

MODELO 1 _ COSTES DE REFERENCIA A EFECTOS DE LAS ORDENANZAS FISCALES 13 Y 10



Autor del Proyecto:
Proyecto de:

Situación:
Promotor:

MÓDULO BÁSICO AÑO 2026

M = 570,71 €/m2

GRUPO I: VIVIENDAS, OFICINAS, COMERCIO O MIXTO ENTRE ELLOS

VIVIENDA
UNIFAMILIAR

VIVIENDA
EN BLOQUE

OFICINAS
COMERCIO

TIPOLOGÍA

Marcar con una X sólo las casillas con respuesta afirmativa

¿Es de tipología AISLADA? (no considerar en viviendas en hilera)		0,27		0,05		0,06
¿Es de tipología PAREADA? (no considerar en viviendas en hilera)		0,16		---		---
¿Es vivienda unifamiliar ADOSADA o EN HILERA?		0,06		---		---
¿Es de UNA SOLA PLANTA sobre rasante?		0,12		0,10		0,12
¿Es de sólo DOS PLANTAS sobre rasante?		0,06		0,05		0,07
¿Tiene ALTURA LIBRE entre forjados superior a 3 m?		0,11		0,10		0,12
¿Es edificio COMERCIAL, de OFICINAS o MIXTO entre ambos?		---		---		0,10

CALIDADES

Marcar con una X sólo las casillas con respuesta afirmativa

Estructura ¿La cimentación es de LOSA, PILOTES o MICROPILOTES?		0,04		0,04		0,04
Estructura ¿Tiene ESTRUCTURA METÁLICA, FORJADO RETICULAR o LOSA?		0,03		0,03		0,03
Carpintería ¿Tiene carpintería exterior con U _H < 1,6?		0,01		0,01		0,01
Carpintería ¿Tiene carpintería exterior con PERSIANAS MOTORIZADAS?		0,01		0,01		0,01
Carpintería ¿Tiene carpintería interior CALIDAD ALTA, tales como PUERTAS ACÚSTICAS, ENRASADAS, EMPLOMADAS, etc.?		0,02		0,02		0,02
Acabados ¿Tiene revestimientos exteriores de CALIDAD ALTA, tales como fachada ventilada, piedra natural o artificial, fenólicos, metálicos o cerámico?		0,07		0,05		0,07
Acabados ¿Tiene acabados interiores de CALIDAD ALTA > 50 €/m2 en paredes, suelos y techos? (En los tres elementos a la vez)		0,10		0,07		0,10
Acabados ¿Tiene acabados interiores de CALIDAD ALTA > 50 €/m2 en suelos y/o techos? (Sólo en paredes o en techos)		0,06		0,04		0,07
Eficiencia energética ¿Tiene alguna certificación energética o ambiental (LEED, BREEAM, VERDE, PASSIVHAUS) o está diseñado con estos estándares?		0,25		0,10		0,25
Eficiencia energética ¿tiene ventilación con recuperadores de calor?		0,04		0,04		0,04
Eficiencia energética. Estanqueidad al aire ¿es inferior 2 renovaciones/hora con P=50PaN?		0,10		0,05		0,07
Eficiencia energética. La contribución de renovables ¿es con aerotermia?		0,02		0,02		0,02
Eficiencia energética ¿Posee instalación de paneles fotovoltaicos u otra forma de producción de electricidad?		0,25		0,10		0,20
Instalaciones ¿Tiene instalación de domótica / vivienda inteligente / Internet de las Cosas?		0,02		0,02		0,02
Instalaciones ¿Tiene preinstalación de AIRE ACONDICIONADO?		0,03		0,03		0,03
Instalaciones ¿Tiene ESCALERAS MECÁNICAS?		---		0,05		0,05
¿Tiene ascensores o aparatos elevadores similares?		0,15		0,02		0,02

DISTRIBUCIÓN, FORMA, SUPERFICIE

Marcar con una X sólo las casillas con respuesta afirmativa

¿Superficie ÚTIL de baños y aseos > 10% de sup. útil total?		0,10		0,10		---
¿Superficie ÚTIL de salón + cocina > 40% de sup. útil total y > 25 m2?		0,10		0,10		---
¿Superficie ÚTIL total < 50 m2? Apartamentos / estudios		0,05		0,05		---

SUMA DE COEFICIENTES A APLICAR "C" (en viviendas, oficinas o comercio)

FACTOR DE SUPERFICIE (Fs = 1 – 0,00001·Sup.Total) (ver hoja posterior)

Fs =

FACTOR DE ACCESIBILIDAD

Fa =

FACTOR DE INTERVENCIÓN

Fi =

PARTE DEL EDIFICIO

	1+C	M*	SUPERF.	Fa	Fs	Fi	COSTE REF. PARCIAL
Sótano -2 e inferiores	0,60	342,43					
Sótano -1 y semisótano	0,55	313,89					
Locales en estructura en planta baja	0,40	228,28					
Porches y terrazas cubiertas	0,50	285,36					
Plantas diáfanas	0,50	285,36					
Entrecubierta / bajocubierta (trasteros, instalaciones, ...)	0,50	285,36					
Vivienda							
Edificio de oficinas o comercial							

URBANIZACIÓN Y EQUIPAMIENTO DE PARCELA

	1+C	M*	SUPERF./ CANTIDAD	Fa	Fs	Fi	COSTE REF. PARCIAL
Urbanización. Piscina. Obra incluida depuración. Por m²	0,80	456,57					
Urbanización. Pista deportiva. Por m²	0,08	45,66					
Urbanización. Pavimentación, iluminación, mobiliario y jardinería. Por m²	0,09	51,36					
Instalaciones ¿Tiene montacoches? Por unidad	120	68.485,20					

COSTE TOTAL DE REFERENCIA

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL

OBSERVACIONES:

Zaragoza, a de de 2026.
El Autor del Proyecto

Firmado:
Titulación:

La determinación del COSTE DE REFERENCIA en obras de nueva planta con uso de vivienda, oficinas, comercial o mixto entre ellos se fijará mediante la aplicación de la siguiente expresión:

$$CR = M^* \cdot S \cdot Fa \cdot Fs \cdot Fi \quad \text{donde}$$

M* es el módulo de valoración corregido, expresado en €/m2 construido, que se obtendrá multiplicando el módulo básico indicado en el anverso por la expresión **(1+C)**, siendo **C** la suma de todos los coeficientes que resulten de aplicación, en función de las respuestas afirmativas que procedan, en relación a las preguntas formuladas en los cuadros correspondientes. En los casos en que así se señala expresamente, el corrector **(1+C)** se sustituirá por el factor concreto que en los cuadros se indican (sótanos, locales, porches, etc.).

S es la superficie total construida a la que debe aplicarse cada módulo de valoración corregido.

Fa es el factor corrector en función de la accesibilidad, que será **1,00** para todos los casos excepto para aquellos emplazamientos para los que exista una dificultad extrema respecto del acceso de vehículos y medios propios de la construcción (hormigoneras, grúas, etc.) en los que será **Fa = 1,10**.

Fs es el factor corrector en función de la superficie a construir, que da lugar a la obtención de menores costes de referencia cuanto mayor es la superficie que se proyecta construir. Tal factor se determina mediante la expresión $Fs = 1 - 0,00001 \cdot St$, siendo St la superficie total a edificar. El valor mínimo a considerar para Fs será el de 0,90, aún cuando, por aplicación de la expresión anterior, resultase inferior.

Fi es el factor corrector en función de la intervención en el edificio, que toma uno de los siguientes valores: (Sólo se considera si se actúa sobre el edificio entero)

TIPO DE INTERVENCIÓN	Fi
- Edificios de nueva planta	1,00
- Edificios con conservación exclusiva de fachadas	1,20
- Edificios con conservación de cimientos y estructura (o pequeños refuerzos puntuales)	1,00
- Edificios con conservación de cimientos, estructura y fachadas (pudiendo cambiar el tablero de la cubierta y carpintería de fachada y distribución interior)	0,80
- Edificios con conservación de cimientos, estructura, fachadas y distribución, limitándose a un adecentamiento general de cubiertas, fachadas y revestimientos, con sustitución y/o reparación de instalaciones	0,60