

Costes de referencia Colegiales

O. FECHA DE ENTRADA EN VIGOR

Los presentes costes de referencia serán de aplicación a los trabajos presentados en el Colegio Oficial de Arquitectos Técnicos y Aparejadores de Huesca a partir del 1 de Junio de 2004.

La aplicación de los costes anteriores exige que la documentación completa del trabajo se haya presentado antes de la citada fecha.

1. NORMAS GENERALES

1.1. COSTE UNITARIO DE REFERENCIA A EFECTOS COLEGIÁLES.

Se parte de la base de un coste unitario para todo el ámbito colegial, que se establece en 550 € para el ejercicio 2016. Dicho valor se representa como Cu.

1.2. MEDICIONES DE SUPERFICIES.

La forma de medir la superficie útil y construida será la utilizada por el Ministerio de Fomento para viviendas de Protección Oficial. La superficie construida en plantas diáfanas se computará en su totalidad.

NOTA.- LEGISLACION DE VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL

a) *Real Decreto 3.148/1978, de 10 de noviembre.*

Art 4º.- Superficie útil.

Se entiende por superficie útil del suelo de la vivienda, la cerrada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con otras viviendas o locales de cualquier uso. Asimismo incluirá la mitad de la superficie de suelo de los espacios exteriores de uso privativo de la vivienda tales como terrazas, miradores, tendedores, u otros hasta un máximo del diez por ciento de la superficie útil cerrada.

Del cómputo de Superficie útil queda excluida la Superficie ocupada en la planta por los cerramientos interiores de la vivienda, fijos o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a cien centímetros cuadrados, así como la Superficie del suelo en la que la altura libre sea inferior a 1,50 metros cuadrados.

Cuando se trate de viviendas iguales y dispuestas en columna vertical dentro de un mismo edificio para el cómputo de las superficies ocupadas en planta por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a cien centímetros cuadrados, se tomará la media aritmética de los valores correspondientes a las viviendas situadas en las plantas inferior y superior de la columna, siempre que la divergencia entre aquellos valores no sea superior al ciento por ciento.

b) *Decreto 2.114 / 1968, de 24 de julio.*

Art. 5º. - Superficie construida.

A los efectos de la protección establecida en la Ley de Viviendas de Protección Oficial y en este Reglamento, se entenderá:

- a) *Por superficie total construida, la suma de la de cada una de las plantas del edificio medida dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de las fachadas, tanto exteriores como interiores, y los ejes de medianerías, en su caso. Los cuerpos volados, balcones o terrazas que estén cubiertos por otros elementos*

análogos o por tejadillos o cobertizos formarán parte de la superficie total construida cuando se hallen limitados lateralmente por paredes; en caso contrario se computará únicamente al 50% de su superficie, medida en la misma forma.

b) Por superficie construida por vivienda, la que resulte para cada una de las viviendas, medida en la forma indicada en el apartado anterior e incrementada en la parte proporcional de la de las dependencias comunes del edificio.

c) Por superficie construida de locales de negocio, la que resulte para cada uno de los comprendidos en el edificio, medida en igual forma que en el apartado anterior.

1.3. SUPERFICIES HOMOGENEAS

Se plantea el cálculo de costes mediante la aplicación de unos coeficientes a los distintos tipos de superficies construidas de forma que nos lleven al establecimiento de unas nuevas superficies "homogeneizadas", distintas de las originales que, sumadas, sirvan de base directa para la determinación de los costes colegiales del edificio en su conjunto.

Estos factores correctores que se señalan en cuadro anexo atienden al uso, tipologías, calidades y demás circunstancias de la edificación proyectada.

1.4. SUPERFICIES HOMOGENEAS y CORREGIDAS

Se obtienen a partir de los metros homogéneos mediante la aplicación de unos nuevos factores F correctores del edificio.

La aplicación de estos nuevos factores de localización, accesibilidad y superficie nos lleva a la determinación de la superficie homogénea y corregida, base del coste de referencia con la aplicación directa del 'coste' unitario Cu establecido para cada ejercicio.

1.5. REHABILITACION GENERAL DE EDIFICIOS

Consideración:

- Se rellenará el cuestionario de costes de referencia colegiales como si se tratase de obra nueva, considerando toda la superficie rehabilitada del edificio.
- En las ampliaciones, en cualquier caso, será de aplicación el presupuesto de referencia total de la obra, sin reducciones.
- En las pequeñas reformas puntuales de edificaciones, no será de aplicación la presente normativa.

Supuestos de rehabilitación:

- 1) Con conservación exclusivamente de fachadas: se considerará el 100% del presupuesto de referencia obtenido.
- 2) Con conservación de cimientos y estructura, o con pequeños refuerzos puntuales: se considerará el 80% del presupuesto.
- 3) Con conservación de cimientos, estructura y fachadas (pudiendo cambiar tablero de cubierta y carpintería de fachada) se considerará el 70% del presupuesto.
- 4) Con conservación de cimientos, estructura, cubierta y fachadas: se considerará el 60% del presupuesto.

2. FACTORES CORRECTORES

2.1. GRUPO 1: REFORMAS Y ACONDICIONAMIENTOS DE VIVIENDAS Y OFICINAS

En los edificios del Grupo 1 para la determinación de las superficies homogéneas se aplicarán factores correctores según cuadro adjunto:

Factor A POR TIPO		Vivienda Unifami	En Bloque	Oficinas y Comercial
A1	¿Es de tipología aislada?	0,25	0,05	0,05
A2	¿Es de tipología pareada? (no considerar en viviendas en hilera)	0,15		
A3	¿Es vivienda unifamiliar o entre medianeras?	0,05		
A4	¿Es de una sola planta?	0,10	0,10	0,10
AS	¿Es de sólo dos plantas?	0,05	0,05	0,05
A6	¿Tiene altura libre > 3 mts?	0,10	0,10	0,10
A7	¿Es edificio comercial-oficinas?	-	-	0,10

Factor B	POR CALIDADES	Vivienda Unifami	En bloque	Oficinas y Comercial
B1	¿Tiene cimentaciones especiales?	0.04	0.04	0.04
B2	¿Tiene estructura metálica, forjado reticular o losa?	0.03	0.03	0.03
B3	¿Carpintería exterior de calidad alta?	0.01	0.01	0.01
B4	¿Tiene revestimientos exteriores de costo elevado?	0.05	0.05	0.05
B5	¿Acabados interiores de calidad alta?	0.07	0.07	0.07
B6	¿Tiene aparatos elevadores?	0.15	0.02	0.02
B7	¿Tiene otro ascensor más, no exigido en normativa?	0.05	0.05	-
B8	¿Tiene preinstalación de aire acondicionado?	0.03	0.03	0.03
B9	¿Tiene escaleras mecánicas?	-	0.05	0.05

Factor C	POR DISTRIBUCIÓN, FORMA, SUPERFICIE	Vivienda Unifami.	En bloque	Oficinas y Comercial
C1	¿Tiene servicios sanitarios, sup > 10% Supo Útil?	0.10	0.10	-
C2	¿Tiene Superficie útil >100m2?	0.05	0.05	-
C3	¿Sup útil total <50m2 (apartamentos)?	0.05	0.05	-

FACTOR DE APLICACIÓN EN VIVIENDAS Y OFICINAS (1 +L4+IBi-LC)

2.2. GRUPO 3: ALMACENES, NAVES Y GARAJES

En el Grupo 3 para la determinación de las superficies homogéneas se aplicarán factores correctores según cuadro adjunto:

Factor D	SEGÚN TIPO	
D1	¿Es de tipología aislada?	0.05
D2	¿La edificación es cerrada?	0.20
D3	¿La altura libre en alguna planta es > 6 mts?	0.05
D4	¿La cubierta es plana, en diente de sierra o especial?	0.05
D5	¿Las luces son superiores a 12 mts?	0.10

FACTOR E	SEGÚN CALIDADES	
E1	¿Tiene pavimentos adicionales a solera de hormigón?	0.05
E2	¿Tiene cerramientos exteriores de coste elevado?	0.05
E3	¿Tiene puente-grúa?	0.10
E4	¿Tiene ventilación mecánica o aire acondicionado?	0.10
E5	¿Tiene calefacción?	0.10
E6	¿Tiene aparatos elevadores?	0.05
E7	¿Tiene instalación de vapor aire comprimido o transporte neumático?	0.10

FACTOR APLICACIÓN EN ALMACENES, NAVES, GARAJES y PABELLONES INDUSTRIALES ($0,2+\sum O+\sum E$)

2.3. GRUPO 4: TRABAJOS DIVERSOS (OTROS GRUPOS)

2.3.1. OBRAS DE URBANIZACION y CAMPING

a) PROYECTOS COMPLETOS

Se aplicaran factores correctores según cuadro adjunto, dependiendo del tipo de terreno, y del tamaño de las parcelas. .

FACTOR CORRECTOR		TAMAÑO DE LAS PARCELAS		
		<1.000m2	> 1.000 m2 < 2.000 m2	> 2.000 m2 y camping
TIPO DE TERRENO	LLANO	0,03	0,02	0,015
	ONDULADO	0,035	0,03	0,02
	QUEBRADO	0,04	0,035	0,03
	ABRUPTO	0,05	0,04	0,035

b) PROYECTOS DE OBRAS PARCIALES

Coefficiente básico

0,16

En este caso el precio por m2 se aplicará únicamente a la superficie de viales (incluyendo aceras, aparcamientos, viales peatonales, escaleras y similares.)

Trabajos parciales:

Movimiento de tierras	10%
Pavimento de calzada	25%
Aceras	15%
Red de desagües	25%
Abastecimiento de agua	10%
Electricidad, iluminación, etc.	15%

2.3.2. INSTALACIONES DEPORTIVAS Y AL AIRE LIBRE

Se aplicara factores correctores según se detalla para la obtención de superficies homogéneas a partir de las superficies construidas.

1.- Pistas terrazas sin drenaje	0.04
2.- Pistas de hormigón o asfalto	0.06
3.- Pistas de césped, pavimentos especiales y terrazas con drenaje	0.01
4.- Graderíos elementales sin cubrir	0.20
5.- Graderíos sobre estructuras sin cubrir	0.30
6.- Piscinas superiores a 150 m2 de vaso	0.45
7.- Piscinas menores de 150 m2 de vaso	0.60
8.- Dependencias cubiertas al servicio de instalaciones al aire libre	0.70

2.3.3. REFORMAS Y ACONDICIONAMIENTOS DE LOCALES PARA INSTALACIONES DEPORTIVAS CUBIERTAS

Se aplicara factores correctores según se detalla para la obtención de superficies homogéneas a partir de las superficies construidas.

1.- Gimnasios	0.80
2.- Pabellones poli deportivos en medio rural con estructura prefabricada de hormigón y cerramiento no considerado de costo elevado.	1.00
3.- Polideportivos	1.20
4.- Piscinas	1.30

NOTA: Ver disposición final primera para coeficiente de edificios construidos.

2.3.4. REFORMAS Y ACONDICIONAMIENTOS DE LOCALES DE OCIO Y DIVERSION

Se aplicara factores correctores según se detalla para la obtención de superficies homogéneas a partir de las superficies construidas.

1.-Parque infantil al aire libre	0.20
2.- Clubs, salas de fiesta y discotecas.	2.00
3.- Casinos y Círculos	2.00
4.- Cines y Teatros	2.60
5.- Clubs sociales y centros de día	0.85

NOTA: Cuando se trata de obras sobre edificios existentes, los coeficientes son objeto de minoración conforme a lo dispuesto en la Disposición Final Primera.

2.3.5. REFORMAS Y ACONDICIONAMIENTO DE LOCALES PARA USO DOCENTE.

Se aplicara factores correctores según se detalla a continuación para la *obtención* de superficies homogéneas a partir de las superficies construidas.

1.- Jardines Infancia, Guarderías, Centro Párvulos y Educación Preescolar	0.80
2.- Colegios Nacionales y de EG.B.	1.00
3.- Institutos, Centros de Bachillerato y de Formación Profesional	1.20
4.- Bibliotecas sencillas y Casas de Cultura	1.00
5.- Escuelas de grado medio	1.30
6.- Escuelas universitarias y técnicas	1.60
7.- Colegios mayores	1.30
8.- Centros de Investigación y Bibliotecas de gran importancia	2.00
9.- Restauración de monumentos	1.50
10.- Museos y edificaciones docentes singulares	2.00
11.- Acondicionamiento de locales para enseñanza	0.50

NOTA: Ver disposición Primera para coeficientes de edificios construidos.

2.3.6. REFORMA Y ACONDICIONAMIENTO DE LOCAL PARA USO SANITARIO.

Se aplicara factores correctores según se detalla a continuación para la obtención de superficies homogéneas a partir de las superficies construidas.

1.- Dispensarios y botiquines	1.00
2.- Laboratorios, Centros Médicos y de Salud	1.30
3.- Hospitales.	2.00
4.- Acondicionamiento de local para usos sanitarios	0.80

NOTA: Ver disposición Final Primera para coeficientes de edificios construidos.

2.3.7. REFORMAS Y ACONDICIONAMIENTO DE LOCALES O EDIFICIOS DE USO HOSTELERO.

Se aplicara factores correctores según se detalla a continuación para la obtención de superficies homogéneas a partir de las superficies construidas.

1.- Hoteles de cinco estrellas	2.10
2.- Hoteles de cuatro estrellas	1.80
3.- Hoteles de tres estrellas	1.50
4.- Cafeterías de tres tazas o bares de lujo	2.10
5.- Cafeterías de dos tazas o bares de categoría equivalente	1.60
6.- Restaurantes de cinco tenedores	2.30
7.- Restaurantes de cuatro tenedores	2.10
8.- Restaurantes de tres tenedores	1.80
9.- Hoteles de una o dos estrellas	1.00
10.- Pensiones de una o dos estrellas	0.80
11.- Hostales y pensiones de una estrella	0.80
12.- Cafeterías de una taza o bares de categoría equivalente	1.00
13.- Tabernas y bares económicos	0.80
14.- Restaurantes de dos tenedores	1.30
15.- Restaurantes de un tenedor y casas de comidas	1.00
16.- Casas de baño, saunas y balnearios	1.40

NOTA: Ver disposición Final Primera para coeficientes de edificios construidos.

2.3.8. VARIOS

Se aplicara factores correctores según se detalla a continuación para la obtención de superficies homogéneas a partir de las superficies construidas.

1.- Residencia para ancianos y similares	1.05
2.- Panteones	2.00
3.- Capillas de enterramiento familiar	1.20
4.- Enterramiento familiar en fosa	0.80
5.- Jardinería por riego con manguera	0.03
6.- Jardinería por riego mediante aspersion	0.05
7.- Acondicionamiento de locales para usos comerciales no especificados en Grupos anteriores.	0.50
8.- Acondicionamiento de locales para instalaciones bancarias o financieras	1.40

NOTAS:

a) Se entiende por Panteón la construcción destinada a enterramiento familiar, con fachada a cuatro vientos, en la que predomina el diseño sobre los elementos constructivos.-

b) Se entiende por Capilla la construcción en hilera, con fachada única y sin especial decoración.

3. FACTORES CORRECTORES DEL EDIFICIO

3.1. FACTOR DE ACCESIBILIDAD FA

Será siempre de valor 1 excepto en aquellas obras de difícil acceso en que se considera $F A = 1,10$.

3.2. FACTOR DE SUPERFICIE F_s

Será 1 para superficies iguales o menores a 1.000 metros, para superficies mayores de 1.000 metros será el resultado de la formula siguiente:

$$F_s = 1 - 0,01 \times M$$

Siendo M los metros cuadrados construidos en miles.

El valor de F_s nunca será inferior a 0,9.

DISPOSICIONES FINALES.

PRIMERA.- En todos los trabajos comprendidos en los Grupos 2.3.2 al 2.3.7 y 2.3.8.1, todos ellos inclusive, a excepción de los puntos 2.3.5.11 y 2.3.6.4, realizados sobre edificios construidos, el coeficiente corrector establecido se minorara multiplicando por 0,6.

SEGUNDA.- Si de la aplicación de estos costes de referencia colegiales, resultase en algún caso que el precio de referencia que se obtenga supera la realidad, el colegiado, previa justificación razonada y aporte de las pruebas pertinentes, podrá solicitar a la Comisión de Visado la no aplicación del sistema, adoptando precios reales de mercado.