

COOAAO

CUADRO
PRECIOS
REFERENCIA
1996

colegio oficial de arquitectos de andalucía occidental

CUADRO CARACTERISTICO

DENOMINACION			NUCLEOS				
			1	2	3	4	5>
UNIFAMILIAR	ENTRE MEDIANERAS	A1 VIVIENDA RURAL	30.300	33.330	-	-	-
		A2 TIPOLOGIA POPULAR	34.845	37.875	-	-	-
		A3 TIPOLOGIA URBANA	39.390	42.420	45.450	48.480	51.510
	EXENTO	A4 CASA DE CAMPO	36.360	39.390	-	-	-
		A5 CHALET	53.025	56.055	59.085	62.115	65.145
PLURIFAMILIAR	A6 ENTRE MEDIANERAS		42.420	45.450	48.480	51.510	54.540
		A7 BLOQUE AISLADO	43.935	46.965	49.995	53.025	56.055
	EXENTO	A8 VIVIENDAS PAREADAS	48.480	51.510	54.540	57.570	60.600
		A9 VIVIENDAS HILERA	45.450	48.480	51.510	54.540	57.570

DEFINICIONES

Edificio unifamiliar: el que alberga a una sola vivienda, aunque puede contemplar un local o similar de planta baja.

Edificio plurifamiliar: el que alberga a más de una vivienda.

Entremedianeras: es aquel edificio que se adosa a una o varias de las lindes medianas del solar.

Exento: es aquel edificio que no se adosa a ninguna de las lindes del solar o parcela.

Vivienda rural: es la definida por el Consejo Superior y la Junta de Gobierno del Colegio.

Tipología popular: es la característica de un edificio unifamiliar entre medianeras, que por sus dimensiones y simples soluciones espaciales y constructivas, más se acerca a la definición de vivienda rural, antes citada. Se admitirá poder valorar según esta tipología hasta dos viviendas.

Tipología urbana: es la característica de un edificio unifamiliar entre medianeras, ubicado en un medio urbano (urbe) o que no se ajusta a la definición anterior.

Casa de campo: es aquella vivienda que siendo exenta, reúne las características de la vivienda rural.

Chalet: es la vivienda unifamiliar exenta, enclavada en una urbanización u otro tipo de emplazamiento y que por sus condiciones no tiene el carácter de casa de campo.

Bloque aislado: es la edificación plurifamiliar que se desarrolla en altura, mediante la ubicación de las viviendas en plantas sucesivas.

Viviendas pareadas: son aquéllas que adosadas dos a dos forman un conjunto aislado de características similares al chalet.

Viviendas en hilera: son aquéllas que se adosan generalmente por sus lindes laterales quedando libres por su frente y por su fondo, organizándose en conjunto de las más diversas formas, o bien que en el conjunto se supere el número de dos viviendas.

CRITERIOS DE APLICACION

- A. A efectos de entrada en el cuadro característico por las columnas de núcleos de servicios, se considerará en: edificio plurifamiliar entre medianeras y bloque aislado, la superficie construida estricta de cada tipo de vivienda, es decir, desde la puerta de entrada; los restantes casos, la superficie total construida de cada tipo de vivienda.

- B. Se considerará núcleo de servicio, tanto los cuartos de baño completos como los aseos (tres o más piezas) en todo caso se supondrá un núcleo por cada 100 m² o fracción de superficie construida. Los lavamanos o aseos de dos piezas, podrán agruparse y contabilizar un núcleo de servicio por cada dos de ellos. Si el número es impar se podrá interpolar entre las columnas correspondientes, según la media aritmética.
- C. En el caso de un edificio con distintos tipos de viviendas, se aplicarán los valores correspondientes a cada uno de ellos.
- D. Los elementos comunes de un edificio plurifamiliar (portales, escaleras, castilletes, etc.), se estimarán con el valor unitario que corresponda a la/s vivienda/s que resulten con mayor factor o coeficiente.
- E. Los porches, balcones, terrazas y similares, se contabilizarán al 50% de su superficie construida siempre y cuando sean abiertos al menos en el 50% de su perímetro; en caso contrario se computarán al 100%.
- F. En las viviendas de hasta 50 m² construidos, se aplicarán los valores del cuadro característico, multiplicados por 1,1.
- G. Si en el proyecto se incluye el ajardinamiento o tratamiento de la superficie no ocupada por la edificación, su valoración se hará aparte conforme al cuadro característico del apartado N. UR-
BANIZACION.

B. COMERCIAL

CUADRO CARACTERISTICO

DENOMINACION	SITUACION	
	1. ENTRE MEDIANERAS	2. EXENTO
B1 LOCALES EN ESTRUCTURA (SOLERA O FORJADO DE HORMIGON SIN CERRAMIENTOS) SITUADOS EN CUALQUIER PLANTA DE UN EDIFICIO (1)	12.120	12.120
B2 LOCALES EN ESTRUCTURA (SOLERA O FORJADO DE HORMIGON CON CERRAMIENTOS) SITUADOS EN CUALQUIER PLANTA DE UN EDIFICIO (1) (2)	16.665	19.695
B3 ADECUACION O ADAPTACION DE LOCALES CONSTRUIDOS EN ESTRUCTURA (SIN DECORACION) (1) (2)	22.725	28.785
B4 LOCALES TERMINADOS EN CUALQUIER PLANTA DE UN EDIFICIO (1) (2)	31.815	37.875
B5 EDIFICIO COMERCIAL DE UNA PLANTA	33.330	39.390
B6 EDIFICIO COMERCIAL DE MAS DE UNA PLANTA	36.360	42.420
B7 SUPERMERCADOS E HIPERMERCADOS	39.390	45.450
B8 CENTROS COMERCIALES Y GRANDES ALMACENES	93.930	106.050

CRITERIOS DE APLICACION

- (1) Se refiere a locales que estén formando parte de un edificio, destinado principalmente a otros usos.
- (2) Se considerará local entre medianeras, cuando al menos un tercio de su perímetro está adosado a locales contiguos no constituyendo fachada.

C. ESTACIONAMIENTO DE VEHICULOS

CUADRO CARACTERISTICO

DENOMINACION	SITUACION	
	1. ENTRE MEDIANERAS	2. EXENTO
C1 EN SEMISOTANO	31.815	30.300
C2 UNA PLANTA BAJO RASANTE	33.330	31.815
C3 MAS DE UNA PLANTA BAJO RASANTE	36.360	34.845
C4 EN PLANTA BAJA DE EDIFICIOS	24.240	27.270
C5 EDIFICIO DE UNA PLANTA	27.270	30.300
C6 EDIFICIO DE MAS DE UNA PLANTA	30.300	33.330
C7 AL AIRE LIBRE SIN VISERAS (URBANIZADO) (1)	7.575	7.575
C8 AL AIRE LIBRE SIN VISERAS (TERRIZO)	3.030	3.030
C9 AL AIRE LIBRE CON VISERAS (URBANIZADO)	13.635	13.635
C10 AL AIRE LIBRE CON VISERAS (TERRIZO)	9.090	9.090

CRITERIOS DE APLICACION

Todos los valores del cuadro se refieren a estacionamientos por plazas. Si las plazas se proyectan cerradas (jaulas) los valores correspondientes se multiplicarán por 1,15.

(1) Urbanizado se refiere a pavimento asfaltado, bordillos, aceras, etc.

D. SUBTERRANEA

CUADRO CARACTERISTICO

DENOMINACION		FACTOR	
		1. ENTRE MEDIANERAS	2. EXENTO
D1 SEMISOTANO (CUALQUIER USO EXCEPTO ESTACIONAMIENTO)	Se aplicará el factor correspondiente al uso y situación multiplicando por 1,05 con los siguientes mínimos absolutos según la SITUACION	31.815	30.300
D2 SOTANO (CUALQUIER USO EXCEPTO ESTACIONAMIENTO)	Se aplicará el factor correspondiente al uso y situación multiplicando por 1,10 con los siguientes mínimos absolutos según la SITUACION	33.330	31.815

E. NAVES Y ALMACENES

CUADRO CARACTERISTICO

DENOMINACION		SITUACION	
		1. ENTRE MEDIANERAS	2. EXENTO
COBERTIZO SIN CERRAR (SEGUN TIPO DE CUBIERTA)	E1 Una o dos aguas	13.635	13.635
	E2 Plana (Forjado)	14.665	16.665
	E3 Diente de Sierra	19.695	19.695
DE UNA SOLA PLANTA (SEGUN TIPO DE CUBIERTA)	E4 Una o dos aguas	18.180	21.210
	E5 Plana (Forjado)	21.210	24.240
	E6 Diente de Sierra	24.240	27.270
E7 CADA PLANTA O ENTREPLANTA SITUADA ENTRE EL PAVIMENTO Y LA CUBIERTA		13.635	13.635

Los coeficientes correspondientes se multiplicarán por 0,9 en edificaciones de superficie total construida superior a 2.000 m².

F. ESPECTACULOS

CUADRO CARACTERISTICO

DENOMINACION	SITUACION	
	1. ENTRE MEDIANERAS	2. EXENTO
F1 CINES DE UNA SOLA PLANTA	66.660	72.720
F2 CINES DE MAS DE UNA PLANTA Y MULTICINES	72.720	78.780
F3 TEATROS	115.140	121.200

G. HOSTELERIA

CUADRO CARACTERISTICO

DENOMINACION	SITUACION	
	1. ENTRE MEDIANERAS	2. EXENTO
G1 BARES	36.360	39.390
G2 VENTAS	-	42.420
G3 CAFETERIAS	42.420	48.480
G4 RESTAURANTES	48.480	54.540
G5 HOSTALES Y PENSIONES DE UNA ESTRELLA	48.480	54.540
G6 HOSTALES Y PENSIONES DE DOS ESTRELLAS	49.995	56.055
G7 HOTELES Y APARTAHOTELES DE UNA ESTRELLA	51.510	57.570
G8 HOTELES Y APARTAHOTELES DE DOS ESTRELLAS	56.055	62.115
G9 HOTELES Y APARTAHOTELES DE TRES ESTRELLAS	63.630	69.690
G10 HOTELES Y APARTAHOTELES DE CUATRO ESTRELLAS	81.810	90.900
G11 HOTELES Y APARTAHOTELES DE CINCO ESTRELLAS	103.020	115.140

CRITERIOS DE APLICACION

En los valores consignados en este cuadro, no se incluyen las partidas correspondientes a decoración, que habrá que considerarlas aparte si forman parte del proyecto de edificación. Los moteles se considerarán como hoteles en su correspondiente categoría, en cuanto a las superficies edificadas. Los espacios libres, aparcamientos, etc., se valorarán en función del/los cuadro/s característico/s correspondiente/s.

H. OFICINAS

CUADRO CARACTERISTICO

DENOMINACION	SITUACION	
	1. ENTRE MEDIANERAS	2. EXENTO
H1 FORMANDO PARTE DE UNA O MAS PLANTAS DE UN EDIFICIO DESTINADO A OTROS USOS	37.875	45.450
H2 EDIFICIOS EXCLUSIVOS	48.480	60.600
H3 EDIFICIOS OFICIALES Y ADMVOS. DE GRAN IMPORTANCIA	66.660	81.810

CRITERIOS DE APLICACION

En los valores consignados en este cuadro, no se incluyen las partidas correspondientes a decoración que habrá que considerarlas aparte si quedan integradas en el proyecto de edificación.

I. DEPORTIVA

CUADRO CARACTERISTICO

DENOMINACION	PESETAS/M ²
I1 PISTAS TERRIZAS	3.030
I2 PISTAS DE HORMIGON Y ASFALTO	6.060
I3 PISTAS DE CESPED O PAVIMENTOS ESPECIALES	9.090
I4 GRADERIOS SIN CUBRIR	22.725
I5 GRADERIOS CUBIERTOS	30.300
I6 PISCINAS HASTA 75 m ²	30.300
I7 PISCINAS ENTRE 75 M ² Y 150 m ²	27.270
I8 PISCINAS DE MAS DE 150 m ²	24.240
I9 VESTUARIOS Y DUCHAS	37.875
I10 VESTUARIOS Y DEPENDENCIAS BAJO GRADERIOS (1)	27.270
I11 GIMNASIOS	51.510
I12 POLIDEPORTIVOS	60.600
I13 PALACIOS DE DEPORTES	90.900

CRITERIOS DE APLICACION

Para la valoración de un complejo deportivo, las pistas y demás se valorarán según este cuadro; las zonas ajardinadas, según el cuadro del apartado N. URBANIZACION; las sedes sociales y clubs, según el cuadro del apartado J. DIVERSION Y OCIO.

(1) Se aplicará esta valoración a la construcción de unos vestuarios bajo un graderío existente o sumándolo al valor de ésta cuando sea nueva planta.

I. DIVERSION Y OCIO

CUADRO CARACTERISTICO

DENOMINACION	PESETAS/M ²
J1 PARQUES INFANTILES AL AIRE LIBRE	7.575
J2 CASA DE BAÑOS, SAUNAS Y BALNEARIOS SIN ALOJAMIENTOS	51.510
J3 BALNEARIOS CON ALOJAMIENTOS	81.810
J4 PUBS	51.510
J5 DISCOTECAS Y CLUBS	60.600
J6 SALAS DE FIESTAS	90.900
J7 CASINOS	83.325
J8 ESTADIOS, PLAZAS DE TOROS, HIPODROMOS Y SIMILARES (1)	30.300

CRITERIOS DE APLICACION

(1) La superficie a considerar para la valoración de este tipo de instalaciones, será la encerrada por el perímetro exterior del recinto sin que proceda descontar la superficie ocupada por las pistas.

K. DOCENTE

CUADRO CARACTERISTICO

DENOMINACION	PESETAS/M ²
K1 JARDINES DE INFANCIA Y GUARDERIAS	39.390
K2 COLEGIOS, INSTITUTOS Y CENTROS FORMACION PROFESIONAL (1)	51.510
K3 ESCUELAS Y FACULTADES SUPERIORES Y MEDIAS, NO EXPERIMENTALES	56.055
K4 ESCUELAS Y FACULTADES SUPERIORES Y MEDIAS, EXPERIMENTALES	60.600
K5 BIBLIOTECAS	60.600
K6 CENTROS DE INVESTIGACION	65.145
K7 COLEGIOS MAYORES Y RESIDENCIAS DE ESTUDIANTES	69.690
K8 REALES ACADEMIAS Y MUSEOS	75.750
K9 PALACIOS DE CONGRESOS Y EXPOSICIONES	90.900

CRITERIOS DE APLICACION

(1) En centros de formación profesional, la valoración de este cuadro se refiere a los edificios de aulas y administrativos. La zona de talleres se valorará según el apartado E. NAVES Y ALMACENES.

L. SANITARIA

CUADRO CARACTERISTICO

DENOMINACION	PESETAS/M ²
L1 DISPENSARIOS Y BOTIQUINES	39.390
L2 CENTROS DE SALUD Y AMBULATORIOS	45.450
L3 LABORATORIOS	51.510
L4 CLINICAS	78.780
L5 RESIDENCIAS DE ANCIANOS Y DE ENFERMOS MENTALES	69.690
L6 HOSPITALES	90.900

M. RELIGIOSA

CUADRO CARACTERISTICO

DENOMINACION	PESETAS/M ²
M1 LUGARES DE CULTO-1	30.300
M2 LUGARES DE CULTO-2	53.025
M3 LUGARES DE CULTO-3	90.900
M4 CONJUNTO O CENTRO PARROQUIAL (1)	49.995
M5 SEMINARIOS	69.690
M6 CONVENTOS Y MONASTERIOS	62.115

CRITERIOS DE APLICACION

Para la aplicación del cuadro a los lugares de culto 1, 2, 3, se tendrá en cuenta su similitud respectiva con: iglesia elemental (nave o similar), iglesia en su concepción tradicional, catedral o prioral.

(1) La valoración dada se aplicará, como tipo medio, al conjunto total (iglesia, vivienda, salas de reuniones, etc.).

N. URBANIZACION

CUADRO CARACTERISTICO

DENOMINACION	FACTOR
URBANIZACION COMPLETA DE UN TERRENO O POLIGONO (TODOS LOS SERVICIOS) (1)	SEGUN CUADRO
	Edificabilidad media en m ² /m ²
Superficie en Ha.	1 (e≤0,25) 2 (0,25<e≤0,50) 3 (0,50<e≤1,00) 4 (1,00<e≤1,50) 5 (e>1,50)
N1 S≤ 1	2.424 2.727 3.030 3.333 3.636
N2 1< S≤ 3	2.121 2.424 2.727 3.030 3.333
N3 3< S≤ 15	1.818 2.121 2.424 2.727 3.030
N4 15< S≤ 30	1.515 1.818 2.121 2.424 2.727
N5 30< S≤ 45	1.364 1.515 1.818 2.121 2.424
N6 45< S≤ 100	1.212 1.364 1.515 1.818 2.121
N7 100< S≤ 300	1.061 1.212 1.364 1.515 1.818
N8 S> 300	909 1.061 1.212 1.364 1.515
N9 URBANIZACION COMPLETA DE UNA CALLE O SIMILAR (TODOS LOS SERVICIOS) (2)	7.575
N10 AJARDINAMIENTO DE UN TERRENO (SIN ELEMENTOS) (3)	4.545
N11 AJARDINAMIENTO DE UN TERRENO (CON ELEMENTOS) (4)	6.060
N12 TRATAMIENTO DE ESPACIOS INTERSTICIALES O RESIDUALES DE UN CONJUNTO (5)	3.032

CRITERIOS DE APLICACION

(1) Se refiere a la urbanización de un terreno virgen, con todos los servicios contemplados en la Ley del Suelo y/o proyecto de urbanización. La valoración del cuadro se aplicará a la superficie total del polígono o terreno a urbanizar.

(2) Se refiere a la urbanización de una calle o similar, con todos los servicios contemplados en la Ley del Suelo y/o proyecto de obra civil. La valoración del cuadro se aplicará a la superficie estricta ocupada por la calle o afectada por la obra.

(3) Se refiere a cuanto en el proyecto de ajardinamiento sólo se contemplan los correspondientes elementos vegetales. La valoración del cuadro se aplicará a la superficie total afectada por el proyecto.

(4) Se refiere a cuando en el proyecto de ajardinamiento, además de los elementos vegetales, se contemplan otros elementos, tales como bancos, setas luminosas, pérgolas, etc. La valoración del cuadro se aplicará a la superficie total afectada por el proyecto.

(5) Se refiere a cuando en el proyecto de un conjunto o complejo (residencial, parroquial, deportivo, docente, etc.) se han valorado los edificios, la urbanización, el ajardinamiento, etc., según sus apartados y aún quedan ciertas zonas entre las ya contabilizadas (espacios intersticiales) a las que se dotan de un cierto tratamiento (pavimentación, adecentamiento, ornato, etc.). La valoración del cuadro se aplicará a la superficie estricta ocupada por estas zonas o espacios.

1. El valor del módulo colegial para el año 1996 se fija en 30.300 pesetas/m².
2. El valor del módulo colegial se actualizará automáticamente cada año en base al Índice Nacional de Precios al Consumo referido al mes de octubre del año anterior. La Junta de Gobierno, en la sesión que celebre en el mes de noviembre, tomará conocimiento de este índice y efectuará la correspondiente actualización que redondeará por exceso o por defecto al objeto de una más ágil aplicación y la dará a conocer a los colegiados por medio de la circular.
A todos los efectos, el módulo actualizado entrará en vigor el día 1 de enero de cada año, fijándose un plazo de un mes para que se puedan presentar encargos acogidos al módulo del año anterior.
3. LA BASE DE TARIFACION habrá de coincidir con el P.E.M. definido en este cuadro, por lo que las partidas alzadas que pudieran existir no podrán considerarse incluidas en dicha P.E.M.
4. Las valoraciones contempladas en este cuadro de Precios Mínimos se refieren a obras de nueva planta. Las ampliaciones, a estos efectos, se considerarán como de nueva planta. Las reformas se evaluarán partiendo de las de nueva planta y afectadas por la minoración que corresponda, según justificación que el arquitecto autor deberá hacer constar en la memoria del proyecto o en documento aparte. Cuando la obra que se proyecta se haya de ejecutar sobre una estructura preexistente, los valores de los distintos cuadros característicos podrán disminuirse en 0,4 x Mc.
5. El criterio «entremedianeras» establecido en la definición 3ª del apartado A. RESIDENCIAL será de aplicación igualmente a cualquier otro uso excepto a aquéllos que lo tengan expresamente definido en los criterios particulares de aplicación.
6. En el caso de que para un determinado proyecto el CUADRO DE PRECIOS MINIMOS no contemple su uso o tipología, se utilizará por similitud el de aquél que esté tipificado.
7. Cuando el arquitecto autor del proyecto realice un presupuesto que se encuentre por debajo de lo establecido en este Cuadro de Precios Mínimos, podrá solicitar de la Demarcación la excepcionalidad que podría ésta otorgar siempre que considere a la vista del proyecto, estado de medición y precios unitarios que el P.E.M. inferior queda perfectamente justificado. La Junta de Gobierno, en sesión celebrada el 24 de enero de 1990, acordó aclarar el punto séptimo del cuadro de precios mínimos vigente, en el sentido de que la solicitud de excepcionalidad a la aplicación del mismo, deberá acompañarse de las mediciones y precios unitarios del proyecto, en consonancia con los valores y criterios de mediciones establecidos por la «Fundación, Codificación y Banco de Precios de la Construcción», a fin de que por la demarcación correspondiente se efectúe el oportuno control y se resuelva lo procedente en base a la justificación de los mismos.
8. La Asamblea General celebrada el día 22 de diciembre de 1994, adoptó el siguiente acuerdo: «Aprobar la propuesta de la Demarcación de Ceuta de Incrementar para esta ciudad el módulo colegial del cuadro de Precios de Referencia en un 25%.
Lo que implica que las cantidades indicadas en este cuadro se verán incrementadas en un 25% para su aplicación en Ceuta.



COAAO