

ANEXO 2: MANUAL PARA OBTENCIÓN DO PRESUPOSTO DE EXECUCIÓN MATERIAL DUNHA EDIFICACIÓN, APLICABLE Á ORDENANZA FISCAL REGULADORA DE TAXAS POLA PRESTACIÓN DE SERVIZOS URBANÍSTICOS E Á ORDENANZA REGULADORA DO IMPOSTO SOBRE CONSTRUCIÓNS, INSTALACIÓNS E OBRAS.

1. NORMAS XERAIS: CRITERIOS DE VALORACIÓN.

1.1. Un traballo considerarase incluído no punto que lle corresponde de acordo co destino predominante da superficie, e incluíranse naquel as superficies con destinos minoritarios. Soamente se dividirán en varios puntos cando un dos destinos minoritarios ocupe unha superficie maior do 20% do total, nese caso valorarase independentemente.

1.2. A superficie total construída é a suma da superficie de cada unha das plantas do edificio, medida dentro dos límites definidos polas liñas perimetrais das fachadas, tanto exteriores como interiores, e os eixes de medianeiras compartidas, se é o caso.

Nos edificios de vivendas as superficies abufardadas accesibles, que polas súas características construtivas e tipolóxicas sexan susceptibles de ser destinadas a vivenda, incluíranse no cómputo cando a súa altura libre sexa superior a 1,5 metros e valoraranse co uso da vivenda.

2. ESTIMACIÓN SIMPLIFICADA DOS PRESUPOSTOS DE EXECUCIÓN MATERIAL DA EDIFICACIÓN.

2.1. DEFINICIÓNS.

Mb.- Módulo básico.

Mc.- Módulo de construción ou de referencia.

S.- Superficie total construída, en m².

Si.- Superficie construída por uso de acordo co destino predominante dela.

Ct.- Coeficiente corrector en función da tipoloxía da edificación.

Cu.- Coeficiente corrector en función do uso da edificación.

PEMb.- Presuposto de execución material segundo módulos básicos.

PEM.- Presuposto de execución material do proxecto.

2.2. VALORES DE APLICACIÓN.

2.2.1. MÓDULO BÁSICO (Mb):

410,77 €/m ²

2.2.2. SUPERFICIE CONSTRUÍDA POR USO: Si.

Un traballo considérase incluído na alínea que lle corresponde de acordo co uso predominante da superficie; inclúense naquel as superficies con destinos minoritarios, tal e como se especifica no punto 1.1.1.

2.2.3. COEFICIENTE TIPOLOXÍAS: **Ct.**

Ct.- Tipoloxía da edificación.

1. En edificacións de nova planta e adicións.

1,20	Edificación illada (4 fachadas). Vivenda unifamiliar illada. Sotos a partir do 3º.
1,10	Agrupación en fila ou fileira. Sotos 1º e 2º.
1,00	Edificio en quintero pechado. Edificación aberta vivenda colectiva.

2. En obras de reforma e rehabilitación.

1,20	Rehabilitación total que inclúe desmontaxe de fachadas.
1,00	Adecuación interior de plantas baixas e entresollados. Rehabilitación integral do edificio conservando exclusivamente as fachadas.
0,65	Reforma interior de instalacións e acabados conservando a estrutura existente.
0,50	Reformas de elementos estruturais.
0,35	Rehabilitación de fachadas. Substitución de carpintería e pechamentos (aplicada á superficie de fachada).
0,30	Reformas de pouca entidade que non afecten a elementos estruturais nin a instalacións (acabados interiores).
0,02	Demolicións e derribamentos (aplicada á superficie total das plantas que se derriban).*

(*) Coeficiente de uso **Cu**=1.

2.2.4. COEFICIENTE DE USOS: **Cu.**

Cu.- Usos da edificación.

1. Edificación:

1,60	Auditorios. Museos. Teatros. Hoteis 5 estrelas. Edificios bancarios.
1,50	Hospitais. Laboratorios. Igrexas.
1,40	Bibliotecas. Facultades e Escolas universitarias. Hoteis 4 estrelas. Edificios penitenciarios. Terminais marítimas e aéreas.
1,30	Clubs sociais. Cines. Centros de saúde. Balnearios. Hoteis 3 estrelas. Salas de festas. Discotecas. Colexios con residencia.

1,20	Casas da cultura. Casas consistoriais. Locais bancarios. Consultorios. Residencias 3ª idade. Aparthoteis. Tanatorios. Centros de culto. Cuarteis. Matadoiros.
1,10	Vivenda. Hoteis 2 estrelas. Residencias universitarias. Moteis.
1,00	Residencial VPO. Oficinas. Garderías. Centros docentes. Hoteis 1 estrela. Ambulatorios. Hostais-residencias. Restaurantes. Estacións de autobuses. Salas de exposicións. Piscinas cubertas.
0,90	Bares. Mercados.
0,80	Centro comercial. Pavillóns deportivos cubertos. Vestiarios. Bungalows. Servizos campings.
0,65	Edificios de aparcadoiros. Local comercial. Establecementos comerciais industria escaparate.
0,50	Piscinas descubertas. Cemiterios.
0,40	Garaxes e aparcadoiros. Estacións de servizo.
0,35	Rochos. Locais en planta baixa ou semisoto sen uso específico. Soportais e terrazas abertas.
0,30	Almacéns. Instalacións deportivas descubertas. Granxas. Cubertos. Depósitos. Bancadas. Panteóns (por nicho). Naves industriais.
0,15	Acondicionamento de naves con obras mínimas.
0,10	Proxectos de urbanización (adsritos á edificación). Parcelas campings.**
0,05	Xardíns. Pistas de terra e formigón. Tratamento de espazos exteriores. Acondicionamento de terreos.**

(**)Coeficiente de tipoloxía $Ct=1$

2.3. OBTENCIÓN DO PRESUPOSTO DE EXECUCIÓN MATERIAL SEGUNDO MÓDULOS BÁSICOS: PEMb.

O custo da execución material de todo tipo de edificación obterase en función do módulo de construción **Mc**, e da superficie construída para cada uso, de acordo coas seguintes fórmulas:

$$2.3.1. \text{ MÓDULO DE CONSTRUCCIÓN: } Mc = Mb \times Ct \times Cu$$

Nos casos en que un coeficiente corrector non se axuste á tipoloxía ou ós usos antes definidos, aconséllase aplicar a media entre os que máis se asemellan.

$$2.3.2. \text{ PRESUPOSTO DE EXECUCIÓN MATERIAL SEGUNDO MÓDULOS BÁSICOS: } PEMb = \text{Sumatorio } (Mci \times Si)$$

Mci = Módulo de construción que corresponda, de acordo co destino predominante da superficie.

Si = Superficie construída que corresponda, de acordo co destino predominante dela.

(Nos edificios con usos diferentes recoméndase calcular o PEMb para cada uso).

Este presuposto así obtido será o presuposto de referencia para o cálculo da autoliquidación.

FOLLA DE AVALIACIÓN

SUXEITO PASIVO:	
ENDEREZO:	
DNI/CIF:	TFNO.:

TIPO DE OBRA:

OBTENCIÓN DO PRESUPOSTO DE REFERENCIA SEGUNDO MÓDULOS BÁSICOS ORIENTATIVOS PMb

PLANTAS			Superficie construída	Módulo básico Mb	Tipoloxía Ct	Uso Cu	Módulo Mc	Presupostos parciais
Núm.	Uso	Superficie						
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUÍDA				PRESUPOSTO REFERENCIA		DE		

..... de do
 O INTERESADO

DISPOSICIÓN FINAL

O presente anexo entrará en vigor o día da súa publicación no Boletín Oficial da Provincia, comezará a aplicarse o 1 de xaneiro de 2012, e permanecerá en vigor ata a súa modificación ou derogación expresa¹.

¹ O texto do anexo transcrito, é o da súa redacción vixente, integrada coas modificacións aprobadas polo Concello Pleno mediante acordo de data 7 de novembro de 2011, para rexer a partir do 1 de xaneiro de 2012 (BOP núm. 294 do 26/12/2011).