



PRECIOS MÍNIMOS DE CONSTRUCCIÓN

PMC

El Ayuntamiento de Cabezón de Pisuerga necesita dotarse de un instrumento de trabajo y consulta permanente para establecer la estimación de los precios de construcción en cualquiera de las fases y niveles de los trabajos profesionales que sean redactados por Arquitectos, Arquitectos Técnicos, Ingenieros, Ingenieros Técnicos, etc. No obstante este instrumento no releva a los Técnicos redactores de los distintos proyectos de construcción de su obligación de ajustar los presupuestos de las obras a la realidad de los mercados según su propia información, presupuestos que servirán de base para el cálculo del Impuesto de construcciones, instalaciones y obras **ICIO** y de las correspondientes tasas.

Para ello se ha realizado un detallado estudio de Precios de edificación teniendo en cuenta los datos posibles tanto de carácter oficial – Módulos de Viviendas de Protección Oficial (VPO), índices del Coste de Viviendas y de Precios de Consumo, valores catastrales, recientes normas de otras administraciones locales (Ayuntamiento de Laguna de Duero), etc. – como de carácter técnico – estudios y cuadros de precios de los distintos organismos y corporaciones profesionales, anterior normativa de los Colegios de Arquitectos para la determinación de Costes de Referencia, distintas bases de precios de construcción – y del mercado de la construcción – adjudicaciones, licitaciones, agentes del sector de Promotores y Constructores – o inmobiliario, para el ámbito de los municipios del alfoz de Valladolid, con el objeto de obtener unos precios orientativos de suficiente fiabilidad que, a través de sencillas fórmulas, se aproximen al precio real de las obras o sirvan de referencia para los mismos.

Para la obtención de estos Precios Mínimos de Construcción PMC, se establece una normativa que consiste en un MÓDULO **M** fijado anualmente por el Ayuntamiento y una serie de coeficientes – tipológico **Ct** y de características **Cc** – que permiten un cálculo sencillo y realista respecto a las edificaciones en función de sus usos y sus condiciones específicas.

El MÓDULO **M** fijado por el Ayuntamiento para el año 2010 se establece en **450,00 (CUATROCIENTOS CINCUENTA) euros/m²** que será revisado anualmente. Dicha revisión supondrá un incremento del módulo igual al IPC anual siempre que este resulte superior al 2%.

Esta normativa se estructura de la siguiente forma:





Ayuntamiento CABEZÓN DE PISUERGA.

CIF: P4702800F - Plaza de la Concordia 1 – 47260 Cabezón de Pisuerga Valladolid

- 1).- Normas generales con definiciones de criterios de Medición.
- 2).- Presentación de expedientes en cuanto a la tramitación de los mismos.
- 3).- Determinación de Precio Mínimo de Construcción con los correspondientes apartados de cálculo.

NORMAS GENERALES

CARÁCTER ORIENTATIVO DE LOS PRECIOS MÍNIMOS DE CONSTRUCCIÓN

Los Precios Mínimos de Construcción constituyen sólo una estimación que pretende ajustarse a la realidad pero no releva a los Técnicos redactores de los trabajos del deber de confeccionar los Presupuestos de Ejecución Material de las obras de acuerdo con los precios reales según su propia información.

MÓDULO

El MÓDULO **M** vigente será el aprobado anualmente por el Ayuntamiento y que será publicado en su página web.

MEDICIÓN DE LA SUPERFICIE CONSTRUIDA.

Se considera como superficie construida la delimitada por las líneas exteriores de cada una de las plantas que tengan Uso Posible.

Los balcones o terrazas y las superficies cubiertas no cerradas (porches o plantas diáfanos) se computarán por el 50% de su superficie.

MEDICIÓN DE LA SUPERFICIE ÚTIL DE VIVIENDAS.

Se considera como superficie útil la del suelo de vivienda 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 se incluirá la mitad de la superficie de suelo de los espacios exteriores de uso privativo de la vivienda tales como terrazas, tendederos, porches u otros.

Del cómputo de la superficie útil queda excluida la superficie ocupada en planta por los cerramientos interiores de la vivienda, fijos o móviles, por los elementos

estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección superior a 0,10 metros cuadrados, así como la superficie de suelo en la que la altura libre sea inferior a 1,50 metros.

PRESENTACIÓN DE EXPEDIENTES

PROYECTOS

A la documentación de los proyectos se adjuntará la hoja de Precios Mínimos de Construcción – **PCM** – debidamente cumplimentada y firmada por el Técnico redactor del proyecto. El MÓDULO de aplicación será el vigente en Cabezón de Pisuerga en la fecha de presentación del proyecto en el Registro Municipal. La cifra obtenida por la aplicación del cálculo del **PMC** servirá como referencia para la determinación del **PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL** del proyecto presentado.

EXPEDIENTES DE LEGALIZACIÓN

Las valoraciones de referencia se obtendrán de igual forma que en los proyectos e igualmente se aportará, junto a la correspondiente documentación, la hoja de **PMC**.

AMPLIACIONES O ELEVACIONES DE CONSTRUCCIONES

El presupuesto de referencia se calculará de igual forma que la señalada anteriormente, considerando, a efectos de cumplimentar la hoja de **PMC**, las características de todo el conjunto y aplicando el valor del metro cuadrado obtenido a la **SUPERFICIE CONSTRUIDA QUE SE AMPLIA**.



983 50 00 05



983 50 03 70



www.cabezondepisuerga.es

administracion@aytocabezondepisuerga.es



Ayuntamiento CABEZÓN DE PISUERGA.

CIF: P4702800F - Plaza de la Concordia 1 – 47260 Cabezón de Pisuerga Valladolid

EDIFICIOS CON DIFERENTES USOS

Cuando en una nueva edificación existan usos que estén comprendidos en más de uno de los grupos que se definen más adelante, el presupuesto de referencia se obtendrá mediante la suma de los resultados de multiplicar la superficie útil de cada uso por el precio del metro cuadrado obtenido para cada uno de ellos.

CERTIFICADO FINAL DE OBRA

Los presupuestos finales de obra se obtendrán en función del MÓDULO vigente en la fecha de presentación del certificado final de obra en el Registro Municipal y con las mismas condiciones que los presupuestos de los proyectos.

PRECIO MÍNIMO DE CONSTRUCCIÓN

El precio mínimo de construcción de cada metro cuadrado construido para proyectos y para direcciones de obra se obtendrá mediante la aplicación de la siguiente fórmula:

$$P = M \times Ct \times Cc$$

Siendo:

M = Módulo vigente en la fecha de entrada del expediente en el Registro Municipal

Ct = Coeficiente tipológico

Cc = Coeficiente de características

1. VIVIENDAS

Valores de Ct

VIVIENDA UNIFAMILIAR

1.1. Aislada/pareada	1.3
1.2. Entre Medianeras	1.2

VIVIENDA COLECTIVA

1.3. En bloque aislado	1.0
1.4. En bloque adosada E/M.	1.0

Valores de Cc

Vivienda con cualquier superficie	1.0
-----------------------------------	-----

2. EDIFICIOS COMERCIALES Y OFICINAS.

Ct = 1.0 Valores de Cc

2.1. Hipermercados	1.3
2.2. Grandes Almacenes	1.7
2.3. Galerías Comerciales	1.2
2.4. Contenedores (instalaciones básicas)	0.9
2.5. Exposiciones /grandes superficies)	1.0
2.6. Edificios oficinas	1.5
2.7. Oficina Bancaria o de Seguridad	1.8

3. NAVES Y ALMACENES

Ct = 0.8 Valores de Cc

3.1. Naves de gran simplicidad:	
En medio rural	0.3
En polígonos o núcleos industriales	0.4
3.2. Resto de naves	0.5
3.3. Oficinas en interior de naves	1.5
3.4. Edificios de Aparcamientos	1.1
3.5. Naves con instalaciones complejas	0.9
3.6. Edificios industriales de varias plantas	1.1

4. SÓTANOS, SEMISÓTANOS, PLANTA BAJA Y ENTREPLANTA, PARA GARAJES, DEPENDENCIAS DE SERVICIO Y LOCALES COMERCIALES SIN USO ESPECÍFICO, COMPONENTES DE CUALQUIER TIPO DE EDIFICACIÓN.

Ct = El correspondiente al tipo de edificio de que se trate

Valores de Cc

4.1. Planta Baja y Entreplanta	0.4
4.2. Sótano 1º y Semisótano	0.6
4.3. Sótano 2º	0.7
4.4. Sótano 3º y siguientes	0.8
4.5. Bajo cubierta no vividera	0.7

5. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

Solamente se aplicará a la superficie de viales (incluyendo aceras, bordillos, aparcamientos, escaleras y similares)

Ct = 0.15 Valores de Cc

5.1. Trabajos totales	1.0
5.2. Trabajos parciales	
5.2.1. Movimiento de tierras	0.1
5.2.2. Pavimento de calzadas	0.25



983 50 00 05



983 50 03 70



www.cabezondepisuerga.es

administracion@aytocabezondepisuerga.es



Ayuntamiento CABEZÓN DE PISUERGA.

CIF: P4702800F - Plaza de la Concordia 1 - 47260 Cabezón de Pisuerga Valladolid

5.2.3. Aceras	0.15
5.2.4. Red de desagües	0.25
5.2.5. Abastecimiento de agua	0.1
5.2.6. Electricidad, Iluminación, etc.	0.15

8.8. Teatros de una planta	3.5
8.9. Teatros de varias plantas	4.0
8.10. Clubs Sociales	1.8

6. INSTALACIONES DEPORTIVAS AL AIRE LIBRE.

Ct = 1.0 Valores de Cc

6.1. Pistas terrizas sin drenaje	0.06
6.2. Pistas de hormigón o asfalto	0.1
6.3. Pistas de césped, pavimentos especiales y terrizas con drenaje.	0.2
6.4. Piscinas hasta 50 m2 de vaso	1.2
6.5. Piscinas hasta 500 m2 de vaso	0.7
6.6. Piscinas mayores de 500 m2 de vaso	0.5
6.7. Dependencias cubiertas de servicio de instalaciones al aire libre, almacenes - Dependencias anexas, vestuarios, dispensarios.	1.1
6.8. Estadios, plazas de toros, hipódromos o similares con capacidad máxima de 8.000 plazas y sin graderíos cubiertos (las pistas se valoran aparte)	1.5
6.9. Estadios, plazas de toros, hipódromos o similares con capacidad superior a 8.000 plazas ó con graderíos cubiertos (las pistas se valoran aparte)	2.0
6.10. Graderíos apoyados sobre el terreno sin cubrir.	0.3
6.11. Graderíos apoyados sobre el terreno cubiertos.	0.6
6.12. Graderíos sobre estructura sin cubrir.	0.5
6.13. Graderíos sobre estructura cubiertos.	0.8

7. INSTALACIONES DEPORTIVAS CUBIERTAS

Ct = 1.0 Valores de Cc

7.1. Gimnasios	1.2
7.2. Polideportivos	1.8
7.3. Piscinas	2.1

8. LOCALES DE DIVERSIÓN Y OCIO

Ct = 1.0 Valores de Cc

8.1. Parque infantil al aire libre	0.35
8.2. Clubs, salas de fiestas, y discotecas en medio urbano	3.0
8.3. Discotecas en medio rural	1.5
8.4. Casinos y Círculos	2.0
8.5. Cines de una planta en medio rural	2.0
8.6. Cines de una planta	3.0
8.7. Cines de varias plantas	3.5

9. EDIFICIOS RELIGIOSOS

Ct = 1.0 Valores de Cc

9.1. Conjunto Parroquial	1.5
9.2. Iglesia y Capillas exentas	2.7
9.3. Edificios religiosos residenciales	1.5

10. EDIFICIOS DOCENTES

Ct = 1.0 Valores de Cc

10.1. Jardines de infancia, guarderías y centros de educación preescolar	1.25
10.2. Centros de educación Primaria y Secundaria	1.5
10.3. Institutos y Centros de Bachillerato	1.75
10.4. Centros de Formación Profesional	1.85
10.5. Centros de Educación, Artes y Oficios	1.6
10.6. Bibliotecas sencillas y Casas de Cultura	1.6
10.7. Escuelas de Grado Medio	2.25
10.8. Escuelas Universitarias y Técnicas	2.75
10.9. Colegios Mayores	1.8
10.10. Centros de Investigación y Bibliotecas de gran importancia	3.0
10.11. Museos y edificaciones docentes singulares	3.0

11. OTROS EDIFICIOS PÚBLICOS

Ct = 1.0 Valores de Cc

11.1. Establecimientos correccionales y penitenciarias.	1.6
11.2. Estaciones de autobuses	1.7
11.3. Estaciones de ferrocarril	2.0
11.4. Terminales aéreas y marítimas	2.25
11.5. Edificios oficiales entre medianerías	2.0
11.6. Edificios oficiales exentos	2.25

12. EDIFICIOS SANITARIOS

Ct = 1.0 Valores de Cc

12.1. Dispensarios y botiquines	1.3
12.2. Laboratorios	2.4
12.3. Hospitales	3.0
12.4. Centros médicos	3.25
12.5. Tanatorios	1.5

13. INDUSTRIA HOTELERA

Ct = 1.0 Valores de Cc



983 50 00 05



983 50 03 70



www.cabezondepisuerga.es

administracion@aytocabezondepisuerga.es



Ayuntamiento CABEZÓN DE PISUERGA.

CIF: P4702800F - Plaza de la Concordia 1 – 47260 Cabezón de Pisuerga Valladolid

13.1. Hoteles de categoría alta	2.5
13.2. Hoteles de categoría media	1.7
13.3. Hostal y pensión	1.35
13.4. Residencias de ancianos y similares (se asimilan a hoteles y hostales)	
13.5. Discobar	2.5
13.6. Cafetería	2.0
13.7. Bares económicos	1.6
13.8. Restaurantes	2.3
13.9. Mesón (Restaurante económico)	1.7
13.10. Casas de Baño y Bañearios	2.0
13.11. Saunas	2.3

14. VARIOS

Ct = 1.0 Valores de Cc

14.1. Panteones	5.8
14.2. Jardinería con riego de manguera	0.05
14.3. Jardinería con riego por aspersión	0.09

15. ADAPTACIÓN DE LOCALES COMERCIALES

Ct = 0.7

Cc = Los correspondientes por uso, siendo "1" en usos no especificados

Coeficientes correctores

15.1. Local comercial de 1er uso con todas sus instalaciones	1.0
15.2. Local comercial de gran superficie (sin apenas distribución)	0.7
15.3. Local comercial con uso anterior y aprovechamiento parcial.	0.6
15.4. Para las superficies destinadas a almacén dentro de un local comercial	0.4
15.5. Adaptación de local en garaje	0.4

16. REHABILITACIÓN

Notas a todos los grupos:

Coeficientes aplicables sobre los anteriores en su caso:

Rehabilitación:

Integral	1.0
Sin afección estructural	0.7
Parcial o elementos comunes	0.3



983 50 00 05



983 50 03 70



www.cabezondepisuerga.es

administracion@aytocabezondepisuerga.es