

C.O.A.D.E. / PRESUPUESTO DE REFERENCIA DE EJECUCIÓN MATERIAL

1.- PRESUPUESTO DE REFERENCIA

$$Pr = Cr \Sigma (Cpri \times Si)$$

En los edificios con diferentes usos y calidades, se recomienda calcular Pr para cada uno de ellos

donde:

S = Superficie construida. Es la suma de las superficies de cada planta del edificio, medida dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de las fachadas, tanto exteriores como interiores cuya altura libre sea superior a 1,50 m, y los ejes de las medianeras, en su caso.

Las superficies cubiertas no cerradas, balcones, terrazas y pérgolas, se computarán por el 50% de su superficie.

Cpr = Coste de referencia.

Cr : Coeficiente reductor en función de la superficie construida.

$$Cpr = Cp \times Z \times Q \times UT$$

donde:

Cp = Coste medio regional (47.885 ptas/m² en el año 2001)

Z = Coeficiente corrector en función de la zona geográfica dentro de la provincia.

Q = Coeficiente corrector en función de la calidad de la edificación.

UT = Coeficiente corrector en función del uso y la tipología de la edificación.

1.1. Coeficiente corrector en función de zona geográfica dentro de la provincia. (Z)

Z	BADAJOS	CÁCERES
1,00	Almendralejo, Badajoz, Don Benito, Mérida, Villanueva de la Serena	Cáceres, Plasencia
0,90	Azuaga, Jerez de los Caballeros, Montijo, Olivenza, Villafranca de los Barros, Zafra	Coria, Miajadas, Navalmoral de la Mata
0,85	Resto de municipios	Resto de municipios

1.2. Coeficiente corrector en función de la calidad de la edificación. (Q)

Q	Nivel medio de equipamientos, acabados e instalaciones
1,20	Nivel superior al estándar, según usos
1,00	Nivel estándar (mínimo obligatorio en todos los usos)

Se considera que una edificación de viviendas tiene un nivel superior al medio cuando se cumplen tres o más de las siguientes condiciones:

- tiene más de dos cuartos de baño por vivienda
- tiene instalación de calefacción
- tiene instalación de aire acondicionado
- tiene instalación de detección de alarma o extinción de fuego (distinto a extintores)
- tiene instalaciones especiales de videoportero, megafonía, gases, sonido, insonorización, etc
- tiene más de dos ascensores por núcleo de escaleras.
- tiene soluciones especiales en sistemas constructivos o materiales que no son los habituales (muros cortina, revestimientos de piedra, etc..)

1.3. Coeficiente corrector en función del uso y la tipología de la edificación. (UT)

USO	TIPOLOGÍA	UT
VIVIENDA/RESIDENCIAL	unifamiliar aislada y pareada.....	1,20
	unifamiliar entre medianeras.....	1,10
	edificio plurifamiliar aislado.....	1,05
	edificio plurifamiliar entre medianeras.....	1,00
LOCALES COMERCIALES	en planta baja de edificios de viviendas, (en bruto).....	0,50
	almacenes y locales en otras plantas distintas a la baja, (en bruto).....	0,70
	local comercial acondicionado sin uso.....	1,00
	locales comerciales acondicionados..... según P.E.M	
	hipermercados, mercados, supermercados.....	1,25
OFICINAS	cuando sean anexas a edificios de viviendas, se asimilarán a la tipología residencial correspondiente	
	en edificios de uso exclusivo.....	1,40
GARAJE/APARCAMIENTO	en planta baja de edificios de viviendas plurifamiliares.....	0,60
	en cualquier otra planta u otro tipo de edificio.....	0,80
INDUSTRIAL	naves sencillas en bruto y sin instalaciones.....	0,30
	naves sencillas adaptadas.....	0,40
	edificaciones industriales singulares.....	1,00
DOCENTE	preescolar y enseñanzas primaria, secundaria, universitaria o F. P.....	1,40
SANITARIO	hospitales y clínicas.....	1,80
	dispensarios y botiquines.....	1,15
HOTELES, ASILOS Y RESIDENCIAS DE ANCIANOS	Hoteles de 4 y 5 estrellas.....	1,80
	Hoteles de 1, 2 y 3 estrellas, Moteles y Turismo Rural.....	1,20
	Pensiones y Hostales.....	1,00
	Residencias de ancianos.....	1,15
ESPECTÁCULOS Y OCIO	Cines, teatros, discotecas, salas de fiesta, casinos.....	2,00
OTROS EDIFICIOS SINGULARES	Otros tipos de edificaciones no contemplados en apartados anteriores, (Estaciones de Autobuses, Bibliotecas, Museos, Edificios Religiosos, Palacios de Congresos, Tanatorios, etc.).....	según P.E.M
OBRA CIVIL	Piscinas al aire libre.....	0,80
	Parques infantiles al aire libre.....	0,30
	Urbanización (*).....	0,20
	Pistas de asfalto, hormigón y terrazas con drenaje.....	0,15
	Jardines y pistas de tierra sin drenaje.....	0,10
	Expediente Demolición.....	0,05

(*) aplicado a la superficie de viales, incluyendo acerados, aparcamientos, viales peatonales, escaleras y rampas.

Los usos no específicamente contemplados en esta relación se asimilarán a los ya definidos

1.4. Coeficiente reductor en función de la superficie construida. (Cr)

COEFICIENTE Cr			
S construida en m ²			Coef. Cr
Hasta.....	500 m ²		1,000
> 500 m ²	1.000 m ²		0,950
> 1.000 m ²	2.500 m ²		0,900
> 2.500 m ²	5.000 m ²		0,875
>5.000 m ²	10.000 m ²		0,850
Más de	10.000 m ²		0,800