

PRESUPUESTO DE PROYECTO BASICO, DE EJECUCION Y DIRECCION DE OBRA DE ACONDICIONAMIENTO PARCIAL DE LOCAL PARA USO RESTAURANTE

Promotor: D. Juan en representación de
Marnalaser S.L.
Emplazamiento: Local 1.02. Centro Comercial Utrillas Plaza - Zaragoza
Arquitecto: Jesús López.

MEMORIA

1. Antecedentes:

El cliente desea acondicionar una zona de un local de pública concurrencia que ya dispone de licencia urbanística y ambiental de actividad clasificada para PARQUE INFANTIL CON SERVICIO DE BAR CAFETERIA.

La zona que en el proyecto se denominaba de vestíbulo de cafetería y barra pasaría a ser ahora un restaurante.

Se deseaba que el comedor y la cocina compartieran un único espacio pero, tras consulta municipal y dado que el local no tiene una cocina independiente ya construida, la nueva cocina deberá estar compartimentada. Estará compuesta por una brasa con campana extractora a cubierta de centro comercial. Se requiere que tenga un sistema de extinción propio y una ventilación con aporte de aire exterior.

Se parte de una licencia anterior y la reforma reviste poca entidad constructiva. Se realiza consulta municipal para hacer constar que, dado que el local ya tiene licencia, el ámbito del proyecto se circunscriba a lo que va realmente se va a construir que es una cocina de 12 m².

Aun así, dado que es una actividad clasificada, para conceder licencia municipal se requiere tramitarlo con los trámites X 415 X415)

LICENCIAS URBANÍSTICA Y AMBIENTAL DE ACTIVIDAD CLASIFICADA, OBRA MAYOR. ACONDICIONAMIENTO DE LOCAL PARA ACTIVIDADES SUJETAS A LA LEY 11/2005, DE 28 DE DICIEMBRE, REGULADORA DE LOS ESPECTÁCULOS PÚBLICOS, ACTIVIDADES RECREATIVAS Y ESTABLECIMIENTOS PÚBLICOS DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ARAGÓN (X415)

LA DOCUMENTACIÓN PARA ESTE TRAMITE ES EXTENSA:

Instancia-formulario normalizada (modelo 450).

Fotocopia del NIF/DNI

Acreditación de representación, en su caso, tanto a título particular, legal o profesional.

Declaración, (en el caso de no estar dado de alta en el Impuesto de Actividades Económicas (I.A.E.) y no ejercer la actividad, que recogerá el epígrafe(s) en el que se encuadrará) o copia del alta en el mismo si ya ejerce la actividad, o de alta en el Censo (Modelo 036 de la Agencia Estatal de Administración Tributaria).

Justificación de pago electrónico o copia de Documento de ingreso de la Autoliquidación de las Tasas por Obras, Actividad, publicación en el Boletín Oficial y publicación en prensa local (Ordenanzas Fiscales 11 y 13).

2 Copias de Ficha de determinación de Costes de referencia. (Ordenanzas Fiscales 10 y 13).

Hoja Estadística de Edificación y vivienda (2 ejemplares).

Declaración expresa de la actividad para la que se solicita la licencia, de conformidad

con el modelo URB P-13-F-14.

Dos Proyectos técnicos de obras (tres si se trata de Casco Histórico o local de pública concurrencia), referidos a la cartografía municipal, suscritos por técnico competente y debidamente visados por el Colegio Oficial correspondiente (proyecto de ejecución) si el proyecto tiene por objeto cambiar los usos característicos del edificio, que incluya Plano Cartográfico en formato digital (CAD) georeferenciado sobre la cartografía municipal y alineaciones oficiales y con la información geométrica básica del ámbito de proyecto objeto de licencia (Desarrollo en planta con expresión de alturas de la edificación, retranqueo a linderos, dimensiones de los mismos, etc) suscrito por el técnico autor del proyecto. Dichos proyectos se acompañara de un Anexo justificativo del cumplimiento de la Ordenanza para la Protección de Ruidos y Vibraciones, salvo en el supuesto de bares musicales, discotecas y otras actividades hosteleras con equipo de sonido y actividades de más de 25 Kw y superficie superior a 250 m2, en que dicho documento se sustituirá por la documentación recogida en el art. 64.2 de la Ley 7/2006, de Protección ambiental de Aragón a que se hace referencia en el apartado 13 y siguientes, por tratarse, en estos últimos supuestos, de actividades sujetas a licencia ambiental de actividad clasificada.

Anexo separado donde se recojan las medidas de prevención de incendios.

Estudio de seguridad y salud (1 ejemplar).

Anexo de Supresión de Barreras Arquitectónicas.

Dos Proyectos técnicos completos redactados por técnico competente en la materia, tres Proyectos cuando se trate de locales de Casco Histórico o requieran informe del Servicio de Prevención de Incendios. En el supuesto de proyecto de ejecución deberá ser visado. En dichos proyectos, en su caso, deberán describirse los equipos musicales, nivel de potencia acústica, medidas de aislamiento y /o insonorización así como las instalaciones eléctricas de calefacción, ventilación y las instalaciones que hayan de incorporarse. Los proyectos deberán ir firmados por el interesado.

También habrá de presentarse una:

MEMORIA DESCRIPTIVA DE LA ACTIVIDAD (art. 64.2.b).

Justificación del cumplimiento de la legislación aplicable a la actividad, de la normativa de seguridad y salud y en su caso las Ordenanzas Municipales que resulten de aplicación.

Declaración de los datos que a juicio del solicitante gozan de confidencialidad amparada en la normativa vigente.

Estudio de gestión de residuos de construcción y demolición como documento integrante del proyecto (Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, de producción y gestión de residuos y Ley 3/2009, de 17 de junio, Urbanística de Aragón D.A. 8ª y Decretos del Gobierno de Aragón nº 262/2006 y 117/2009).

Fianza por la generación de residuos prevista en el estudio de gestión de residuos de construcción y demolición (Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, de producción y gestión de residuos y Ley 3/2009, de 17 de junio, Urbanística de Aragón D.A. 8ª y Decretos del Gobierno de Aragón nº 262/2006 y 117/2009).

Para el:

INICIO DE ACTIVIDAD CLASIFICADA

DOCUMENTACIÓN:

Certificado final de obra y de instalación (en cada caso) emitido por técnico competente (visado por el correspondiente Colegio Profesional en los supuestos de obra nueva o modificación del uso característico del edificio) que comprenderá:

Fecha de finalización

Actualización de presupuesto en su caso.

Cumplimiento de las condiciones impuestas en la Licencia

Cumplimiento Ordenanza municipal de Prevención de Incendios y Reglamento de Instalaciones.

Cumplimiento de la Ordenanza Municipal de Edificación en cuanto a ventilación de aseos, cocina y extracción de humos.

Cumplimiento de las Normas Urbanísticas del Plan General en cuanto a alineación del aparato de aire acondicionado con la fachada del edificio.

Planos actualizados y visados si se han realizado modificaciones, incluido Plano

Cartográfico actualizado, en formato digital (CAD) georeferenciado sobre la cartografía municipal y alineaciones oficiales y con la información geométrica básica del ámbito de proyecto objeto de licencia (Desarrollo en planta con expresión de alturas de la edificación, retranqueo a linderos, dimensiones de los mismos, etc) suscrito por el técnico autor del proyecto.

Boletín del Instalador y Certificado de puesta en servicio por la Diputación General de Aragón de la instalación eléctrica.

Certificados de homologación de los elementos, materiales o instalaciones utilizados en su caso en la obra emitidos por la empresa instaladora.

Certificados de cumplimiento de la Ordenanza Municipal de Ruidos y Vibraciones.

Acta de comunicación a los trabajadores o sus representantes de haber solicitado la licencia de inicio de Actividad.

La labor consistirá en:

- 1. Redactar el proyecto básico y de ejecución de la reforma.**
- 2. Asistir en la presentación de la documentación.**
- 3. Realizar el seguimiento del proyecto hasta la obtención de licencia.**
- 4. Realizar la dirección de obra emitiendo el certificado final.**
- 5. Asistir en la tramitación de la licencia de actividad.**

2. Calculo de presupuesto:

Para emitir el presupuesto se utiliza el **CAPITULO 1** de los baremos orientativos del Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón. (Se adjunta)

El resultado, en función de los costes de referencia municipales, con una rebaja del 50% sería de 1.225 EUROS. + IVA

Ventajas de nuestro estudio:

- 1. Todas las modificaciones, visitas y gestiones están incluidas en el precio. Si se necesita mas documentación para completar el proceso de licencia esta corre a cargo del estudio.**

2. El visado es telemático. La información es digital y se pueden imprimir cuantas copias se necesiten.
3. La documentación se cuelga en espacio web privado con clave disponible desde cualquier ordenador o móvil con conexión a internet.

Zaragoza, 20 de Noviembre de 2015.

El arquitecto.

Jesús López.

Este presupuesto tiene validez hasta el 31 de Diciembre del 2015 (Fecha en la que es previsible que se incrementen para nuestro estudio las tasas de colegio, seguro profesional IPC etc..)

El importe no incluye los gastos colegiales de visado.

Tampoco esta incluido el Impuesto sobre el valor añadido (IVA) correspondiente que actualmente esta en el 21%.

MODELO 3 COSTES DE REFERENCIA A EFECTOS DE LAS ORDENANZAS FISCALES 13 Y 10



Instrucciones para cumplimentar Formulario

Autor del Proyecto: JESUS LOPEZ MARCO
Proyecto de: ACOND. PARCIAL LOCAL RESTAURANTE
Situación: LOCAL 1.02. C.C. UTRILLAS PLAZA.
Promotor: MARNALASER S.L.

MÓDULO BÁSICO AÑO 2015: M = 478,45 €/M²

ACONDICIONAMIENTO DE LOCALES EXISTENTES

ACTIVIDAD A QUE SE DESTINARÁ EL LOCAL	COEFTE.
RESTAURANTE	1,81

FACTOR ACCESIBILIDAD : Fa = FACTOR SUPERF. (Fs=1-0,00001 SUP TOTAL) : Fs =

PARTE DEL LOCAL	COEFTE	M*	SUP.	Fa	Fs	COSTE REF. PARCIAL
RESTAURANTE	1,81	861,21	12,00	1,00	0,99	18.518,43

COSTE TOTAL DE REFERENCIA 18.518,43

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL 18.519,00

OBSERVACIONES

Zaragoza a 20 de NOVIEMBRE de 2015
El Autor del Proyecto

Firmado:
Titulación:

La determinación del COSTE DE REFERENCIA en obras de Acondicionamiento de locales existentes se fijará mediante la aplicación de la siguiente expresión:

$$CR = M^* \cdot S \cdot Fa \cdot Fs,$$
 donde

M* es el módulo de valoración corregido, expresado en €/m² construido, que se obtendrá multiplicando el módulo básico indicado en el anverso por el factor corrector C que corresponda aplicar en función del uso a que se destinen las obras de acondicionamiento, según los señalados en las tablas que se presentan más abajo.

S es la superficie construida del local a acondicionar, 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 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.

COEFICIENTES CORRECTORES DEL MÓDULO BÁSICO, EN FUNCIÓN DEL USO DEL LOCAL

A. HOSTELERÍA	
Bar, cafetería, chocolatería, horchatería, bodega, churrería, cervicería...	1,13
Asociaciones Recreativas y Gastronómicas	1,00
Pizzerías, Hamburgueserías, Restaurantes comida rápida	1,40
Otros Restaurantes	1,81
Pub, discobar, club, café-cantante, café-teatro, whiskería	1,85
Discotecas, Salas de baile	2,32
Pensiones, Hostales, Residencias	1,30

B. ALMACENES Y TALLERES	
Almacenes en general, trasteros	0,45
Garajes, Talleres de automoción	0,60
Exposición de vehículos a motor	0,71
Talleres de orfebrería, de confección, etc.	0,80
Laboratorios	0,96

C. OFICINAS Y VIVIENDAS	
Despachos y Oficinas en general	1,19
Acondicionamiento de viviendas	0,90

D. ENSEÑANZA Y CULTURA	
Academias de enseñanza	0,88
Guarderías y Jardines de Infancia	1,02
Bibliotecas, Salas de Exposición, Galerías de Arte	1,22
Casas de Cultura	1,24
Salones de actos Religiosos o Confesionales	1,15
Estudios de Música	1,25
Autoescuelas	1,00
Centros de día tercera edad	1,15
Acond. locales para enseñanza y cultura no especificados	0,60

E. COMERCIOS DE ALIMENTACIÓN	
Pescadería, Carnicería, Charcutería, Panadería, Pastelería, Frutos secos, Dietética, Herboristería, Congelados, ...	1,02
Supermercados, Galerías alimentación, Mercados, Ultramari.	1,11

G. ENTIDADES FINANCIERAS	
Bancos, Cajas de Ahorro	1,99
Acond. locales para usos financieros no especificados	1,65

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, Video 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, Objetos de regalo	1,32

H. CENTROS SANITARIOS	
Mutuas, Ambulatorios, Equipos médicos, Centros de Salud	1,69
Centros veterinarios	1,31
Funerarias	1,21
Acond. locales para usos sanitarios no especificados	0,90

I. DIVERSIÓN Y OCIO	
Salones de Juegos recreativos	0,92
Salas de Juego, Casinos, Bingos, Cines	1,98
Circuitos culturales, Clubes sociales	1,96

J. DEPORTIVOS	
Gimnasios, Polideportivos	1,28

K. VARIOS	
Acondicionamiento completo de un local sin uso, por m ²	1,00
Acondicionado de locales con usos no contemplados en los anteriores apartados	1,2
Adecantamiento de un local con el mismo uso y cambiando ligeramente la distribución, sin tocar la fachada, por m ²	1,00

VOLVER

CALCULO DE HONORARIOS TEORICOS EDIFICACION

RESULTADO COSTES DE REFERENCIA
 aplicamos descuento sobre baremos 2009
COEFICIENTE

18.519,00 EUROS
 50,00%
6,62

PROYECTO BASICO	40%	490,01
PROYECTO DE EJECUCION	30%	367,51
TOTAL		857,52

DIRECCION DE OBRA	30%	367,51
-------------------	-----	--------

TOTAL 1.225,03 EUROS

CALCULO DEL COEFICIENTE

Tabla 1 - Trabajos de edificación

m2 de la actuación	coeficiente %
hasta 200	13,23
mas de 200 a 400	12,65
mas de 400 a 600	9,50
mas de 600 a 800	9,00
mas de 800 a 1000	8,50
mas de 1000 a 1500	8,00
mas de 1500 a 2000	7,50
mas de 2000 a 3000	7,00
mas de 3000 a 4000	6,50
mas de 4000 a 8000	6,00
mas de 8000 a 12000	5,50
mas de 12000 a 18000	5,00
mas de 18000 a 25000	4,50
mas de 25000 a 35000	4,00
mas de 35000 a 50000	3,50

FASES	%
Estudios previos	5,00
Anteproyecto	25,00
Proyecto básico	40,00
Proyecto de ejecución	70,00
Dirección de obras	95,00
Liquidación y recepción	100,00