

OBRAS MAYORES

ANEXO 1.-

CRITERIOS PARA LA ESTIMACIÓN DE COSTOS DE EJECUCIÓN MATERIAL DE CONSTRUCCIÓN

NOTA PRELIMINAR

Los criterios que se desarrollan a continuación tienen carácter orientativo, pretendiendo 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.

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL

(I) – DEFINICIONES Y MÉTODO DE CÁLCULO:

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

Ag = Coeficiente por área geográfica. (1,00/ 0,95).

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:

$$P_{em} = (M_r * A_g * K_c) * S_c$$

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

Ag = COEFICIENTE POR ÁREA GEOGRÁFICA (Véase anexo 2):

(Ag1) – Área geográfica 1 (Mazarrón, Puerto de Mazarrón y ensanches)= 1,00

(Ag2) - Área geográfica 2 (Pedanías y todo el Suelo No Urbanizable)= 0,95

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 o 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, sistema alarma/ robo, instalaciones audiovisuales, etc.

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 computarán 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 que 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 (Mr):

(Dem) – DEMOLICIONES:

- (D1) - M3 Demolición de edificio exento 26,30 €/m3
- (D2) - M3 Demolición de edificio con un colindante. 31,00 €/m3
- (D3) - M3 Demolición de edificio con dos o más colindantes. 37,70 €/m3
- (D4) - M3 Demolición de naves. 17,10 €/m3

(Ar) – ARQUITECTURA RESIDENCIAL:

-VIVIENDAS UNIFAMILIARES:

- (ArU1) - M2 Unifamiliar aislada 496,75 €/m2
- (ArU2) - M2 Unifamiliar en hilera 459,70 €/m2
- (ArU3g) – M2 Garaje en Vivienda Unifamiliar 248,35 €/m2
- (ArU3a) – M2 Almacenes y Trasteros en Vivienda Unifamiliar. 248,35 €/m2
- (ArU3i) – M2 Instalaciones y Otros en Vivienda Unifamiliar 248,35 €/m2

Las viviendas unifamiliares entre medianeras que no constituyan promociones de dúplex por tratarse de proyectos de una única vivienda deberán incluirse en la categoría (ArP2) y sus anexos en la categoría (ArP3)

-VIVIENDAS PLURIFAMILIARES:

- (ArP1) - M2 Plurifamiliares bloque aislado. 409,60 €/m2
- (ArP2) - M2 Plurifamiliares entre medianeras 397,60 €/m2
- (ArP3g) – M2 Garaje en Vivienda Plurifamiliar 217,25 €/m2
- (ArP3a) – M2 Almacenes y Trasteros en Vivienda Plurifamiliar 217,25 €/m2
- (ArP3i) – M2 Instalaciones y Otros en Vivienda Plurifamiliar. 217,25 €/m2
- (ArP4) - M2 Oficinas en edificio Plurifamiliar, sin decoración ni instalaciones especiales, 279,35 €/m2
- (AP5) - M2 Locales en edificio Plurifamiliar, diáfanos en estructura, sin acabados 161,15 €/m2

(Reh)–REHABILITACIONES, AMPLIACIONES, REFORMAS Y RESTAURACIONES:

- (R1) - M2 Adecuación o adaptación de local en estructura, incluso nueva fachada 297,20 €/m2
- (R2) - M2 Adecuación o adaptación de local en estructura, manteniendo la fachada preexistente 272,20 €/m2
- (R3) - M2 Elevación o ampliación de planta, uso residencial 434,65 €/m2
- (R4) - M2 Reforma o Rehabilitación de viviendas, conservando únicamente la cimentación y estructura 328,35 €/m2
- (R5) - M2 Reforma o Rehabilitación de viviendas, conservando la cimentación, estructura y fachadas. 297,25 €/m2
- (R6) - M2 Reforma o Rehabilitación de viviendas, conservando la cimentación, estructura fachadas y cubierta. 260,25 €/m2
- (R7) - M2 Sustitución de cubierta y forjado 161,15 €/m2
- (R8) - M2 Sustitución de cubierta 80,00 €/m2
- (R9) - M2 Rehabilitación de fachadas, con sustitución de carpinterías y revestimientos, (medición superficie total de fachada) 142,05 €/m2
- (R10) - M2 Rehabilitación de fachadas, tratamiento superficial, (medición superficie total de fachada) 67,95 €/m2

(An) –ARQUITECTURA NO RESIDENCIAL:

-USO OFICINAS:

- (N1) - M2 Oficinas. 508,65 €/m2

-USO COMERCIAL:

- M2 Locales comerciales en edificios residenciales (Véase apartado (Ar) – Arquitectura residencial: viviendas y adecuaciones/ reformas/ rehabilitaciones).

- (N2)- M2 Comercio. 483,55 Euros/m2

-USO INDUSTRIAL Y AGROPECUARIO:

- (N3) - M2 Naves industriales. 223,25 €/m2

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) - M2 Edificios industriales diáfanos en altura. 409,60 €/m2
- (N5) - M2 Cobertizos o naves sin cerramientos 124,15 €/m2
- (N6) - W Instalaciones de aprovechamiento de energía 1,5 €/W

-USO GARAJE:

- (N7) - M2 Garajes en planta baja o en altura. 192,25 €/m2
- (N8) - M2 Garajes en semisótano o primer sótano 248,35 €/m2
- (N9) - M2 Garajes en segundo o tercer sótano. 285,40 €/m2

-USO HOSTELERÍA:

- (N10) - M2 Hostales, pensiones 452,50 €/m2
- (N11) - M2 Hoteles, apartahoteles, moteles 640,00 €/m2
- (N12) - M2 Residencias tercera edad. 502,70 €/m2
- (N13) - M2 Restaurantes 576,70 €/m2
- (N14) - M2 Cafeterías. 477,65 €/m2
- (N15) - M2 Edificaciones de servicio camping. 384,35 €/m2

-USO DEPORTIVO:

- (N16) - M2 Instalación polideportivo cubierto. 558,85 €/m2
- (N17) - M2 Instalación piscina cubierta. 607,80 €/m2
- (N18) - M2 Instalación deportiva al aire libre pistas descubiertas. 62,05 €/m2
- (N19) - M2 Piscinas al aire libre. 316,40 €/m2
- (N20) - M2 Instalaciones de vestuarios y servicios de apoyo a uso deportivos 452,45 €/m2
- (N21) - M2 Instalación deportiva graderíos descubiertos 173,15 €/m2
- (N22) - M2 Instalación deportiva graderíos cubiertos. 235,15 €/m2

-USOS ESPECTÁCULOS:

- (N23) - M2 Discoteca, casinos culturales, cines. 492,00 €/m2
- (N24) - M2 Salas de fiestas, casinos de juego, teatros, auditorios, palacios de congresos 694,85 €/m2

-USO DOCENTE:

- (N25) - M2 Centros universitarios, centros de investigación, museos, bibliotecas 646,05 €/m2
- (N26) - M2 Academias, guarderías, colegios, institutos, salas de exposiciones. 434,60 €/m2

-USO SANITARIO:

- (N27) - M2 Hospitales, clínicas, grandes centros sanitarios.. 869,25 €/m2
- (N28) - M2 Ambulatorios, centros médicos, laboratorios, consultorios, centros de salud 570,75 €/m2
- (N29) - M2 Dispensarios, botiquines. 471,65 €/m2

-USO RELIGIOSO:

- (N30) - M2 Centros de culto, iglesias, sinagogas, mezquitas. 757,00 €/m2
- (N31) - M2 Capillas, ermitas 527,70 €/m2
- (N32) - M2 Seminarios, conventos, centros parroquiales. 483,55 €/m2

-USO FUNERARIO:

- (N33) - UD. Nichos sobre rasante 198,20 €/Ud.
- (N34) - UD. Nichos bajo rasante. 266,25 €/Ud.
- (N35) - M2 Panteón familiar. 558,85 €/m2
- (N36) - M2 Tanatorio, crematorio. 483,50 €/m2

-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 que no estuviese específicamente detallado dicho uso en el planeamiento, se adoptará como uso el de arquitectura residencial (Ar).

(U) –URBANIZACIÓN DE TERRENOS Y PARCELAS.

(U1) - ML Valla de cerramiento perimetral, cimentación, muro de base, verja metálica, totalmente terminada incluso parte proporcional de puertas de acceso, para uso residencial. 117,00 €/ml

(U2) - M2 Superficie tratada de parcela, incluso parte proporcional de infraestructuras interiores y acometidas a servicios urbanísticos 37,05 €/m²

(U3) – M2 Costes de urbanización exterior sobre total de terrenos a urbanizar, incluidos todos los servicios urbanísticos contemplados en la ley estatal y regional del suelo. 23,85 €/m²

(U4) – M2 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. 67,95 €/m²

(U5) – M2 Jardín tipo urbano, incluyendo todos los servicios urbanísticos, pavimentaciones, plantaciones y mobiliario urbano, medido sobre superficie neta del jardín. 54,90 €/m²

Porcentaje/coeficiente orientativo repercusión de capítulos obras de urbanización:

(%) (Coef.)

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)

100% (1,00)