

## ORDENANZA FISCAL N° 10

### Ordenanza Fiscal del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras

#### ***I. Disposición general***

**Artículo 1.—** De conformidad con lo dispuesto en los artículos 100 a 103 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de marzo, se establece el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras.

#### ***II. Hecho Imponible***

##### **Artículo 2**

1. Constituye el hecho imponible la realización, dentro del término municipal, de cualquier construcción, instalación u obra para la que se exija la obtención de la correspondiente licencia de obras o urbanística.
2. El hecho imponible se produce por el solo hecho de la realización de las mencionadas construcciones, instalaciones u obras, independientemente de que se haya o no obtenido la licencia urbanística, siempre que su expedición corresponda al Ayuntamiento de Zaragoza.

#### ***III. Actos sujetos***

**Artículo 3.—** Están sujetos todos los actos que cumplan el hecho imponible definido en el artículo anterior, y en concreto:

- a) Las obras de nueva planta y de ampliación de edificios o necesarias para la implantación, ampliación modificación o reforma de instalaciones de todo tipo.
- b) Las obras de modificación o de reforma que afecten a la estructura, al aspecto exterior o a la disposición interior de los edificios existentes o que incidan en cualquier clase de instalaciones existentes.
- c) Las obras y los usos que se hayan de realizar con carácter provisional.
- d) La apertura de zanjas en la vía pública y las obras de instalación de servicios públicos o su modificación y ampliación.
- e) Los movimientos de tierras, tales como desmontes, explanación, excavación, terraplenado salvo que estos actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización o de edificación aprobado o autorizado.

- f) Los derribos y demoliciones de construcciones, totales o parciales.
- g) Las obras de cierre de solares o terrenos y de las cercas, andamios y andamiajes de precaución.
- h) La nueva implantación, ampliación, modificación, sustitución o cambio de emplazamiento de todo tipo de instalaciones técnicas de los servicios públicos.
- i) La instalación, reforma o cualquier otra modificación de los soportes o cercas que contengan publicidad o propaganda visible o perceptible desde la vía pública.
- j) Las instalaciones subterráneas, dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
- k) Y, en general, los demás actos que señalen los Planes, Normas u Ordenanzas, sujetos a Licencia Municipal.

#### ***IV. Sujetos pasivos***

##### **Artículo 4**

**1.** Son sujetos pasivos de este impuesto, a título de contribuyentes, las personas físicas, personas jurídicas o entidades del artículo 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, que sean dueños de la construcción, instalación u obra, sean o no propietarios del inmueble sobre el que se realice aquélla.

A los efectos previstos en el párrafo anterior tendrá la consideración de dueño de la construcción, instalación u obra quien soporte los gastos o el coste que comporte su realización.

**2.** En el supuesto de que la construcción, instalación u obra no sea realizada por el sujeto pasivo contribuyente tendrán la condición de sujetos pasivos sustitutos del mismo quienes soliciten las correspondientes licencias o realicen las construcciones, instalaciones u obras.

El sustituto podrá exigir del contribuyente el importe de la cuota tributaria satisfecha.

#### ***V. Exenciones y Bonificaciones***

**Artículo 5.**— Está exenta del pago del impuesto, la realización de cualquier construcción, instalación u obra de la que sea dueño el Estado las Comunidades Autónomas o las Entidades locales, que estando sujetas al mismo, vaya a ser directamente destinada a carreteras, ferrocarriles, puertos, aeropuertos, obras hidráulicas, saneamiento de poblaciones y de sus aguas residuales, aunque su gestión se lleve a cabo por Organismos Autónomos, tanto si se trata de obras de inversión nueva como de conservación.

## Artículo 6

1. De conformidad con lo establecido en el artículo 103.2 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de marzo, se establecen las siguientes bonificaciones sobre la cuota del impuesto, cuya aplicación simultánea no superará el importe máximo del 95% en los términos previstos en este artículo:

A) En base a los criterios de especial interés o utilidad municipal y de su incidencia en el fomento del empleo, según los distintos niveles de protección y la entidad cuantitativa de las construcciones, instalaciones u obras, que sean declaradas de especial interés o utilidad municipal por concurrir circunstancias sociales, culturales, histórico-artísticas o de fomento de empleo que justifiquen tal declaración, se establecen los siguientes porcentajes de bonificación:

A1) Construcciones de nueva planta y rehabilitación integrales en ámbitos de Planes Integrales:

1. Actuaciones de mejora de escena urbana y adecuación de recorridos históricos en el marco del P.I.C.H.: 90%

	<u>1ª, 2ª</u>	<u>3ª, 4ª, 5ª</u>	<u>6ª, 7ª, 8ª, 9ª</u>
2. P.I. Casco Histórico y P.I. Barrio Oliver	40%	60%	90%
3. Otros Planes integrales			90%

A2) Obras de Rehabilitación de Edificios:

1. Obras de Rehabilitación de Edificios de Interés Monumental	40%	60%	90%
Obras de Rehabilitación Edificios de Interés Arquitectónico, Interés Ambiental	40%	60%	90%
Obras Rehab. Conjuntos declarados Interés, Conjuntos Urbanos Interés	40%	60%	90%
2. Obras de Rehabilitación de Edificios con antigüedad superior a 25 años y uso predominante a vivienda	40%	60%	90%
3. Obras de rehabilitación y arreglo de fachadas en edificios distintos de los apartados anteriores: 40%			
4. Obras realizadas en ejecución del Informe de la I.T.E. (Inspección Técnica de Edificaciones), siempre y cuando lo hayan sido en el plazo indicado: 95%			

A3) Otras actuaciones de interés municipal:

- |                                       |     |
|---------------------------------------|-----|
| 1. Hospitales, residencias            | 50% |
| 2. Colegios, centros agentes sociales | 40% |
| 3. Teatros, museos                    | 30% |

A4) Actuaciones de fomento de empleo:

- |                                       |     |
|---------------------------------------|-----|
| 1. Nuevas industrias                  | 15% |
| 2. Comercio tradicional               | 25% |
| 3. Nuevas empresas de interés general | 20% |

A5) Actuaciones medioambientales:

1. Para obras que fomenten la energía del agua y/o la recogida del agua de lluvias, 5% de bonificación.
2. Para obras que eviten intencionadamente la utilización del P.V.C. (en conducciones eléctricas, agua, decoración), 5% de bonificación.
3. Para construcciones, instalaciones y obras en las que se utilicen calderas de Biomasa para calefacción y agua sanitaria una bonificación de hasta el 30% de la cuota.

Viviendas protección oficial	30%
Otras viviendas	20%

A6) Construcciones, instalaciones y obras para la organización oficial de la Exposición Internacional de Zaragoza 2008, gestionadas por la Sociedad Estatal Expoagua Zaragoza 2008, S.A. 95%

A7) Todas aquellas construcciones, instalaciones y obras que en relación a la disposición adicional quincuagésimo sexta de la Ley de Presupuestos Generales del Estado para 2006, y conforme a la certificación del Consorcio, sean adecuadas a los objetivos y planes del programa de apoyo a la "Expo Zaragoza 2008". 95%

B) Una bonificación de hasta el 50% a favor de las construcciones, instalaciones u obras referentes a las viviendas de protección oficial. En edificios que contengan diferentes tipos de protección, se obtendrá la bonificación proporcionalmente al número de viviendas que comprendan cada tipo de protección.

- |  |     |
|--|-----|
| • Viviendas de promoción pública                     | 50% |
| • Viviendas de promoción privada de régimen especial | 45% |
| • Viviendas de promoción privada de precio general   | 20% |
| • Otras viviendas protegidas                         | 10% |

La bonificación prevista en este párrafo se aplicará a la cuota resultante de aplicar, en su caso, las bonificaciones a que se refieren las letras anteriores.

C) Sin perjuicio del cumplimiento de la O.M. de supresión de barreras arquitectónicas del Ayuntamiento de Zaragoza, y demás normativa de obligado cumplimiento, gozarán una bonificación del 75% las construcciones, instalaciones u obras con destino a uso residencial que favorezcan las condiciones de acceso y habitabilidad de los discapacitados. Se entiende que favorecen las condiciones de acceso, que cumplan todas las siguientes condiciones:

- En el interior de todas las viviendas, y en los recorridos del edificio, los pasillos en toda su longitud deberán tener al menos 1,10 m de anchura, y en algún punto del mismo se deberá poder inscribir un círculo de 1,50 m.
- Las puertas de todas las habitaciones huecos y dependencias, sin excepción, de todo el edificio deberán tener al menos 0,80 m de paso.
- Todas las plazas de estacionamiento del edificio deberán tener al menos 2,50 m de ancho por 5,50 m de fondo libres de obstáculos.
- En interior de las viviendas, el acceso a todas las habitaciones huecos y dependencias deberá poderse realizar en plano horizontal o rampa de menos del 8% de pendiente.
- Los lavabos serán sin pedestal.
- En su caso, todas las cabinas de inodoros deberán tener al menos 1,20 m de ancho por 1,80 m de fondo.
- En el caso de viviendas, al menos un aseo de cada una de las viviendas deberá tener una superficie útil igual o superior a 4,8 m<sup>2</sup>.

La bonificación prevista en este párrafo se aplicará a la cuota resultante de aplicar, en su caso, las bonificaciones a que se refieren las letras anteriores.

**2.** Para la determinación de estas bonificaciones resultarán aplicables las siguientes reglas:

1. El porcentaje de bonificación total se obtendrá de la siguiente manera:

$$BON = 1 [(1 - A) * (1 - B) * (1 - C)]$$

Siendo expresado en tanto por uno de la cuota:

BON = bonificación total.

A = bonificación correspondiente al punto A.

B = bonificación correspondiente al punto C.

C = bonificación correspondiente al punto D.

2. Procederá la bonificación resultante para devengos producidos a partir de la entrada en vigor de esta Ordenanza, siempre y cuando se cumplan todos los demás requisitos exigidos.

3. Para poder gozar de las bonificaciones previstas en este artículo, el interesado deberá instar su concesión mediante solicitud dentro del mismo plazo para la presentación de la autoliquidación, o impugnación de la liquidación si el régimen fuera de declaración; pudiendo en el primer caso aplicar la bonificación solicitada siempre

y cuando se aporte entre la documentación preceptiva, la justificación de su procedencia, sin perjuicio de la ulterior comprobación municipal.

4. Asimismo, se establecen las siguientes obligaciones:

- Comunicar el inicio y el final de las obras aportando la documentación exigida.
- Conservar el edificio en las debidas condiciones físicas.
- Mantener las condiciones de uso o destino autorizado.

**3.** En caso de no realizarse las obras que integran el aspecto objetivo de la bonificación, deberá abonarse la parte del impuesto que se hubiese dejado de ingresar como consecuencia de la bonificación practicada y los intereses de demora.

A tal fin la Administración municipal podrá comprobar la adecuación de las obras efectuadas con la actuación de construcción o rehabilitación bonificada, así como realizar cuantas actuaciones de policía considere oportunas para acreditar el disfrute del beneficio.

**4.** Conforme el artículo 103.3 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, en la cuota bonificada del impuesto correspondiente a las construcciones, instalaciones y obras para la organización oficial de la Exposición Internacional de Zaragoza 2008, gestionadas por la Sociedad Estatal Expoagua Zaragoza 2008, S.A. y para todas aquellas que en relación a la disposición adicional quincuagésimo sexta de la Ley de Presupuestos Generales del Estado para 2006, y conforme a la certificación del Consorcio, sean adecuadas a los objetivos y planes del programa de apoyo a la “Expo Zaragoza 2008”, el sujeto pasivo del impuesto podrá deducir el importe satisfecho o que deba satisfacerse en concepto de tasa por el otorgamiento de la licencia urbanística correspondiente.

**5.** Conforme a lo dispuesto en el artículo 103.3 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, en la cuota íntegra o bonificada del impuesto correspondiente a las construcciones, instalaciones y obras, previstas en este apartado, en cuyos procedimientos de concesión de licencia sobre proyectos básico y de ejecución no existan requerimientos administrativos, subsanación de deficiencias, ni audiencia previa a la denegación, que incrementen la prestación de servicios administrativos normalizados, el sujeto pasivo del impuesto podrá deducir los porcentajes o cuantías máximas siguientes del importe satisfecho o que deba satisfacerse en concepto de tasa por el otorgamiento de la licencia urbanística correspondiente:

Tipo de licencia	Porcentaje de deducción	Deducción máxima Euros
Licencias urbanísticas de obra mayor previstas en el artículo 8 A 1.1 y 8 A 1.2 O.F. nº 13 .....	25%	600,00

Tipo de licencia	Porcentaje de deducción	Deducción máxima Euros
Licencias urbanísticas y de apertura, actividad o instalación, objeto de resolución única (art. 171 LUA) .....	30%	200,00

Para la determinación de las deducciones previstas en este apartado, el interesado podrá aplicar la deducción que le corresponda del porcentaje de la tasa en el momento de la presentación de la autoliquidación del impuesto, aportando la resolución del otorgamiento de la licencia, que incorporará en su parte dispositiva el cumplimiento, en su caso, de los requisitos para que proceda la deducción correspondiente, sin perjuicio de la ulterior comprobación municipal.

Como consecuencia de la aplicación de las deducciones previstas en este apartado, el saldo resultante no podrá ser negativo.

## **VI. Base imponible**

**Artículo 7.—** La base imponible del impuesto está constituida por el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra, y se entiende por tal, a estos efectos, el coste de ejecución material de aquélla, tal como viene definido en el artículo 131 del R.D. 1098/2001.

No forman parte de la base imponible, el Impuesto sobre el Valor Añadido y demás impuestos análogos propios de regímenes especiales, las tasas, precios públicos y demás prestaciones patrimoniales de carácter público local relacionadas, en su caso, con la construcción, instalación u obra, ni tampoco los honorarios de profesionales, el beneficio empresarial del contratista ni cualquier otro concepto que no integre, estrictamente, el coste de ejecución material.

## **VII. Tipo de gravamen**

**Artículo 8.—** El tipo de gravamen será el 4 % de la base imponible.

## **VIII. Cuota Tributaria**

**Artículo 9.—** La cuota de este impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen.

## **IX. Devengo**

**Artículo 10.**— El impuesto se devenga en el momento de iniciarse la construcción, instalación u obra, aunque no se haya solicitado u obtenido la correspondiente licencia.

## **X. Gestión del Impuesto**

Sección 1ª — **Obligaciones formales y materiales**

### **Artículo 11**

**1.** El impuesto se exigirá en régimen de autoliquidación, a cuyo fin los sujetos pasivos están obligados a practicar la misma y abonar su importe, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 103.4 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de marzo, en los momentos siguientes:

a) Cuando se conceda la licencia preceptiva, los sujetos pasivos están obligados a practicar y abonar la autoliquidación por el impuesto, en el impreso habilitado al efecto por la Administración municipal, en el plazo de un mes a partir del momento en que le haya sido concedida la licencia.

b) Cuando se inicie la construcción, instalación u obra, no habiéndose solicitado, concedido o denegado aún dicha licencia preceptiva, los sujetos pasivos están igualmente obligados a practicar y abonar la autoliquidación en el plazo de un mes a partir del momento en que se produzca el devengo, sin que el pago realizado conlleve ningún tipo de presunción o acto declarativo de derechos a favor de aquellos.

**2.** El pago de la autoliquidación presentada a que se refieren los párrafos anteriores tendrá carácter de liquidación provisional y será a cuenta de la definitiva que se practique una vez terminadas las construcciones, instalaciones u obras, determinándose en aquélla la base imponible en función de los índices o módulos contenidos en el anexo de esta Ordenanza, a cuyo fin el presupuesto de ejecución material será, de acuerdo con las reglas para su determinación, igual o superior a los costes de referencia resultantes en los supuestos contemplados.

**3.** Tratándose de obras menores, al realizarse el trámite en presencia del interesado o que puedan ser objeto de comunicación previa por escrito, se practicará autoliquidación del impuesto en función del presupuesto de ejecución aportado por los interesados, que contendrá, en todo caso, materiales y mano de obra y se realizará su ingreso, lo que deberá acreditar en el momento de recoger la licencia o de presentar dicha comunicación previa respectivamente.

**4.** En el supuesto de actividades realizadas por Empresas explotadoras de servicios de suministros que afecten a la generalidad o una parte importante del vecindario, en su actividad de ocupación de dominio público, el impuesto se gestionará de acuerdo



con lo dispuesto en el art. 103.1 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de marzo. De igual manera se operará para cuando se trate de esas mismas actividades en lo referente a la licencia urbanística, y a la tasa correspondiente.

**Artículo 12.— 1.** Cuando se modifique el proyecto de la construcción, instalación u obra y hubiese incremento de su presupuesto, una vez aceptada la modificación por la Administración municipal, los sujetos pasivos deberán practicar y abonar la autoliquidación complementaria por la diferencia entre el presupuesto inicial y el modificado con sujeción a los plazos, requisitos y efectos indicados en los apartados anteriores.

**2.** Cuando los sujetos pasivos no hayan practicado la correspondiente autoliquidación por el Impuesto, en los plazos anteriores señalados o se hubiera practicado y abonado aquélla por cantidad inferior al presupuesto aportado, la Administración municipal podrá practicar y notificar una liquidación provisional por la cantidad que proceda, en la forma reglamentaria.

**Artículo 13.— 1.** Una vez finalizadas las construcciones, instalaciones u obras, en el plazo de un mes contado a partir de su terminación, los sujetos pasivos deberán practicar autoliquidación final de acuerdo con el coste real final, aún cuando no se hubiera practicado por aquellas, con anterioridad ninguna autoliquidación por el Impuesto.

**2.** En el momento de solicitar la licencia de ocupación será preciso adjuntar el justificante de haber practicado esta autoliquidación y abonado, en su caso, el importe complementario correspondiente al incremento del coste real sobre el presupuesto.

**3.** A los efectos de los precedentes apartados, la fecha de finalización de las construcciones, instalaciones y obras, será la que se determine por cualquier medio de prueba admisible en derecho y, en particular, la que resulte según el artículo 32 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

#### Sección 2ª— **Comprobación de las Autoliquidaciones**

**Artículo 14.—** La inspección y recaudación del impuesto se realizará de acuerdo con lo previsto en la Ley General Tributaria y las demás leyes del Estado reguladoras en la materia, así como en las disposiciones dictadas para su desarrollo.

**Artículo 15.— 1.** A la vista de la documentación aportada o de cualquier otra relativa a estas construcciones, instalaciones u obras y de las efectivamente realizadas así como del coste real y efectivo de las mismas una vez finalizadas, el Ayuntamiento procederá mediante la correspondiente comprobación administrativa, a la determinación del coste real efectivo de las mismas, que constituye la base imponible del tributo. El procedimiento de comprobación será llevado a cabo por los Servicios de

Inspección municipal, de oficio o a instancia del órgano gestor de la licencia, correspondiente al Servicio de Inspección Tributaria, además de la comprobación de los valores declarados, la práctica de la correspondiente liquidación definitiva y exigiendo del sujeto pasivo o reintegrándole, en su caso, la cantidad que corresponda, sin perjuicio de las sanciones que procedan.

**2.** En aquellos supuestos en los que durante la realización de las construcciones, instalaciones u obras, se produzcan cambios en las personas o entidades que pudieran ser sujetos pasivos del impuesto, la liquidación definitiva, a la que se refiere el apartado anterior, se practicará al que ostente la condición de sujeto pasivo en el momento de terminarse aquellas.

**3.** Para la comprobación del coste real y efectivo, a que se refiere el apartado anterior, el sujeto pasivo estará obligado a presentar a requerimiento de la Administración la documentación en la que se refleje este coste, como el presupuesto definitivo, las certificaciones de obra, los contratos de ejecución, la contabilidad de la obra, la declaración de obra nueva y cualquier otra que, a juicio de los Servicios de Inspección pueda considerarse válida para la determinación del coste real. Cuando no se aporte esta documentación administrativa podrá efectuarse por cualquiera de los medios previstos en artículo 57 de la Ley General Tributaria.

**Artículo 16.—** Salvo que se haya producido el devengo, los sujetos pasivos tendrán derecho a la devolución de las cuotas satisfechas en los casos de que se renuncie a la licencia de obras o urbanística, sea ésta denegada, o se produzca su caducidad por causa imputable al interesado.

**Artículo 17.— 1.** En los supuestos de autoliquidación los sujetos pasivos podrán instar a la Administración municipal su conformidad con la autoliquidación practicada o su rectificación y restitución, en su caso, de lo indebidamente ingresado antes de haber practicado aquélla la oportuna liquidación definitiva, en su defecto, antes de haber prescrito tanto el derecho de la Administración para determinar la deuda tributaria mediante la oportuna liquidación como el derecho a la devolución del ingreso indebido.

**2.** Transcurridos seis meses sin que la Administración notifique su decisión, el obligado tributario podrá esperar la resolución expresa de su petición, o sin necesidad de denunciar la mora considerar desestimada su solicitud al efecto de deducir frente a la resolución presunta el correspondiente recurso.

## ***XI. Infracciones y Sanciones***

**Artículo 18.—** En todo lo relativo a la calificación de las infracciones tributarias, así como a la determinación de las sanciones que por las mismas corresponden en cada

caso, se aplicará el régimen regulado en la Ley General Tributaria y en las disposiciones que la completan y desarrollan.

### ***Disposición Transitoria***

En el ámbito de lo dispuesto en la Disposición Transitoria segunda, 1 del Real Decreto 225/2005, de 2 de noviembre del Gobierno de Aragón, regulador del plan aragonés para facilitar el acceso a la vivienda y fomentar la rehabilitación 2005-2009, las viviendas protegidas de precio general cuyos precios y rentas máximos no excedan del establecido para las viviendas de régimen especial gozarán de una bonificación del 45% sobre la cuota del impuesto.

### ***Disposiciones Finales***

**Primera.**— En lo no previsto específicamente en esta Ordenanza regirán las normas de la Ordenanza Fiscal General y las disposiciones que, en su caso, se dicten para su aplicación.

**Segunda.**— La presente Ordenanza fiscal entrará en vigor el mismo día que su publicación integra en el Boletín Oficial de la Provincia, permaneciendo en vigor hasta su modificación o derogación expresa.

**Fecha de aprobación:**

**Fecha publicación B.O.P.:**

## ANEXO

### DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE

#### *1. Reglas Generales de aplicación*

##### **1. General**

El presupuesto de ejecución material a que se refiere la ordenanza 10 deberá ser, como regla general, igual o superior a los COSTES DE REFERENCIA que se determinan según se expresa en la regla 4 siguiente.

##### **2. Especial**

No obstante lo anterior, ante la posibilidad de que existan circunstancias especiales que justifiquen presupuestos menores a dicho coste, el valor mínimo a considerar será el de 0,90 del Coste de Referencia que, en cada caso, resulte de la aplicación del presente Anexo.

Toda solicitud de aplicación de esta regla especial, deberá acompañarse de una memoria facultativa justificativa de las circunstancias de infravaloración constructiva concurrentes y de la documentación acreditativa correspondiente.

A la vista de la documentación aportada o de cualquier otra obtenida por actuaciones oportunas, la Administración municipal resolverá exigiendo o reintegrando la cantidad que corresponda, sin perjuicio de lo que resulte en la liquidación definitiva prevista en esta Ordenanza.

##### **3. Residual**

En el supuesto de un uso no contemplado específicamente en alguno de los Grupos previstos en el presente Anexo, se practicará la autoliquidación en función del presupuesto de ejecución aportado por el interesado.

##### **4. Coste de Referencia**

El Coste de Referencia (C.R.) se fijará por aplicación de la siguiente expresión:

(1) **CR = M\* . S . Fa . Fs** donde

**M** Es el módulo básico de valoración que, se concreta en la cantidad de 418,85 euros/m<sup>2</sup> construido.

**M\*** Es el módulo de valoración corregido, expresado en euros/m<sup>2</sup> construido. Dicho módulo se obtendrá multiplicando el módulo básico por los factores

correctores que se señalan en los cuadros de este Anexo, y que atienden al uso, tipología, calidad y demás circunstancias de la edificación proyectada.

- S** Es la superficie construida a la que debe aplicarse cada módulo de valoración corregido.
- Fa** Es un factor corrector, en función de la accesibilidad del solar sobre el que se pretende construir. Dicho factor será 1,00 para todos los casos, excepto aquellos en que exista una dificultad extrema para el acceso de vehículos y medios propios de la construcción (hormigoneras, grúas, etc.) en los que será  $Fa = 1,10$ .
- Fs** Es un 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.

## II. Módulos de Valoración

### Grupo 1

El módulo de valoración corregido para los **usos de vivienda, oficinas, comercio, o mixtos entre ellos**, será:  $M^* = M \cdot (1+C)$

donde **C** es la suma de todos los coeficientes que resulten de aplicación, en función de las respuestas afirmativas que procedan de las formuladas en el siguiente cuadro:

	VIVIENDA UNIFAMILIAR	VIVIENDA EN BLOQUE	OFICINAS Y COMERCIO
<b>TIPOLOGÍA</b>			
¿Es de tipología aislada?	0,25	0,05	0,05
¿Es de tipología pareada?	0,15	—	—
¿Es unifamiliar en hilera?	0,05	—	—
¿Es de una sola planta?	0,10	0,10	0,10
¿Es de sólo dos plantas?	0,05	0,05	0,05
¿Tiene altura entre forjados > 3 mts.?	0,10	0,10	0,10
¿Es edificio comercial-oficinas?	—	—	0,10
<b>CALIDADES</b>			
¿Tiene cimentaciones especiales?	0,04	0,04	0,04

	VIVIENDA UNIFAMILIAR	VIVIENDA EN BLOQUE	OFICINAS Y COMERCIO
¿Tiene estructura metálica, forjado reticular o losas?	0,03	0,03	0,03
¿Carpintería exterior de calidad alta?	0,01	0,01	0,01
¿Tiene persianas o contraventanas de aluminio o madera?	0,01	0,01	0,01
¿Tiene revestimientos exteriores de costo elevado?	0,05	0,05	0,05
¿Tiene acabados interiores de calidad alta?	0,07	0,07	0,07
¿Tiene aparatos elevadores?	0,15	0,02	0,02
¿Tiene un ascensor más que los exigidos?	0,05	0,05	—
¿Tiene preinstalación de aire acondicionado?	0,03	0,03	0,03
¿Tiene escaleras mecánicas?	—	0,05	0,05

### DISTRIBUCIÓN, FORMA, SUPERFICIE

¿Sup. útil de baños más aseos > 10% Sup útil total?	0,10	0,10	—
¿Sup. útil salón más cocina > 40% sup total y > 25 m <sup>2</sup>	0,10	0,10	—
¿Sup. útil total < 50 m <sup>2</sup> (apartamentos)?	0,05	0,05	—

A los efectos de la determinación del coste de referencia, las superficies construidas en porches se computarán sólo al 50%, las construidas en entrecubiertas (trasteros, instalaciones y similares) al 55% y las destinadas a plantas diáfanas al 60%.

### Grupo 2

El módulo de valoración corregido para edificios **con uso dominante Nave (industrial, almacenes y similares) y Garajes**, será el siguiente: **M\* = 0,20 M (1+C)**

donde **C** es la suma de todos los coeficientes que resulten de aplicación, en función de las respuestas afirmativas que procedan, de las formuladas en el siguiente cuestionario:

### SEGÚN TIPO

¿Es de Tipología aislada?	0,05
¿La edificación es cerrada?	0,20
¿La altura libre en alguna planta es > 6 mts?	0,05
¿La cubierta es plana, en diente de sierra o especial?	0,05
¿Las luces son superiores a 12 mts?	0,10

**SEGÚN CALIDADES**

¿Tiene pavimentos adicionales a solera de hormigón?	0,05
¿Tiene cerramientos exteriores de coste elevado?	0,05
¿Tiene puente-grúa?	0,10
¿Tiene ventilación mecánica o aire acondicionado?	0,10
¿Tiene calefacción?	0,10
¿Tiene aparatos elevadores?	0,05
¿Tiene instalación de vapor, aire comprimido o trans. Neumático	0,10

**Grupo 3**

El módulo de valoración para construcciones de **sótanos y locales de Planta baja (sin acondicionar)** será el siguiente:  **$M^* = M \cdot C$**

donde **C** es el coeficiente que se da a continuación para cada caso:

Sótanos -2 e inferiores	0,60
Semisótanos y sótanos -1	0,55
Locales en Planta Baja (sin acondicionar)	0,40

**Grupo 4**

El módulo de valoración corregido para otros grupos de usos (**Hostelería, Espectáculos, Cultural, etc.**) será el siguiente:  **$M^* = M \cdot C$**

donde **C** es el coeficiente que resulte de aplicación, según el uso, de los que se relacionan seguidamente:

**GRUPO 1: INSTALACIONES DEPORTIVAS AL AIRE LIBRE**

1. Pistas terrazas sin drenaje	0,045
2. Pistas de hormigón o asfalto	0,075
3. Pistas de césped, pavimentos especiales y terrazas con drenaje	0,11
4. Graderíos elementales sin cubrir	0,22
5. Graderíos sobre estructuras sin cubrir	0,54
6. Piscinas superiores a 150 m <sup>2</sup> de vaso	0,52
7. Piscinas menores de 150 m <sup>2</sup> de vaso	0,70
8. Dependencias cubiertas al servicio de instalaciones al aire libre	0,82
9. Estadios, plazas de toros, hipódromos y similares (las superficies de las pistas y urbanización se mediarán aparte)	1,27

**GRUPO 2: INSTALACIONES DEPORTIVAS CUBIERTAS**

1. Gimnasios	0,90
2. Pabellones polideportivos en medio rural con estructura prefabricada de hormigón y cerramiento no considerado de costo elevado	1,20
3. Polideportivos	1,34
4. Piscinas	1,50

**GRUPO 3: LOCALES DE OCIO Y DIVERSIONES DE NUEVA PLANTA**

1. Parque infantil al aire libre	0,22
2. Clubes, Salas de fiesta y discotecas	2,39
3. Casinos y Circuitos	2,24
4. Cines y Teatros	3
5. Clubes sociales y centros de día	0,97

**GRUPO 4: EDIFICIOS RELIGIOSOS**

1. Conjunto Parroquial	1,20
2. Iglesias y capillas exentas	1,90
3. Catedrales	3,70
4. Edificios religiosos residenciales	0,90
5. Conventos y Seminarios religiosos	0,60

**GRUPO 5: EDIFICIOS DOCENTES**

1. Jardines Infancia, Guarderías, Escuelas Infantiles y Educación Preescolar	0,90
2. Centros de Educación Primaria	1,20
3. Centros de Educación Secundaria, Bachiller y Formación Profesional	1,34
4. Bibliotecas sencillas y Casas de Cultura	1,25
5. Escuelas de grado medio	1,50
6. Escuelas universitarias y técnicas	1,90
7. Colegios mayores	1,20
8. Centros de Investigación y Bibliotecas de gran importancia	2,25
9. Museos y edificaciones docentes singulares	1,20

**GRUPO 6: OTROS EDIFICIOS PÚBLICOS**

1. Establecimientos correccionales y penitenciarios	1,20
2. Estaciones de autobuses	1,25
3. Estaciones de ferrocarril, terminales aéreas y marítimas	1,50
4. Edificios oficiales	1,60
5. Edificios oficiales en núcleos rurales	1,27



**GRUPO 7: EDIFICIOS SANITARIOS**

1. Dispensarios y botiquines	1,20
2. Laboratorios, Centros Médicos y de Salud	1,50
3. Hospitales, Clínicas y similares	2,25

**GRUPO 8: INDUSTRIA HOTELERA**

1. Hoteles de cinco estrellas	2,40
2. Hoteles de cuatro estrellas	2,10
3. Hoteles de tres estrellas	1,70
4. Cafeterías de tres tazas o bares de lujo	2,40
5. Cafeterías de dos tazas o bares de categoría equivalente	1,80
6. Restaurantes de cinco tenedores	2,60
7. Restaurantes de cuatro tenedores	2,40
8. Restaurantes de tres tenedores	2,10
9. Hoteles de una o dos estrellas	1,20
10. Pensiones de una o dos estrellas	0,90
11. Hostales y pensiones de una estrella	0,90
12. Cafeterías de una taza o bares de categoría equivalente	1,20
13. Tabernas y bares económicos	0,90
14. Restaurantes de dos tenedores	1,50
15. Restaurantes de un tenedor y casas de comidas	1,20
16. Casas de baño, saunas y balnearios	1,65

**GRUPO 9: VARIOS**

1. Residencia para ancianos y similares	1,25
2. Panteones	2,25
3. Capillas de enterramiento familiar	1,34
4. Enterramiento familiar en fosa	0,90
5. Jardinería por riego con manguera	0,04
6. Jardinería por riego mediante aspersion	0,06
7. Restauración monumentos	1,70

**Grupo 5**

En obras de Acondicionamiento de locales existentes, el módulo de valoración corregido será el siguiente:

$$M^* = M \cdot C$$

donde **C** es el coeficiente que resulte de aplicación, según el uso, de los que se relacionan seguidamente:

A.- HOSTELERÍA	Bar, Cafetería, Chocolatería, Heladería, Horchatería, bodega, Churrería, Cervecería	1,13	
	Asociaciones recreativas y Gastronómica	1,00	
	Pizzería, Hamburguesería, Restaurante de comida rápida	1,40	
	Restaurante	1,81	
	Pub, Disco-bar, Club, Café cantante, Whiskería, Café teatro	1,85	
	Discoteca, Sala de Baile	2,32	
	Pensión, Hostal, Residencia	1,30	
	B.- ALMACENES Y TALLERES	Almacenes en general, Trasteros	0,45
		Garaje, Taller de automoción	0,60
Exposición de vehículos a motor		0,71	
Taller orfebrería, Taller confección, etc.		0,80	
Laboratorios		0,96	
C.- OFICINAS Y VIVIENDAS.	Despachos y Oficinas en general	1,19	
	Acondicionamientos de viviendas	1,30	
D.- ENSEÑANZA Y CULTURA	Academia de Enseñanza	0,88	
	Guardería y Jardín de Infancia	1,02	
	Biblioteca, Sala de Exposiciones, Galería de Arte	1,22	
	Casa de Cultura	1,24	
	Salones de Actos Religiosos y Confesionales	1,15	
	Estudios de Música	1,25	
	Autoescuela	1,00	
	Centro de Día de 3ª Edad	1,15	
	Acondicionamientos de locales para enseñanza y cultura no especificados	0,60	
	E.- COMERCIOS ALIMENTACIÓN	Pescadería, Carnicería, Charcutería, Panadería, Pastelería, Frutos secos, Dietética, Herboristería, Congelados	1,02
Supermercado, Galería de Alimentación, Mercados, Ultramarinos		1,11	
F.- COMERCIOS VARIOS	Ferretería, Droguería, Tienda de Animales, Enmarcaciones, Lavandería	0,82	

	Tiendas de ropa, Perfumería y cosméticos, Peluquería, Floristería, Informática, Numismática, Filatelia, Fotografía, Armería, Muebles, Instrumentos Musicales, Estancos, Electrodomésticos, Material deportivo, Marroquinería, Vídeo club, Papelería, Prensa, Librería, Menaje, Administración Apuestas	0,91
	Óptica, Farmacia, Ortopedia	1,39
	Bisutería, Salón de Belleza	1,31
	Joyería	1,35
	Tienda de decoración y objetos de regalo	1,32
G.- ENTIDADES FINANCIERAS	Bancos, Cajas de Ahorro	1,99
	Acondicionamientos de locales para usos financieros no especificados	1,65
H. SANITARIOS	Mutuas, Ambulatorio, Equipos Médicos, Centro de Salud	1,69
	Veterinaria	1,31
	Funerarias	1,21
	Acondicionamientos de locales para usos sanitarios no especificados	0,90
I.- DIVERSIÓN Y OCIO	Salón de Juegos Recreativos	0,92
	Sala de Juego, Casino, Bingo, Cine	1,98
	Circuitos Culturales, Club Social	1,96
J.- DEPORTIVOS	Gimnasio, Polideportivo	1,28

### **III. Ficha de determinación de costes de referencia**

A fin de comprobar que los presupuestos de obras que figuren en los proyectos a que correspondan las solicitudes de licencia, cumplen con lo establecido en el presente Anexo, dichos proyectos incorporarán una FICHA DE DETERMINACIÓN DE COSTES DE REFERENCIA, según modelo que acuerde el Ayuntamiento de Zaragoza, en la que figurará, además de dicho Coste, el Presupuesto de Ejecución material, ficha que deberá ir suscrita por el Técnico redactor del proyecto y visada por el correspondiente Colegio Profesional.