

COOAAO

CUADRO
PRECIOS
REFERENCIA
1994

colegio oficial de arquitectos de andalucía occidental

CUADRO CARACTERISTICO

DENOMINACION			NUCLEOS				
			1	2	3	4	5>
UNIFAMILIAR	ENTRE MEDIANERAS	VIVIENDA RURAL	28.000	30.800	-	-	-
		TIPOLOGIA POPULAR	32.200	35.000	-	-	-
		TIPOLOGIA URBANA	36.400	39.200	42.000	44.800	47.600
	EXENTO	CASA DE CAMPO	33.600	36.400	-	-	-
		CHALET	49.000	51.800	54.600	57.400	60.200
PLURIFAMILIAR	ENTRE MEDIANERAS		39.200	42.000	44.800	47.600	50.400
		BLOQUE AISLADO	40.600	43.400	46.200	49.000	51.800
	EXENTO	VIVIENDAS PAREADAS	44.800	47.600	50.400	53.200	56.000
		VIVIENDAS HILERA	42.000	44.800	47.600	50.400	53.200

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. URBANIZACIÓN.

B. COMERCIAL

CUADRO CARACTERISTICO

DENOMINACION	SITUACION	
	ENTRE MEDIANERAS	EXENTO
LOCALES EN ESTRUCTURA (SOLERA O FORJADO DE HORMIGON SIN CERRAMIENTOS) SITUADOS EN CUALQUIER PLANTA DE UN EDIFICIO (1) (2)	11.200	11.200
LOCALES EN ESTRUCTURA (SOLERA O FORJADO DE HORMIGON CON CERRAMIENTOS) SITUADOS EN CUALQUIER PLANTA DE UN EDIFICIO (1) (2)	15.400	18.200
ADECUACION O ADAPTACION DE LOCALES CONSTRUIDOS EN ESTRUCTURA (SIN DECORACION) (1) (2)	21.000	26.600
LOCALES TERMINADOS EN CUALQUIER PLANTA DE UN EDIFICIO (1) (2)	29.400	35.000
EDIFICIO COMERCIAL DE UNA PLANTA	30.800	36.400
EDIFICIO COMERCIAL DE MAS DE UNA PLANTA	33.600	39.200
SUPERMERCADOS E HIPERMERCADOS	36.400	42.000
CENTROS COMERCIALES Y GRANDES ALMACENES	86.800	98.000

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	
	ENTRE MEDIANERAS	EXENTO
EN SEMISOTANO	29.400	28.000
UNA PLANTA BAJO RASANTE	30.800	29.400
MAS DE UNA PLANTA BAJO RASANTE	33.600	32.200
EN PLANTA BAJA DE EDIFICIOS	22.400	25.200
EDIFICIO DE UNA PLANTA	25.200	28.000
EDIFICIO DE MAS DE UNA PLANTA	28.000	30.800
AL AIRE LIBRE SIN VISERAS (URBANIZADO) (1)	7.000	7.000
AL AIRE LIBRE SIN VISERAS (TERRIZO)	2.800	2.800
AL AIRE LIBRE CON VISERAS (URBANIZADO)	12.600	12.600
AL AIRE LIBRE CON VISERAS (TERRIZO)	8.400	8.400

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
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 ENTRE MEDIANERAS 29.400 EXENTO 28.000
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 ENTRE MEDIANERAS 30.800 EXENTO 29.400

E. NAVES Y ALMACENES

CUADRO CARACTERISTICO

DENOMINACION		SITUACION	
		ENTRE MEDIANERAS	EXENTO
COBERTIZO SIN CERRAR (SEGUN TIPO DE CUBIERTA)	Una o dos aguas	12.600	12.600
	Plana (Forjado)	15.400	15.400
	Diente de Sierra	18.200	18.200
DE UNA SOLA PLANTA (SEGUN TIPO DE CUBIERTA)	Una o dos aguas	16.800	19.600
	Plana (Forjado)	19.600	22.400
	Diente de Sierra	22.400	25.200
CADA PLANTA O ENTREPLANTA SITUADA ENTRE EL PAVIMENTO Y LA CUBIERTA		12.600	12.600

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	
	ENTRE MEDIANERAS	EXENTO
CINES DE UNA SOLA PLANTA	61.600	67.200
CINES DE MAS DE UNA PLANTA Y MULTICINES	67.200	72.800
TEATROS	106.400	112.000

G. HOSTELERIA

CUADRO CARACTERISTICO

DENOMINACION	SITUACION	
	ENTRE MEDIANERAS	EXENTO
BARES	33.600	36.400
VENTAS	-	39.200
CAFETERIAS	39.200	44.800
RESTAURANTES	44.800	50.400
HOSTALES Y PENSIONES DE UNA ESTRELLA	44.800	50.400
HOSTALES Y PENSIONES DE DOS ESTRELLAS	46.200	51.800
HOTELES Y APARTAHOTELES DE UNA ESTRELLA	47.600	53.200
HOTELES Y APARTAHOTELES DE DOS ESTRELLAS	51.800	57.400
HOTELES Y APARTAHOTELES DE TRES ESTRELLAS	58.800	64.400
HOTELES Y APARTAHOTELES DE CUATRO ESTRELLAS	75.600	84.000
HOTELES Y APARTAHOTELES DE CINCO ESTRELLAS	95.200	106.400

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	
	ENTRE MEDIANERAS	EXENTO
FORMANDO PARTE DE UNA O MAS PLANTAS DE UN EDIFICIO DESTINADO A OTROS USOS	35.000	42.000
EDIFICIOS EXCLUSIVOS	44.800	56.000
EDIFICIOS OFICIALES Y ADMVOS. DE GRAN IMPORTANCIA	61.600	75.600

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
PISTAS TERRIZAS	2.800
PISTAS DE HORMIGON Y ASFALTO	5.600
PISTAS DE CESPED O PAVIMENTOS ESPECIALES	8.400
GRADERIOS SIN CUBRIR	21.000
GRADERIOS CUBIERTOS	28.000
PISCINAS HASTA 75 m ²	28.000
PISCINAS ENTRE 75 M ² Y 150 m ²	25.200
PISCINAS DE MAS DE 150 m ²	22.400
VESTUARIOS Y DUCHAS	35.000
VESTUARIOS Y DEPENDENCIAS BAJO GRADERIOS (1)	25.200
GIMNASIOS	47.600
POLIDEPORTIVOS	56.000
PALACIOS DE DEPORTES	84.000

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.

J. DIVERSION Y OCIO

CUADRO CARACTERISTICO

DENOMINACION	PESETAS
PARQUES INFANTILES AL AIRE LIBRE	7.000
CASA DE BAÑOS, SAUNAS Y BALNEARIOS SIN ALOJAMIENTOS	47.600
BALNEARIOS CON ALOJAMIENTOS	75.600
PUBS	47.600
DISCOTECAS Y CLUBS	56.000
SALAS DE FIESTAS	84.000
CASINOS	77.000
ESTADIOS, PLAZAS DE TOROS, HIPODROMOS Y SIMILARES (1)	28.000

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
JARDINES DE INFANCIA Y GUARDERIAS	36.400
COLEGIOS, INSTITUTOS Y CENTROS FORMACION PROFESIONAL (1)	47.600
ESCUELAS Y FACULTADES SUPERIORES Y MEDIAS, NO EXPERIMENTALES	51.800
ESCUELAS Y FACULTADES SUPERIORES Y MEDIAS, EXPERIMENTALES	56.000
BIBLIOTECAS	56.000
CENTROS DE INVESTIGACION	60.200
COLEGIOS MAYORES Y RESIDENCIAS DE ESTUDIANTES	64.400
REALES ACADEMIAS Y MUSEOS	70.000
PALACIOS DE CONGRESOS Y EXPOSICIONES	84.000

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
DISPENSARIOS Y BOTIQUINES	36.400
CENTROS DE SALUD Y AMBULATORIOS	42.000
LABORATORIOS	47.600
CLINICAS	72.800
RESIDENCIAS DE ANCIANOS Y DE ENFERMOS MENTALES	64.400
HOSPITALES	84.000

M. RELIGIOSA

CUADRO CARACTERISTICO

DENOMINACION	PESETAS
LUGARES DE CULTO-1	28.000
LUGARES DE CULTO-2	49.000
LUGARES DE CULTO-3	84.000
CONJUNTO O CENTRO PARROQUIAL (1)	46.200
SEMINARIOS	64.400
CONVENTOS Y MONASTERIOS	57.400

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.	e≤0,25	0,25<e≤0,50	0,50<e≤1,00	1,00<e≤1,50	e>1,50	
≤ 1	2.240	2.520	2.800	3.080	3.360	
1 < ≤ 3	1.960	2.240	2.520	2.800	3.080	
3 < ≤ 15	1.680	1.960	2.240	2.520	2.800	
15 < ≤ 30	1.400	1.680	1.960	2.240	2.520	
30 < ≤ 45	1.260	1.400	1.680	1.960	2.240	
45 < ≤ 100	1.120	1.260	1.400	1.680	1.960	
100 < ≤ 300	980	1.120	1.260	1.400	1.680	
S > 300	840	980	1.120	1.260	1.400	
URBANIZACION COMPLETA DE UNA CALLE O SIMILAR (TODOS LOS SERVICIOS) (2)	7.000					
AJARDINAMIENTO DE UN TERRENO (SIN ELEMENTOS) (3)	4.200					
AJARDINAMIENTO DE UN TERRENO (CON ELEMENTOS) (4)	5.600					
TRATAMIENTO DE ESPACIOS INTERSTICIALES O RESIDUALES DE UN CONJUNTO (5)	2.800					

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 1994 se fija en 28.000 pesetas/m².
2. El valor del módulo colegial se actualizará automáticamente cada año en base al Índice Nacional de Precios al Consumo del año anterior. La Junta de Gobierno, en la sesión que celebre el mes de febrero, 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. La Junta de Gobierno, en sesión celebrada el 23 de febrero de 1994, acordó fijar el plazo de un mes, a partir del 1 de abril de 1994, para que se puedan presentar proyectos en marcha acogidos al módulo del año anterior, siempre que la Hoja de Encargo sea presentada hasta el 31 de marzo de 1994.
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 pre-existente, 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.



COAAO