



EJEMPLAR:

- Excmo. Ayuntamiento
- Tec.municipal
- Otras Administraciones

GREGORIO PEREZ FERNANDEZ (1 de 1)
ARQUITECTO MUNICIPAL
Fecha Firma: 15/12/2023
HASH: 213f48ec3f2dd656328230719911a787

GEST.123/2023



**INFORME / VALORACIÓN
PARCELA**

**situada en el Plan Parcial AREA RESIDENCIAL
DOTACIONAL,
urbanización Villas de Arija,
calle Del Acebo el nº6 y ref.cat.
2902303VN2620S0001RH
de la localidad de ARIJA (Provincia de BURGOS)**

Técnico redactor:

Arquitecto Municipal, nº610 COACyLE-Burgos
GREGORIO PEREZ FERNANDEZ

Autor del encargo:

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ARIJA
Pza. de los Obispos s/n, Arija. 09570 Burgos.
tf.942.773001/ fax.942.773136
e-mail: arija@diputaciondeburgos.net

Burgos, diciembre de 2023





VALORACIÓN DE SOLAR

**Plan Parcial del AREA RESIDENCIAL DOTACIONAL,
urbanización VILLAS DE ARIJA,
calle Del Acebo el nº6 y ref.cat.
2902303VN2620S0001RH
de la localidad de ARIJA (Provincia de BURGOS)**

1. Técnico redactor.

El encargo del documento ha sido efectuado por:

Arquitecto Municipal y encargado de la Oficina Técnica de Arquitectura y Urbanismo para la MANCOMUNIDAD DEL NOROESTE DE BURGOS, con sede en Soncillo, tf. fax./947.153177 y la dirección del correo electrónico mcnoroeste@gmail.com, D. **GREGORIO PÉREZ FERNÁNDEZ**, colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León, Delegación de Burgos, con el nº610, NIF: 13.113.085 - A, con domicilio en la Avda. Castilla y León nº40-bajo, CP 09006 - BURGOS, tf./fax. 947.239001 / 947.043333, móvil 629.407764 y la dirección del correo electrónico es: gpf@gpfarquitectura.es.

2. Solicitante/Promotor.

El encargo del documento ha sido efectuado por:

Excmo. Ayuntamiento de ARIJA, CIF.:P-0902600-F, con domicilio en Plaza de los Obispos s/n de ARIJA (Burgos), CP.09570, tf.-fax./ 942.773001 y fax. 942.773136, e-mail: arija@diputaciondeburgos.net

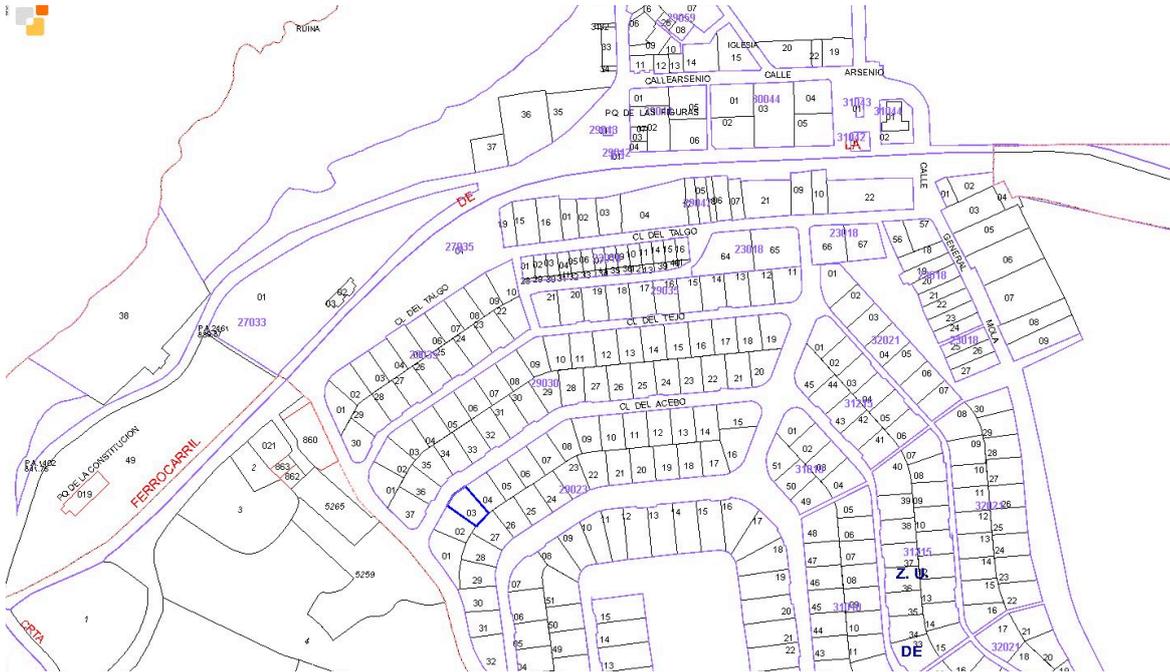
3. Datos parcela.

Localización: Plan Parcial Polígono 1, urbanización "Villas de Arija", calle Del Acebo nº6 y ref.cat. 2902303VN2620S0001RH, de la localidad de ARIJA (Provincia de BURGOS).





Ayuntamiento de Arija



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 2902303VN2620S0001RH

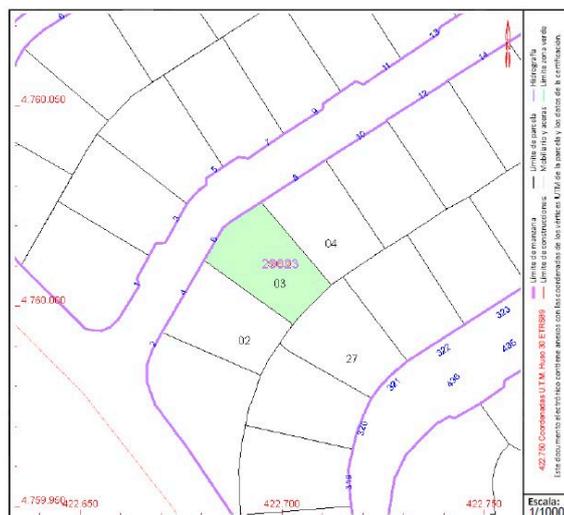
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL DEL ACEBO 6 Suelo
09570 ARIJA [Arija] [BURGOS]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 479 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



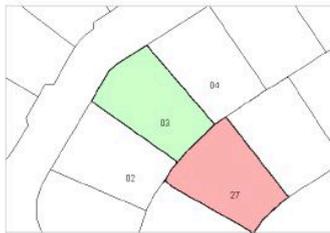


Ayuntamiento de Arijá

La parcela tiene los siguientes datos:

- datos físicos:
 - referencia catastral: 2902303VN2620S0001RH
 - calle: **Acebo nº6** de la Urbanización Villas de Arijá en el Barrio de Abajo de la localidad de ARIJA
 - forma: *sensiblemente rectangular.*
- Linderos:

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 2902327VN2620S0001TH

Localización: UR VILLAS DE ARIJA 321
ARIJA [Arijá] [BURGOS]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
AYUNTAMIENTO DE ARIJA	P0902600F	PZ DE LOS OBISPOS 09570 ARIJA [BURGOS]



Referencia catastral: 2902302VN2620S0001KH

Localización: CL DEL ACEBO 4
ARIJA [Arijá] [BURGOS]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
AYUNTAMIENTO DE ARIJA	P0902600F	PZ DE LOS OBISPOS 09570 ARIJA [BURGOS]



Referencia catastral: 2902304VN2620S0001DH

Localización: CL DEL ACEBO 8
ARIJA [Arijá] [BURGOS]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
AYUNTAMIENTO DE ARIJA	P0902600F	PZ DE LOS OBISPOS 09570 ARIJA [BURGOS]

- superficie según Catastro: **479,00 m²**
- datos urbanísticos: calificado de urbano, residencial extensiva B, característica que se adquiere a través las Normas subsidiarias Municipales de ARIJA y del Plan Parcial.
- servicios urbanos: se accede desde vial público asfaltado, con servicios de alcantarillado, agua potable, electricidad y alumbrado público.

El solar está calificado de urbano, residencial, característica que se adquiere a través de las Normas subsidiarias Municipales de Arijá y del PP. POLIGONO 1 Urbanizable Residencial - Dotacional :

- su calificación es de parcela residencial extensiva B, con derechos a una edificabilidad asignada de
 - edificación aislada 180m²;

Se halla en casco urbano consolidado, sin edificar.





Ayuntamiento de Arija





Ayuntamiento de Arrija

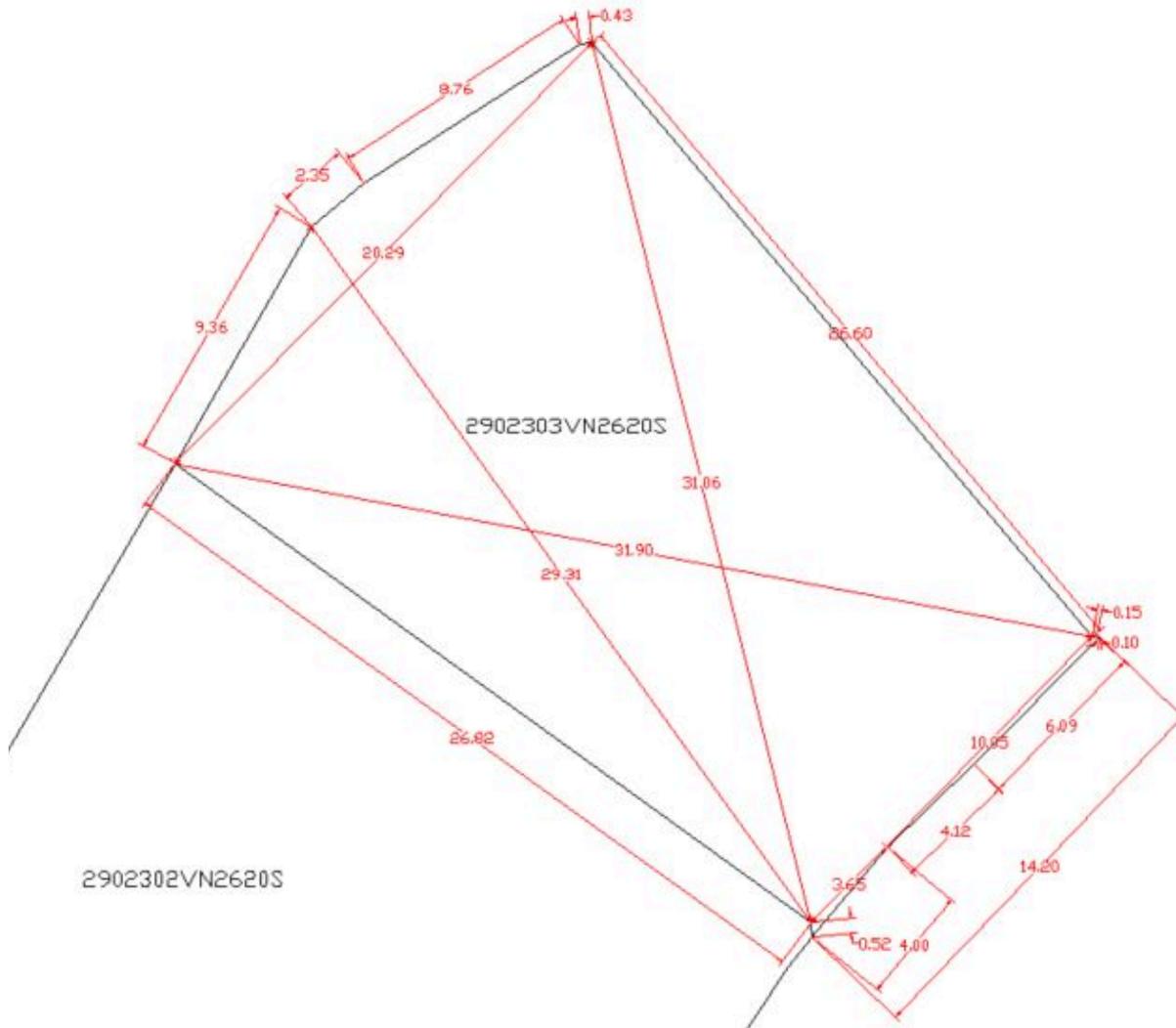
DATOS CATASTRALES:

ÁREA 479.0831= 479 m²
longitud 89.2979 m

COORDENADAS DE GEORREFERENCIA:

en el punto	X=422702.3165	Y=4759994.9955	Z= 0.0000
en el punto	X=422702.2710	Y=4759995.5115	Z= 0.0000
en el punto	X=422680.5385	Y=4760011.2205	Z= 0.0000
en el punto	X=422685.2005	Y=4760019.3345	Z= 0.0000
en el punto	X=422686.9970	Y=4760020.8545	Z= 0.0000
en el punto	X=422694.3590	Y=4760025.6090	Z= 0.0000
en el punto	X=422694.7855	Y=4760025.6610	Z= 0.0000
en el punto	X=422711.8755	Y=4760005.2775	Z= 0.0000
en el punto	X=422712.0225	Y=4760005.2505	Z= 0.0000
en el punto	X=422712.1200	Y=4760005.2640	Z= 0.0000
en el punto	X=422707.8410	Y=4760000.9250	Z= 0.0000
en el punto	X=422704.8655	Y=4759998.0760	Z= 0.0000
en el punto	X=422702.4625	Y=4759995.1730	Z= 0.0000
en el punto	X=422702.3165	Y=4759994.9955	Z= 0.0000

PLANO COTAS





Ayuntamiento de Arija

4. Datos urbanísticos de la parcela objeto de este informe-valoración.

- NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE ARIJA - Aprobadas definitivamente por la CTU. 18/12/90 y Plan Parcial POLIGONO 1 DEL AREA RESIDENCIAL DOTACIONAL aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Burgos de fecha 06/04/1998 BOCyL.13/05/1998**

Documento D_ORDENANZA REGULADORA 1-3. Reglamentación urbanística de las Normas Subsidiarias. La Reglamentación de las Normas Subsidiarias se considera parte integrante de estas Ordenanzas, en todas aquellas regulaciones de carácter general que le afecten aunque no se incluyan en este Documento

3-2. Zona Residencial viv. unif. AISLADA

- Parcela mínima **400 m²**
- Frente mínimo parcela a calle **15 m**
- Diámetro círculo inscrito parcela **15 m**
- Ocupación máx. Solar **30%**
- Altura máx. **2 plantas = 7 m** a alero

Superficies de porches, zonas porticadas o similares, serán computables siempre que superen en un 10% la superficie de la planta cerrada

Serán computables TODAS las superficies cerradas y cubiertas, entre alineaciones de pilares, así como terrazas interiores.

Serán computables todas las zonas de porches no cubiertos en PB que superen el 10% de la superficie cerrada de dicha planta.

No se computarán los sótanos o semisótanos que no superen en 1,10m sobre rasante.

- Altura libre plantas:

- PB >3,00m
- Planta piso >2,60m
- Sótano >2,50m

Podrán construirse semisótanos, siempre que no se sobrepase la altura máxima permitida y que el nivel inferior del forjado de la planta baja esté, como mínimo a 1,20m sobre la rasante media del terreno o de la acera y como máximo a 1,80m.

- **Edificabilidad máx.** Vivienda aislada **180 m²**

- **Usos: residencial**

- **Separación a linderos y viales mínimo 3 m**

- **Estacionamiento, dotación de una plaza por vivienda en el interior de la parcela** en parcelas privadas residenciales.

2-22. CONDICIONES ESTÉTICAS. Se aplicará una composición estética libre, atendiéndose a lo dispuesto en el Capítulo 5 de las Normas Subsidiarias, al igual que para los vallados y cierres de parcelas en los art. 5.4.3, 5.4.3.1, 5.4.3.2:

- **Colores y materiales:** No se imponen restricciones para los materiales y colores.

- Cubierta:

Inclinadas al menos el 70% de la proyección vertical
 $12^\circ < \text{Pendiente CUBIERTA} < 45^\circ$

Superficie terraza <20% superficie de la última planta

Se admiten colores rojos en cualquier tonalidad.

- **Desván:** 60% de la ocupación con altura interior en fachada máx. 1,6m permitiéndose baburriles.

ART.5.4.3 Vallados:

→ de fábrica:

Parte ciega: Se podrá usar ladrillo cara vista, piedra natural, artificial y chapados. El cimiento será en consonancia y asegurará su estabilidad.

Parte permeable: Se permiten tubos de hierro, forja, celosía de bloques de piedra artificial, verja madera y hormigón. Se excluyen chapas metálicas, desplegadas o continuas.

Altura total 1,5 y 2,2m Pilastras.

Se permite piedra artificial, natural, chapados, hormigón, tubos y ladrillo cara vista. Podrá superarse en 30cm la coronación de la parte permeable

→ de malla

Parte ciega: Se admite lo anterior pero la altura será <0,30m.

Parte permeable: Será malla simple torsión galvanizada o plastificada. Altura total 2,30m. No se permite alambre de espino.

Pilastras: Tubo metálico galvanizado o plastificado

Setos: se admite cualquier tipo de seto ó plantación superior.

Servicios urbanos.

Se accede desde vial público. Posee servicio de alcantarillado, agua potable y electricidad y alumbrado a menos de 25 m.

Estudio y análisis:

Dicho solar se encuentra en casco urbano, y con unas características urbanísticas que le hacen merecedor de la condición de excelente zona residencial, por el lugar de implantación.

Se ha ejecutado dicha valoración por un método comparativo en el que se ha tenido en cuenta los factores de Localización, Urbanismo y Arquitectura (Infraestructura y viales, Densidad y Arquitectura, Estética), Servicios





Ayuntamiento de Arrija

comunicaciones (Servicio de agua, electricidad, saneamiento, etc.) y Medio Ambiente (Equipamiento urbano y zonas verdes).





Ayuntamiento de Arija

5. Valoración de la parcela objeto de este informe-valoración

Obtención del precio medio de mercado de fincas urbanas

NATURALEZA DEL BIEN. Deberá identificarse cada bien con una, son las siguientes:

- o TERRENO: Es el bien caracterizado por no tener ninguna construcción, por ejemplo, solar, parcela, etc. o tener una construcción declarada oficialmente en ruina de acuerdo con la normativa vigente.

Criterios de selección:

Se consideran los siguientes criterios:

CRITERIOS GENERALES.-

Se consideran las siguientes calidades:

- USO
- SUPERFICIE
- EDIFICABILIDAD
- SERVICIOS

Obtención de valor por unidad en €/m²:

VALOR SUELO/USOS:

Es el correspondiente al valor medio de repercusión del uso, expresado en euros/m² construidos o útiles de cada tipo de uso existente o que se pueda llegar a materializar en la finca según la edificabilidad permitida en la normativa urbanística vigente. Se obtiene multiplicando el valor tipo SUELO/USOS y por el coeficiente corrector del SUELO/USOS si procede.

VALOR SUELO/TERRENO:

Es el correspondiente al valor medio del terreno contenido, dentro de los linderos de la finca, expresado en euros/m². Se aplica el coeficiente corrector por superficie del terreno. Se obtiene multiplicando el valor tipo del USO SUELO/PARCELA por el coeficiente corrector del SUELO/TERRENO.

Para obtener el PRECIO MEDIO DE MERCADO de los distintos BIENES se deberá sumar los productos de las superficies de cada tipo de USO por sus correspondientes VALORES expresados en €/m²

El PMM del terreno se obtiene: Eligiendo el mayor valor de entre:

- a).- Producto de multiplicar para cada uno de los USOS, los valores SUELO/USOS por sus correspondientes superficies

$$PMS = \sum (\text{VALOR SUELO/USOS} \times \text{sup.})$$

- b) Producto de multiplicar el valor SUELO/TERRENO por la superficie total del terreno.

$$PMS = \text{Valor SUELO/TERRENO} \times \text{Sup.}$$

Superficie parcela: **479 m².**

Valor medio del suelo obtenido del manejo de precios de solares de similares características en el municipio localidad en la actualidad:

- $V_s = 25,00 \text{ €/m}^2$

Factores correctores para el suelo en función de la localidad, tipo de suelo, de la demanda, y en especial del desarrollo de este tipo de suelo como son los gastos de planeamiento y de urbanización:

- $F_c = 0,85$

El valor medio del suelo resultante de aplicar factor corrector:

- $V_{sc} = 25,00 \text{ €/m}^2 \times 0,85 = 21,25 \text{ €/m}^2$

El valor del suelo resultante de aplicar factor corrector:

- $479 \text{ m}^2 \times 21,25 \text{ €/m}^2 = 10.178,75 \text{ €}$

El valor del solar es **10.178,75 euros.**

Por lo tanto, el valor de la parcela situada en el Plan Parcial POLIGONO 1 del AREA RESIDENCIAL DOTACIONAL, de la urbanización "Villas de Arija", designada en Catastro con el nº4 se la calle Del Acebo y con ref.cat. 2902302VN2620S0001KH de la localidad de ARIJA en la Provincia de BURGOS, asciende a la cantidad de DIEZ MIL CIENTO SETENTA Y OCHO EUROS Y SETENTA Y CINCO CÉNTIMOS DE EURO (10.178,75 €).

***IMPUESTOS: no incluídos.**

Lo que para que conste hago saber en Burgos, a 12 de diciembre de 2023.

Arquitecto Municipal
MANCOMUNIDAD del





Ayuntamiento de Arija

NOROESTE de Burgos
Gregorio Pérez Fernández
nº 610 COACyLE - Burgos





EJEMPLAR:

- Excmo. Ayuntamiento
- Tec.municipal
- Otras Administraciones

GREGORIO PEREZ FERNANDEZ (1 de 1)
ARQUITECTO MUNICIPAL
Fecha Firma: 15/12/2023
HASH: 213f48ec3f2dd656328230719911a787

GEST.123/2023



**INFORME / VALORACIÓN
PARCELA**

**situada en el Plan Parcial AREA RESIDENCIAL
DOTACIONAL,
urbanización Villas de Arija,
calle Del Acebo el nº4 y ref.cat.
2902302VN2620S0001KH
de la localidad de ARIJA (Provincia de BURGOS)**

Técnico redactor:

Arquitecto Municipal, nº610 COACyLE-Burgos
GREGORIO PEREZ FERNANDEZ

Autor del encargo:

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ARIJA
Pza. de los Obispos s/n, Arija. 09570 Burgos.
tf.942.773001/ fax.942.773136
e-mail: arija@diputaciondeburgos.net

Burgos, diciembre de 2023





VALORACIÓN DE SOLAR

**Plan Parcial del AREA RESIDENCIAL DOTACIONAL,
urbanización VILLAS DE ARIJA,
calle Del Acebo el nº4 y ref.cat.
2902302VN2620S0001KH
de la localidad de ARIJA (Provincia de BURGOS)**

1. Técnico redactor.

El encargo del documento ha sido efectuado por:

Arquitecto Municipal y encargado de la Oficina Técnica de Arquitectura y Urbanismo para la MANCOMUNIDAD DEL NOROESTE DE BURGOS, con sede en Soncillo, tf. fax./947.153177 y la dirección del correo electrónico mcnoroeste@gmail.com, D. **GREGORIO PÉREZ FERNÁNDEZ**, colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León, Delegación de Burgos, con el nº610, NIF: 13.113.085 - A, con domicilio en la Avda. Castilla y León nº40-bajo, CP 09006 - BURGOS, tf./fax. 947.239001 / 947.043333, móvil 629.407764 y la dirección del correo electrónico es: gpf@gpfarquitectura.es.

2. Solicitante/Promotor.

El encargo del documento ha sido efectuado por:

Excmo. Ayuntamiento de ARIJA, CIF.:P-0902600-F, con domicilio en Plaza de los Obispos s/n de ARIJA (Burgos), CP.09570, tf.-fax./ 942.773001 y fax. 942.773136, e-mail: arija@diputaciondeburgos.net

3. Datos parcela.

Localización: Plan Parcial Polígono 1, urbanización "Villas de Arija", calle Del Acebo nº4 y ref.cat. 2902302VN2620S0001KH, de la localidad de ARIJA (Provincia de BURGOS).





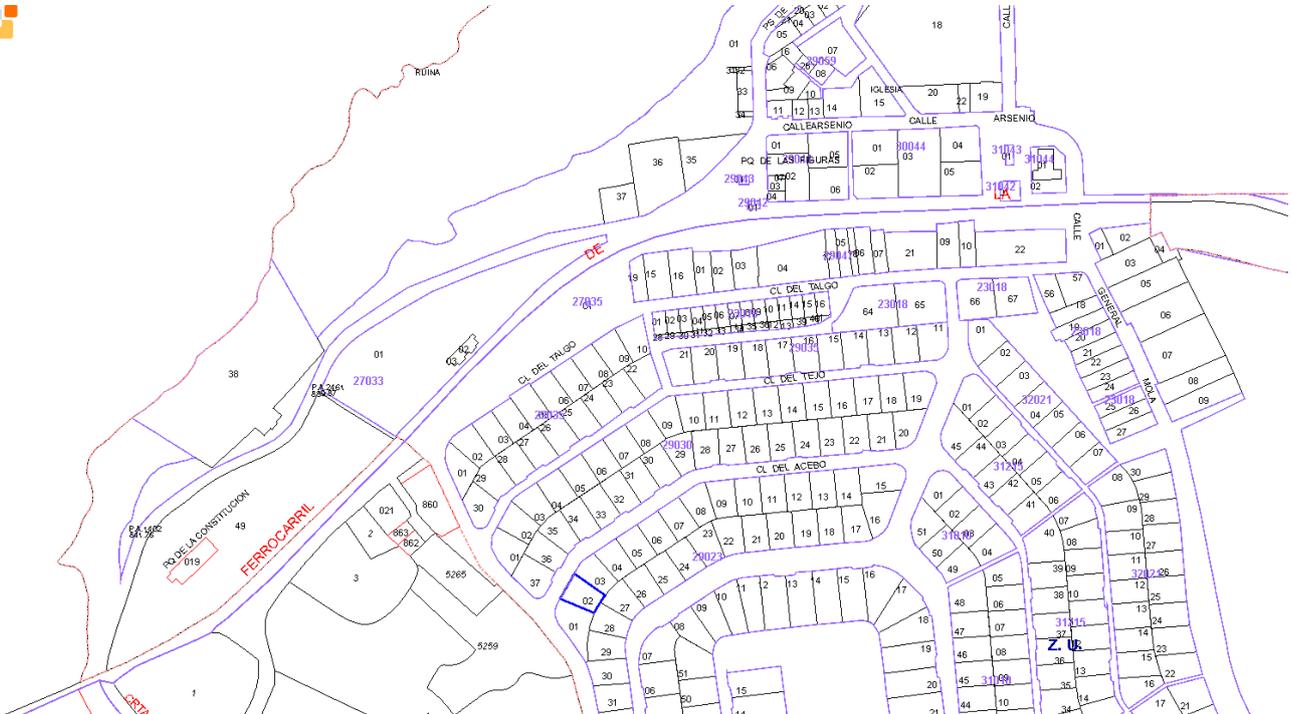
Ayuntamiento de Arija





Ayuntamiento de Arija

+



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 2902302VN2620S0001KH

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
CL DEL ACEBO 4 Suelo
09570 ARIJA [Arija] [BURGOS]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 474 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



Cód. Validación: 7HYTJ5JRT3P5G6FYRKYQNQNS79
Verificación: <https://arja.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 10





Ayuntamiento de Arrija

La parcela tiene los siguientes datos:

- datos físicos:
 - referencia catastral: 2902302VN2620S0001KH
 - calle: **Acebo nº4** de la Urbanización Villas de Arrija en el Barrio de Abajo de la localidad de ARIJA
 - forma: sensiblemente rectangular.
- Linderos:

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES



Referencia catastral: 2902301VN2620S0001OH
Localización: CL DEL ACEBO 2
ARIJA [Arrija] [BURGOS]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
ORRANTIA GUTIERREZ JOSE RAMON	14596799D	CL ZUBILETA 16 Es: 6B 48903 BARAKALDO [BIZKAIA]



Referencia catastral: 2902328VN2620S0001FH
Localización: UR VILLAS DE ARIJA 320
ARIJA [Arrija] [BURGOS]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
AYUNTAMIENTO DE ARIJA	P0902600F	PZ DE LOS OBISPOS 09570 ARIJA [BURGOS]



Referencia catastral: 2902327VN2620S0001TH
Localización: UR VILLAS DE ARIJA 321
ARIJA [Arrija] [BURGOS]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
AYUNTAMIENTO DE ARIJA	P0902600F	PZ DE LOS OBISPOS 09570 ARIJA [BURGOS]



Referencia catastral: 2902303VN2620S0001RH
Localización: CL DEL ACEBO 6
ARIJA [Arrija] [BURGOS]

Titularidad principal

Apellidos Nombre / Razón social	NIF	Domicilio fiscal
AYUNTAMIENTO DE ARIJA	P0902600F	PZ DE LOS OBISPOS 09570 ARIJA [BURGOS]

- superficie según Catastro: **474,00 m2**
- datos urbanísticos: calificado de urbano, residencial extensiva B, característica que se adquiere a través las Normas subsidiarias Municipales de ARIJA y del Plan Parcial.
- servicios urbanos: se accede desde vial público asfaltado, con servicios de alcantarillado, agua potable, electricidad y alumbrado público.

El solar está calificado de urbano, residencial, característica que se adquiere a través de las Normas subsidiarias Municipales de Arrija y del PP. POLIGONO 1 Urbanizable Residencial - Dotacional :

- su calificación es de parcela residencial extensiva B, con derechos a una edificabilidad asignada de
 - edificación aislada 180m2;

Se halla en casco urbano consolidado, sin edificar.





Ayuntamiento de Arija

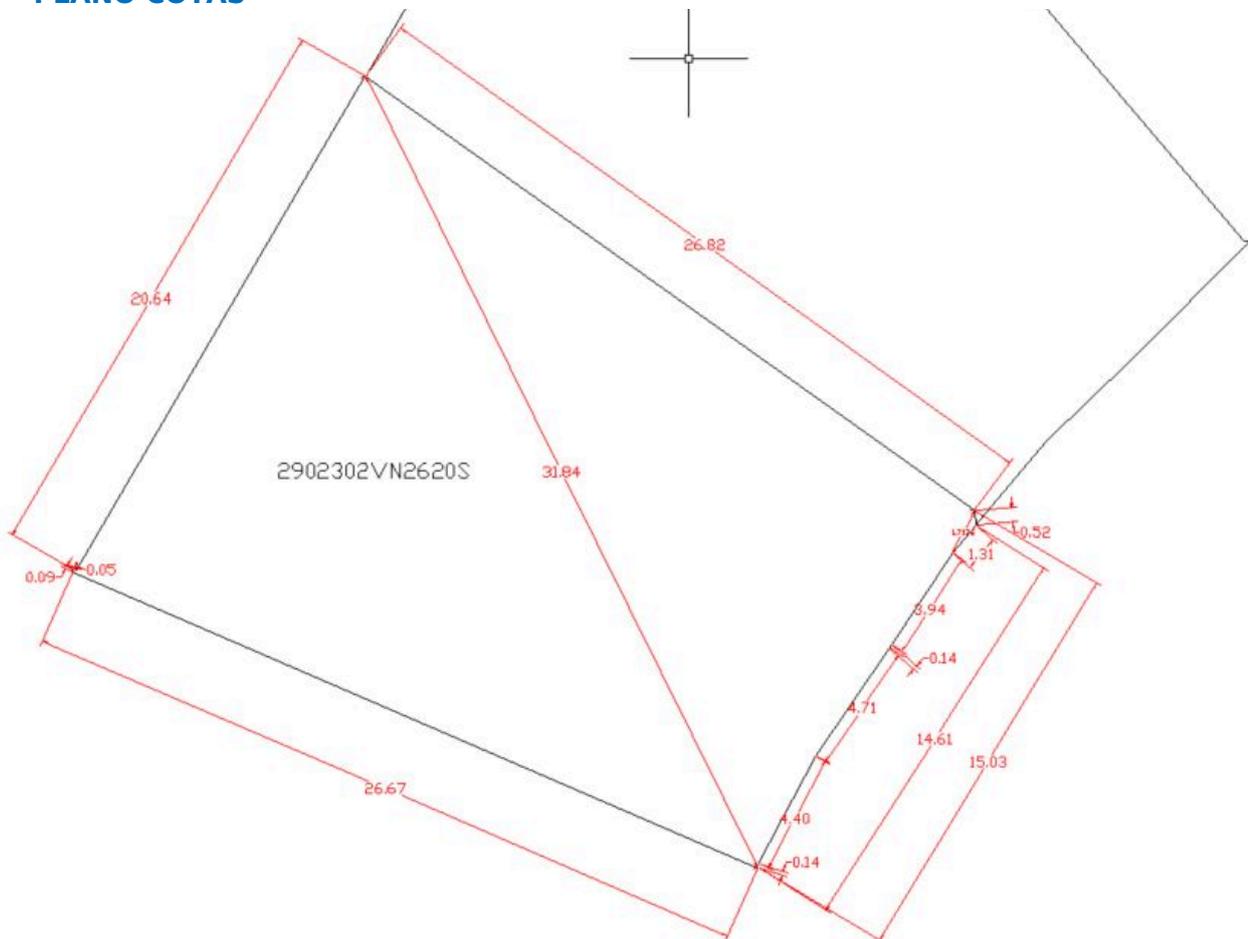
DATOS CATASTRALES:

ÁREA 473.9991= 474 m²
longitud 89.4296 m

COORDENADAS DE GEORREFERENCIA:

en el punto	X=422694.5355	Y=4759982.6270	Z= 0.0000
en el punto	X=422670.0930	Y=4759993.2960	Z= 0.0000
en el punto	X=422670.1355	Y=4759993.3755	Z= 0.0000
en el punto	X=422670.1845	Y=4759993.3665	Z= 0.0000
en el punto	X=422680.5270	Y=4760011.2000	Z= 0.0000
en el punto	X=422680.5385	Y=4760011.2205	Z= 0.0000
en el punto	X=422702.2710	Y=4759995.5115	Z= 0.0000
en el punto	X=422702.3165	Y=4759994.9955	Z= 0.0000
en el punto	X=422701.4855	Y=4759993.9840	Z= 0.0000
en el punto	X=422699.3385	Y=4759990.6795	Z= 0.0000
en el punto	X=422699.2430	Y=4759990.5705	Z= 0.0000
en el punto	X=422696.6075	Y=4759986.6720	Z= 0.0000
en el punto	X=422694.5780	Y=4759982.7640	Z= 0.0000
en el punto	X=422694.5355	Y=4759982.6270	Z= 0.0000

PLANO COTAS





Ayuntamiento de Arija

4. Datos urbanísticos de la parcela objeto de este informe-valoración.

- NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE ARIJA - Aprobadas definitivamente por la CTU. 18/12/90 y Plan Parcial POLIGONO 1 DEL AREA RESIDENCIAL DOTACIONAL aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Burgos de fecha 06/04/1998 BOCyL.13/05/1998**

Documento D_ORDENANZA REGULADORA 1-3. Reglamentación urbanística de las Normas Subsidiarias. La Reglamentación de las Normas Subsidiarias se considera parte integrante de estas Ordenanzas, en todas aquellas regulaciones de carácter general que le afecten aunque no se incluyan en este Documento

3-2. Zona Residencial viv. unif. AISLADA

- Parcela mínima **400 m²**
- Frente mínimo parcela a calle **15 m**
- Diámetro círculo inscrito parcela **15 m**
- Ocupación máx. Solar **30%**
- Altura máx. **2 plantas = 7 m** a alero

*Superficies de **porches, zonas portificadas** o similares, **serán computables** siempre que **superen** en un **10% la superficie de la planta cerrada***

*Serán **computables TODAS** las **superficies cerradas y cubiertas**, entre alineaciones de pilares, así como terrazas interiores.*

*Serán **computables todas las zonas de porches no cubiertos en PB** que **superen** el **10%** de la **superficie cerrada de dicha planta**.*

No se computarán los sótanos o semisótanos que no superen en 1,10m sobre rasante.

- Altura libre plantas:

PB >3,00m

Planta piso >2,60m

Sótano >2,50m

Podrán construirse semisótanos, siempre que no se sobrepase la altura máxima permitida y que el nivel inferior del forjado de la planta baja esté, como mínimo a 1,20m sobre la rasante media del terreno o de la acera y como máximo a 1,80m.

- **Edificabilidad máx.** Vivienda aislada **180 m²**

- **Usos: residencial**

- **Separación a linderos y viales mínimo 3 m**

- **Estacionamiento**, dotación de **una plaza por vivienda en el interior de la parcela** en parcelas privadas residenciales.

2-22. CONDICIONES ESTÉTICAS. Se aplicará una **composición estética libre**, atendiéndose a lo dispuesto en el Capítulo 5 de las Normas Subsidiarias, al igual que para los vallados y cierres de parcelas en los art. 5.4.3, 5.4.3.1, 5.4.3.2:

- **Colores y materiales:** No se imponen restricciones para los materiales y colores.

- Cubierta:

Inclinadas al menos el 70% de la proyección vertical

12° < Pendiente CUBIERTA < 45°

Superficie terraza <20% superficie de la última planta

Se admiten colores rojos en cualquier tonalidad.

- **Desván:** 60% de la ocupación con altura interior en fachada máx. 1,6m permitiéndose baburriles.

ART.5.4.3 Vallados:

→ de fábrica:

Parte ciega: Se podrá usar ladrillo cara vista, piedra natural, artificial y chapados. El cimiento será en consonancia y asegurará su estabilidad.

Parte permeable: Se permiten tubos de hierro, forja, celosía de bloques de piedra artificial, verja madera y hormigón. Se excluyen chapas metálicas, desplegadas o continuas.

Altura total 1,5 y 2,2m Pilastras.

Se permite piedra artificial, natural, chapados, hormigón, tubos y ladrillo cara vista. Podrá superarse en 30cm la coronación de la parte permeable

→ de malla

Parte ciega: Se admite lo anterior pero la altura será <0,30m.

Parte permeable: Será malla simple torsión galvanizada o plastificada. Altura total 2,30m. No se permite alambre de espino.

Pilastras: Tubo metálico galvanizado o plastificado

Setos: se admite cualquier tipo de seto ó plantación superior.

Servicios urbanos.

Se accede desde vial público. Posee servicio de alcantarillado, agua potable y electricidad y alumbrado a menos de 25 m.

Estudio y análisis:





Ayuntamiento de Arrija

Dicho solar se encuentra en casco urbano, y con unas características urbanísticas que le hacen merecedor de la condición de excelente zona residencial, por el lugar de implantación.

Se ha ejecutado dicha valoración por un método comparativo en el que se ha tenido en cuenta los factores de Localización, Urbanismo y Arquitectura (Infraestructura y viales, Densidad y Arquitectura, Estética), Servicios y comunicaciones (Servicio de agua, electricidad, saneamiento, etc.) y Medio Ambiente (Equipamiento urbano y zonas verdes).





Ayuntamiento de Arija

5. Valoración de la parcela objeto de este informe-valoración

Obtención del precio medio de mercado de fincas urbanas

NATURALEZA DEL BIEN. Deberá identificarse cada bien con una, son las siguientes:

- o TERRENO: Es el bien caracterizado por no tener ninguna construcción, por ejemplo, solar, parcela, etc. o tener una construcción declarada oficialmente en ruina de acuerdo con la normativa vigente.

Criterios de selección:

Se consideran los siguientes criterios:

CRITERIOS GENERALES.-

Se consideran las siguientes calidades:

- USO
- SUPERFICIE
- EDIFICABILIDAD
- SERVICIOS

Obtención de valor por unidad en €/m²:

VALOR SUELO/USOS:

Es el correspondiente al valor medio de repercusión del uso, expresado en euros/m² construidos o útiles de cada tipo de uso existente o que se pueda llegar a materializar en la finca según la edificabilidad permitida en la normativa urbanística vigente. Se obtiene multiplicando el valor tipo SUELO/USOS y por el coeficiente corrector del SUELO/USOS si procede.

VALOR SUELO/TERRENO:

Es el correspondiente al valor medio del terreno contenido, dentro de los linderos de la finca, expresado en euros/m². Se aplica el coeficiente corrector por superficie del terreno. Se obtiene multiplicando el valor tipo del USO SUELO/PARCELA por el coeficiente corrector del SUELO/TERRENO.

Para obtener el PRECIO MEDIO DE MERCADO de los distintos BIENES se deberá sumar los productos de las superficies de cada tipo de USO por sus correspondientes VALORES expresados en €/m²

El PMM del terreno se obtiene: Eligiendo el mayor valor de entre:

- a).- Producto de multiplicar para cada uno de los USOS, los valores SUELO/USOS por sus correspondientes superficies

$$PMS = \sum (\text{VALOR SUELO/USOS} \times \text{sup.})$$

- b) Producto de multiplicar el valor SUELO/TERRENO por la superficie total del terreno.

$$PMS = \text{Valor SUELO/TERRENO} \times \text{Sup.}$$

Superficie parcela: **474 m².**

Valor medio del suelo obtenido del manejo de precios de solares de similares características en el municipio localidad en la actualidad:

- $V_s = 25,00 \text{ €/m}^2$

Factores correctores para el suelo en función de la localidad, tipo de suelo, de la demanda, y en especial del desarrollo de este tipo de suelo como son los gastos de planeamiento y de urbanización:

- $F_c = 0,85$

El valor medio del suelo resultante de aplicar factor corrector:

- $V_{sc} = 25,00 \text{ €/m}^2 \times 0,85 = 21,25 \text{ €/m}^2$

El valor del suelo resultante de aplicar factor corrector:

- $474 \text{ m}^2 \times 21,25 \text{ €/m}^2 = 10.072,50 \text{ €}$

El valor del solar es **10.072,50 euros.**

Por lo tanto, el valor de la parcela situada en el Plan Parcial POLIGONO 1 del AREA RESIDENCIAL DOTACIONAL, de la urbanización "Villas de Arija", designada en Catastro con el nº4 se la calle Del Acebo y con ref.cat. 2902302VN2620S0001KH de la localidad de ARIJA en la Provincia de BURGOS, asciende a la cantidad de DIEZ MIL SETENTA Y DOS EUROS Y CINCUENTA CÉNTIMOS DE EURO (10.072,50 €).

***IMPUESTOS: no incluídos.**

Lo que para que conste hago saber en Burgos, a 11 de diciembre de 2023.

Arquitecto Municipal
MANCOMUNIDAD del





Ayuntamiento de Arrija

NOROESTE de Burgos
Gregorio Pérez Fernández
nº 610 COACyLE - Burgos

