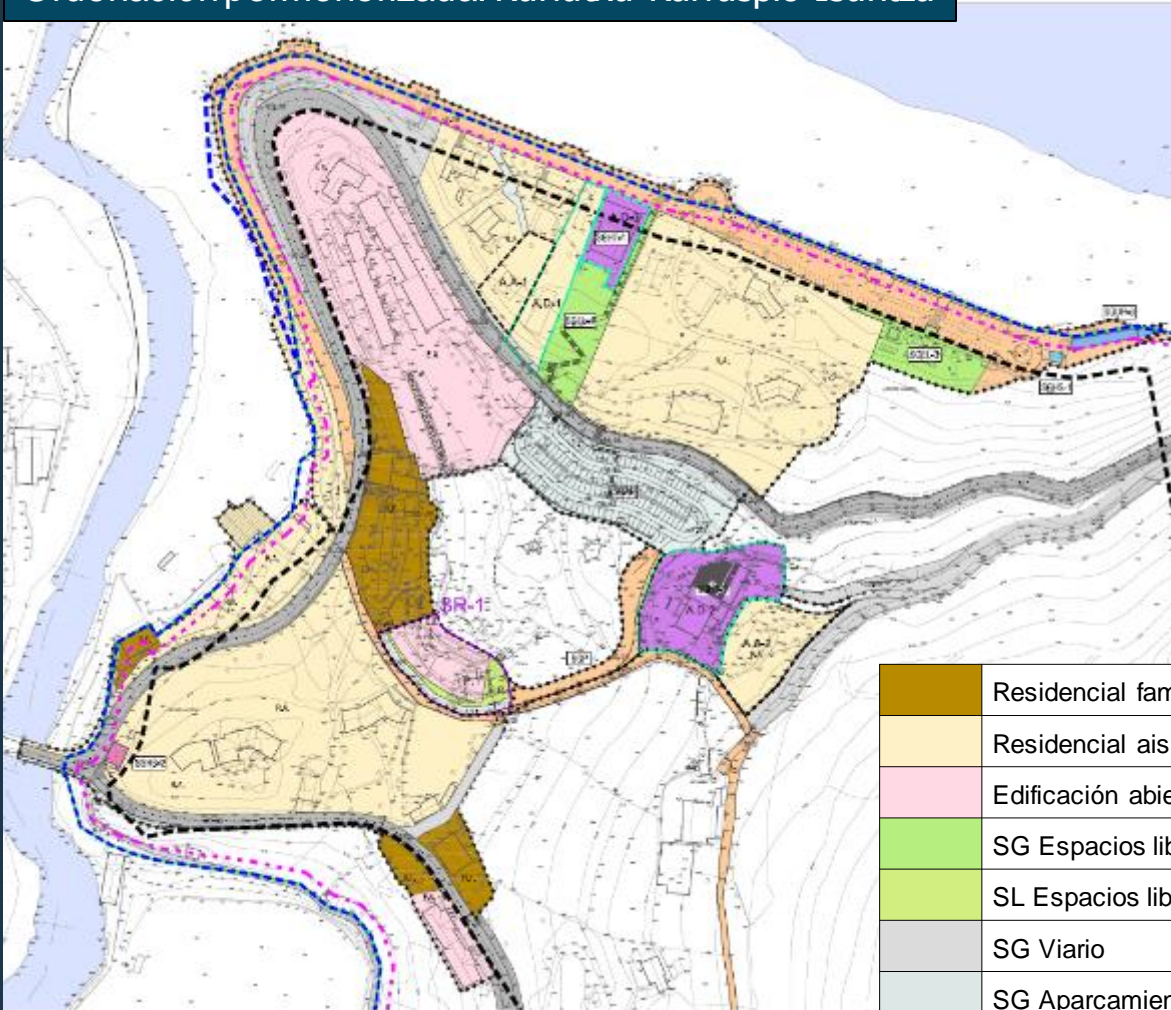
Delimitación urbano y urbanizable PGOU 



UDALPLAN



Ordenación pormenorizada. Kurlutxu-Karraspio-Isuntza



	Residencial familiar aislada
	Residencial aislada
	Edificación abierta
	SG Espacios libres
	SL Espacios libres
	SG Viario
	SG Aparcamiento
	Equipamientos

	Jardín privado
	Viviendas libres
	Garaje bajo rasante
	SG Peatonal
	SL Espacios libres
	SL Viario

Cuantificación residencial

Las propuestas residenciales para Mendexa:

Ámbito	Nº viviendas existente	Nº viviendas Total	Δ Viviendas
A.A.1	0	1	1
A.A.2	0	2	2
A.A.3	0	4	4
AD.1	0	1	1
AD.4	0	1	1
AD.5	5	5	0
SR.1	0	16	16
SR.2	0	32	32
SR.3	0	22	22
TOTAL	5	84	79

Mendexako Udala
Bo Zelaia Auzoa
48289 - Mendexa (Bizkaia)

ELAGen Aldaketa, Egoitza kuantifikazioari dagokionez
2014-2022 planeamendu-denboraldirako emaitzak.
2014ko ekaina

Modificación de las DOT, en lo relativo a la Cuantificación residencial
Resultados para el período de planeamiento 2014-2022.
Junio de 2014

esparnia / ámbito	eg. parkea parque res. ene. 2013 urt.	Método Modificación DOT. Cuantificación residencial						bakartzearen aplikazioa esporjamentu	etxebizitzak parkearen %2a vivienda desocupada 2% del parque residencial	etxebizitzak parkearen %2a viviendas -2% parque residencial	egoitza ahalmena mugatua capacidad residencial con limitaciones		UDALPLAN 2013 Aurreikusitako bitartegi- hazkundeak incremento residencial previsto (Viv.)
		A1 biztanleriaren población	A2 fam. tamaina tamaño fam.	B1 bio. etxeb. viv. secund.	C1 etxeb. hutsak viv. desocup.	tot beharrak necesidades	max				min		
Mendexa	317	29	13	4	4	57	171	6	165	159	80	167	

CÁLCULO DE LA CUANTIFICACIÓN DE LA OFERTA DE SUELO RESIDENCIAL, DE ACUERDO CON LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN TERRITORIAL (Doc. previa Ap. Definitiva Revisión DOT -Feb. 2019-)		1
Municipio:	Mendexa	Fecha:
Área Funcional:	Busturialdea-Artibai	
IMPLICACIONES DEL MODELO TERRITORIAL DEFINIDO EN EL PLAN TERRITORIAL PARCIAL (PTP)		
CMT. Implicaciones del Modelo Territorial definido en el PTP		CMT = 0
NECESIDADES RESIDENCIALES del PERÍODO de PLANEAMIENTO		
A. Necesidad de viviendas principales		
A1. Por variación de la población A1 = (P28-P20) / TMF28		A1 = 29
A2. Por variación del Tamaño Medio Familiar (TMF) A2 = P20 x (1/TMF28-1)/TMF20		A2 = 12
B. Demanda de vivienda secundaria		
B1. Por variación de las viviendas principales (VP) B1 = (A1+A2) x (CVS28-1)		B1 = 10
B2. Por variación del Coeficiente de Vivienda Secundaria (CVS) B2 = (P20/TMF20) x (CVS28-CVS20)		B2 = 0
C. Previsión de viviendas deshabitadas		
C1. Por variación de las viviendas deshabitadas (VD) C1 = (A1+A2+B1+B2) x (CVD Norm.-1)		C1 = 4
NECESIDADES RESIDENCIALES TOTALES		
NR = CMT+A1+A2+B1+B2+C1		NR = 55
CAPACIDAD RESIDENCIAL MÁXIMA A OFERTAR POR EL PLANEAMIENTO		
NRe. Necesidades residenciales esponjadas NRe = NR x ESP		NRe = 165
C2. Viviendas deshabitadas a recuperar C2 = 2% del Parque residencial total existente		C2 = 5
CR. Capacidad residencial máxima sin considerar limitaciones: CR = (NR x ESP) - C2		CR = 160
LIMITACIONES ADICIONALES		
Capacidad residencial máxima admisible (50% de las viviendas existentes)		Cmáx = 132
Capacidad mínima que siempre se puede prever (10% de las viviendas existentes)		Cmin = 26
Capacidad residencial máxima a prever en el planeamiento (nº de viviendas):		CR = 132

Propuestas residenciales mínimas.

Limitar la artificialización del suelo respondiendo a criterios de sostenibilidad.

Cuantificación residencial DOT 2019: sin mínimos.