

## ADMINISTRACIÓN LOCAL

### AYUNTAMIENTO DE NAVAS DE SAN JUAN (JAÉN)

- 282** *Aprobación definitiva de modificación de las Ordenanzas fiscales reguladoras de la Tasa por licencias urbanísticas y de la Base Imponible del Impuesto de sobre construcciones, instalaciones y obras.*

#### **Edicto**

Transcurrido el plazo de exposición pública sin que se hayan presentado reclamaciones, se considera aprobada definitivamente la siguiente modificación de las Ordenanzas fiscales reguladoras de la Tasa por licencias urbanísticas y de la base imponible del Impuesto de sobre construcciones, instalaciones y obras y, en los términos siguientes:

“Se incorpora el siguiente:

Artículo 8º.- Declaración.

1. Las personas interesadas en la obtención de una licencia de obras, presentarán, previamente, en el Registro General la oportuna solicitud según modelo determinado por la Administración Municipal, acompañando, en su caso, proyecto técnico visado por el Colegio Oficial correspondiente, con especificación detallada de la naturaleza de la obra y lugar de emplazamiento, en la que se haga constar el importe presupuestado de la obra, mediciones y el destino del edificio.
2. Cuando se trate de licencia para aquellos actos en que no sea exigible la formulación del proyecto suscrito por técnico competente, a la solicitud se acompañará un presupuesto de las obras a realizar, con una descripción detallada de la superficie afectada, número de departamentos, materiales a emplear y, en general, de las características de la obra o acto cuyos datos permitan comprobar el coste de aquellos, según modelo determinado por la Administración Municipal.
3. Si después de formulada la solicitud de licencia se modificase o ampliase el proyecto, deberá ponerse en conocimiento de la Administración Municipal, acompañando el nuevo presupuesto o el reformado, y, en su caso, planos y memorias de la modificación o ampliación.
4. La base imponible se determinará en función del presupuesto presentado por el interesado, siempre que el mismo hubiera sido visado por el Colegio Oficial correspondiente y se adapte a sus módulos; en otro caso, la base imponible será determinada por los técnicos municipales, de acuerdo con el coste estimado del proyecto.

ANEXO VALORES MÍNIMOS DE COSTES DE CONSTRUCCIÓN

Anexo basado a lo establecido por el Colegio Oficial de Arquitectos de Jaén para los Costes de Referencia de la Construcción, referido a los costes vigentes en el momento de la solicitud. (\*ACTUALIZACIÓN ANUAL SEGÚN C.O.A.J.)

#### A. EDIFICIO DE VIVIENDAS.

##### A.1. PRECIO/m<sup>2</sup>.

El valor de coste de referencia por metro cuadrado construido (Mc) aplicable al cálculo del presupuesto de referencia se obtiene a partir de un módulo base (Mo) corregido por la localización, tipología y calidad de la edificación.

$$Mc = Mo \times FI \times Ft \times Fc$$

##### A.2. MODULO BASE.

El valor de Mo para 2015 será de: 472 €/m<sup>2</sup>

##### A.3. FACTOR DE LOCALIZACIÓN.

El factor FI se obtiene de la siguiente clasificación en función del emplazamiento de la obra y del Municipio correspondiente y será aplicable para todo tipo de obras de edificación y urbanización.

Clasificación de Municipios. Tipos.

Municipios C: FI = 0,90

Navas de San Juan

##### A.4. FACTOR DE TIPOLOGÍA.

Viviendas unifamiliares aisladas: Ft =1,20

Viviendas adosadas o agrupadas con acceso independiente y/o aterrazadas (dos o más): Ft =1,10

Vivienda unif. entre medianerías en casco, para uso propio: Ft =1,00

Viviendas plurifamiliares: Ft =1,10

##### A.5. FACTOR DE CALIDAD.

El factor Fc viene determinado por las calidades de las obras asimiladas a la superficie construida, según el apartado de criterios generales de medición.

El factor Fc aplicable a cada vivienda será el que le corresponda por su superficie, incluidos porches y terrazas cubiertas según criterios generales de medición.

Viviendas de  $S \leq 70$  m<sup>2</sup>: Fc = 1,05

Viviendas de  $70 < S \leq 130$  m<sup>2</sup>: Fc = 1,00

Viviendas de  $130 < S \leq 160$  m<sup>2</sup>: Fc = 1,10

Viviendas de  $S > 160 \text{ m}^2$ :  $F_c = 1,20$

Demoliciones.

El valor del coste de referencia de metro cúbico a demoler ( $D_c$ ) aplicable al cálculo del presupuesto de referencia se obtiene a partir de un módulo base ( $D_o$ ), corregido por los factores de tipología de altura y de medios utilizados en la demolición:

$$D_c = D_o \times F_t \times F_h \times F_m$$

El valor de  $D_o$  para el 2015, será de:  $11,30\text{€/m}^3$

(en naves industriales):  $3,70\text{€/m}^3$

Edificios exentos:  $F_t = 1,00$

Edificios entre medianerías:  $F_t = 1,20$

Edificios hasta 4 plantas:  $F_h = 1,00$

Edificios de más de 4 plantas:  $F_h = 1,20$

Utilización de medios manuales:  $F_m = 1,00$

Utilización de medios mecánicos:  $F_m = 0,60$

Presupuestos de Estudio de Seguridad y Salud en las Obras

El presupuesto para la aplicación y ejecución del Estudio de Seguridad y Salud deberá cuantificar el conjunto de gastos previstos, tanto por lo que se refiere a la suma total, como a la valoración unitaria de los elementos, con referencia al cuadro de precios sobre el que se calcula. El presupuesto del Estudio de Seguridad y Salud deberá ir incorporado al presupuesto general de la obra como un capítulo más del mismo (Art. 5.4 del RD 1.627/97).

Se establecen los siguientes porcentajes sobre el presupuesto de referencia deducido de los Costes de Referencia de la Construcción para 2014, como estimación mínima del presupuesto de Estudio de Seguridad y Salud Laboral:

$$P_{ess} = K\% \times PEM$$

Siendo:

$K$  = Coeficiente según tabla adjunta

$PEM$  = Presup. Ejec. Mat. del Proyecto

Edificios de Viviendas:  $K \rightarrow 2\%$  al  $3\%$

Obras incluidas en aptdo. B (otros usos) y Demoliciones:  $K \rightarrow 2\%$  al  $4\%$

Obras de Urbanización:  $K \rightarrow 1\%$  al  $2\%$

Proyectos Reformados y Obras de Reforma

Estimación Porcentual por Capítulos

I. Movimiento de tierras:  $2\%$

II. Cimentación:  $5\%$

III. Estructura:  $15\%$

IV. Albañilería y cubierta:  $35\%$

V. Saneamiento:  $2\%$

- VI. Solados, revestimientos y alicatados: 13%
- VII. Carpintería y cerrajería: 14%
- VIII. Instalaciones de electricidad: 3%
- IX. Instalaciones de fontanería y sanitarios: 6%
- X. Vidrios: 2%
- XI. Pinturas: 3%
- XII. Total: 100%

#### B. OTROS USOS.

El valor del coste de referencia (Mc) para el cálculo del presupuesto de referencia se obtendrá a partir de su módulo base M correspondiente, afectado por el factor de localización FI que se obtiene del apartado A.3.

$$Mc = M \times FI$$

Nunca deberá afectarse un módulo dos veces por un mismo factor

#### B.1. USOS COMERCIALES.

Con distribución: 589 €/m<sup>2</sup>

Sin distribución: 441 €/m<sup>2</sup>

Mercados, Hiperm., Superm. en edificac. Exentas: 482 €/m<sup>2</sup>

#### B.2. USOS DE OFICINAS.

Con distribución: 630 €/m<sup>2</sup>

Sin distribución: 512 €/m<sup>2</sup>

#### B.3. USO HOTELERO.

Hotel y Motel de 5 estrellas: 1.245 €/m<sup>2</sup>

Hotel y Motel de 4 estrellas: 1.040 €/m<sup>2</sup>

Hotel y Motel de 3 estrellas: 871 €/m<sup>2</sup>

Hotel y Motel de 2 estrellas: 681 €/m<sup>2</sup>

Hotel y Motel de 1 estrella y Casas Rurales: 564 €/m<sup>2</sup>

Pensiones, Hostales y Albergues: 533 €/m<sup>2</sup>

#### B.4. ESPECTÁCULOS Y HOSTELERÍA.

Teatros y cines cubiertos: 768 €/m<sup>2</sup>

Teatros y cines descubiertos: 313 €/m<sup>2</sup>

Balnearios: 615 €/m<sup>2</sup>

Cafeterías, bares, restaurantes: 635 €/m<sup>2</sup>

Tascas y tabernas: 436 €/m<sup>2</sup>

Sala de fiestas, discotecas: 676 €/m<sup>2</sup>

Clubs, casinos, círculos, saunas: 635 €/m<sup>2</sup>

#### B.5. USOS DOCENTES.

Guarderías y preescolar: 600 €/m<sup>2</sup>  
Colegios e institutos: 666 €/m<sup>2</sup>  
Centros de Formación Profesional: 733 €/m<sup>2</sup>  
Escuelas Superiores y Facultades Universitarias: 809 €/m<sup>2</sup>  
Colegios Mayores y Menores: 825 €/m<sup>2</sup>

#### B.6. USOS PÚBLICOS.

Estación de autobuses: 640 €/m<sup>2</sup>  
Centrales telefónicas, eléctricas, etc.: 533 €/m<sup>2</sup>  
Bibliotecas: 666 €/m<sup>2</sup>  
Museos, Sala de Exposiciones: 835 €/m<sup>2</sup>

#### B.7. USOS RELIGIOSOS.

Edificios religiosos: 574 €/m<sup>2</sup>

#### B.8. USOS SANITARIOS.

Centros de Salud: 589 €/m<sup>2</sup>  
Dispensarios y botiquines: 472 €/m<sup>2</sup>  
Clínicas: 958 €/m<sup>2</sup>  
Laboratorios: 907 €/m<sup>2</sup>  
Hospitales: 1.055 €/m<sup>2</sup>  
Asilos, residencia de ancianos: 722 €/m<sup>2</sup>  
Tanatorios-Crematorios: 728 €/m<sup>2</sup>

#### B.9. INSTALACIONES DEPORTIVAS Y RECREATIVAS.

Graderíos cubiertos: 246 €/m<sup>2</sup>  
Graderíos descubiertos: 169 €/m<sup>2</sup>  
Gimnasios: 441 €/m<sup>2</sup>  
Polideportivos cubiertos: 656 €/m<sup>2</sup>  
Piscinas cubiertas: 681 €/m<sup>2</sup>  
Piscinas descubiertas: 292 €/m<sup>2</sup>  
Dependencias cubiertas al servicio de instalaciones deportivas al aire libre (vestuarios, etc.): 410 €/m<sup>2</sup>  
Pistas terrazas sin drenaje: 38 €/m<sup>2</sup>  
Pistas de hormigón o asfalto: 49 €/m<sup>2</sup>  
Pistas de césped, pavimentos especiales y terrizos con drenaje: 65 €/m<sup>2</sup>  
Estadios, plazas de toros, hipódromos, velódromos o similares: 569 €/m<sup>2</sup>  
Parques, jardines, juegos infantiles, etc.: 71 €/m<sup>2</sup>  
Camping: Edificación según su módulo: Urbanización según su módulo  
Campos de Golf:  
- Edificación según su módulo  
- Urbanización según su módulo

#### C. OTRAS EDIFICACIONES Y OBRAS DE URBANIZACIÓN.

El valor del coste de referencia (Mc) para el cálculo del presupuesto de referencia se

obtendrá a partir de su módulo base M correspondiente, afectado por el factor de localización FI que se obtiene del apartado A.3.

$$Mc = M \times FI$$

Nunca debe afectarse un módulo dos veces por un mismo factor.

#### C.1. MUROS DE CONTENCIÓN.

(Cerramientos o acondicionamientos de parcelas).

De mampostería: 97 €/m

De hormigón: 267 €/m<sup>2</sup>

#### C.2. ADAPTACIÓN DE LOCALES.

Adaptación de locales a uso específico: 0,5 Mc

Siendo MC el precio correspondiente al uso proyectado

#### C.3. EDIFICIOS DE GARAJES Y/O APARCAMIENTOS, EN USO EXCLUSIVO O PRINCIPAL: 374 €/m<sup>2</sup>

##### C.4.1. Trasteros, almacenes, locales de servicios, instalaciones, garajes, aparcamientos, etc.

$$Mc = 0,6 \times Mr \times Fp$$

Siendo:

Mr: Módulo resultante del uso proyectado, afectado de sus correspondientes factores.

(En edificios de viviendas plurifamiliares, corresponderá al de la vivienda de mayor Mc del edificio).

##### C.4.2. Bajos de edificios sin uso específico independiente del uso del edificio, sin acabados interiores ni exteriores.

$$Mc = FI \times Fp \times 282$$

Siendo:

Fp: Factor dependiente de la profundidad de rasante.

Sobre rasante exterior: Fp = 1,00

Semisótano: Fp = 1,05

Sótano 1º: Fp = 1,10

Sótano 2º: Fp = 1,20

Sótano 3º y sucesivos: Fp = 1,25

#### C.5. ALMACENES E INDUSTRIAS.

Cobertizos sin cerrar: 108 €/m<sup>2</sup>

Almacenes y edif. indust. en una o varias planta: 323 €/m<sup>2</sup>

Naves industriales y agrícolas en una planta:

- Superficie edificada hasta 1.000 m<sup>2</sup>: 185 €/m<sup>2</sup>
- Superficie edificada entre 1.000 m<sup>2</sup> y 2.000 m<sup>2</sup>: 169 €/m<sup>2</sup>
- Superficie edificada entre 2.000 m<sup>2</sup> y 10.000 m<sup>2</sup>: 164 €/m<sup>2</sup>
- Superficie edificada superior a 10.000 m<sup>2</sup>: 149 €/m<sup>2</sup>

**C.6. OBRAS DE URBANIZACIÓN: PLANEAMIENTO.**

Valor del coste de referencia €/m<sup>2</sup> según superficie sector.

S. En Ha	€/m <sup>2</sup>
S ≤ 1	31
1 < S ≤ 3	30
3 < S ≤ 15	28
15 < S ≤ 30	27
30 < S ≤ 45	24
45 < S ≤ 100	21
100 < S ≤ 300	19
S > 300	17

**C.7. OBRAS DE INFRAESTRUCTURA Y URBANIZACIÓN.**

Que acompaña a la edificación o tratamiento de espacios residuales de un conjunto: 97 €/m<sup>2</sup>

Cuando el tratamiento de los espacios en este tipo de proyectos no sea completo, sino que se realicen algunos capítulos de obra, los porcentajes de aplicación serán los siguientes:

- Pavimentación: 18%
- Acerado: 22%
- Alumbrado: 30%
- Saneamiento: 15%
- Abastecimiento: 15%

1. Relación de Precios Mínimos de las Unidades de Obra Más Frecuentes, a tener en cuenta en los presupuestos de Licencias de Obra Menor:

Solados:

- Solería con gres o terrazo: 18 €/m<sup>2</sup>
- Solería con mármol: 37 €/m<sup>2</sup>
- Solería porcelánico: 41 €/m<sup>2</sup>
- Solera de hormigón: 15 €/m<sup>2</sup>

Fachadas:

- Zócalo de piedra natural: 56 €/m<sup>2</sup>
- Zócalo de mármol y granito: 74 €/m<sup>2</sup>
- Zócalo de cemento, tirolesa o gres: 35 €/m<sup>2</sup>
- Brencas o Jambas de piedra natural o mármol:
  - Ventana: 120 €/Ud.
  - Balcón: 140 €/Ud.

- Puerta: 150 €/Ud.  
Sacar contador de electricidad ó de agua a fachada: 120 €

**Baños:**

Sanitarios y grifería en cuarto de baño:

- Sin tuberías: 480 €

- Con tuberías: 660 €

Sanitarios y grifería en cuarto de aseo:

- Sin tuberías: 400 €

- Con tuberías: 580 €

Cambiar bañera por plato de ducha: 480 €

**Cubiertas y Terrazas:**

Repaso y limpieza de tejado: 450 €

Repaso y limpieza de tejado cambiando palos o tablas rotos: 450 € + 10 €/m<sup>2</sup> palos

Sustitución cubierta tabiq. palomero, tablero y teja: 31 €/m<sup>2</sup>

Cambiar teja por otra nueva: 20 €/m<sup>2</sup>

Desmontar tejado para colocar onduline bajo teja y poner la misma teja: 32 €/m<sup>2</sup>

Porche con cubierta de chapa galvanizada sin cerrar: 60 €/m<sup>2</sup>

Cubierta de chapa met. galvanizada: 14 €/m<sup>2</sup>

Cubierta de chapa tipo sándwich: 37 €/m<sup>2</sup>

Levantar suelo, impermeabilizar y solería: 60 €/m<sup>2</sup>

Impermeabilizar y solería: 43 €/m<sup>2</sup>

**Escaleras:**

Peldaños de mármol o granito: 60 €/ml

Peldaños de baldosa rústica: 46 €/ml

Peldaños de baldosa con mamperlán: 60 €/ml

**Carpinterías:**

Puerta calle de hierro: 600 €

Puerta calle de madera: 660 €

Puerta interior de hierro: 250 €

Puerta interior de madera: 170 €

Puerta interior de aluminio: 290 €

Ventana de aluminio: 230 €

Ventana de madera: 290 €

Balcón de aluminio: 420 €

Balcón de madera: 520 €

Barandilla en balcón: 200 €

Portón de cochera: 600 €

Cambiar marcos a las puertas: 120 € / Ud.

**Revestimientos:**

Enfoscado de cemento: 10 €/m<sup>2</sup>



Enlucido de yeso: 5 €/m<sup>2</sup>  
Enfoscado con china proyectada: 24 €/m<sup>2</sup>  
Picado, mastreado y enfoscado con mortero de cemento: 25 €/m<sup>2</sup>  
Escayola lisa: 13 €/m<sup>2</sup>  
Escayola desmontable perf. met.: 13 €/m<sup>2</sup>

**Tabiquerías:**

Tabique de ladrillo hueco doble: 11 €/m<sup>2</sup>  
Pared de medio pie de ladrillo macizo: 18 €/m<sup>2</sup>  
Pared de un pie de ladrillo macizo: 34 €/m<sup>2</sup>  
Pared bloques de Termoarcilla (24 cm): 23 €/m<sup>2</sup>  
Pared bloques de hormigón: 28 €/m<sup>2</sup>  
Pared panel prefabr. de hormigón: 25 €/m<sup>2</sup>

**Calicatas:**

Calicata vía pública para acometida de saneamiento:  
- Presupuesto: 60 €/ml  
Calicata vía pública para acometida de agua:  
- Presupuesto: 20 €/ml  
Calicata vía pública para acometida inst. eléctrica subterránea:  
- Presupuesto: 33 €/ml

**Canalones:**

Canalón de aluminio: 12 €/ml  
Bajante de PVC: 10 €/ml  
Canal maestra de cinc (canalón empotrado en peto vuelo tejado): 38 €/ml

**Vallados-Cercados:**

Vallado con malla ganadera y poste metálico clavado 1,50 m. de altura: 3,93 €/ml  
Vallado con poste pillado con hormigón y malla de rombo 2 m. de altura: 11,00 €/ml  
Vallado con poste pillado con hormigón y malla de rombo con rafia a 2 m. altura: 12,50 €/ml  
Rafia para vallados: 1,50 €/m<sup>2</sup>

Nota.-Para los casos de obras menores no contempladas en la Tabla anterior, y en relación al precio a aplicar como presupuesto mínimo de los mismos, se atenderá a lo dispuesto en la Base de Costes de la Construcción de Andalucía, referida a los costes vigentes en el momento de la solicitud."

La presente modificación de las ordenanzas surtirá efectos a partir del día siguiente a su publicación en el BOLETÍN OFICIAL de la Provincia y permanecerá en vigor hasta su modificación o derogación expresa.

Navas de San Juan, a 20 de Enero de 2017.- El Alcalde-Presidente, JOAQUÍN REQUENA REQUENA.