

**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

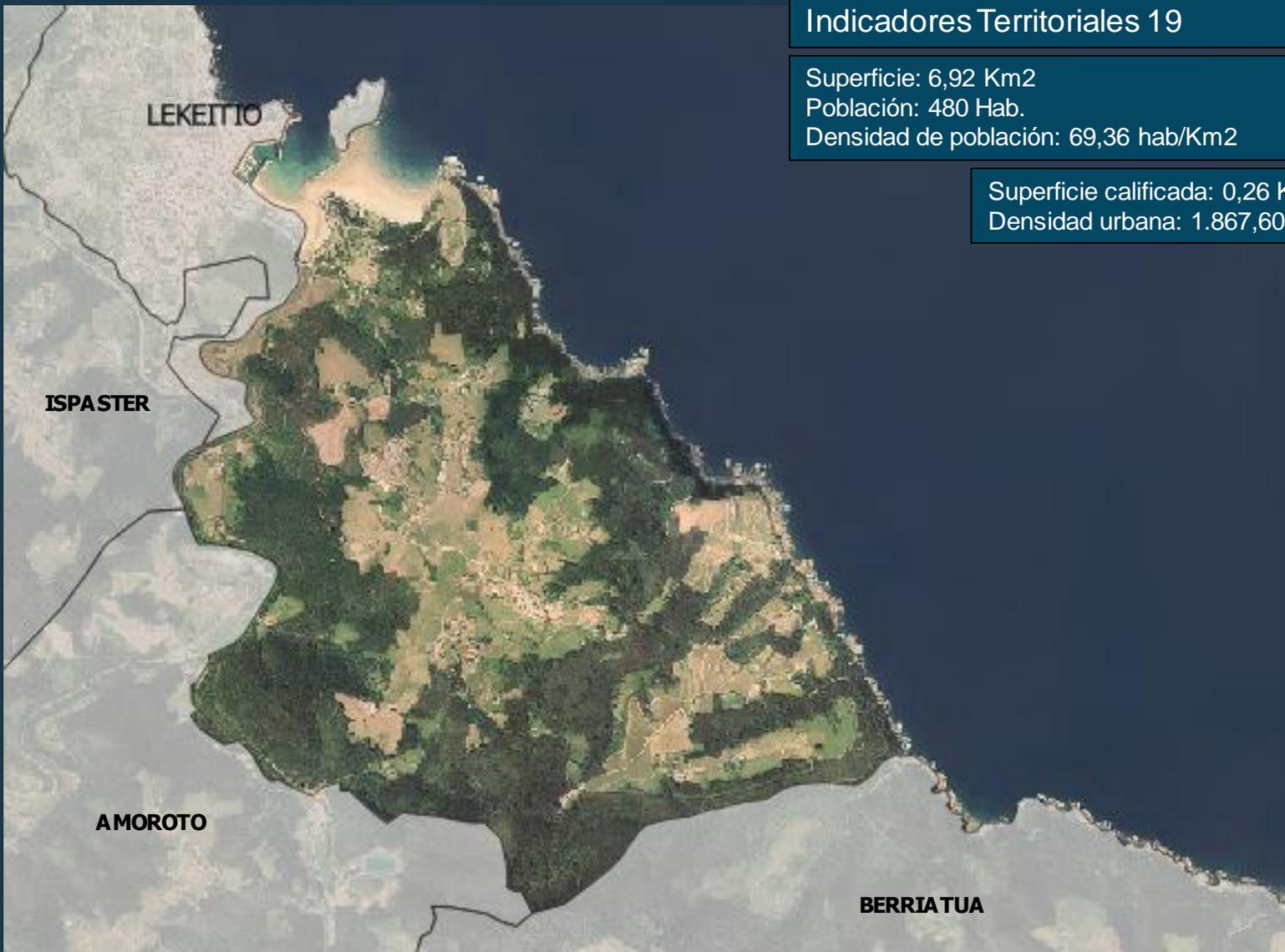
Plan General de Ordenación Urbana

**UDALA**

**Mendexa**

LOCALIDAD

A.F. Busturialdea-Artibai



**Indicadores Territoriales 19**

Superficie: 6,92 Km<sup>2</sup>  
Población: 480 Hab.  
Densidad de población: 69,36 hab/Km<sup>2</sup>

Superficie calificada: 0,26 Km<sup>2</sup>  
Densidad urbana: 1.867,60 hab/Km<sup>2</sup>



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

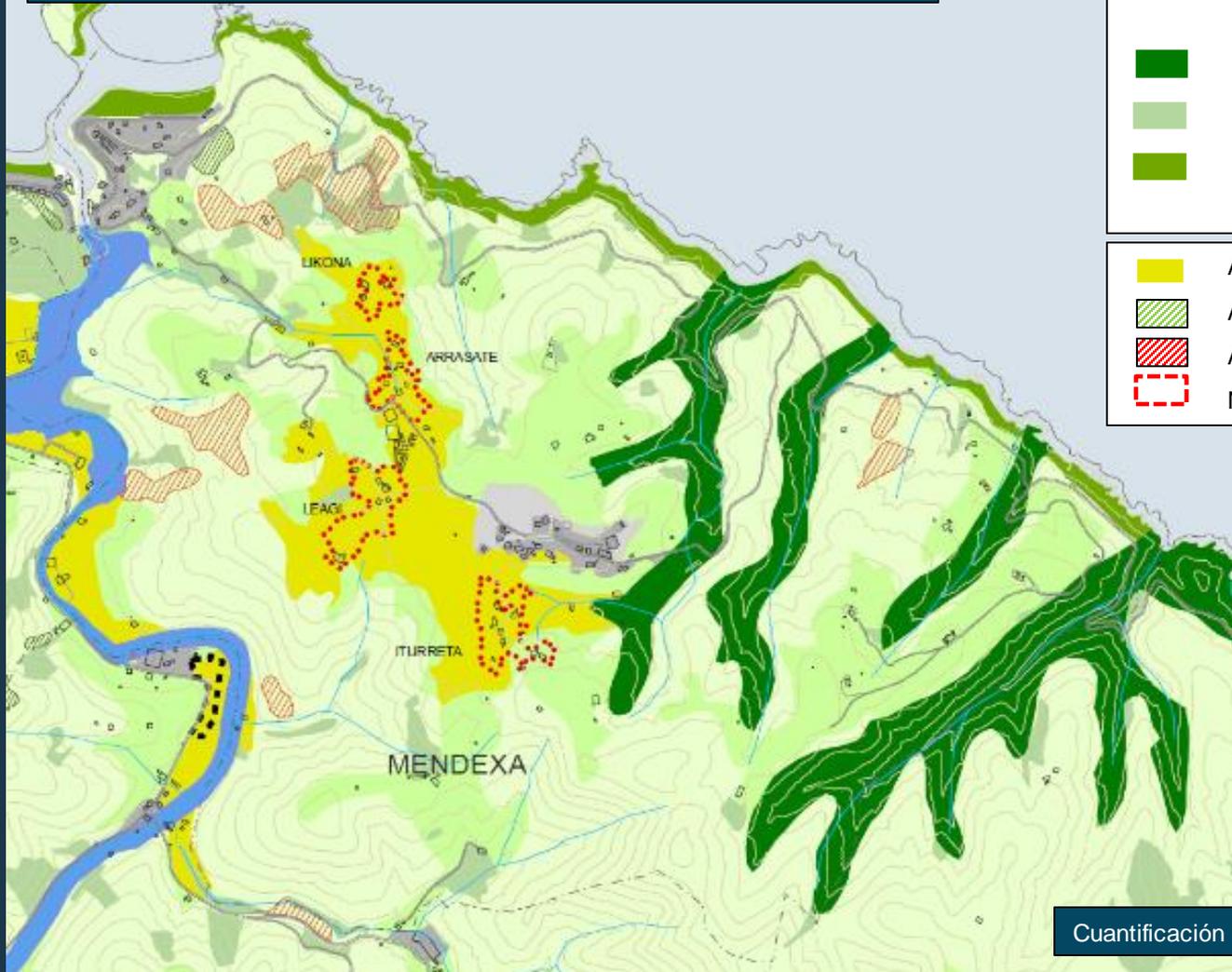
--- DPMT

Carreteras

--- INTERCONEXIONES DE LAS CABECERAS

--- RECORRIDOS DE INTERES PAISAJÍSTICO

PTP Gernika-Markina. Categorización del Medio Físico

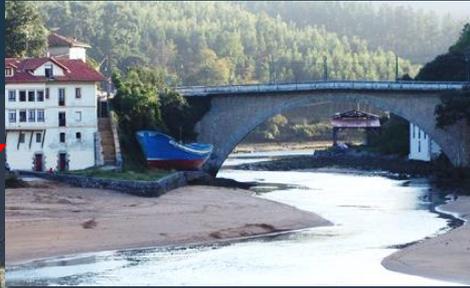


- Especial Protección
- Áreas de interés natural
- Áreas de vegetación autóctona y hábitats de interés comunitario prioritario
- Áreas de protección litoral
- Alto Valor Estratégico
- Áreas de mejora de ecosistemas
- Áreas degradadas a recuperar
- Núcleos rurales

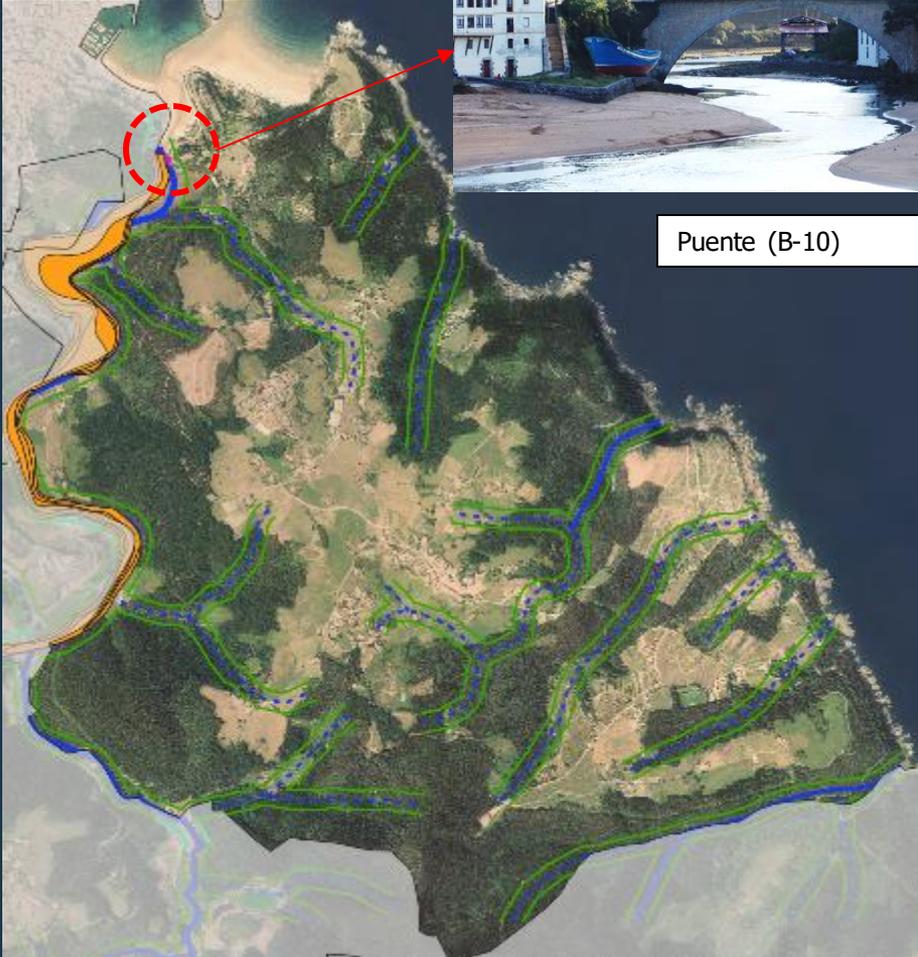
Cuantificación residencial : 56-135 viviendas

## PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos

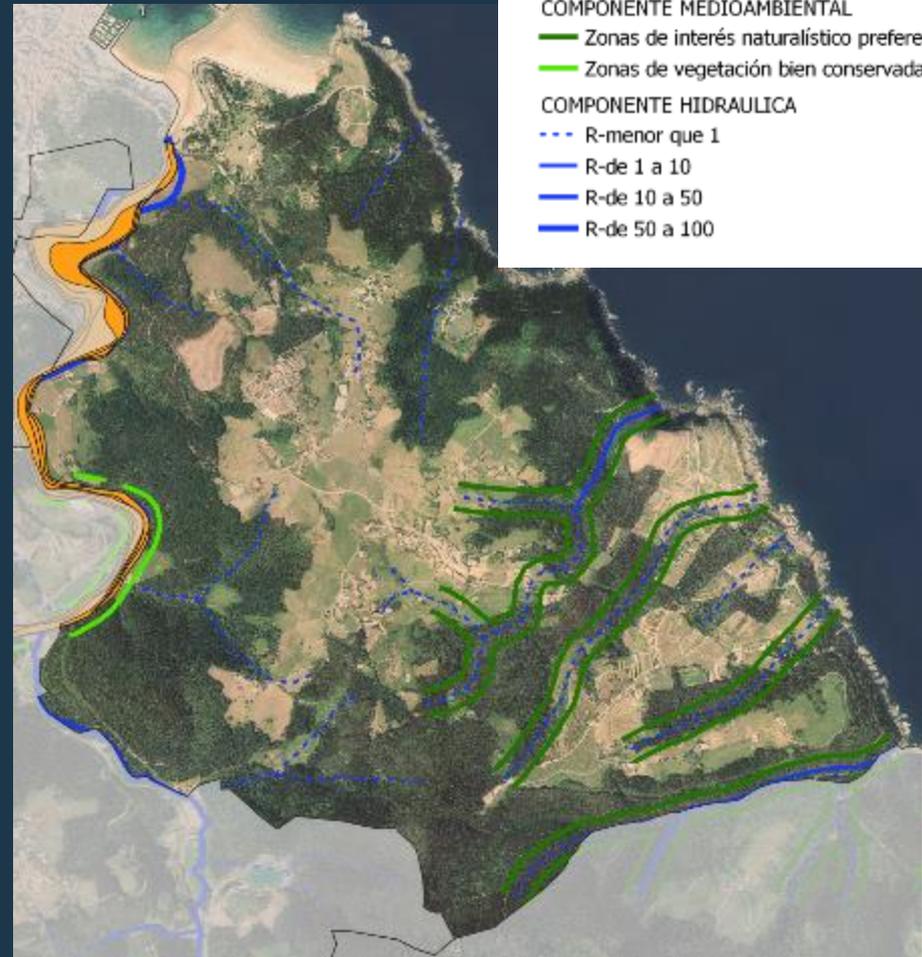
Componente urbanística.



Puente (B-10)



Componente ambiental.  
Retiro de 50 metros

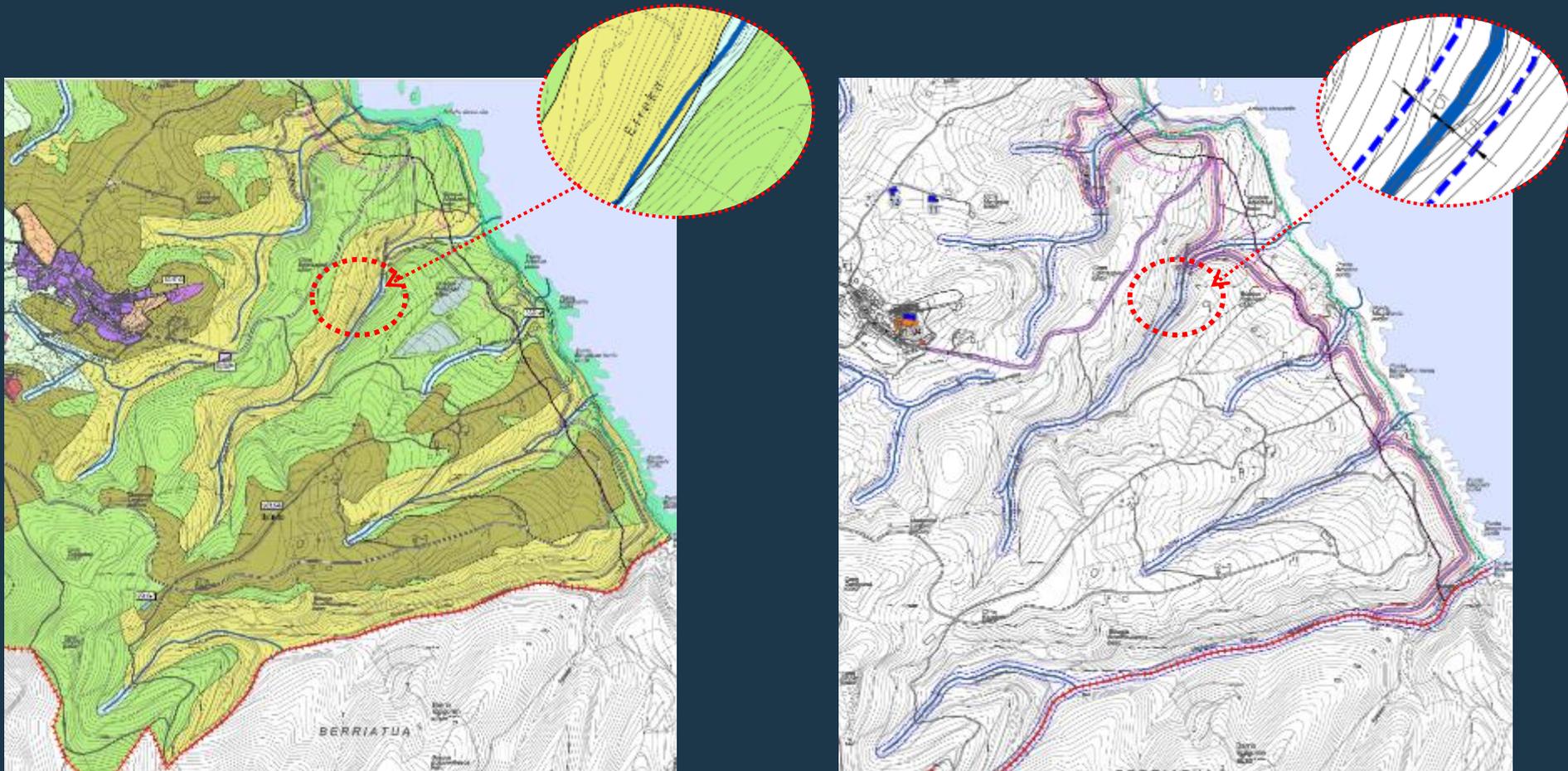


- MANCHA\_INUNDABILIDAD
- COMPONENTE URBANISTICA
- PUENTES
- Márgenes en ámbito rural
- COMPONENTE MEDIOAMBIENTAL
- Zonas de interés naturalístico preferente
- Zonas de vegetación bien conservada
- COMPONENTE HIDRAULICA
- R-menor que 1
- R-de 1 a 10
- R-de 10 a 50
- R-de 50 a 100

## 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

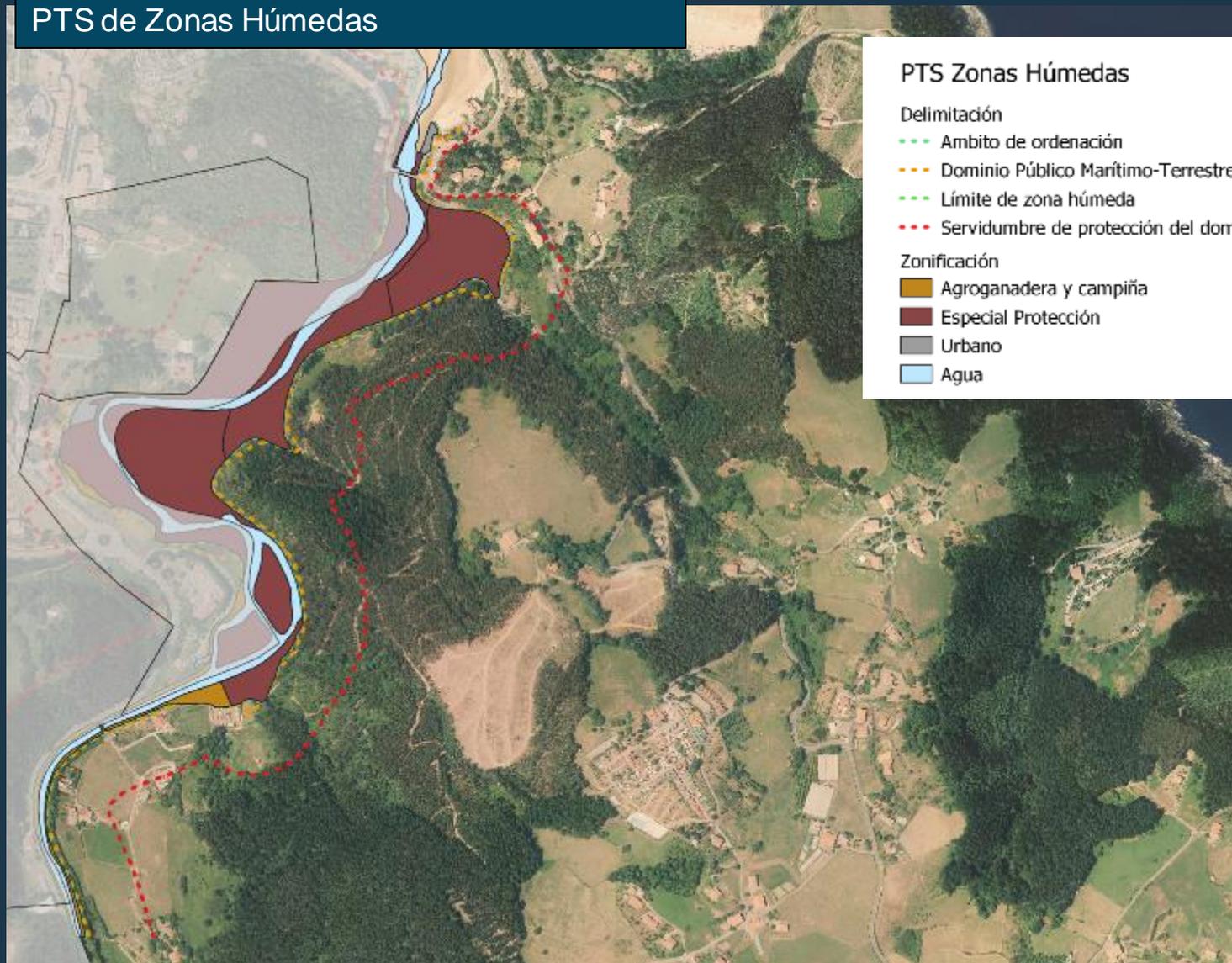
3-área de acantilados costeros de Especial Protección Compatible.

### 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

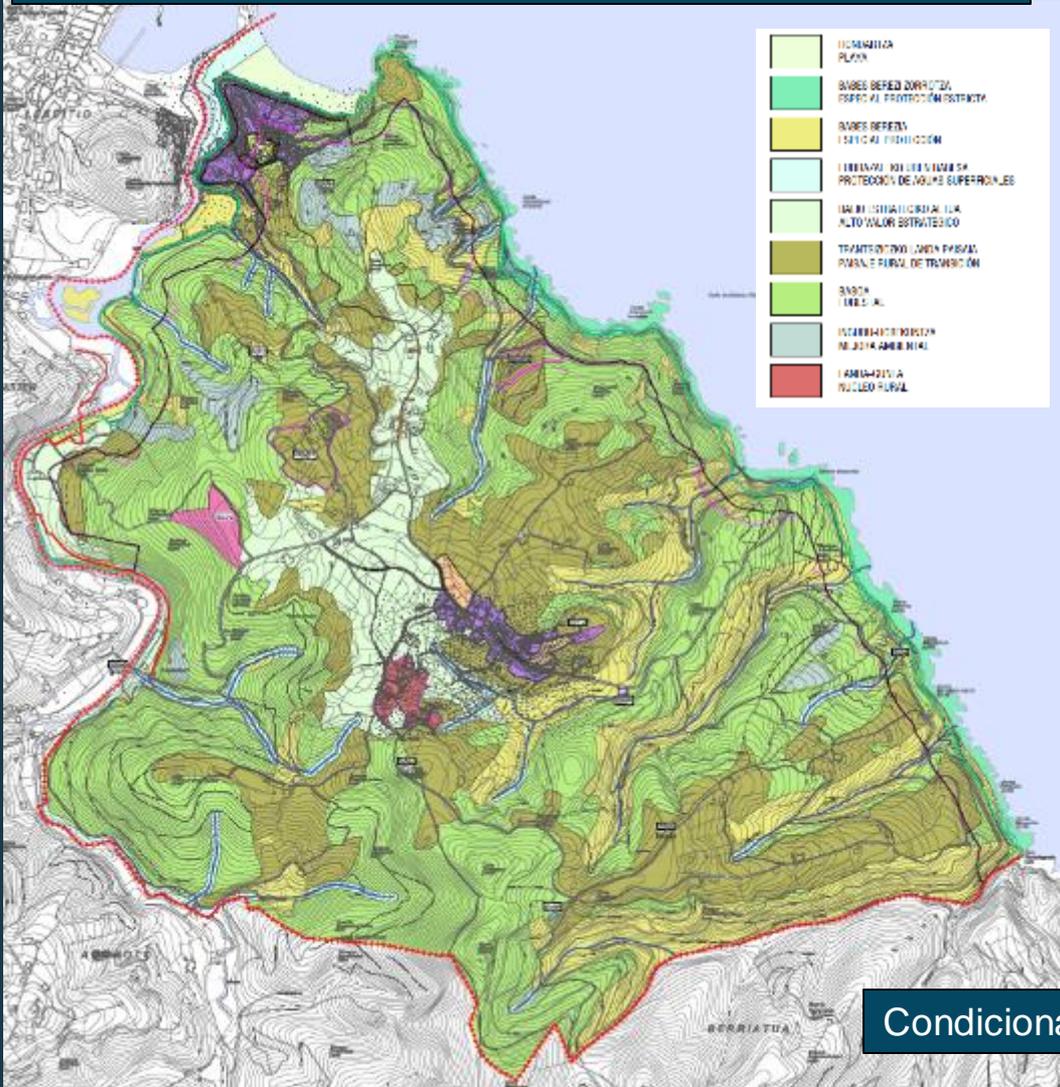


EKONOMIA-JARDUERETARAKO LURZORUAREN  
"HAZKUNDE MOTELEKO" UDALERRIAK



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

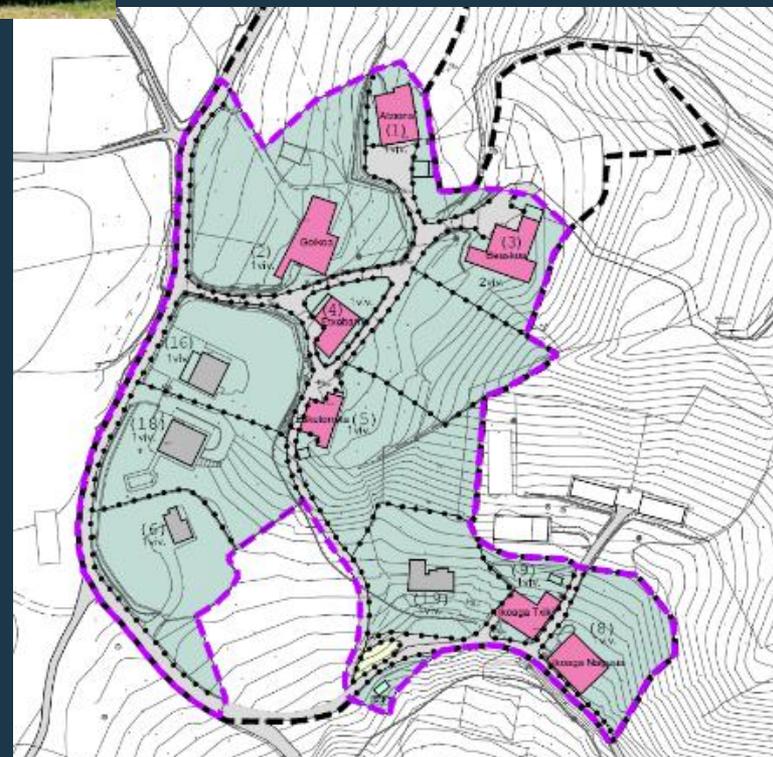
UDALPLAN 2019



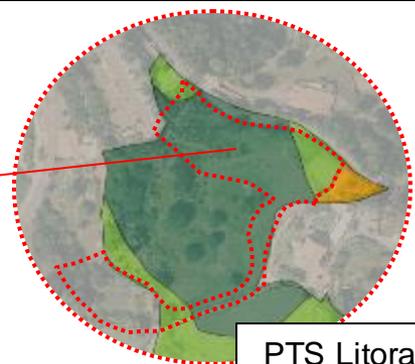
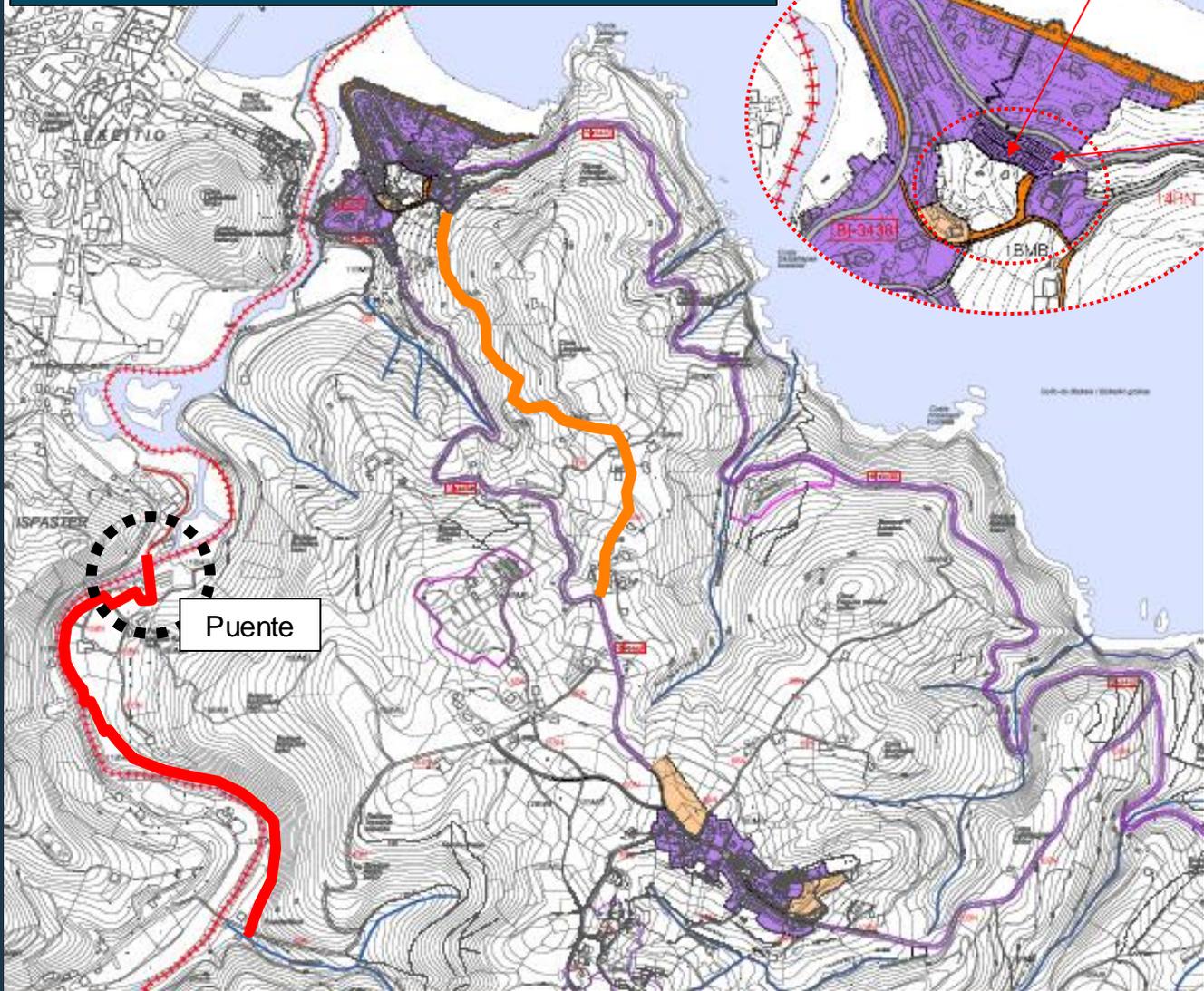
Consideraciones realizadas a la aprobación inicial en relación a la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo

-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 m<sup>2</sup> residenciales nuevos.

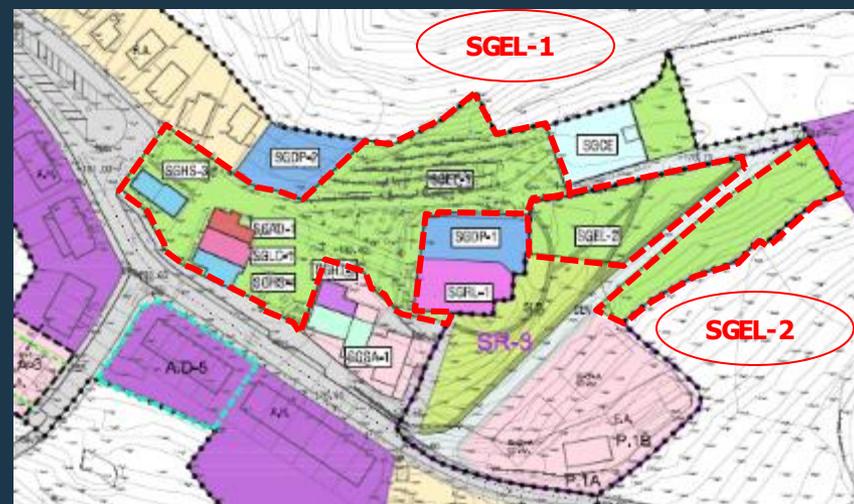
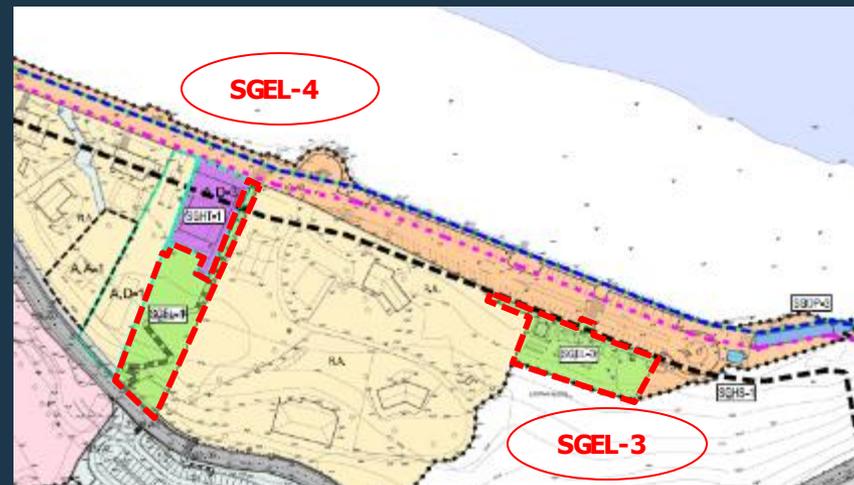
9.106,86 m<sup>2</sup> x 1/25 hab/m<sup>2</sup> = 365 habitante más

**SSGG EELL PREVISTOS. 24.508,44 m<sup>2</sup>**

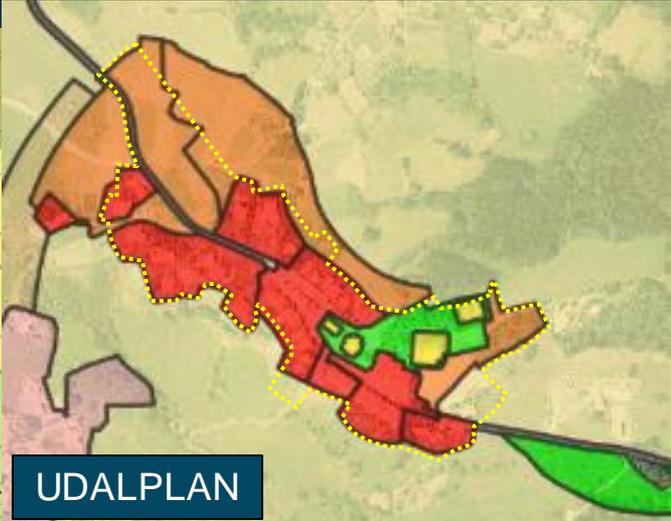
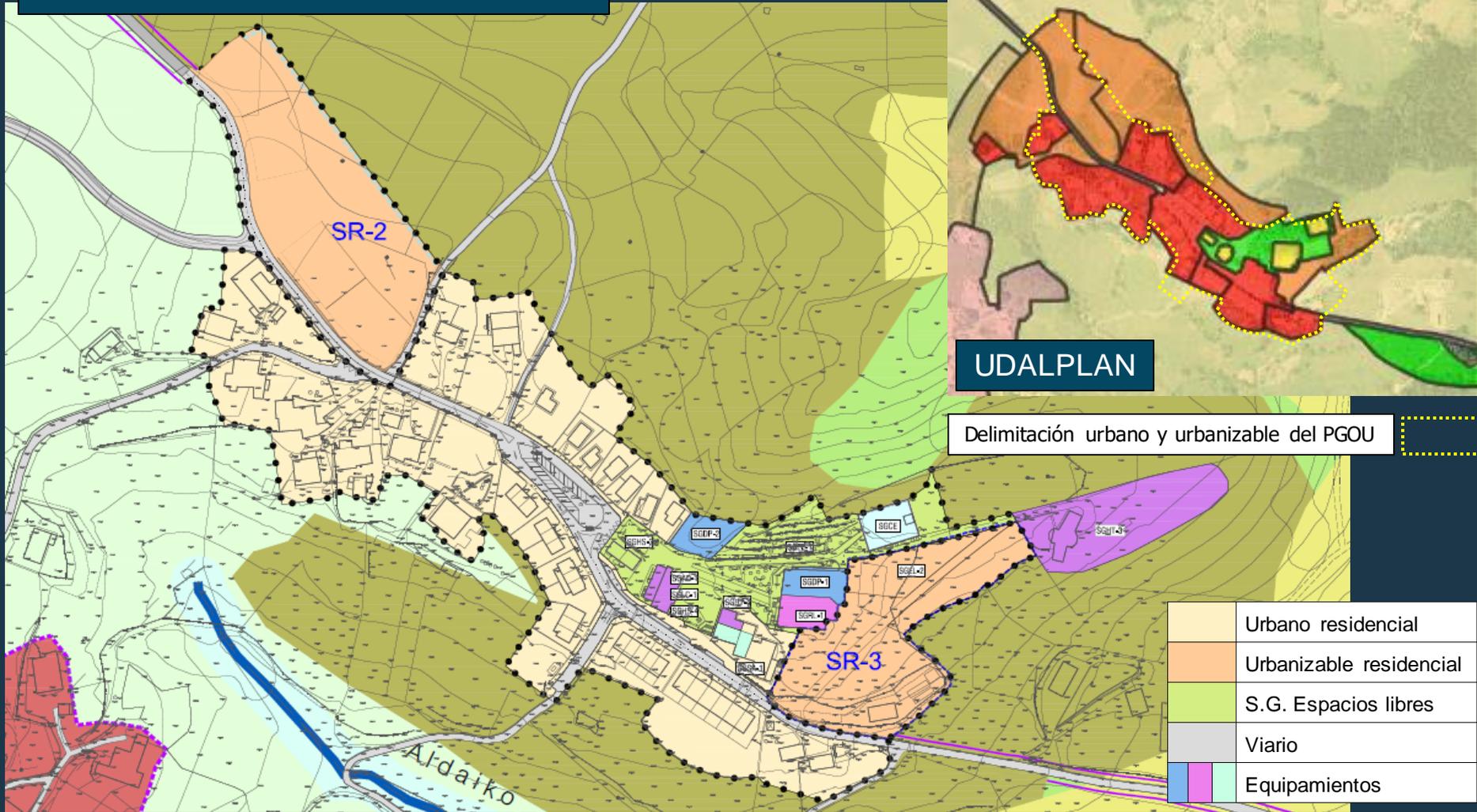
- Espacio libre SGEL-1 Zelaia 5.224,08 m<sup>2</sup>
- Espacio libre SGEL-2.SR-3 Eleiz Atze 2.858,15 m<sup>2</sup>
- Espacio libre SGEL-3 Karraspio 1.193,20 m<sup>2</sup>
- Espacio libre SGEL-4 Acceso Parking 1.555,51 m<sup>2</sup>
- Espacio libre SGEL-5 Itziaroko Erreka 13.677,50m<sup>2</sup> en suelo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

SG EELL en suelo urbano y urbanizable: 10.830,94

**10.830,94 m<sup>2</sup> / 837 hab = 12,94 m<sup>2</sup> por habitante > 5 m<sup>2</sup>/hab**



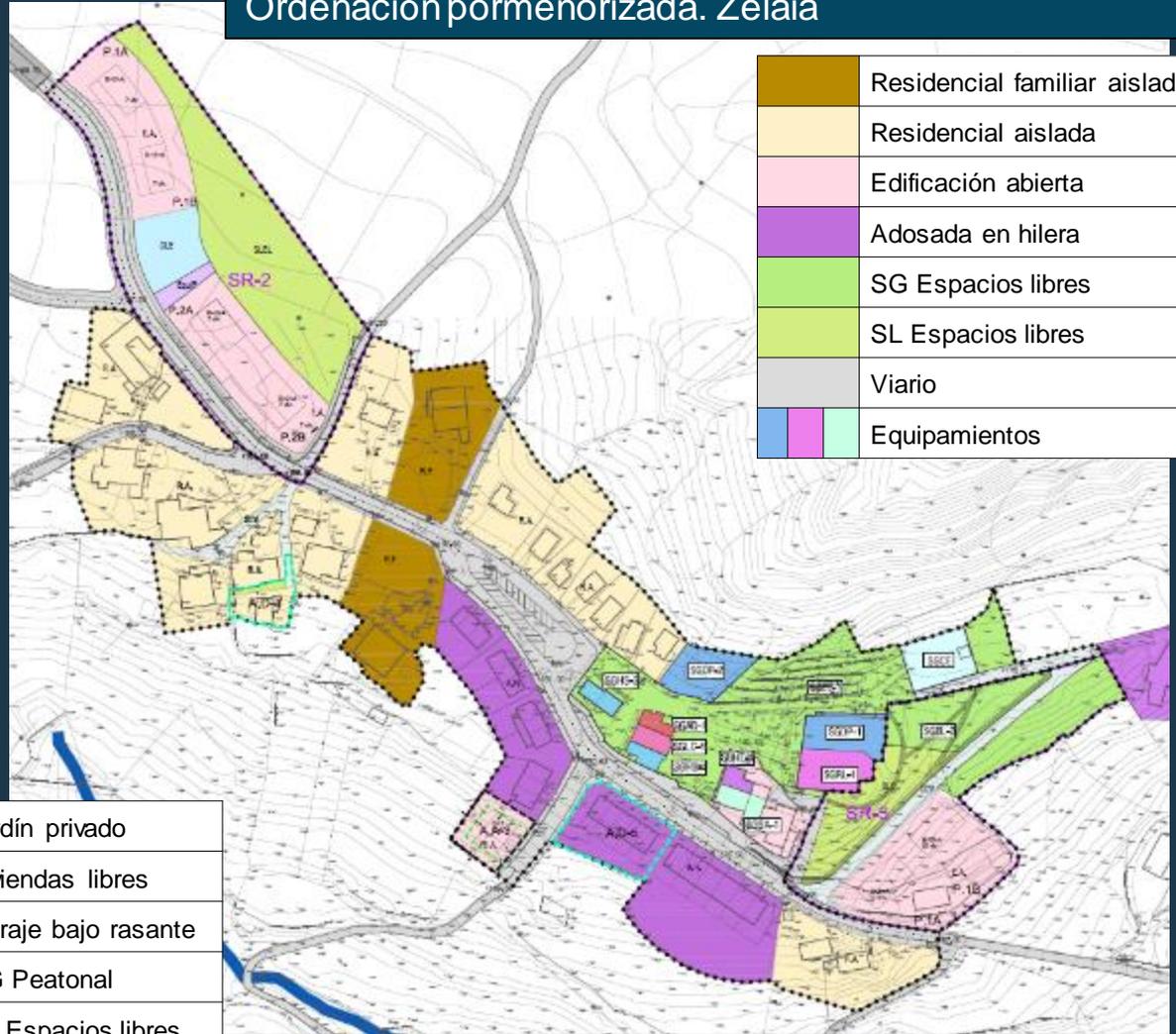
Ordenación estructural. Zelaia



Delimitación urbano y urbanizable del PGOU

**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



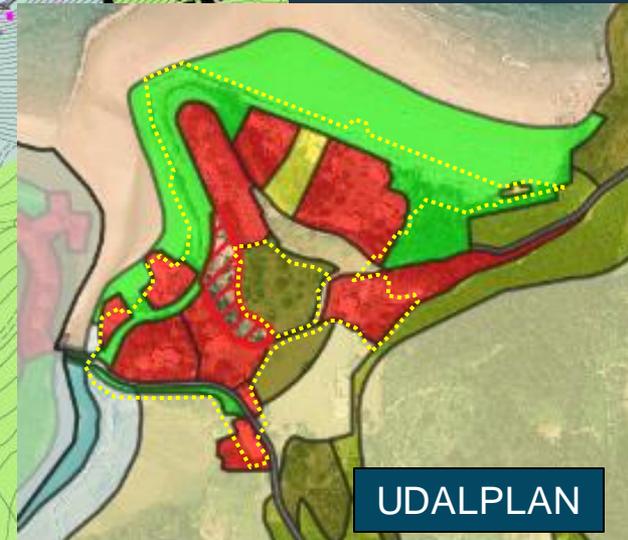
|  |                              |
|--|------------------------------|
|  | Residencial familiar aislada |
|  | Residencial aislada          |
|  | Edificación abierta          |
|  | Adosada en hilera            |
|  | SG Espacios libres           |
|  | SL Espacios libres           |
|  | Viario                       |
|  | Equipamientos                |

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

Ordenación Estructural Kurlutxu-Karraspio-Isuntza

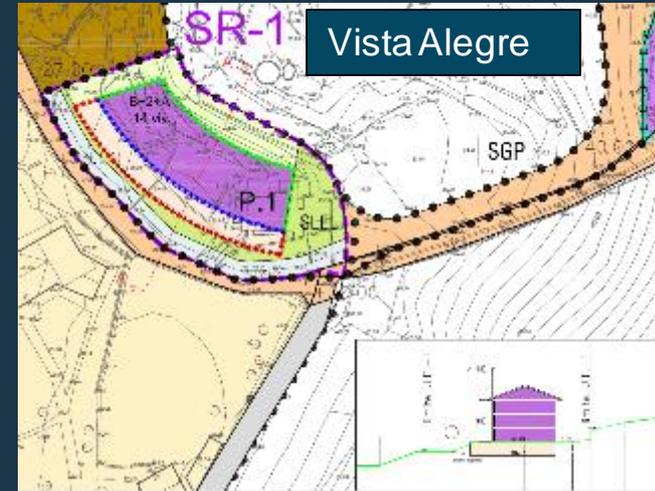
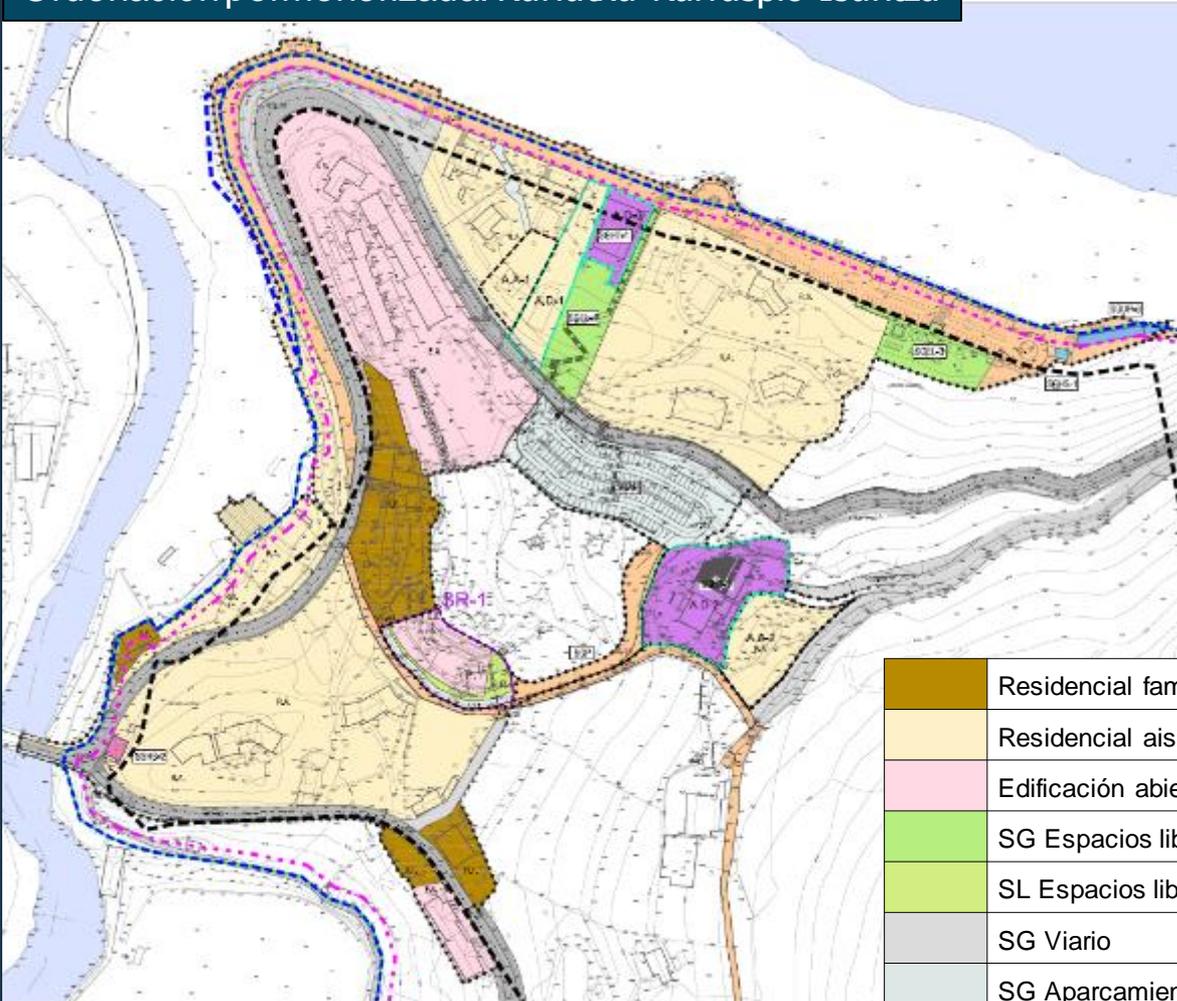
|   |                         |
|---|-------------------------|
|  | Urbano residencial      |
|  | Urbanizable residencial |
|  | S.G. Espacios libres    |
|  | Viaro                   |
|  | Equipamientos           |

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          |
| <b>TOTAL</b> | <b>5</b>               | <b>84</b>          | <b>79</b>   |

Mendexako Udala  
Bo Zelaia Auzoa  
48289 - Mendexa (Bizkaia)

ELA Gen 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<br>parque res.<br>ene. 2013 urt. | Método Modificación DOT. Cuantificación residencial |                                   |                                   |                                      |                                |   | UDALPLAN 2013<br>Aurreikusitako<br>bitartegi-<br>hazkundera<br>funtzioa<br>residencial<br>prebista<br>(Viv.) |   |  |   |     |
|-------------------|---|---|-----------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|---|--|---|--|---|-----|
|                   |   | A1<br>biztaneria<br>población                       | A2<br>fam. tamaina<br>tamaño fam. | B1<br>bio. etxeb.<br>viv. secund. | C1<br>etxeb. hutsak<br>viv. desocup. | tot<br>beharrak<br>necesidades | bakartzearen<br>aplikazioa<br>aplicación<br>esporngimendu |  | etxeb. hutsak<br>etxebizitza<br>parkearen %2a<br>vivienda<br>desocupada | etxebizitza<br>parkearen<br>%2a<br>viviendas | egoitza ahalmena mugatua<br>capacidad residencial con<br>limitaciones |     |
| Mendexa           | 317   | 29  | 13                                | 4                                 | 4                                    | 57                             | 171   | 6  | 165   | max<br>159                                   | min<br>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 |            |
| <b>IMPLICACIONES DEL MODELO TERRITORIAL DEFINIDO EN EL PLAN TERRITORIAL PARCIAL (PTP)</b>  |                      |            |
| CMT. Implicaciones del Modelo Territorial definido en el PTP   |                      | CMT = 0    |
| <b>NECESIDADES RESIDENCIALES del PERÍODO de PLANEAMIENTO</b>   |                      |            |
| <b>A. Necesidad de viviendas principales</b>   |                      |            |
| A1. Por variación de la población<br>A1 = (P28-P20) / TMF28  |                      | A1 = 29    |
| A2. Por variación del Tamaño Medio Familiar (TMF)<br>A2 = P20 x (1/TMF28-1/TMF20)  |                      | A2 = 12    |
| <b>B. Demanda de vivienda secundaria</b>   |                      |            |
| B1. Por variación de las viviendas principales (VP)<br>B1 = (A1+A2) x (CVS28-1)  |                      | B1 = 10    |
| B2. Por variación del Coeficiente de Vivienda Secundaria (CVS)<br>B2 = (P20/TMF20) x (CVS28-CVS20)   |                      | B2 = 0     |
| <b>C. Previsión de viviendas deshabitadas</b>  |                      |            |
| C1. Por variación de las viviendas deshabitadas (VD)<br>C1 = (A1+A2+B1+B2) x (CVD Norm.-1)   |                      | C1 = 4     |
| <b>NECESIDADES RESIDENCIALES TOTALES</b>   |                      |            |
| NR = CMT+A1+A2+B1+B2+C1  |                      | NR = 55    |
| <b>CAPACIDAD RESIDENCIAL MÁXIMA A OFERTAR POR EL PLANEAMIENTO</b>  |                      |            |
| NRe. Necesidades residenciales esponjadas<br>NRe = NR x ESP  |                      | NRe = 165  |
| C2. Viviendas deshabitadas a recuperar<br>C2 = 2% del Parque residencial total existente   |                      | C2 = 5     |
| CR. Capacidad residencial máxima sin considerar limitaciones:<br>CR = (NR x ESP) - C2  |                      | CR = 160   |
| <b>LIMITACIONES ADICIONALES</b>  |                      |            |
| 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.