



# AYUNTAMIENTO DE SAN CRISTÓBAL DE LA CUESTA (SALAMANCA)

Teléfono / Fax (923) 36 13 00 C.P. 37439 C.I.F. P/3728000-E Nº Registro EE.LL. 01372783  
www.sancristobaldelacuesta.es

---

## **ORDENANZA FISCAL Nº 4, REGULADORA DEL IMPUESTO SOBRE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS**

### **Artículo 1. Establecimiento del impuesto y normativa aplicable**

1.- De acuerdo con lo dispuesto en los artículos 15.1 y 59.2 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, se acuerda la imposición y ordenación en este Municipio del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras.

2.- El Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras se regirá por:

a) Las normas reguladoras del mismo, contenidas en el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales; y por las demás disposiciones legales y reglamentarias que complementen y desarrollen dicha Ley.

b) La presente Ordenanza Fiscal

### **Artículo 2.- Hecho Imponible**

1.- Lo constituye la realización de cualquier construcción, instalación u obra para la que se exija la obtención de la correspondiente licencia de obras o urbanística, se haya obtenido o no dicha licencia, siempre que su expedición corresponda a este Ayuntamiento.

2.- Se produce por la mera realización de las construcciones, instalaciones y obras mencionadas; y afecta a todas aquellas que se realicen en este término municipal, aunque se exija la autorización de otra Administración.

### **Artículo 3.- Construcciones, instalaciones y obras sujetas.**

Están sujetas al Impuesto todas aquellas cuya ejecución implique la realización del hecho imponible definido en el artículo anterior; y en particular los actos del uso del suelo definidos en el artículo 288 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero.

### **Artículo 4.- Exenciones**

Está exenta del pago la realización de cualquier construcción, instalación u obra de la que sea dueño el Estado, las Comunidades Autónomas o las Entidades Locales, que estando sujeto al mismo, vayan a ser directamente destinadas a carreteras, ferrocarriles, puertos, aeropuertos, obras hidráulicas, saneamiento de poblaciones y de sus aguas residuales, aunque su gestión se lleve a cabo por Organismos Autónomos, tanto si se trata de obras de inversión nueva como de conservación.

## **Artículo 5.- Sujetos Pasivos**

1.- Son sujetos pasivos de este impuesto, a título de contribuyentes, las personas físicas o jurídicas y las entidades a que se refiere el art.35 de la Ley General Tributaria, que sean dueños de la construcción, instalación u obra, sean o no propietarios del inmueble sobre el que se realice aquella.

A dichos efectos, tendrá la consideración de dueño de la construcción, instalación u obra quien soporte los gastos o el coste que comporte su realización.

2.- En el supuesto de que la construcción, instalación u obra no sea realizada por el sujeto pasivo contribuyente, tendrán la condición de sujetos pasivos sustitutos del mismo quienes soliciten las correspondientes licencias o realicen las construcciones, instalaciones u obras.

El sustituto podrá exigir del contribuyente el importe de la cuota tributaria satisfecha.

## **Artículo 6.- Base Imponible**

Está constituida por el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra entendiéndose por tal, a estos efectos, el coste de ejecución material de aquella.

No forman parte de la base imponible, el Impuesto sobre el Valor Añadido, precios públicos y demás prestaciones patrimoniales de carácter público local relacionadas, en su caso con la construcción instalación u obra, ni tampoco los honorarios de profesionales, el beneficio empresarial del contratista ni cualquier otro concepto que no integre, estrictamente, el coste de ejecución material.

## **Artículo 7.- Tipo de gravamen y cuota**

1. El tipo de gravamen será el 2,25 %
2. La cuota de este Impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen.

## **Artículo 8.- Bonificaciones**

1.- Se establece una bonificación del 30 % de la cuota del impuesto, a favor de las construcciones, instalaciones u obras en las que se incorporen sistemas para el aprovechamiento término o eléctrico de la energía solar. La aplicación de esta bonificación estará condicionada a que las instalaciones para producción de calor incluyan colectores que dispongan de la correspondiente homologación de la Administración competente.

2.- Se establece una bonificación del 50% a favor de las construcciones, instalaciones y obras referentes a las viviendas de protección oficial.

## **Artículo 9.- Dedución de la cuota**

De la cuota líquida resultante de aplicar, en su caso, las bonificaciones de la cuota íntegra previstas en el artículo anterior, se deducirá, en su caso, el importe de la tasa que deba satisfacer el sujeto pasivo por la expedición de la licencia urbanística correspondiente a la construcción, instalación u obra de que se trate.

## **Artículo 10.- Devengo**

El impuesto se devengará en el momento de iniciarse la construcción, instalación u obra, aún cuando no se haya obtenido la correspondiente licencia.

#### **Artículo 11.- Gestión**

1.- La gestión del impuesto, se llevará a cabo por el Órgano de la Administración que resulte competente, bien en virtud de competencia propia, bien en virtud de convenio o acuerdo de delegación de competencias; todo ello conforme a lo preceptuado en los artículos 7, 8 y 103 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales; así como en las demás disposiciones que resulten de aplicación.

2.- La gestión, liquidación, recaudación e inspección del Impuesto se llevará a cabo conforme a lo preceptuado en los artículos 2.2, 10, 11, 12, 13 y 103 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, en las demás normas que resulten de aplicación y, en particular, en las siguientes:

2.1.- Los sujetos pasivos vendrán obligados a presentar ante este Ayuntamiento autoliquidación, según el modelo determinado en el mismo, que contendrá los elementos tributarios imprescindibles para la liquidación procedente. El sujeto pasivo podrá determinar la base imponible:

a) En función del presupuesto presentado por los interesados siempre que el mismo hubiera sido visado por el Colegio Oficial correspondiente, cuando ello constituya un requisito preceptivo.

b) En otro caso, en función de los índices o módulos establecidos en el anexo a esta Ordenanza.

2.2.- Dicha autoliquidación deberá de ser practicada en el momento o con posterioridad al registro de la solicitud de la licencia urbanística de que se trate, y en todo caso antes de la concesión de la correspondiente licencia por parte del Ayuntamiento.

2.3.- En el caso de que la correspondiente licencia de obras o urbanística sea denegada, los sujetos pasivos tendrán derecho a la devolución de las cuotas satisfechas.

2.4.- A la vista de las construcciones, instalaciones u obras efectivamente realizadas y del coste real efectivo de las mismas, el Ayuntamiento, mediante la oportuna comprobación técnica y administrativa, podrá modificar, en su caso, con arreglo a los criterios establecidos en el Anexo a esta Ordenanza, la base imponible, practicando la correspondiente liquidación definitiva, y exigiendo del sujeto pasivo o reintegrándole, en su caso, la cantidad que corresponda.

2.5.- En caso de que se modifique el proyecto y hubiese incremento de presupuesto, una vez aceptada la modificación, se deberá presentar autoliquidación complementaria por la diferencia entre el presupuesto inicial y el modificado; todo ello sin perjuicio del levantamiento del acta de inspección que proceda o de la imposición de las sanciones que sean aplicables de acuerdo con la legislación tributaria en vigor.

2.6.- El importe satisfecho o que deba satisfacer el sujeto pasivo en concepto de tasa por otorgamiento de la licencia urbanística correspondiente a la construcción, instalación u obra que esté comprendida en el apartado anterior, se deducirá de la cuota bonificada del ICIO, siendo el importe de la cuota bonificada el máximo de la deducción.

## **Artículo 12.- Revisión**

Los actos de gestión, liquidación, recaudación e inspección del Impuesto serán revisables conforme al procedimiento aplicable a la Entidad que los dicte. En particular, cuando dichos actos sean dictados por una Entidad local, los mismos se revisarán conforme a lo preceptuado en el artículo 14 del Real Decreto 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

### **Disposición Adicional Única.- Modificaciones del Impuesto.**

Las modificaciones que se introduzcan en la regulación del impuesto, por las leyes de presupuestos generales del Estado o por cualesquiera otras leyes o disposiciones, y que resulten de aplicación directa, producirán, en su caso, la correspondiente modificación tácita de la presente Ordenanza Fiscal.

### **Disposición Final Única. Aprobación, entrada en vigor y modificación de la Ordenanza Fiscal.**

La presente Ordenanza Fiscal, tendrá que ser aprobada por el Pleno Municipal y tras publicación íntegra en el Boletín Oficial de la Provincia, entrará en vigor el 1 de enero de 2016, y continuará vigente en tanto no se acuerde su modificación o derogación. En caso de modificación parcial de esta Ordenanza Fiscal, los artículos no modificados continuarán vigentes.

En relación con la gestión, liquidación, inspección y recaudación del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras, la competencia para evacuar consultas, resolver reclamaciones e imponer sanciones corresponderá a la Entidad que ejerza dichas funciones, cuando hayan sido delegadas por el Ayuntamiento, de acuerdo con lo establecido en los artículos 7, 12 y 13 del R.D.-Legislativo 2/2004 de 5 de marzo.

**ANEXO A LA ORDENANZA FISCAL DEL IMPUESTO SOBRE  
CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS**

**1. OBRAS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN:**

PRECIO UNITARIO DE REFERENCIA.

Es el coste de la construcción, instalación u obra, una vez excluido el coste de redacción de proyectos y dirección de obras, el beneficio industrial, la cuota del Impuesto sobre el Valor Añadido, y el resto de conceptos excluidos por la ley y la jurisprudencia, que se fija para el municipio de San Cristóbal de la Cuesta.

Con los objetivos de mejorar la calidad de la edificación, y de promover la innovación y la sostenibilidad, el Gobierno aprueba el Código Técnico de la Edificación (RD 314/2006, de 17 de marzo) que ha entrado en vigor en el año 2007. Se trata de un instrumento normativo que fija las exigencias básicas de calidad de los edificios y sus instalaciones. A través de esta normativa se da satisfacción a ciertos requisitos básicos de la edificación, relacionados con la seguridad y el bienestar de las personas, que se refieren, tanto a la seguridad estructural y de protección contra incendios, como a la salubridad, la protección contra el ruido, el ahorro energético o la accesibilidad para personas con movilidad reducida.

De acuerdo con las nuevas exigencias dictadas por el Código Técnico de la Edificación (CTE), los Colegios Oficiales y en concreto el Colegio Oficial de Arquitectos de León, con Delegación en Salamanca ha previsto ya para el 2007 un incremento en el "Precio estimado de ejecución material" (aprobado en Junta de Gobierno de 13 de Junio de 1995 y Acuerdo posterior de la Junta de Gobierno de fecha 31 de enero de 1997). De manera que el Precio estimado de ejecución material por metro cuadrado construido para 2007 quedó fijado, para los proyectos sujetos al cumplimiento del Código Técnico en su totalidad (a partir del 30 de marzo de 2007), en 511,56 euros.

El "Precio estimado de ejecución material" se considera una magnitud que se acerca al precio de mercado actual y por lo tanto será tomado por esta administración para determinar el "Precio unitario de referencia".

Se considera como tipologías edificatorias que se pueden dar en función de la calidad constructiva que se utilice: lujo, alta, media y baja, fijándose como precio básico de referencia el precio medio definido, precio éste que afectado por los coeficientes 1.40, 1.20, 1.00 y 0.85 proporciona el precio de Ejecución material para cada una de las categorías de calidad de viviendas que en la ejecución de obra se detecte.

De modo que se establece el "Precio unitario de referencia" para viviendas en bloque, con calidad constructiva tipo medio, en 550.06 euros/m<sup>2</sup> construido.

EJECUCIÓN MATERIAL:

A. Viviendas de lujo:        577,29 x 1.40 = 808.20 euros/m<sup>2</sup>.

B. Calidad alta:	$577,29 \times 1.20 = 692.74$ euros/m <sup>2</sup> .
C. Calidad media:	$577,29 \times 1.00 = 577.29$ euros/m <sup>2</sup> .
D. Calidad baja:	$577,29 \times 0.85 = 490.69$ euros/m <sup>2</sup> .

Asimismo, se establece la tabla siguiente para todos los tipos de obras mayores que puedan presentarse, aplicando al precio de coste que figura en la misma (considerado de construcción de tipo medio) el coeficiente que corresponda en función de la calidad constructiva que en la ejecución de la obra se detecte.

<b>USO</b>	<b>EDIFICACIONES</b>	<b>COSTE EJECUCIÓN MATERIAL</b> (Euros/m <sup>2</sup> construido)
<b>1. RESIDENCIAL</b>		
	1.1.Viviendas en bloque	577.27
	1.2.Viviendas adosadas	596.49
	1.3.Viviendas aisladas	625.38
<b>2. INDUSTRIAL</b>		
	2.1.Naves con distribución interior	288.61
	2.2.Naves diáfanas	144.32
	2.3.Mercados y mataderos	634.97
	2.4.Secaderos y salas de despiece	634.97
	2.5.Estaciones de servicio	721.59
	2.6.Crematorios y tanatorios	577.27
<b>3. COMERCIAL</b>		
	3.1.Edificios comerciales y grandes almacenes	663.84
	3.2.Hipermercados y supermercados	577.27
<b>4. DEPORTES</b>		
	4.1.Pabellones de deportes	606.13
	4.2.Piscinas cubiertas	636.82
	4.3.Piscinas al aire libre	202.03
	4.4.Gimnasios en edificio exclusivo	606.13
<b>5. ESPECTÁCULOS</b>		
	5.1.Teatros en edificio exclusivo	1154.52
	5.2.Cines en edificio exclusivo	636.82
	5.3.Discotecas en edificio exclusivo	694.72
<b>6. TURISMO</b>		
	6.1.Hoteles	808.16
	6.2.Casinos	808.16
	6.3.Exposiciones y congresos	1154.52
<b>7. SANIDAD Y BENEFICIENCIA</b>		
	7.1.Hospitales	694.72
	7.2.Clínicas	694.72
	7.3.Asilos y residencias de mayores	577.27
	7.4.Guarderías	577.27
<b>8. CULTURALES Y RELIGIOSOS</b>		
	8.1.Facultades	636.82
	8.2.Colegios	606.13

8.3.Bibliotecas y museos	663.84
8.4.Iglesias y capillas	634.97
8.5.Conventos y centros parroquiales	577.27
8.6.Colegios mayores y residencias	575.69

---

#### 9. EDIFICIOS SINGULARES

9.1.De carácter oficial: Administrativos	667.04
9.2.De carácter oficial: Representativos	
9.3.De Institucionales	667.04

---

Las superficies no distribuidas (locales, garajes y trasteros), en todos los casos, computarán al 50% del módulo básico de referencia, es decir, Ejecución Material=270.17 euros/m<sup>2</sup> construido.

Los derribos de edificaciones se computarán de acuerdo con el volumen total de la edificación a demoler, a razón de:

	<u>Euros/m<sup>3</sup></u>
Edificios en general	8.23
Naves distribuidas	4.15
Naves diáfanos	2.12

---

Conforme a los siguientes precios descompuestos:

#### **Edificios en general:**

M3. Demolición completa de edificio de hasta 9 mts. de altura desde la rasante por empuje de máquina retroexcavadora grande, previo desmantelamiento por medios manuales, elemento a elemento, del material de cubrición, limpieza y retirada de escombros a vertedero con camión bañera basculante y con parte proporcional de medios auxiliares, señalista de maniobras o peón de ayudas. Sin levantado de cimentaciones.

CANTIDAD	RESUMEN CONCEPTO	PRECIO UNIDAD EUROS/H.	SUBTOTAL EUROS/M3
0.070 h.	Peón ordinario en ayudas o señalista de maniobras	16.37	1.17
0.070 h.	Retroexcavadora grande	67.33	4.87
0.035 h.	Camión bañera basculante 18-22 m3	51.34	1.84
0.04%	Costes Indirectos: Encargados, vigilantes de Seguridad, etc.		0.32
<b>TOTAL:</b>			<b>8.20</b>

---

#### **Naves distribuidas:**

M3. Demolición completa de nave industrial afectada de distribuciones interiores, de hasta 9 mts. de altura desde la rasante, por empuje de máquina retroexcavadora grande, previo desmantelamiento por medios manuales, elemento a elemento, del material de cubrición, limpieza y retirada de escombros a vertedero con camión bañera basculante y con parte proporcional de medios auxiliares, señalista de maniobras o peón de ayudas. Sin levantado de cimentaciones.

CANTIDAD	RESUMEN CONCEPTO	PRECIO UNIDAD EUROS/H.	SUBTOTAL EUROS/M3
0.035 h.	Peón ordinario en ayudas o señalista de maniobras	16.29	0.59
0.035 h.	Retroexcavadora grande	67.01	2.45
0.018 h.	Camión bañera basculante		

	18-22 m3	51.10	0.95
0.04%	Costes indirectos: Encargados, vigilantes de Seguridad, etc.		0.16
<b>TOTAL:</b>			<b>4.15</b>

**Naves diáfanas:**

M3. Demolición completa de nave industrial diáfana, de 9 mts. de altura desde la rasante, por empuje de máquina retroexcavadora grande, previo desmantelamiento por medios manuales, elemento a elemento, del material de cubrición, limpieza y retirada de escombros a vertedero con camión bañera basculante y con parte proporcional de medios auxiliares, señalista de maniobras o peón de ayudas. Sin levantado de cimentaciones.

CANTIDAD	RESUMEN CONCEPTO	PRECIO UNIDAD EUROS/H.	SUBTOTAL EUROS/M3
0.018 h.	Peón ordinario en ayudas o señalista de maniobras	16.37	0.30
0.018 h.	Retroexcavadora grande	67.33	1.23
0.009 h.	Camión bañera basculante 18-22 m3	51.34	0.47
0.04%	Costes indirectos: Encargados, vigilantes de Seguridad, etc.		0.07
<b>TOTAL:</b>			<b>2.07</b>

**DEFINICIONES PARA DETERMINACIÓN DE LA CALIDAD:**

A efectos de la aplicación de esta Ordenanza se entenderá para los USOS 1-2-3-4-5-6-7-8 y 9 a las siguientes definiciones de CALIDAD, cuyas condiciones de calidad constructiva sean de aplicación a las EDIFICACIONES concretas por razón del uso al que se destina:

Para el establecimiento de la calidad constructiva en una obra nueva se realizará la media ponderada de los diferentes criterios de calidad en función del número de ellos que pertenecen a la misma categoría. Se establecen los coeficientes de ponderación siguientes:

- Calidad de lujo: 1.24
- Calidad alta: 1.14
- Calidad media: 1.03
- Calidad baja: 0.93

Se diferenciarán los 13 criterios constructivos establecidos en las diferentes calidades, realizándose la media ponderada.

$$x = \frac{n \text{ calidad de lujo} \times 1.20 + s \text{ calidad alta} \times 1.10 + l \text{ calidad media} \times 1.00 + r \text{ calidad baja} \times 0.90}{n + s + l + r}$$

$$(n + s + l + r = 13)$$

Una vez obtenido el resultado, el valor así obtenido se incluirá en uno de los siguientes tramos, determinándose el grado de calidad de una construcción. Se fijan los siguientes tramos:



- CALIDAD DE LUJO:  $1.20 > X \geq 1.15$
- CALIDAD ALTA:  $1.15 > X \geq 1.05$
- CALIDAD MEDIA:  $1.05 > X \geq 0.95$
- CALIDAD BAJA:  $0.95 > X \geq 0.90$

(Se redondeará hacia el número superior con fracciones iguales o superiores a cinco. Por ejemplo: 1.145 -> 1.15)

A la calidad resultante se aplicarán los coeficientes 1.40, 1.20, 1.00 y 0.85.

#### **USO: 1. RESIDENCIAL**

TIPO DE EDIFICACIÓN: 1.1. Viviendas en bloque:

##### **A. CALIDAD DE LUJO:**

Cuando los acabados exteriores e interiores de los edificios presenten las condiciones de calidad y confort excelentes:

- Cimentación por micropilotes de hormigón armado en sustentación de zapatas o encepados de hormigón armado de apoyo a estructura.
- Estructura metálica espacial prefabricada, para luces de hasta 40 mts., sobre pilares metálicos o de hormigón armado.
- Fachadas a vía pública realizadas en piedra natural tipo arenisca de "Villamayor", granitos, mármoles, etc.
- Carpinterías exteriores de aluminio lacado con perfilera para rotura de puente térmico y vidrios dobles.
- Portales acabados en piedra natural tipo mármol o granitos pulidos con paños de madera, piedra decorativa, murales de cantería, etc.
- Escaleras en piedra natural de mármol o granitos pulidos con barandillas de diseño técnico.
- Pavimentos interiores a base de tarima flotante de madera. En locales húmedos de baldosa de gres series y diseños de lujo.
- Carpinterías interiores de tableros armados, plafonadas con doble plafón o plafón rebajado, molduras rectas o curvas, y rechapados de madera de nogal, o maderas de nogal, roble, pino Melix o sapelli, con plafones de madera de raíz.
- Instalación de fontanería en tuberías de polipropileno o cobre. Más de dos baños y aseo.
- Calefacción individual con caldera mural de cámara estanca para combustible de gas natural, eléctrica de tipo suelo radiante o acumuladores eléctricos.
- Videoportero.
- Ascensor con cabina-camarín formada por suelo, techo y paredes con laminados de lujo.
- Zonas comunes con piscina, gimnasio, zonas verdes, etc.

##### **B. CALIDAD ALTA:**

- Cimentación por pilotes de hormigón armado en sustentación de zapatas o encepados de hormigón armado de apoyo a estructura. Cimentación tradicional de zanjas y pozos para zapatas de hormigón armado, previa excavación a cielo abierto en vaciado de sótanos con martillo rompedor.
- Estructura metálica formada por pilares y vigas en sustentación de forjados. Estructura mixta mediante pilares metálicos y vigas de hormigón armado para sustentación de forjados.

- Fachadas a vía pública realizadas en ladrillo cara vista vitrificado, incluso paños de mortero monocapa tipo "Cotegrán" o similar raspado.

- Carpinterías exteriores de aluminio lacado, anodizado o de P.V.C., practicables con oscilobatiente y perfilera para vidrios dobles, sin rotura de puente térmico.

- Portales acabados suelos y paredes en piedra natural tipo mármol o granitos pulidos.

- Escaleras en piedra natural de mármol o granitos pulidos con barandillas metálicas de cuadradillo de acero y pasamanos.

- Pavimentos interiores a base de parquet de madera de roble, haya o maderas similares. En locales húmedos de baldosa de gres de 1ª calidad.

- Carpinterías interiores de tableros armados, plafonadas con doble plafón o plafón rebajado, molduras rectas o curvas, y rechapado de madera de sapelly "rameado", roble, cerezo o haya.

- Instalación de fontanería en tuberías de polipropileno o cobre. Dos cuartos de baño.

- Calefacción individual, combustible gas natural.

- Videoportero.

- Ascensor con cabina-camarín formada por suelo, techo y paredes con laminados de formica o similares.

- Zonas comunes con piscina, gimnasio, zonas verdes, de ocio, etc.

#### C. CALIDAD MEDIA:

- Cimentación tradicional de zanjas y pozos para zapatas de hormigón armado, previa excavación a cielo abierto con vaciado de sótanos con máquina retroexcavadora.

- Estructura de hormigón armado en sustentación de forjados.

- Fachadas a vía pública realizadas en ladrillo cara vista o morteros tipo "Cotegrán" o similar raspado.

- Carpinterías exteriores de aluminio lacado o anodizado, practicables, con perfilera para vidrios dobles.

- Portales acabados suelos y paredes en piedra natural tipo mármol o granitos pulidos, con paños acabados en pintura de gran dureza o al gotelet.

- Escaleras en piedra natural de mármol o granitos pulidos con barandillas de fábrica y pasamanos de madera, o metálicas de tubo de acero hueco con pasamanos.

- Pavimentos interiores a base de parquet de roble, terrazos pulidos o baldosa de gres 1ª calidad. En locales húmedos de baldosa de gres.

- Carpinterías interiores de tableros armados, plafonadas con simple plafón o plafón rebajado, con molduras rectas o curvas, y rechapado de madera de mansonia, roble, sapelli, etimoe, o macizas de pino Melix.

- Instalación de fontanería en tuberías de polipropileno o cobre. Baño y aseo.

- Calefacción tipo individual combustible gas natural, o central combustible de gasóleo, carbón o leña.

- Portero automático.

- Ascensor con cabina-camarín series estándar.

- Sin zonas verdes o de ocio.

#### D. CALIDAD BAJA:

- Cimentación tradicional de zanjas y pozos para zapatas de hormigón armado, previa excavación a cielo abierto con máquina retroexcavadora; sin vaciado de sótanos.
- Estructura de muros de carga de ladrillo o bloques prefabricados.
- Fachadas a vía pública realizadas en mortero monocapa tipo china proyectada, o morteros de cemento fratasados con acabados de pintura para exteriores.
- Carpinterías exteriores de aluminios lacado o anodizado, tipo correderas, series económicas.
- Portales acabado suelo en piedra artificial, terrazos o gres, y paredes terminadas en pintura o alicatados de plaqueta cerámica.
- Escaleras en piedra artificial con barandillas de fábrica y pasamanos.
- Pavimentos interiores a base de baldosa de terrazo. En locales húmedos baldosa de gres.
- Carpinterías interiores de tableros armados, plafonadas, series económicas.
- Instalación de fontanería en tuberías de cobre. Un baño.
- Calefacción individual con caldera para combustible de gasóleo.
- Portero automático.
- Sin ascensor.
- Sin zonas verdes o de ocio.

#### **USO: 1. RESIDENCIAL**

TIPO DE EDIFICACIÓN: 1.2. Viviendas adosadas

#### A. CALIDAD DE LUJO:

- Cimentación por micropilotes de hormigón armado en sustentación de zapatas o encepados de hormigón armado de apoyo a estructura.
- Estructura metálica espacial prefabricada, para luces de hasta 40 mts., sobre pilares metálicos o de hormigón armado.
- Fachadas a vía pública realizadas en piedra natural tipo arenisca de "Villamayor", granitos, mármoles, etc.
- Carpinterías exteriores de aluminio lacado con perfilera para rotura de puente térmico y vidrios dobles.
- Accesos a entrada de vivienda con pavimentos y peldaños en baldosa de ferrogres o piedras naturales, jardinería, puerta-cancela de entrada cierre de finca.
- Escaleras interiores de vivienda en piedra natural de mármol o granitos pulidos con barandillas de diseño técnico.
- Pavimentos interiores a base de tarima flotante de madera. En locales húmedos de baldosa de gres series y diseños de lujo.
- Carpinterías interiores de tableros armados, plafonadas con doble plafón o plafón rebajado, molduras rectas o curvas, y rechapados de madera de nogal, o maderas de nogal, roble, pino Melix o sapelli, con plafones de madera de raíz.
- Instalación de fontanería en tuberías de polipropileno o cobre. Más de tres baños y aseo.

- Calefacción individual con caldera mural de cámara estanca para combustible de gas natural, eléctrica tipo suelo radiante o acumuladores eléctricos.

- Videoportero o portero automático en puerta-cancela de entrada cierre finca.

- Garaje para más de dos coches. Bodega.

- Zonas comunes con piscina, gimnasio, zonas verdes, de ocio, etc.

#### B. CALIDAD ALTA:

- Cimentación por pilotes de hormigón armado en sustentación de zapatas o encepados de hormigón armado de apoyo a estructura. Cimentación tradicional de zanjas y pozos para zapatas de hormigón armado, previa excavación a cielo abierto en vaciado de sótanos con martillo rompedor.

- Estructura metálica formada por pilares y vigas en sustentación de forjados. Estructura mixta mediante pilares metálicos y vigas de hormigón armado para sustentación de forjados.

- Fachadas a vía pública realizadas en ladrillo cara vista vitrificado, incluso paños de mortero monocapa tipo "Cotegrán" o similar raspado.

- Carpinterías exteriores de aluminio lacado, anodizado o de P.V.C., practicables con oscilobatiente y perfilería para vidrios dobles, sin rotura de puente térmico.

- Accesos a entrada de vivienda con pavimentos y peldaños en baldosa de ferrogres o piedras naturales. Puerta de entrada a vivienda directa a vía pública.

- Escaleras interiores de vivienda en piedra natural de mármol o granitos pulidos, barandillas de madera con balaustres torneados o metálicos de cuadradillo de acero con pasamanos.

- Pavimentos interiores a base de parquet de madera de roble, haya o maderas similares. En locales húmedos de baldosa de gres de 1ª calidad.

- Carpinterías interiores de tableros armados, plafonadas con doble plafón o plafón rebajado, molduras rectas o curvas, y rechapado de madera de sapelly "rameado", roble, cerezo y haya.

- Instalación de fontanería en tuberías de polipropileno o cobre. Tres baños y aseo.

- Calefacción individual, combustible gas natural.

- Portero automático.

- Garaje para dos coches. Bodega.

- Zonas comunes con piscina, gimnasio, zonas verdes, de ocio, etc.

#### C. CALIDAD MEDIA:

- Cimentación tradicional de zanjas y pozos para zapatas de hormigón armado, previa excavación a cielo abierto en vaciado de sótanos con máquina retroexcavadora.

- Estructura de hormigón armado en sustentación de forjados.

- Fachadas a vía pública realizadas en ladrillo cara vista o morteros monocapa tipo "Cotegrán" o similar raspado.

- Carpinterías exteriores de aluminio lacado, anodizado o de P.V.C., practicables, con perfilería para vidrios dobles.

- Accesos a entrada de vivienda con pavimentos y peldaños en baldosa de gres o de canto lavado, puerta de entrada a vivienda directa a vía pública.

- Escaleras interiores de vivienda en piedra natural de mármol o granitos pulidos, con barandillas y pasamanos de madera, o tubo metálico recibido al paramento.

- Pavimentos interiores a base de parquet de madera de roble, terrazos pulidos o baldosa de gres de 1ª calidad. En locales húmedos de baldosa de gres.

- Carpinterías interiores de tableros armados, plafonadas con simple plafón o plafón rebajado, molduras rectas o curvas, y rechapado de madera de mansonia, roble, sapelli, etimoe, o macizas de pino Melix.

- Instalación de fontanería en tuberías de polipropileno o cobre. Dos baños y aseo.

- Calefacción individual combustible gas natural.

- Portero automático.

- Garaje para un coche.

- Pequeñas zonas verdes propias.

#### D. CALIDAD BAJA:

- Cimentación tradicional de zanjas y pozos para zapatas de hormigón armado, previa excavación a cielo abierto con máquina retroexcavadora; sin vaciado de sótanos.

- Estructura de muros de carga de ladrillo o bloques prefabricados.

- Fachadas a vía pública realizadas en mortero monocapa tipo china proyectada, o morteros de cemento fratasados con acabados de pintura para exteriores.

- Carpinterías exteriores de aluminio lacado o anodizado tipo correderas, series económicas.

- Accesos a entrada de vivienda con pavimento de baldosas de piedra artificial o terrazos.

- Escaleras interiores de vivienda en piedra artificial con pasamanos de madera o tubo metálico recibido al paramento.

- Pavimentos interiores a base de baldosa de terrazo. En locales húmedos baldosa de gres.

- Carpinterías interiores de tableros armados, plafonadas, series económicas.

- Instalación de fontanería en tuberías de cobre. Un baño y aseo.

- Calefacción individual con caldera para combustible de gasóleo.

- Portero automático.

- Garaje para un coche.

- Sin zonas verdes o de ocio.

#### **USO: 1. RESIDENCIAL**

TIPO DE EDIFICACIÓN: 1.3. Viviendas aisladas.

##### A. CALIDAD DE LUJO:

- Cimentación por micropilotes de hormigón armado en sustentación de zapatas o encepados de hormigón armado de apoyo a estructura.

- Estructura metálica espacial prefabricada, para luces de hasta 40 mts., sobre pilares metálicos o de hormigón armado.

- Fachadas a vía pública realizadas en piedra natural tipo arenisca de "Villamayor", granitos, mármoles, etc.

- Carpinterías exteriores de aluminio lacado con perfilera para rotura de puente térmico y vidrios dobles.
- Vivienda unifamiliar con parcela ajardinada con cierre perimetral de finca realizado en mampostería o fábricas vistas.
- Escaleras interiores de vivienda en piedra natural de mármol o granitos pulidos de diseño técnico.
- Pavimentos interiores a base de tarima flotante de madera. En locales húmedos de baldosa de gres series y diseños de lujo.
- Carpinterías interiores de tableros armados, plafonadas con doble plafón o plafón rebajado, molduras rectas o curvas, y rechapados de madera de nogal, o maderas de nogal, roble, pino Melix o sapelly, con plafones de madera de raíz.
- Instalación de fontanería en tuberías de polipropileno o cobre. Más de tres baños y aseo.
- Calefacción individual con caldera mural de cámara estanca para combustible de gas natural, eléctrica tipo suelo radiante o acumuladores eléctricos.
- Videoportero o portero automático en puerta-cancela de entrada a cierre finca.
- Garaje para más de dos coches. Bodega.
- Parcela con jardinería con piscina, o zonas de juego.

#### B. CALIDAD ALTA:

- Cimentación por pilotes de hormigón armado en sustentación de zapatas o encepados de hormigón armado de apoyo a estructura. Cimentación tradicional de zanjas y pozos para zapatas de hormigón armado, previa excavación a cielo abierto en vaciado de sótanos con martillo rompedor.
- Estructura metálica formada por pilares y vigas en sustentación de forjados. Estructura mixta mediante pilares metálicos y vigas de hormigón armado para sustentación de forjados.
- Fachadas a vía pública realizadas en ladrillo cara vista vitrificado, incluso paños de mortero monocapa tipo "Cotegrán" o similar raspado.
- Carpinterías exteriores de aluminio lacado, anodizado o de P.V.C., practicables con oscilobatiente y perfilera para vidrios dobles, sin rotura de puente térmico.
- Vivienda unifamiliar en parcela ajardinada con cierre perimetral de finca realizado en malla metálica.
- Escaleras interiores de vivienda en piedra natural de mármol o granitos pulidos, barandillas de madera con balaustres torneados o metálicos de cuadradillo de acero con pasamanos.
- Pavimentos interiores a base de parquet de madera de roble, haya o maderas similares. En locales húmedos de baldosa de gres de 1ª calidad.
- Carpinterías interiores de tableros armados, plafonadas con doble plafón o plafón rebajado, molduras rectas o curvas, y rechapado de madera de sapelly "rameado", roble, cerezo o haya.
- Instalación de fontanería en tuberías de polipropileno o cobre. Tres baños y aseo.
- Calefacción individual, combustible gas natural.
- Portero automático en puerta-cancela de entrada a cierre finca.
- Parcela con jardinería.

#### C. CALIDAD MEDIA:

- Cimentación tradicional de zanjas y pozos para zapatas de hormigón armado, previa excavación a cielo abierto en vaciado de sótanos con máquina retroexcavadora.
- Estructura de hormigón armado en sustentación de forjados.
- Fachadas a vía pública realizadas en ladrillo cara vista o morteros monocapa tipo "Cotegrán" o similar raspado.
- Carpinterías exteriores de aluminio lacado o anodizado, practibables, con perfilaría de vidrios dobles.
- Vivienda unifamiliar en parcela pavimentada con baldosas, y cierre perimetral de finca realizado en malla metálica.
- Esclareas interiores de vivienda en piedra natural de mármol o granitos pulidos, con barandillas y pasamanos de madera, o tubo metálico recibido al paramento.
- Pavimentos interiores a base de parquet de madera de roble, terrazos pulidos o baldosa de gres de 1ª calidad. En locales húmedos de baldosa de gres.
- Carpinterías interiores de tableros armados, plafonadas con simple plafón o plafón rebajado, molduras rectas o curvas, y rechapado de madera de mansonia, roble, sapelly, etimoe, o macizas de pino Melix.
- Instalación de fontanería en tuberías de polipropileno o cobre. Dos baños y aseo.
- Calefacción individual combustible gas natural.
- Portero automático en puerta-cancela de entrada a cierre finca.
- Garaje para un coche. Bodega.
- Pequeñas zonas verdes.

#### D. CALIDAD BAJA:

- Cimentación tradicional de zanjas y pozos para zapatas de hormigón armado, previa excavación a cielo abierto con máquina retroexcavadora sin vaciado de sótanos.
- Estructura de muros de carga de ladrillo o bloques prefabricados.
- Fachadas a vía pública realizadas en mortero monocapa tipo china proyectada, o morteros de cemento fratasados con acabados de pintura para exteriores.
- Carpinterías exteriores de aluminio lacado o anodizado tipo correderas, series económicas.
- Vivienda unifamiliar en parcela pavimentada con solera de hormigón y cierre perimetral de finca realizado en fábrica de ladrillo con acabado fratasado y pintado.
- Escaleras interiores de vivienda en piedra artificial con pasamanos de madera o tubo metálico recibido al paramento.
- Pavimentos interiores a base de baldosa de terrazo. En locales húmedos baldosa de gres.
- Carpinterías interiores de tableros armados, plafonadas, series económicas.
- Instalación de fontanería en tuberías de cobre. Un baño y aseo.
- Calefacción individual con caldera para combustible de gasóleo.
- Portero automático en puerta-cancela de entrada a cierre finca.
- Garaje para un coche.
- Sin zonas verdes.

## **USO: 2. INDUSTRIAL**

TIPO DE EDIFICACIÓN: 2.1. Naves con distribución interior y 2.2. Naves diáfanas.

### A. CALIDAD DE LUJO

Cuando los acabados e instalaciones de los inmuebles presentan condiciones de calidad y confort excelentes:

- Cimentación por micropilotes de hormigón armado en sustentación de zapatas o encepados de hormigón armado de apoyo a estructura.
- Estructura mediante pórticos metálicos o de hormigón con muros de contención de hormigón en sótano para usos varios.
- Cubierta transitable o no transitable de grava.
- Cerramientos exteriores de fachadas, de doble chapa prelacada, galvanizada, etc. con aislamiento térmico incorporado. Muros cortina de vidrio, o de paneles confeccionados con derivados plásticos o similares.
- Pavimento interior de hormigón con terminación de acabado tipo impreso o estampado.
- Nave calefactada mediante suelo radiante.
- Nave con instalación audiovisual, megafonía, etc.

### B. CALIDAD ALTA:

- Cimentación por pilotes de hormigón armado en sustentación de zapatas o encepados de hormigón armado de apoyo a estructura. Cimentación tradicional de zanjas y pozos para zapatas de hormigón armado, previa excavación a cielo abierto en vaciado de sótanos con martillo rompedor.
- Estructura mediante pórticos metálicos o de hormigón, sin sótanos.
- Cubierta de placas de chapa prelacada.
- Cerramientos exteriores de fachadas, de bloques prefabricados cara vista decorada, o ladrillo cara vista vitrificado.
- Pavimento interior de baldosa de terrazo pulido, o baldosa de gres.
- Nave calefactada, combustible gas natural o gasóleo.
- Nave con instalación de aire acondicionado.

### C. CALIDAD MEDIA:

- Cimentación tradicional de zanjas y pozos para zapatas de hormigón armado, previa excavación a cielo abierto en vaciado de sótanos con máquina retroexcavadora.
- Estructura mediante pórticos metálicos o de hormigón, sin sótanos.
- Cubierta de plazas de fibrocemento o similar.
- Cerramientos exteriores de fachada, de ladrillo cara vista o revestido de mortero monocapa tipo "Cotegrán" o similar.
- Pavimento interior de hormigón acabado cuarzo pulido.
- Nave no calefactada.
- Nave sin instalaciones especiales.



#### D. CALIDAD BAJA:

- Cimentación tradicional de zanjas y pozos para zapatas de hormigón armado, previa excavación a cielo abierto con máquina retroexcavadora. Sin vaciado de sótanos.
- Estructura portante de muros de carga de ladrillo o bloques prefabricados.
- Cubierta de tejas cerámicas.
- Cerramientos exteriores de fachadas con terminación y acabado de mortero fratasado y pintura.
- Pavimento interior de hormigón regleado o fratasado.
- Nave con calefactada.
- Nave sin instalaciones especiales.

#### 2. OBRAS DE REFORMA:

Se aplicará al precio de coste que figura en la siguiente tabla (considerado construcción de tipo medio), el coeficiente **1.00** o **0.75**, según se trate de **reforma total o media**. Este coeficiente se aplicará sobre la superficie construida total de la vivienda, local o unidad.

Cuando la **reforma sea total**, y la calidad de los elementos constructivos utilizados se constate técnicamente que son superiores a la calidad media establecida (según las tablas incluidas en el punto 1. Obras de Nueva Construcción), el precio básico se verá afectado por los coeficientes **1.50** o **2.50**, según se trate de calidad alta o de lujo.

Se aplicará al precio de coste que figura en la tabla siguiente (considerando construcción de tipo medio) el coeficiente **1.00** o **0.75**, según se trate de **reforma baja o mínima**, aplicable a la superficie afectada por la obra.

##### DEFINICIONES:

Entendiéndose por,

##### REFORMA TOTAL:

Cuando las obras afectan a la vivienda/local, partiendo de un espacio totalmente diáfano, una vez derribado los elementos constructivos existentes o partiendo de un local en estructura. Se encuentran incluidos los cambios de distribución de vivienda, cuando afecta la obra a la totalidad o mayor parte de la misma.

##### REFORMA MEDIA:

Cuando la actuación constructiva tiene lugar sobre la totalidad del local/vivienda, pero sin derribo de las tabiquerías existentes, o con cambios de distribución puntuales.

##### REFORMA BAJA:

Cuando la actuación no afecta a la totalidad del local/vivienda, y en la que está contemplado el cambio de instalaciones. Ejemplo: Retirada de alicatados y pavimentos de cocina y baño con cambio de instalación de fontanería hasta contador y nuevos aparatos sanitarios.

##### REFORMA MÍNIMA:

Cuando la actuación constructiva tiene lugar sobre puntos concretos, por ejemplo, sobre la retirada y reposición de los alicatados y pavimentos de la cocina de una vivienda o local, cambio de carpinterías, trabajos de adecentamiento, decoración y pintura.

USO	EDIFICACIONES	COSTE EJECUCIÓN MATERIAL
		Euros/m2 construido
	1.1. Viviendas colectivas de carácter urbano.	270.28
	1.2. Viviendas unifamiliares de Carácter urbano.	301.47
	1.3. Garajes, cuartos de	

	Instalaciones y trasteros	149.69
	1.4. Portales de viviendas y comunidades	193.29
	1.5. Anexos de viviendas unifamiliares	166.31
	1.6. Reformas y adecentamiento de fachadas	58.22
	1.7. Recorrido tradicional de tejado y retejado	31.18
	1.8. Apertura o reforma de hueco Sobre fachada. Cambio de ventanas	234.32
<b>1. RESIDENCIAL</b>	1.9. Instalación de rótulo-plafón Publicitario	204.48
	1.10. Instalación de valla-panel Publicitario	75.60
	1.11. Instalación de ascensor en Edificio de vivienda unifamiliar	3.266,79
	1.12. Instalación de ascensor con Cuatro paradas	24.638.39
	1.13. Incremento de parada por cada Planta	2.645.56
	1.14. Cambio de instalación de Fontanería baño	311.35
	1.15. Cambio de instalación de Fontanería cocina	245.44
	1.16. Cambio de instalación de Electricidad vivienda tipo medio	3.917,24
	1.17. Cambio de instalación de Calefacción	5.345,11
<hr/>		
	2.1. Fábricas en una planta	145.53
	2.2. Fábricas en varias plantas	259.89
	2.3. Almacenes, talleres y granjas.	239.09
<b>2. INDUSTRIAL</b>	2.4. Garajes y aparcamientos.	128.93
	2.5. Estaciones de servicio	301.47
	2.6. Estaciones, puertos y Aeropuertos	498.97
<hr/>		
	1.1. Múltiples en edificio exclusivo	253.64
	1.2. Unitarias en edificio exclusivo	249.48
	1.3. Múltiples en edificio mixto	239.09
<b>3. OFICINAS</b>	3.4. Unitarias en edificio mixto	228.69
	3.5. Banca y Seguros en edificio Exclusivo	634.12
	3.6. Banca y Seguros en edificio Mixto	634.12
<hr/>		
	4.1. Locales comerciales en edificio Mixto	270.28
	4.2. Galerías comerciales en edificio Mixto	280.67
	4.3. Comercios en edificio exclusivo En una planta	270.28
<b>4. COMERCIAL</b>	4.4. Comercios en edificio exclusivo varias plantas	291.08
	4.5. Mercados y mataderos	332.64
	4.6. Supermercados	239.09
<hr/>		
	4.1. Deportes varios edificación	

	Cubierta. Gimnasios	166.30
	4.2. Piscinas edificación cubierta	166.30
	4.3. Deportes varios al aire libre	45.73
	4.4. Piscinas edificación descubierta	145.52
<b>5. DEPORTES</b>	5.5. Edificios auxiliares: Vestuarios, Depuradoras, calefacción	228.68
	5.6. Espectáculos deportivos: Stadiums, Plazas de Toros.	415.82
	5.7. Hipódromos, canódomos, velódromos	384.63
<hr/>		
<b>6. ESPECTÁCULOS</b>	6.1. En edificio exclusivo: Clubs, Salas de fiestas, discotecas	446.99
	6.2. Unido a otros usos: Clubs, Salas de fiestas, discotecas	291.08
	6.3. Cines	270.28
	6.4. Teatros	436.60
<hr/>		
	7.1. Hoteles, hostales, moteles	291.08
	7.2. Apartahoteles, bungalows	270.09
	7.3. Restaurantes	332.64
	7.4. Bares y cafeterías sin aparatos Musicales	297.31
<b>7. TURISMO</b>	7.5. Bares y cafeterías con aparatos Musicales	395.03
	7.6. Casinos y clubs sociales	332.64
	7.7. Exposiciones y congresos	498.95
<hr/>		
<b>8. SANIDAD Y BENEFICENCIA</b>	8.1. Sanatorios y clínicas con camas	395.03
	8.2. Hospitales	415.82
	8.3. Ambulatorios y consultorios	276.52
	8.4. Balnearios y casas de baños	415.82
	8.5. Asilos, residencias, etc.	270.28
	8.6. Comedores, clubs, guarderías, etc.	270.28
<hr/>		
<b>9. CULTURALES Y RELIGIOSOS</b>	9.1. Internados	301.47
	9.2. Colegios mayores	301.47
	9.3. Escuelas, colegios y facultades	301.47
	9.4. Bibliotecas y museos	426.21
	9.5. Conventos y centros parroquiales	270.28
	9.6. Iglesias y capillas	270.28
	9.7. Crematorios y tanatorios	270.28
	9.8. Osarios y nichos	145.53
	9.9. Panteones y criptas	301.47
<hr/>		
<b>10. EDIFICIOS</b>	10.1. Monumentales	498.95
	10.2. Ambientales y Típicos	249.47
	10.3. De carácter oficial: Administrativos	304.64
	10.4. De carácter oficial: Representativos	304.64
	10.5. Penitenciarios, militares y Varios	304.64
	10.6. Obras de urbanización e interior	52.22
	10.7. Campings	45.73
	10.8. Campos de Golf	37.42
	10.9. Jardinería	37.42
	10.10. Silos y depósitos para sólidos	72.76
	10.11. Depósitos para líquidos y Gases	62.37
	10.12. Antenas de telefonía móvil y	

NOTA COMÚN: Para determinar la calidad de la construcción, instalación u obra realizada se atenderá a la repercusión, en su conjunto, de los elementos que inciden en la misma.