

Hirigintza V: Plangintzarako Sarrera, Eskala Xehatua

3. Hiri-plangintzaren eskala xehatua



Hirigintza-antolamendua

Bi eskala:

Hirigintza-antolamendu egituratzailea (edo egiturazkoa): udalerrri mailako oinarrizko egitura zehazten du

Hirigintza-antolamendu xehatua (edo garapenezkoa): auzo mailako elementuak eta haiek gauzatzeko prozedurak zehazten ditu

Hirigintza-antolamendu egituratzaileak

zehaztu behar ditu, oro har:

- udalerrri osoko hiri-garapenerako eta lurzoruaren okupaziorako estrategia
- udalerrri osoko lurzoruaren klasifikazioa
- udalerrri osoko lurzoruaren kalifikazio globala (erabilerak)
- garapen-planak idazteko eta lurzoru programatzeko epeak (datak)
- ingurumena eta kultura-ondarea babesteko gidalerroak
- zuzkidura edo sistema orokorren sareak (udalerrriaren egitura nagusiaren osagaiak)
- etxebizitza babestuen eta zuzkidura publikoen erreserbak
- egiturazkoak ez diren aldaketak egiteko irizpideak (klasifikazioari edo area eta sektoreen mugei dagokienez), baita Plan osoa aldatzekoak ere (noiz berrikusi behar den)

Hirigintza-antolamendu egituratzaileak

gainera, hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarri sektorizatuan zehaztu behar ditu:

- lurzoru mota horien perimetroa
- hiri-lurzoruan, hirigintza-**area** ezberdinen perimetroak (ondoren Plan Bereziak garatzeko), eta, lurzoru urbanizagarrian, hirigintza-**sektore** ezberdinen perimetroak (ondoren Plan Partzialak garatzeko)
- erabilera nagusirako (eta bateragarrietarako) hirigintza-erakigarritasuna
- tokiko sistemen ezaugarriak (loturak, urbanizazioaren baldintza minimoak, hiri-instalazioak indartzeko beharra...)

Hirigintza-antolamendu egituratzailea

3 plan mota:

-Hiria Antolatzeko Plan Orokorra (HAPO)

-Bateragarritasun Plana

-Sektorizazio Plana

Hiria Antolatzeko Plan Orokorrak

Ez dira neutroak, ideologia jakin baten isla baizik:

-1952-1973: gerra osteko autarkia eta ondorengo plan kolonizatzaileak (etxebizitza-poligonoak)

-1973-1980: petrolio-krisiaren eta auzo-elkarteen sorrera-garaian egindako hirien eraberritze-planak

-1980-1990: plan morfologikoak, arkitekturan eta hiri-forman oinarritutakoak

-1990-2000: lurraldeari eta ingurumenari arreta gehiago eskaintzen zaie

Iturria: Antonio Font, *Urban 5*, 2000

Hiria Antolatzeko Plan Orokorrak

Gehitu litezke:

-2000-2010: adreilu-burbuilaren planak

-2011-gaur egun: barne-eraberritzeen eta desklasifikazioen planak

Hiria Antolatzeko Plan Orokorrak

asko laburbilduz, 2 motatako planak (ideologikoki):

-ekonomia ondo doan garaietan: hirigintza azkarreko planak, lehiakorrak, kolonizaziokoak, hazkundekoak, parte-hartzerik gabekoak (auzoko berriak oraindik ez daudelako); ekimen partikularreko hirigintza espekulatiboa; aukera-eremuetan oinarritutako puntukako plangintza

-ekonomia gaizki doan garaietan: hirigintza geldoko planak, solidarioak, eraberritzeakoak, birziklatzekoak, parte-hartzean oinarritutakoak; ekimen kolektiboko hirigintza erreala; egituraketa globaleko plangintza orokorra

Hiria Antolatzeko Plan Orokorrak

Esan beharra dago, halaber, azken hamarkadotan gutxitan egiten direla hiri handietarako HAPO berriak

Bilbokoak, esaterako, ez dute berritu 1995 eta 2022 bitartean (27 urtetan, printzipioz 8 urtera begira egin bazuten ere)

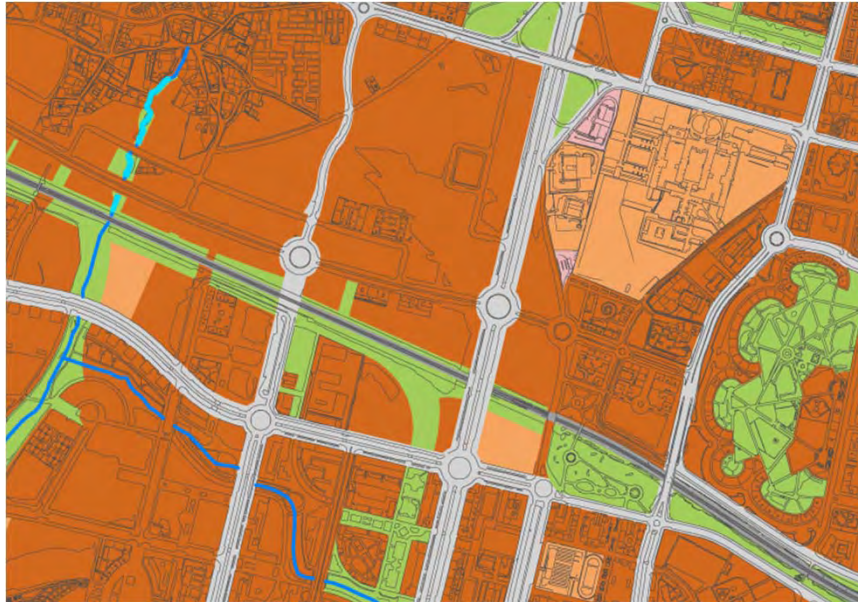
Izan ere, aldaketa puntualak egitea azkarragoa zaie (parte-hartze gutxiago behar delako) politikari eta teknikariei: Bilbokoak, esaterako, dagoeneko ia 200 aldaketa puntual eduki ditu

Gasteizkoa 2000koa da eta dagoeneko ia 50 aldaketa izan ditu

Hirigintza-antolamendu xehatuak

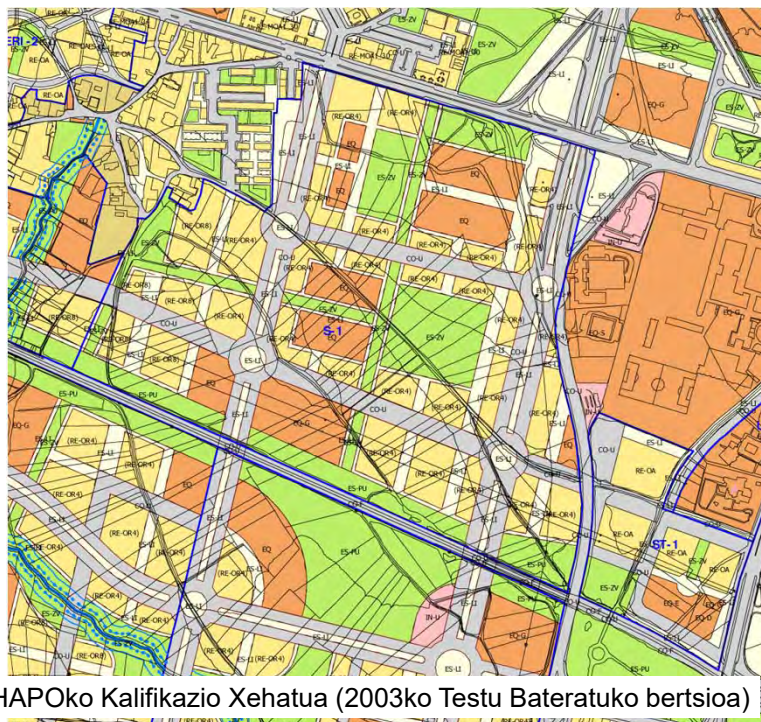
Antolamendu orokorra edo egiturazkoa (zeinetan sistemak eta erabilera eta eraikigarritasun globaletako zonak banatzen diren) gehiago zehazten du: espazio libre publikoak eta espazio partzelatuak erabat definituz, eta argituz partzela pribatuetan *zer* eta *nola* eraiki daitekeen

hirigintza-antolakuntza egiturazkoa



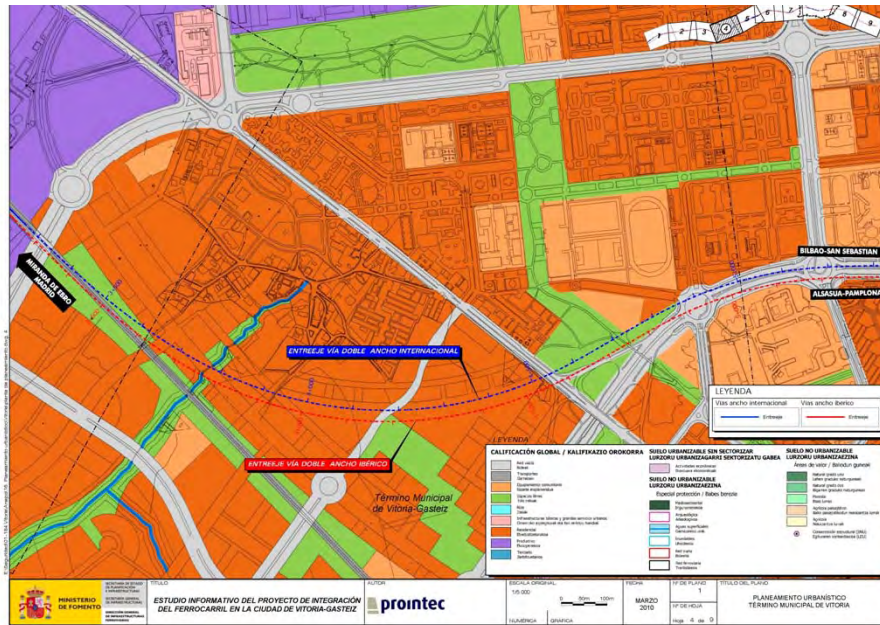
Gasteizko HAPOko Kalifikazio Globala

Hirigintza-antolakuntza xehatua

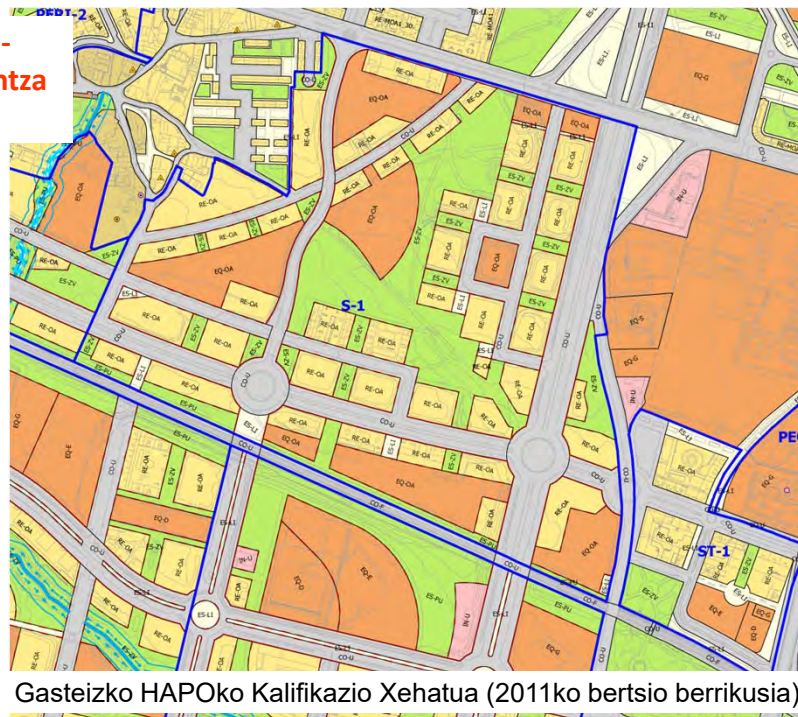


Gasteizko HAPOko Kalifikazio Xehatua (2003ko Testu Bateratuko bertsioa)

Borinbizkarrako hirigintza-antolakuntza egituratzaile zein xehatuak aldatzeko arrazoa: AHTren lurperatzea



Hirigintza-antolakuntza xehatua



Hirigintza- antolakuntza xehatua



Gasteizko Borinbizkarra sektoreko
Plan Partzialaren 7. aldaketa, 2011

hirigintza-antolamendu xehatuak zehazten ditu:

- tokiko sistemak (eta haien loturak sistema orokorrekin)
- programazio bakarreko jarduera-integratuen mugak (hiri-lurzoru finkatugabearen eta lurzoru urbanizagarri sektorizatuan)
- hiri-lurzoru finkatuaren eta finkatugabearen mugak
- jarduera isolatu moduan eraiki daitezkeen orubeak eta partzelak (hiri-lurzoruan)
- eraikigarritasun xehatuak, erabilera bateragarriak eta erabilera ezberdinen ehunekoak (gutxienekoak eta gehienekoak)
- erabilera ezberdinen arteko ponderazio-koefizienteak (hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarri sektorizatuan)
- eraikinen zehaztapen geometrikoak (altuerak, solairuak, hegala...)
- lerrokadurak eta sestrak
- antolakuntzaz kanpoko eraikinak
- xehetasun-azterlanak idazteko irizpideak
- azken partzelazioa, hura aldatzeko baldintzak, eta gutxieneko partzelen neurriak

hirigintza-antolakuntza xehatua

-hiri-lurzoru finkatuan: Hiria Antolatzeko Plan Orokorrak egiten du

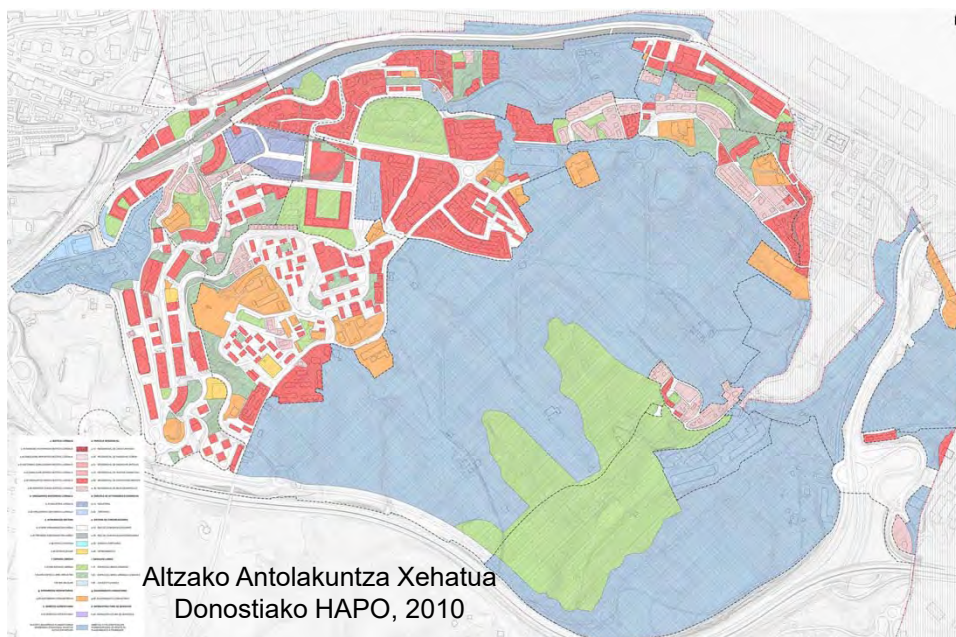
-hiri-lurzoru finkatugabeen: HAPOk egin dezake; bestela, HAPOk mugatutako area bakoitzean, Hiri Antolakuntzarako Plan Berezi batek (HAPB)

-lurzoru urbanizagarri sektorizatuan: HAPOk egin dezake; bestela, HAPOk mugatutako sektore bakoitzean, Plan Partzial batek

-lurzoru urbanizagarri sektorizatugabeen: lehenik eta behin sektorizatu behar da Sektorizazio Plan batekin; Sektorizazio Planak berak xehatu dezake antolakuntza; edo, ondoren, Plan Partzial batek

-lurzoru urbanizaezinean: Plan Bereziek egiten dute (Babes eta Zaintzakoek, Landa-guneetakoek...); halaber, HAPOk egin dezake landa-guneetakoa (gaztelaniazko *núcleo rural*: espazio publiko baten inguruko 6-25 baserri-multzoa)


HAPOren hirigintza-antolakuntza xehatua



Hirigintza egikaritzeko baldintzak

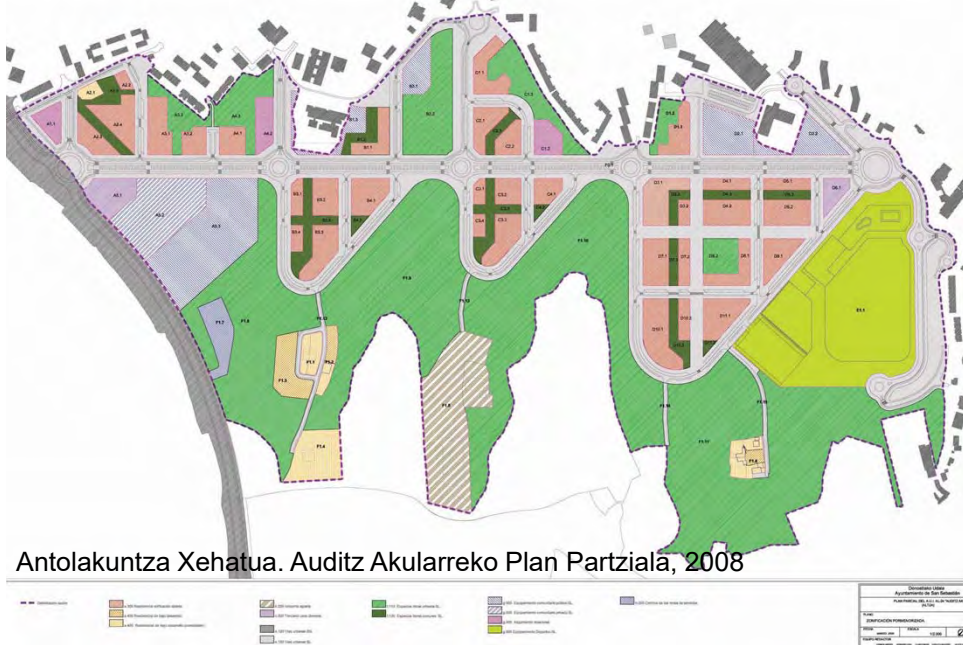


Hirigintza egikaritzeko baldintzak

HIRIGINTZA GAUZATZEKO BALDINTZAK	CONDICIONES DE EJECUCION URBANISTICA
JARDUN ESPARRU INTEGRATUAK, PLAN OROKORREAN MUGATUAK	 AMBITOS DE ACTUACION INTEGRADA DELIMITADOS EN EL PLAN GENERAL
IRADOKITAKO BALIZKO JARDUN INTEGRATUKO ESPARRUAK, PLANGINTZA XEHATUA LANTZEAN ZEHAZTU ETA/EDO BERRETSI BEHARREKOAK	 AMBITOS DE ACTUACION INTEGRADA SUGERIDOS, A DETERMINAR / RATIFICAR EN EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO
GAUZATZE UNITATEAK	 UNIDADES DE EJECUCION
DESJABETU BEHARREKO ZUZKIDURA ESPARRUAK (ZUZKIDURA PUBLIKOAK GAUZATZEA)	 AMBITOS DOTACIONALES A EXPROPIAR (EJECUCION DE DOTACIONES PUBLICAS)
ANTOLAMENDUZ KANPOKO ERAIKUNTZAK	 EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACION
HIRIGINTZA ESPARRUAK (A.U.)	 AMBITOS URBANISTICOS (A.U.)

Altzako hirigintza egikaritzeko baldintzak (legenda)
Donostiako HAPO, 2010

PParen hirigintza-antolakuntza xehatua



PParen hirigintza-antolakuntza xehatua



Lerrokadurak eta sestrak. Auditz Akularreko Plan Partziala, 2008



Eraikigarritasuna

Bizitegirako: 315.000 m²s
JErako: 92.200 m²s

Edificabilidad

Residencial: 315.000 m²t
AAEE: 92.200 m²t

Etxebizitza-kopurua

3.000 etxebizitza
(2.255 EB; 745 EI)

Número de viviendas

3.000 viviendas
(2.255 VP, 745 VI)

Auditz Akularrerako HAPO berriaren aurrerakinean zehazten den antolamendu xehatu berria, 2024. 3.000 etxebizitza

Hirigintza-antolakuntza zehazteko eta arautzeko teknikak

Plano Erregulatuak

Ordenantzak

Lurzoruaren Klasifikazioa eta Kalifikazioa

Lurzoruaren Programazioa → Urbanizatzeko Aktuazio edo Jarduera Programa bat zehazten da, urbanizatzeko eta eraikitze epeak zehaztuz eta operazio osoaren bideragarritasun ekonomikoa frogatuz

Hirigintza-antolakuntza kudeatzeko bideak

2 era nagusitan sailkatzen dira hirigintza-kudeaketa mota ezberdinak:

- Edukiaren arabera: hainbat partzela eta kale berri sortzen direnean, ala kale-sarea ez denean aldatzen
- Promozio motaren arabera: promozio pribatua, ala promozio publikoa

Oro har, ohikoena da hainbat partzela eta kale berri sortzea hirigintza-plan baten ondorioz, eta jardueraren promozioa pribatua izatea

Hirigintza-antolakuntza kudeatzeko bideak

Bide sistematikoa edo ohikoa → Partzelak modu integratu edo bateratuan konpentsazio-sistemaren bidez kudeatzea, egikaritze-unitate batean mugatu eta haien jabeek konpentsazio-batzorde bat osatu ondoren (beste 3 sistema ere badaude: kooperazioa, desjabetzea eta agente urbanizatzailea)

Beste bideak → **Asistematikoa edo ez hain ohikoa:**

- hiri-partzela isolatu eta huts batean zuzenean eraiki, proiektua egin eta lizentzia eskuratu ondoren
- jada eraikita dagoen hiri-partzela (isolatu) bat(zu)e(t)an eraikigarritasuna handitu eta eraiki, ez-finkatura pasa eta eraikigarritasun urbanistikoaren handipenaren % 15eko lagapena egin ondoren (askotan, dirutan monetizatuta)
- hiri-partzela baten (edo zati baten) desjabetzea, dotazio publikoak egiteko

jarduera integratuak vs jarduera isolatuak

4 jarduera urbanizatzailerik mota daude hirigintza-antolakuntza gauzatzeko:

-jarduera integratuak (edo sistematikoak): hiri-lurzoru finkatugabeen eta lurzoru urbanizagarri sektorizatuan (urbanizazio-lan gehiago behar dutenak) partzela bat edo batzuk garatzen dira orube bihurtzeko

-jarduera isolatuak (edo asistematikoak): hiri-partzela bakarrik eraikitzen da (behin urbanizazio maila gutxienekoa osatu ondoren)

-zuzkidura-jarduerak: hiri-lurzoru finkatugabeen hirigintza-erakigarritasuna handitzen denean (derrigorrezko eta doako zuzkidura-lagapenak eginez)

-desjabetzeen bidez lortutako sistema orokorrak edo tokikoak gauzatzeko jarduerak (zuzenean egikaritzen direnak)

hirigintza-antolamendu xehatua

3 plan mota:

-Plan Partziala (PP)

-Hiri Antolakuntzarako Plan Berezia (HAPB)

-bestelako Plan Bereziak (Hiri Berrikuntzarako Plan Berezia, Babes eta Zaintzarako Plan Berezia)

Plan Partziala

Plan Orokorrak lurzoru urbanizagarri sektorizatuan mugatutako sektore baten antolakuntza xehatua egiteko plana

edo

Sektorizazio Planak lurzoru urbanizagarri sektorizatugabeen mugatutako sektore baten antolakuntza xehatua egiteko plana

sektoreek egikaritze-unitate bat baino gehiago eduki dezakete, baina ezin daitezke etenak izan



Gasteizko ekialdeko eta mendebaldeko zabalgunek berriak 15 zatitan banatu ziren 2000n, bakoitzean Plan Partzial bat egiteko. Batez beste 36 ha dituzte.

egikaritze-unitatea

(gaztelaniazko *unidad de ejecución*; baita ere *unidad de actuación* eta *polígono*)

jarduera urbanizatzaile integratu baten eremu espaziala

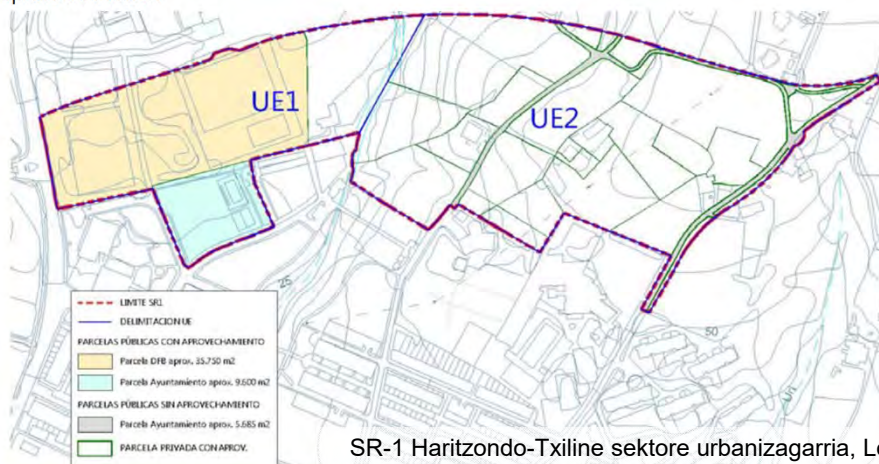
(sektore urbanizagarriak edo area urbanoak handiegiak direnean, egikaritze- edo gauzitze-unitateetan banatzen dira; bertan eramaten da aurrera eskubide eta betebeharren berdinbanaketa edo ekidistribuzioa)

sektore bereko poligonoek kudeaketa independentea eduki dezakete, antolakuntza berdinen parte izan arren

sektore osoa kudeaketa-operazio bakarrean gauzatu behar bada, orduan poligonoaren eremuak bat egingo du sektorearenarekin

egikaritze-unitatea (gaztelaniazko *unidad de ejecución*)

Para una mejor y más eficaz gestión del ámbito se propone la división del mismo en dos Unidades de Ejecución; de tal forma que los suelos de titularidad pública con aprovechamiento compondrían la primera de las unidades y mantendría su sistema de actuación público por Cooperación; y la segunda correspondería a los suelos de titularidad privada con aprovechamiento y los suelos públicos sin aprovechamiento.



SR-1 Haritzondo-Txiline sektore urbanizagarria, Loiu.
2000ko Plan Partzialak 2 gauzitze-unitatetan banatu du.

Hiri Antolakuntzarako Plan Berezia

Plan Orokorrak hiri-lurzoru finkatugabeen mugatutako area baten antolakuntza xehatua egiteko plana

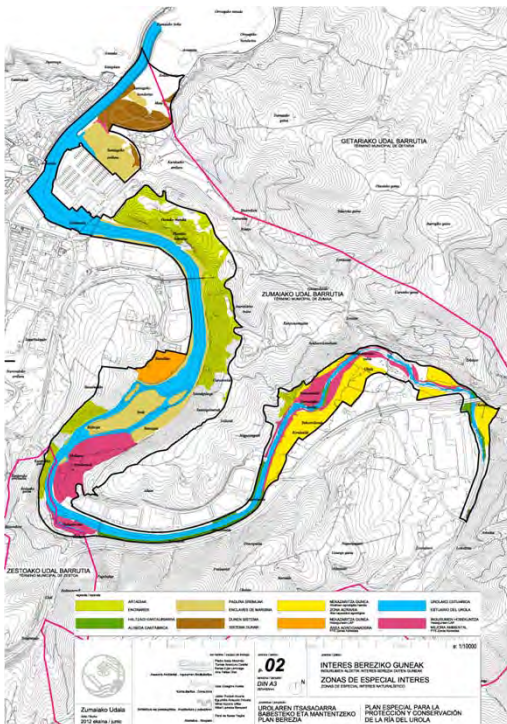
Plan Orokorrak hiri-lurzoruan egindako antolakuntza xehatua aldatzeko ere erabili daiteke

Hiri Berrikuntzarako Plan Berezia

aurreko antolakuntzaren egitura nagusia eta hirigintza-eraikigarritasuna mantenduz, auzo bat hobetzeko helburua duen plana, bai zuzkidura publikoak sortuz bai auzoko eraikinak eta urbanizazioa eraberrituz (irisgarritasunagatik, estetikagatik...)

Babes eta Zaintzarako Plan Berezia

HAPO osatzeko plana, zeinetan osagai naturalak edo artifizialak babesten diren: itsas-bazterra, paisaia, hirigunea, landagunea, eraikin jakin batzuk, instalazioak, ortuak, basoak...



Babes eta Zaintzarako Plan Berezia

Interes bereziko guneak

Urolaren itsasadarra
Babesteko eta
Mantentzeko Plan
Berezia, 2012

hirigintza-antolatzeako bestelako tresnak

Xehetasun Azterlana:

antolakuntza xehatua osatzeko edo aldatzeko plana (batez ere, lerrokadurak, sestrak eta urbanizazioaren osagaiak)

kasu batzuetan, eraikinak dezente aldatzen direnean, lurzoruaren kalifikazioa ere aldatu dezakete, zuzkidura berriak antolatze

ezin dute eraikigarritasuna aldatu

Xehetasun Azterlana



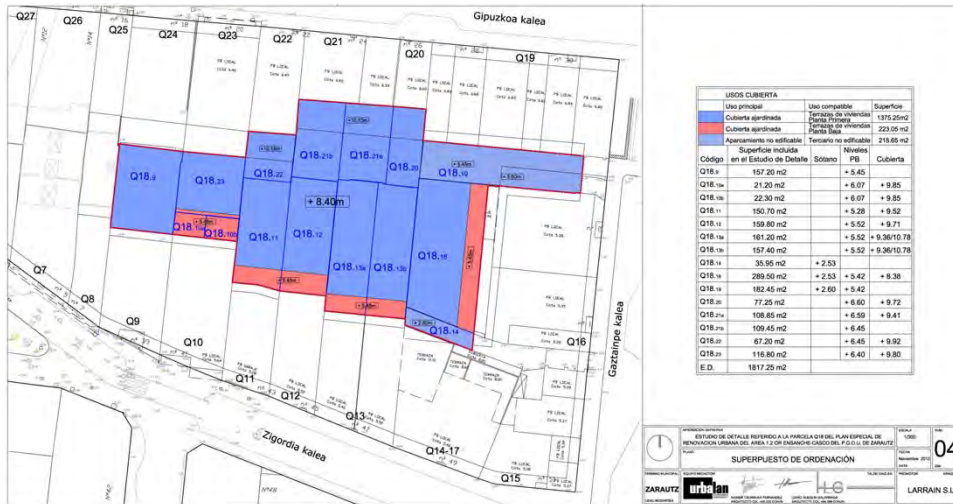
ZARAUZKO H.A.P.O.eko 1.2 OR Hirigunearen Zabalguneako Arearen
H.B.P.B.ko "Q" ETXE SAILEKO PATIOAN KOKATUTAKO "Q18"lurzatiari
dagokion

XEHETASUN AZTERKETA

BEHIN BETIKO ONARPENERAKO DOKUMENTU BATEGINA

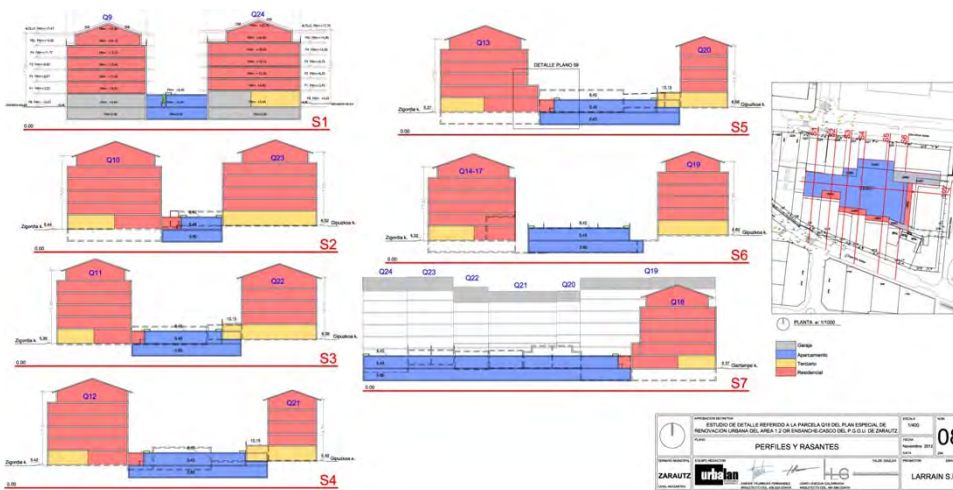
2012

Xehetasun Azterlana



Zarauzko Alde Zaharreko Q18 partzela aldatzeko Xehetasun Azterlana, 2012

Xehetasun Azterlana



Zarauzko Alde Zaharreko Q18 partzela aldatzeko Xehetasun Azterlana, 2012

hirigintza-antolatzeke bestelako tresnak

Hirigintza Katalogoa:

ordenantzak bezala, hirigintza-antolakuntza osatzeko tresna bat da

ordenantzak bezala, HAPOren barnean egon daiteke (edo aparte onetsi)

babestu beharreko ondare naturala edo artifiziaia zerrendatzen du, babes maila ezberdinetan bananduz

Hirigintza Katalogoa



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALTO_APROBACIÓN INICIAL
ALIZOKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_HASIERAKO ONARPENA

HIRIGINTZA ONDAREAREN KATALOGOA

1. MEMORIA	pág. 2
1.1. Katalogoaren helburua.	2
1.2. Dokumentu iturriak.	2
1.3. Aplikazio arauak.	2
2. KATALOGATUTAKO ONDASUN ETA ELEMENTUEN ZERRENDA	3
2.1. Eraikinen ezaugarri orokorrak.	3
2.2. Interes bereziko eraikin eta elementuak.	4
2.3. Interes bereziko eraikinak eta elementuak babesteko erregimena.	5
2.4. Eusko Jauriaritzako Kultura sailak 1997ko irailaren 11n emandako ebazpenaren barne dauden eremu eta elementuak.	5
3. HIRIGINTZAKO ARAUAK	6
3.1. Katalogatutako elementuen babes erregimena formulatzea.	6
3.2. Katalogatutako ondasun eta elementuen babes erregimena.	6

2009

Hirigintza Katalogoa



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALZO_APROBACIÓN INICIAL
ALTZOKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA_HASIERAKO ONARPENA

2.3. Interes bereziko eraikinak eta elementuak babesteko erregimena.

Bi babes erregimen ezartzen dira:

- Babes erregimen zorrotza.

Erregimen zorrotzpean dauden ondasunetan egin daitezken aldaketak Eusko Jaurlaritzak Ondare hiritartu eta eraikia birgaitzeko jarduerari buruzko ekainaren 30eko 214/1996 era abenduaren 26ko 308/2000 Dekretuetan adierazitako birgaitze aldaketan araberakoak izango dira.

- Oinarrizko babes erregimena.

Oinarrizko babes erregimenpean dauden ondasunetan birgaitzak egin ahal izateko, eraikinaren bolumentria, kanpoko itxura eta oinarrizko egitura eta egitama errespetatu behar dira. Aldaketa edo birgaitza horiek lehen aipatutako ekainaren 30eko 214/1996 era abenduaren 26ko 308/2000 Dekretuetan Eraberritze atalean zehazten dira, eta salbuespenetan, eraberritze eta finkatze lanetan, betiere forma eta tipologia ezaugarriak aldatzen ez badira, horrela eraikinaren balioak mantendu ahal izateko.

* Babes erregimen zorrotzpean dauden elementu arkitektonikoak.

- . Arretxe baserria.
- . Zuaznabar Haundi baserria.
- . Legarre baserria.
- . Etxeberri baserria.
- . Iriarte baserria.
- . San Salvador eliza.
- . Jasokunde eliza.

2009

hirigintza-eremuak

area: hirigintza-antolakuntza xehatzeko hiri-lurzoruko eremua, zeina Plan Orokorrak xeheki antolatu dezakeen, edo Plan Berezi batek

sektorea: hirigintza-antolakuntza xehatzeko lurzoru urbanizagarriko eremua, zeina Plan Orokorrak xeheki antolatu dezakeen, edo Sektorizazio Planak, edo Plan Partzial batek

eraikigarritasun motak

- eraikigarritasun fisikoa edo gordina
 - hirigintza-eraikigarritasuna
- eraikigarritasun ponderatua edo haztatua
 - eraikigarritasun batezbestekoa

eraikigarritasun fisikoa edo gordina

hirigintza-antolakuntzak eremu baterako ezartzen duen eraikigarritasun osoa, lurzoruaren mailatik gora zein behera (zuzkidura publikoen eraikigarritasuna barne)

hirigintza-eraikigarritasuna

hirigintza-antolakuntzak eremu baterako
ezartzen duen eraikigarritasun osoa,
lurzoruaren mailatik gora zein behera,
zuzkidura publikoena kenduta

(alegia, irabazizko eraikigarritasun edo
eraikigarritasun *lukuratibo* osoa = *aprobetxamendua*)

eraikigarritasun ponderatua edo haztatua

eremu baterako eraikigarritasun ponderatua
hurrengo biderketen batuketa da: erabilera
bakoitzeko hirigintza-eraikigarritasuna x bere
erabilerarako ponderazio-koefizientea

emaitza, beraz, erabilera nagusi edo
bereizgarriko $m^2(s)$ -tan izango da

(m^2_{uc} m^2 de uso característico, edo up *unidades ponderadas*)

eraikigarritasun ponderatua edo haztatua

salmenta-prezioari dagokionez,

1.000 m² etxe kolektibo ≠ 1.000 m² etxe familiabakarreko

merkatu-prezioaren arabera, lasai izan daiteke

1.000 m² e.k. x 0,33 = 1.000 m² e.f.

(unifamiliarrak 3 aldiz gehiago balio badu)



Kolore marroiz eta horiz, jatorrizko partzelazioa, eta,
marra urdinez, birpartzelaziorako partzelazio berria

(jatorri ezezaguneko adibidea)

ponderazio-koefizientea edo homogeneizazio-koefizientea

area edo sektore bateko erabilera lukratibo bakoitzaren balioa, erabilera nagusi edo bereizgarriarekiko (zeinari 1 balioa ematen zaion)

Erabilera	Ponderazio koefizienteak	Azalera erabilera	Azalera erabilera ponderatua
Kolektiboa	1	400 m ² s	400 x 1 = 400 m ² s p
Unifamiliari	3	300 m ² s	300 x 3 = 900 m ² s p
			1.300 m ² s p

1. Jabeari → 1300 x 0,2 = 260 m²s p
 2. " → 1300 x 0,3 = 390 m²s p
 3. " → 1300 x 0,5 = 650 m²s p

2. jabeari eskaini daitezke etxe kolektibo oroa, pixkat ematen badie bertean (diferentzia), oneratsua.

Birpartzelazioen errealitatea konplexuagoa da

Jabea	Jabegoaren %
1. jabea	62
2. jabea	35
Udala	3

Erabilera	Eraikuntza-kostua €/m ² (s)	Salmenta-balioa €/m ² (erabilgarri)	Azalera erabilera m ² (s)	Salmenta-balioa €/m ² (s)	Salmenta-balio - Eraikuntza-kostua €/m ² (s)	Ponderazio-koefizienteak	Azalera ponderatua (m ² pond.)	Salmenta €	Eraikuntza-kostua €
Etxebizitza librea	850	2255,14	4613,4	1804,11	954,11	1,000	4613,40	8223090,301	3921390
Etxebizitza babestua (erreg. orok.)	600	1576,4	1537,8	1261,12	661,12	0,693	1065,57	1939350,336	927680
Etxebizitza tasatua	700	1894,68	1537,8	1515,74	815,74	0,855	1314,78	2330911,123	1076460
Tertziarioa	350	1100	2566	1045,00	695,00	0,728	1869,14	2681470	898100
Garaje librea	400	765	1840	726,75	326,75	0,342	630,14	1377220	736000
Garaje babestua (erreg. orok.)	350	630,56	640	599,03	249,03	0,261	167,05	383380,48	224000
Garaje tasatua	350	756,62	640	718,79	368,79	0,387	247,38	460024,96	224000
							9907,45	17455447,20	8002630,00

Urbanizazio-kostua €	1477177
Urbanizazio-kosten erreperkusioa €/m ² pond.	149,10
Urbanizatzutako lurtzuaren balio erresiduala € VRS=Vv/1,4 - Vc	4465546,57
Urbanizatu gabeko lurtzuaren balioa €	2988369,57

Birpartzelazioa	Udalarentzako % 15eko lagapena m ² pond.	1486,12
	1. jabea	5221,23
	2. jabea	2947,47
	Udala	252,64

9907,45

-% 15a udalari eman behar zaio (partzela urbanizatuta)

-erabilera eta jabe gehiago daude

-operazioa errentagarria izan behar da