

COSTES UNITARIOS POR USOS 2012

A. RESIDENCIAL								
DENOMINACIÓN				NÚCLEOS				
				1	2	3	4	5
UNIFAMILIAR	A1	ENTREMEDIANERAS	TIPOLOGÍA POPULAR	442,64	478'05			
	A2		TIPOLOGÍA URBANA	495,76	531,17	566,58	601,99	637,41
	A3	EXENTO	CASA DE CAMPO	460,35	495,76			
	A4		CHALET	655,11	690,52	725,93	761,35	796,76
PLURIFAMILIAR	A5	ENTREMEDIANERAS		531,17	566,58	601,99	637,41	672,82
	A6	EXENTO	BLOQUE AISLADO	548,88	584,29	619,70	655,11	690,52
	A7		VIVIENDAS PAREADAS	601,99	637,41	672,82	708,23	743,64
	A8		VIVIENDAS EN HILERA	566,58	601,99	637,41	672,82	708,23

B. COMERCIAL					
DENOMINACIÓN				SITUACIÓN	
				ENTRE MED	EXENTO
	B1	LOCAL EN ESTRUCTURA (SOLERA O FORJADO HORMIGÓN SIN CERRAMIENTOS) CUAL PLANTA		141,65	141,65
	B2	LOCAL EN ESTRUCTURA (SOLERA O FORJADO HORMIGÓN CON CERRAMIENTOS) CUAL PLANTA		194,76	230,17
	B3.1	ADECUACIÓN O ADAPTACIÓN LOCALES CONSTRUÍDOS EN ESTRUCTURA SIN DECORACIÓN		265,59	336,41
	B3.2	ADECUACIÓN O ADAPTACIÓN LOCALES REPRESENTATIVOS (DELEG. ADM, BANCOS, ETC.)		619,70	690,52
	B4	LOCALES TERMINADOS EN CUALQUIER PLANTA EDIFICIO		371,82	442,64
	B5	EDIFICIO COMERCIAL 1 PLANTA		389,53	460,35
	B6	EDIFICIO COMERCIAL DE MAS DE UNA PLANTA		424,94	495,76
	B7	SUPERMERCADOS E HIPERMERCADOS		460,35	531,17
B8	CENTROS COMERCIALES Y GRANDES ALMACENES		1.097,75	1.239,40	

C.- ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS				
DENOMINACIÓN		SITUACIÓN		
		ENTRE MED	EXENTO	
	C1	EN SEMISÓTANO	371,82	354,11
	C2	UNA PLANTA BAJO RASANTE	389,53	371,82
	C3	MAS DE UNA PLANTA BAJO RASANTE	424,94	407,23
	C4	EN PLANTA BAJA DE EDIFICIOS	283,29	318,70
	C5	EDIFICIOS DE UNA PLANTA	318,70	354,11
	C6	EDIFICIOS DE MÁS DE UNA PLANTA	354,11	389,53
	C7	AL AIRE LIBRE SIN VISERAS (URBANIZADO)	88,53	88,53
	C8	AL AIRE LIBRE SIN VISERAS (TERRIZO)	35,41	35,41
	C9	AL AIRE LIBRE CON VISERAS (URBANIZADO)	159,35	159,35
	C10	AL AIRE LIBRE CON VISERAS (TERRIZO)	106,23	106,23

D. SUBTERRÁNEA				
DENOMINACIÓN		SITUACIÓN		
		ENTRE MED	EXENTO	
	D1	SEMISÓTANO (EXCEPTO ESTACIONAMIENTO) Se aplicará uso/situación x 1,05 con mínimo	371,82	354,11
	D2	SÓTANO (EXCEPTO ESTACIONAMIENTO) Se aplicará uso/situación x 1,10 con mínimo	389,53	371,82

E.- NAVES Y ALMACENES					
DENOMINACIÓN			SITUACIÓN		
			ENTRE MED	EXENTO	
	E1	COBERTIZO SIN CERRAR	UNA O DOS AGUAS	177,06	177,06
	E2		PLANA (FORJADO O SIMILAR)	212,47	212,47
	E3		DIENTES DE SIERRA O ESPACIAL	247,88	247,88
	E4	DE UNA SOLA PLANTA	UNA O DOS AGUAS	247,88	283,29
	E5		PLANA (FORJADO O SIMILAR)	283,29	318,70
	E6		DIENTES DE SIERRA O ESPACIAL	318,70	354,11
	E7	CADA PLANTA O ENTPLANTA ENTRE EL PAVIMENTO Y LA CUBIERTA		177,06	177,06

F. ESPECTÁCULOS					
DENOMINACIÓN			SITUACIÓN		
			ENTRE MED	EXENTO	
	F1	CINES DE UNA SOLA PLANTA		779,05	849,87
	F2	CINES DE MÁS DE UNA PLANTA Y MULTICINES		849,87	920,70
	F3	TEATROS		1.345,64	1.416,46

G.- HOSTELERÍA Y RESTAURACIÓN				
DENOMINACIÓN			SITUACIÓN	
			ENTRE MED	EXENTO
G1	BARES		424,94	460,35
G2	VENTAS			495,76
G3	CAFETERÍAS		495,76	566,58
G4	RESTAURANTES		566,58	637,41
G5	HOSTALES Y PENSIONES DE 1 ESTRELLA	*	566,58	637,41
G6	HOSTALES Y PENSIONES DE 2 ESTRELLAS	**	584,29	655,11
G7	HOTELES Y APARTAHOTELES DE 1 ESTRELLA	*	601,99	672,82
G8	HOTELES Y APARTAHOTELES DE 2 ESTRELLAS	**	655,11	725,93
G9	HOTELES Y APARTAHOTELES DE 3 ESTRELLAS	***	743,64	814,46
G10	HOTELES Y APARTAHOTELES DE 4 ESTRELLAS	****	956,11	1.062,34
G11	HOTELES Y APARTAHOTELES DE 5 ESTRELLAS	*****	1.203,99	1.345,64
G12	CASAS DE HERMANDAD EN RECINTOS ROMEROS		725,93	796,76
G13	VILLAS RURALES		690,52	761,35
G14	ALBERGUE		708,23	779,05
G15	CAMPING			548,88

H. OFICINAS (USO ADMINISTRATIVO)				
DENOMINACIÓN			SITUACIÓN	
				EXENTO
H1	FORMANDO PARTE DE UN EDIFICIO DE OTRO USO (UNA O MÁS PLANTAS)		442,64	531,17
H2	EDIFICIO DE USO EXCLUSIVO		ENTRE MED	708,23
H3	EDIFICIOS OFICIALES Y ADMINISTRATIVOS DE GRAN IMPORTANCIA		779,05	956,11

I.- DEPORTIVA		
DENOMINACIÓN		
		EXENTO
I1	PISTAS DE JUEGO TERRIZAS	35,41
I2	PISTAS DE HORMIGÓN Y ASFALTO	70,82
I3	PISTAS DE CESPED O PAVIMENTOS ESPECIALES	106,23
I4	GRADERÍOS SIN CUBRIR	265,59
I5	GRADERÍOS CUBIERTOS	354,11
I6	PISCINAS HASTA 75 M2 LÁMINA DE AGUA	354,11
I7	PISCINAS ENTRE 75 Y 150 M2 LÁMINA DE AGUA	318,70
I8	PISCINAS DE MÁS DE 150 M2 LÁMINA DE AGUA	283,29
I9	VESTUARIOS Y DUCHAS	442,64
I10	VESTUARIOS Y DEPENDENCIAS BAJO GRADERÍOS	318,70
I11	GIMNASIOS	601,99
I12	POLIDEPORTIVOS	708,23
I13	PALACIOS DE DEPORTES	1.062,34
I14	PISCINAS CUBIERTAS HASTA 75 M2 LÁMINA DE AGUA	849,87
I15	PISCINAS CUBIERTAS ENTRE 75 Y 150 M2 LÁMINA DE AGUA	779,05
I16	PISCINAS CUBIERTAS DE MÁS DE 150 M2 LÁMINA DE AGUA	725,93

J.- DIVERSIÓN Y OCIO		
DENOMINACIÓN		
		EXENTO
J1	PARQUES INFANTILES AL AIRE LIBRE	88,53
J2	CASAS DE BAÑOS, SAUNAS Y BALNEARIOS SIN ALOJAMIENTOS	601,99
J3	BALNEARIOS CON ALOJAMIENTOS	956,11
J4	PUBS	601,99
J5	DISCOTECAS Y CLUBS	708,23
J6	SALAS DE FIESTAS	1.062,34
J7	CASINOS	973,81
J8	ESTADIOS, PLAZAS DE TOROS, HIPÓDROMOS Y SIMILARES	354,11

K.- DOCENTE		
DENOMINACIÓN		
		EXENTO
K1	JARDINES DE INFANCIA Y GUARDERÍAS	460,35
K2	COLEGIOS, INSTITUTOS Y CENTROS DE FORMACIÓN PROFESIONAL	601,99
K3	ESCUELAS Y FACULTADES SUPERIORES Y MEDIAS NO EXPERIMENTALES	655,11
K4	ESCUELAS Y FACULTADES SUPERIORES Y MEDIAS EXPERIMENTALES	708,23
K5	BIBLIOTECAS	708,23
K6	CENTRO DE INVESTIGACIÓN	761,35
K7	COLEGIOS MAYORES Y RESIDENCIAS DE ESTUDIANTES	814,46
K8	REALES ACADEMIAS Y MUSEOS	885,29
K9	PALACIOS DE CONGRESOS Y EXPOSICIONES	1.062,34

L.- SANITARIA			
DENOMINACIÓN			
		EXENTO	
	L1	DISPENSARIOS Y BOTIQUINES	460,35
	L2	CENTROS DE SALUD Y AMBULATORIOS	531,17
	L3	LABORATORIOS	601,99
	L4	CLÍNICAS	920,70
	L5	RESIDENCIAS DE ANCIANOS Y ENFERMOS MENTALES	814,46
	L6	HOSPITALES	1.062,34
	L7	TANATORIOS	832,17

M.- RELIGIOSA			
DENOMINACIÓN			
		EXENTO	
	M1	LUGARES DE CULTO 1 (IGLESIA ELEMENTAL)	354,11
	M2	LUGARES DE CULTO 2 (IGLESIA EN SU CONCEPCIÓN TRADICIONAL)	619,70
	M3	LUGARES DE CULTO 3 (CATEDRAL O IGLESIA PRIORAL)	1.062,34
	M4	CONJUNTO O CENTRO PARROQUIAL	584,29
	M5	SEMINARIOS	814,46
	M6	CONVENTOS Y MONASTERIOS	725,93

N.- URBANIZACIONES						
DENOMINACIÓN		EDIFICABILIDAD MEDIA m ² /m ²				
		e<0,25	0,25<e<0,50	0,50<e<1,00	1,00<e<1,50	e>1,50
SUPERFICIE EN Ha						
N1	S < 1	28,33	31,87	35,41	38,95	42,49
N2	1 < S < 3	24,79	28,33	31,87	35,41	38,95
N3	3 < S < 15	21,25	24,79	28,33	31,87	35,41
N4	15 < S < 30	17,71	21,25	24,79	28,33	31,87
N5	30 < S < 45	15,94	17,71	21,25	24,79	28,33
N6	45 < S < 100	14,16	15,94	17,71	21,25	24,79
N7	100 < S < 300	12,39	14,16	15,94	17,71	21,25
N8	S > 300	10,62	12,39	14,16	15,94	17,71
N9	URBANIZACIÓN COMPLETA DE UNA CALLE O SIMILAR (TODOS LOS SERVICIOS)					88,53
N10	AJARDINAMIENTO DE UN TERRENO (SIN ELEMENTOS)					53,12
N11	AJARDINAMIENTO DE UN TERRENO (CON ELEMENTOS)					70,82
N12	TRATAMIENTO DE ESPACIOS INTERSTICIALES O RESIDUALES DE UN CONJUNTO URBANIZADO					35,41

Ñ. DEMOLICIONES		€/m ³
Ñ1	M3 DE CUALQUIER EDIFICACIÓN A DEMOLER	4,60

O. REFORMAS ESPECÍFICAS		€/m ²
O1	SUSTITUCIÓN DE CUBIERTAS	134,56

UTILIZACIÓN DEL MÉTODO Y LOS COSTES UNITARIOS POR USOS

El Método para el Cálculo Simplificado de los Presupuestos Estimativos de Ejecución Material (PEM) y los Costes de Unitarios por usos, constituyen una sencilla y explícita herramienta, que al estar basada en seguimientos de varias fuentes estadísticas externas (INE, Mº Fomento, etc...), facilita una primera aproximación para el cálculo del PEM (coste de construcción) de distintos tipos de obras, en las que no concurren características especiales, con una aproximación aceptable. El uso de dicha herramienta no es preceptivo para la elaboración del documento de Mediciones y Presupuesto del Proyecto, siendo su finalidad, facilitar la orientación del usuario respecto a los costes de la construcción.

Este Método tiene la consideración de criterio orientativo a los efectos de peticiones judiciales al Colegio o Arquitectos cuando ejerzan como peritos, en asuntos de fijación de honorarios o valoración de costes de ejecución de obras.

CRITERIOS DE USO DEL APARTADO «A. RESIDENCIAL»

a) DEFINICIONES

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

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

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

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

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. Este módulo de referencia, será de aplicación para los municipios hasta 5.000 habitantes de derecho.

Tipología urbana: es la característica de un edificio unifamiliar entre medianeras, ubicado en un medio urbano 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 aquellas que se adosan generalmente por sus lindes laterales quedando libres por su frente y por su fondo, organizándose en conjuntos de las mas diversas formas, o bien que en el conjunto se supere el número de dos viviendas.

a) A efectos de entrar en el cuadro característico por las columnas de núcleos de servicios, se considerará un edificio plurifamiliar entremedianeras y bloque aislado, la superficie construida estricta de cada tipo de vivienda, es decir, desde la puerta de entrada; en los restantes casos, la superficie construida total de cada tipo de viviendas.

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 2 piezas, podrán agruparse y contabilizar un núcleo de servicio por cada dos de ellas. Si el número es impar se podrá interpolar entre las columnas correspondientes, según la media aritmética.

c) En el caso de edificio con distintos tipos de viviendas, se aplicará los valores correspondientes a cada una de ellas.

d) Los elementos comunes de un edificio plurifamiliar (portales, escaleras, castilletes, etc...), se deben considerar con el valor unitario que corresponde 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 abiertas 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 debe considerar de aplicación los valores del cuadro característico, multiplicados por 1,1.

g) Si en el proyecto se contempla el ajardinamiento o tratamiento de la superficie no ocupada por la edificación, su valoración se debe considerar aparte conforme al cuadro característico del apartado «N. URBANIZACIÓN».

h) Cuando en las viviendas unifamiliares se dedique la planta alta al uso de almacén, el módulo de aplicación se obtendrá de la semisuma del B2 (local en estructura con cerramiento en cualquier planta) y el de A1 o A2 según corresponda.

2. CRITERIOS DE USO DEL APARTADO «B. COMERCIAL».

a) La definición recogida en el módulo B1, se refiere a locales que están formando parte de un edificio destinado principalmente a otros usos.

b) Para los módulos B1, B2 y B3, se considerará local entre medianeras, cuando al menos un tercio de su perímetro esté adosado a locales contiguos no constituyendo fachadas.

3. CRITERIOS DE USO DEL APARTADO «C. ESTACIONAMIENTO VEHÍCULOS».

a) 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.

b) La referencia a Urbanizado del módulo C7, se refiere a pavimentos asfaltado, bordillos, aceras, etc.

4. CRITERIOS DE USO DEL APARTADO «D. SUBTERRÁNEA».

a) Se aplicará al módulo D1 el factor correspondiente al uso y situación multiplicando por 1.05 con los mínimos absolutos recogidos en el cuadro según la situación.

b) Se aplicará al módulo D2 el factor correspondiente al uso y situación multiplicando por 1.10 con los mínimos absolutos recogidos en el cuadro según la situación.

5. CRITERIOS DE USO DEL APARTADO «E. NAVES Y ALMACENES».

Los módulos recogidos en el cuadro se multiplicarán por el índice de disminución 0,9 en edificación de superficie total construida superior a 2.000 m².

6. CRITERIOS DE USO DEL APARTADO «G. HOSTELERÍA».

a) En los módulos recogidos en este cuadro, no se incluyen las partidas correspondientes a decoración, que habrá que considerarlas aparte si forman parte del proyecto de edificación.

b) Los espacios libres, aparcamientos, etc... se valorará en función de los cuadros de usos correspondientes.

7. CRITERIOS DE USO DEL APARTADO «H. OFICINAS».

En los módulos recogidos en este cuadro, no se incluyen las partidas correspondientes a decoración, que habrá que considerarlas aparte si forman parte del proyecto de edificación.

8. CRITERIOS DE USO DEL APARTADO «I. DEPORTIVA».

a) 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. URBANIZACIÓN»; y las sedes sociales y clubes, según el cuadro del apartado «J. DIVERSIÓN Y OCIO».

b) Se aplicará el módulo I10 a la construcción de vestuarios bajo un graderío existente o sumándolo al valor de ésta cuando sea nueva planta.

9. CRITERIOS DE USO DEL APARTADO «J. DIVERSIÓN Y OCIO».

La superficie a considerar para la aplicación del módulo J8 en 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.

10. CRITERIOS DE USO DEL APARTADO «K. DOCENTE».

El módulo K2 de este cuadro en centros de formación profesional se refiere a los edificios de aulas y administrativos. La zona de talleres se calculará según el apartado «E. NAVES Y ALMACENES».

11. CRITERIOS DE USO DEL APARTADO «M. RELIGIOSA».

- a) Para la aplicación de los módulos M1, M2 y M3 del cuadro a los lugares de culto 1, 2, 3, se tendrán en cuenta su similitud respecto con: iglesia elemental (nave o similar), iglesia en su concepción tradicional, catedral o prioral.
- b) El módulo M4 se aplicará, como tipo medio, al conjunto total (iglesia, vivienda, salas de reuniones, etc.).

12. CRITERIOS DE USO DEL APARTADO «N. URBANIZACIÓN».

- a) La aplicación de los módulos N1 a N8, se refiere a la urbanización de un terreno virgen, con todos los servicios contemplados en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) y/o proyecto de urbanización. La valoración del cuadro se debe aplicar a la superficie total del polígono o terreno a urbanizar.
- b) La aplicación del módulo N9, se refiere a la urbanización de una calle o similar, con todos los servicios contemplados en la LOUA y/o proyecto de obra civil. La valoración del cuadro se debe aplicar a la superficie estricta ocupada por la calle o afectada por la obra.
- c) La aplicación del módulo N10, se refiere a cuando en el proyecto de ajardinamiento sólo se contemplan los correspondientes elementos vegetales. El módulo se debe aplicar a la superficie total afectada por el proyecto.
- d) La aplicación del módulo N11, 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. El módulo se debe aplicar a la superficie total afectada por el proyecto.
- e) La aplicación del módulo N12, 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.). El módulo se debe aplicar a la superficie estricta ocupada por estas zonas o espacios.

13. APROVECHAMIENTOS BAJO CUBIERTAS.

El módulo de aplicación se obtendrá de la semisuma del módulo de uso de la planta inferior con el correspondiente al módulo B2 (local en estructura con cerramiento, cualquier planta).

14. TRASTEROS.

- a) En Cubiertas de las edificaciones: El módulo de aplicación se obtendrá de la semisuma del módulo de uso de la planta inferior con el correspondiente al módulo B2 (local en estructura con cerramiento, cualquier planta).
- b) En sótanos de las edificaciones: Si se trata de un sótano ó semisótano con uso "Estacionamiento de Vehículos", se aplicará igual módulo que el del uso de referencia, siempre que el diseño de la estancia proyectada coincida con la del uso trastero.

15. VALOR DEL MÓDULO BÁSICO.

El valor del módulo básico para el año 2012 es 358,71 euros/m².

16. ACTUALIZACIÓN DEL MÓDULO BÁSICO.

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.

17. CRITERIOS DE APLICACIÓN EN OBRAS DE AMPLIACIÓN Y REFORMA.

Las valoraciones obtenidas por este método orientativo para el cálculo simplificado de los presupuestos estimativos de ejecución material de los distintos tipos de obras, se refieren a obras de nueva planta. Las ampliaciones, a estos efectos, se consideran como de nueva planta. Las reformas se evaluarán partiendo de las de nueva planta y afectadas por los índices correctores de minoración que correspondan a juicio del arquitecto redactor. Cuando la obra que se proyecta se haya de ejecutar sobre una estructura preexistente, se considera adecuado afectar los valores de los distintos cuadros característicos con un índice corrector de disminución del 0,4 x Mc.

18. APLICACIÓN GENERAL DEL CRITERIO ENTREMEDIANERAS.

El criterio «entre medianeras» establecido en la definición 3 del apartado 1.A, será de aplicación a cualquier otro uso excepto a aquellos que lo tengan expresamente definido en los criterios particulares de aplicación.

19. APLICACIÓN POR SIMILITUD.

En el caso que para una determinada edificación este método orientativo para el cálculo simplificado de los presupuestos estimativos de ejecución material de los distintos tipos de obras no contemple su uso o tipología, se utilizará por similitud el de aquél que esté tipificado.

20. PROTOCOLO DE VISADO

El Departamento de Visado informará sobre los Presupuestos de Ejecución Material siguiendo el siguiente protocolo:

a) Cuando el PEM se desvíe de forma manifiesta de la aplicación de lo calculado según la aplicación del "Método para el Cálculo Simplificado de los Presupuestos Estimativos de Ejecución Material de los Distintos Tipos de Obras" se informará al Redactor de esta incidencia, emplazándole para que comuniquen su deseo de modificar el PEM o mantenerlo.

b) Si el arquitecto expresa su deseo de mantener el PEM en los términos definidos en el Proyecto, se procederá al visado del documento.