

ANEXO 1

A la Ordenanza reguladora de la tasa por la realización de la actividad administrativa de expedición de documentos y tramitación de expedientes correspondientes al Área de Urbanismo y Medio Ambiente (BORM núm. 183 de 8 de agosto de 2016).

NOTA PRELIMINAR

Los criterios que se desarrollan a continuación pretenden servir de guía para obtener, con una aproximación suficientemente fiable, los presupuestos de ejecución material real de las obras resultantes de estudios estadísticos realizados y de la práctica diaria.

En los casos no contemplados en este documento (usos no especificados, otras tipologías, etc.) se procederá usualmente por similitud.

(I) PRESUPUESTO DE EJECUCION MATERIAL

(1)- Definiciones y métodos de cálculo:

Mr.= Módulo de referencia según usos (euros/m2).

Kc = Coeficiente calidad de acabados e instalaciones (1,00/1,15/1,30).

Sc = Superficie construida (m2).

Pem = Presupuesto de ejecución material (euros).

Para la determinación del presupuesto de ejecución material de una obra, se aplicará la siguiente expresión:

$$Pem = (Mr * Kc) * Sc$$

Para la aplicación de esta fórmula, deberemos tener en cuenta los siguientes coeficientes:

(2) Kc = Coeficiente calidad de acabados e instalaciones:

(K1) - Nivel de acabados e instalaciones calidad media (VPO) = 1,00.

(K2) – Nivel de acabados e instalaciones calidad alta = 1,15

(K3) – Nivel de acabados e instalaciones calidad lujo = 1,30

Se entiende por nivel de calidad media de acabados e instalaciones, el nivel de calidad estándar/medio exigido para viviendas de protección oficial (V.P.O.).

Como nivel de calidad alta de acabados e instalaciones, el nivel superior a las calidades normales de viviendas de protección oficial, en cuanto a acabados vistos de pavimentos, revestimientos e instalaciones de calefacción y preinstalación de climatización.

Y se entiende como nivel de calidad lujo de acabados e instalaciones, cuando en su conjunto la edificación presenta acabados de alto coste muy superior al normal, como piedra natural, maderas especiales, cuidadas terminaciones e instalaciones de un nivel también superior al nivel de calidad alta, como climatización frío/calor, sistemas de alarma/robo, instalaciones audiovisuales, etc.

(3) Sc = Superficie construida:

En arquitectura se entiende por superficie construida la suma de cada una de las plantas del edificio, medida dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de las fachadas, exteriores e interiores y los ejes de medianerías compartidas, en su caso.

Los cuerpos volados, balcones, porches, terrazas, etc. Que estén cubiertos, se computaran al 100% de su superficie total construida cuando se hallen limitados lateralmente por más de dos cerramientos. En caso contrario se computará el 50% de su superficie, medida en igual forma que en la anterior definición de superficie construida.

Las superficies abuhardilladas se incluirán en el cómputo cuando su altura libre sea superior a 1,50 metros.

(II) MÓDULOS COSTES DE REFERENCIA SEGÚN USOS:

(Dem) - Demoliciones		
D1	M/2 Demolición de edificio exento	30,76 €/m ²
D2	M/2 Demolición de edificio entre medianeras	35,72 €/m ²

(Ar) – Arquitectura residencial					
Viviendas Unifamiliares		Viviendas Plurifamiliares:			
Ar1	M/2 Unifamiliar aislada	609,12 €/m ²	Ar4	M/2 Plurifamiliares bloque aislado	496,27 €/m ²
Ar2	M/2 Unifamiliar en hilera	539,43 €/m ²	Ar5	M/2 Plurifamiliares manzana cerrada	479,16 €/m ²
Ar3g	Garaje en vivienda unifamiliar	296,87 €/m ²	Ar6g	Garaje en Vivienda Plurifamiliar	263,61 €/m ²
Ar3a	Almacenes y trasteros en vivienda unifamiliar	285,57 €/m ²	Ar6a	Almacenes y trasteros en vivienda plurifamiliar	261,14 €/m ²
Ar3i	Instalaciones y otros en vivienda unifamiliar	290,87 €/m ²	Ar6i	Instalaciones y otros en vivienda plurifamiliar	262,19 €/m ²
Las viviendas unifamiliares entre medianeras que no constituyan promociones de dúplex por tratarse de proyectos de una única vivienda deberán incluirse en la categoría (Ar5) y sus anexos en la categoría (Ar6).			Ar7	M/2 Oficinas en edificio plurifamiliar, sin decoración ni instalaciones especiales	342,70 €/m ²
			Ar8	M/2 Locales en edificio plurifamiliar, diáfanos en estructura, sin acabados	196,58 €/m ²

(Reh) – Rehabilitaciones, ampliaciones, reformas y restauraciones					
R1	M/2 Adecuación o adaptación de local en estructura, incluso nueva fachada	349,91 €/m ²	R6	M/2 Reforma o rehabilitación de viviendas, conservando la cimentación, estructura, fachadas y cubierta	322,01 €/m ²
R2	M/2 Adecuación o adaptación de local en estructura, manteniendo la fachada preexistente	322,79 €/m ²	R7	M/2 Sustitución de cubierta y forjado	192,59 €/m ²
R3	M/2 Elevación o ampliación de planta, uso residencial	532,69 €/m ²	R8	M/2 Sustitución de cubierta	101,76 €/m ²
R4	M/2 Reforma y rehabilitación de viviendas, conservando únicamente la cimentación y estructura	401,74 €/m ²	R9	M/2 Rehabilitación de fachadas, con sustitución de carpinterías y revestimientos (medición superficie total de fachada)	166,81 €/m ²
R5	M/2 Reforma y rehabilitación de viviendas, conservando la cimentación, estructura, fachadas y cubierta	365,12 €/m ²	R10	M/2 Rehabilitación de fachadas, tratamiento superficial (medición superficie total fachada)	81,93 €/m ²

(An) – Arquitectura no residencial

(An) – Arquitectura no residencial		
N1	M/2 Oficinas	634,40 €/m ²
- USO COMERCIAL: M/2 Locales comerciales en edificios residenciales (Véase apartado (Ar) – Arquitectura residencial: viviendas y adecuaciones/reformas/rehabilitaciones).		
N2	M/2 Comercio	577,08 €/m ²
- USO INDUSTRIAL Y AGROPECUARIO:		
N3	M/2 Naves industriales	245,78 €/m ²
Al uso N3 "Nave Industrial" se aplicarán los siguientes coeficientes en función de la altura libre: altura libre > 6 metros: coeficiente =1,00 4,5 m < altura libre <= 6 m: coeficiente=0,85 Altura libre <=4,5 m: coeficiente =0,70		
N4	M/2 Edificios industriales diáfanos en altura	469,74 €/m ²
N5	M/2 Cobertizos o naves sin cerramientos	151,36 €/m ²
- USO GARAJE:		
N6	M/2 Garajes en planta baja o en altura	236,90 €/m ²
N7	M/2 Garajes en semisótano o primer sótano	299,70 €/m ²
N8	M/2 Garajes en segundo o tercer sótano	344,20 €/m ²
- USO HOSTELERIA:		
N9	M/2 Hostales, pensiones	567,13 €/m ²
N10	M/2 Hoteles, apartahoteles, moteles	784,50 €/m ²
N11	M/2 Residencias tercera edad	619,91 €/m ²
N12	M/2 Restaurantes	698,15 €/m ²
N13	M/2 Cafeterías	572,89 €/m ²
N14	M/2 Edificaciones de servicio camping	453,49 €/m ²
USO GENERAL NO DEFINIDO: En el caso de uso general de la edificación no definido en el listado anterior, se adoptará como tal por similitud el permitido en el planeamiento vigente de la zona o sector de ordenación tratado. En el caso de no estuviere específicamente detallado dicho uso en el planeamiento, se adoptará como uso el de arquitectura residencial (Ar)		
- USO DEPORTIVO:		
N15	M/2 Instalación polideportivo cubierto	652,65 €/m ²
N16	M/2 Instalación piscina cubierta	690,92 €/m ²
N17	M/2 Instalación deportiva al aire libre Pistas descubiertas	78,03 €/m ²
N18	M/2 Piscinas al aire libre	340,76 €/m ²
N19	M/2 Instalaciones de vestuarios y servicios de apoyo a uso deportivos	532,57 €/m ²
N20	M/2 Instalación deportiva graderíos descubiertos	192,11 €/m ²
N21	M/2 Instalación deportiva graderíos cubiertos	291,36 €/m ²
- USOS ESPECTÁCULOS:		
N22	M/2 Discoteca, casinos culturales, cines	639,87 €/m ²
N23	M/2 Salas de fiestas, casinos de juego, teatros, auditorios, palacios de congresos	837,26 €/m ²
- USO DOCENTE:		
N24	M/2 Centros universitarios, centros de investigación, museos, bibliotecas	780,11 €/m ²
N25	M/2 Academias, guarderías, colegios, Institutos, salas de exposiciones	545,26 €/m ²
- USO SANITARIO:		
N26	M/2 Hospitales, clínicas, grandes centros sanitarios,...	1.058,78 €/m ²
N27	M/2 Ambulatorios, centros médicos, laboratorios, consultorios, centros de salud	769,03 €/m ²
N28	M/2 Dispensarios, botiquines	626,90 €/m ²
- USO RELIGIOSO:		
N29	M/2 Centros de culto, iglesias, Sinagogas, mezquitas	879,17 €/m ²
N30	M/2 Capillas, ermitas	636,63 €/m ²
N31	M/2 Seminarios, conventos, centros parroquiales	581,32 €/m ²
- USO FUNERARIO:		
N32	UD. Nichos sobre rasante	257,02 €/m ²
N33	UD. Nichos bajo rasante	326,39 €/m ²
N34	M/2 Panteón familiar	780,98 €/m ²
N35	M/2 Tanatorio, crematorio	631,69 €/m ²

(U) – Urbanizaciones de terrenos y parcelas

U1	M/L, Valla de cerramiento perimetral, cimentación, muro de base, verja metálica, totalmente terminada incluso parte proporcional de puertas de acceso, para uso residencial	133,15 €/m ²
U2	M/2 Superficie tratada de parcela, incluso parte proporcional de infraestructuras interiores y acometidas a servicios urbanísticos	40,86 €/m ²
U3	M/2 Costes de urbanización exterior sobre total de terrenos a urbanizar, incluidos todos los servicios urbanísticos contemplados en la ley estatal y regional del suelo	27,68 €/m ²
U4	M/2 Urbanización completa de una calle o similar, Incluidos todos los servicios urbanísticos, medida sobre superficie neta de la calle e incluyendo aceras y pavimento rodado	81,85 €/m ²
U5	M/2 Jardín tipo urbano, incluyendo todos los servicios urbanísticos, Pavimentaciones, plantaciones y mobiliario urbano, medido sobre superficie neta del jardín	68,29 €/m ²

PORCENTAJE/COEFICIENTE ORIENTATIVO REPERCUSIÓN DE CAPÍTULO OBRAS DE URBANIZACIÓN:

Cap. 1- Movimiento de tierras	7	0,07
Cap.2- Saneamiento y alcantarillado	15	0,15
Cap.3- Abastecimiento de agua	10	0,10
Cap.4- Electrificación y red telefonía	10	0,10
Cap.5- Alumbrado público	15	0,15
Cap.6- Pavimentaciones, firmes y aceras	35	0,35
Cap.7- Mobiliario urbano y jardinería	4	0,04
Cap.8- Seguridad y control de obra	4	0,04
TOTAL	100	1,00