

ANNEX 2

PREUS 2. TAULA DE VISAT UP's (2026)

Es quantificaran en funció del producte de les "UNITATS PONDERADES" (d'ara endavant UP) per les quantitats del següent quadre:

Preus 2026 (*)

EIVISSA-FORMENTERA	0,48 €/up
MALLORCA	0,48 €/up
MENORCA	0,48 €/up

(*) La Junta de Govern podrà variar la Taula de Preus, en funció de l'evolució de l'exercici econòmic i per adaptar-la als costos de producció del visat amb la freqüència que estimi convenient.

Càlcul de les Unitats Ponderades:

A) Edificació (Incloent Legalitzacions):

$$UP = (\text{Superfícies} \times \text{Coeficients } C) \times P \times F \times Q \times M$$

Sent:

P: Coeficient en funció de la Superfície

F: Coeficient de Fase

Q: Coeficient de Qualitat

M: Coeficient moderador

Aclariments:

El Sumatori de Superfícies (en m².) per Coeficients haurà de ser com a mínim de 36.

En obres de reforma i/o ampliació d'edificis existents, els valors de F es multiplicaran necessàriament per 1,2.

En les reformes es podrà introduir, a més, un factor reductor en tant per un obtinguda per quocient entre el pressupost de l'obra de reforma (PR) i el pressupost de l'obra nova corresponent a l'àmbit afectat per la mateixa (PN).

PR

FR = _____

PN

Quedant la fórmula; UP = (Superfícies x Coeficients C) x P x F x Q x M x FR

Taula de Coeficients C

A.1.- Habitatges

Edificis d'habitatges entre mitgeres:

Unifamiliar Plurifamiliar

Amb 4 banys o habitatges de més de 175 m ² de superfície construïda.....	2,40	2,30
Amb 3 banys o habitatges fins a 175 m ² de superfície construïda.....	2,20	2,00
Amb 2 banys o habitatges fins a 125 m ² de superfície construïda	2,10	1,80
Amb 1 bany o habitatges fins a 70 m ² de superfície construïda	2,20	2,00
Garatges en Planta Baixa.....	1,40	1,40
Garatges subterranis.....	1,60	1,60

Blocs aïllats d'habitatges:

Amb 4 banys o habitatges de més de 175 m ² de superfície construïda.....	2,50
Amb 3 banys o habitatges fins a 175 m ² de superfície construïda.....	2,20
Amb 2 banys o habitatges fins a 125 m ² de superfície construïda	2,00
Amb 1 bany o habitatges fins a 70 m ² de superfície construïda	2,20
Garatges en Planta Baixa.....	1,40
Garatges subterranis.....	1,60

Habitatges aïllats o aparellats:

Habitatges de més de 300 m ² de superfície construïda.....	3,20
Amb 4 banys o habitatges de més de 175 m ² de superfície construïda.....	2,80
Amb 3 banys o habitatges fins a 175 m ² de superfície construïda.....	2,50
Amb 2 banys o habitatges fins a 125 m ² de superfície construïda	2,20
Amb 1 bany o habitatges fins a 70 m ² de superfície construïda	2,30
Garatges en Planta Baixa.....	1,40
Garatges subterranis.....	1,60

A.2.- Altres Construccions:

Aquest tipus de construccions no es veu afectat pels coeficients Q i M, que en tots els casos valdrà $Q = M = 1$.

Edificis industrials, magatzems i garatges:

1.- Edifici amb coberta autoportant, lleugera no transitable (fibrociment o similar), d'una sola planta	0,60
2.- Edificis industrials amb coberta diferent a l'anteriorment descrita, d'una o diverses plantes.....	1,30
3.- Magatzems i garatges en superfície	1,15
4.- Garatges subterranis.....	1,30

Edificis comercials i administratius:

Edificis d'oficines i comercials	2,00
Plantes baixes comercials (ús indeterminat).....	1,15

Edificis de la indústria hotelera i turístics:

Edificis amb tipologia hotelera:

Hotels 1* i Pensions.....	1,90
Hotels 2* i Motels.....	2,10
Hotels 3*, Agroturisme i Turisme d'Interior.....	2,40
Hotels 4* i Hotels Rurals	2,80
Hotels 5*	3,20

Apartaments turístics o bungalows:

1 Clau.....	1,90
2 Claus	2,00
3 Claus	2,10
Luxe	2,20

<i>Bars, Restaurants, Cafeteries.....</i>	2,00
---	------

Edificis sanitaris:

Hospitals.....	3,50
Clíniques.....	2,50
Mútues d'accidents	2,40
Laboratoris.....	2,30
Llars - Residències	1,80
Dispensaris - Ambulatoris - Unitat Sanitària	1,70

Edificis centres docents:

Parvularis, jardins d'infància, guarderies	2,00
Escoles i col·legis d' EGB, BUP i Professional	2,30
Escoles Superiors, Facultats Universitàries.....	3,00
Biblioteques, Museus, Centres d'Investigació	3,00
Col·legis Majors, Residències Universitàries.....	2,00

Locals d'oci i diversió:

Parc infantil a l'aire lliure	0,35
Clubs, Sales de festa, Discoteques, Cinemes, Casinos, Teatres, Centres Socials i Bingos.....	3,00
Condicionament d'un local existent per a un d'aquests usos sense reforma estructural	2,10

Edificis religiosos:

Conjunt parroquial	2,00
Esglésies i Capelles externes.....	3,00
Residències religioses, Convents y Seminaris	1,70

Altres serveis públics:

Establiments penitenciaris i similars	1,80
Estacions de autobusos.....	1,80
Estacions ferrocarril, terminals marítimes i aèries.....	2,20
Edificis Oficials (no inclosos en altres apartats)	2,60

Aclariments:

- S'entendrà per bany tot recinte independent que contingui almenys alguna d'aquestes peces: lavabo, vàter, bidet, dutxa o banyera.
- Els porxos i terrasses cobertes es comptabilitzaran el 50% com a superfície construïda amb caràcter general.
- Les pèrgoles comptabilitzaran el 25% del cost tipus unitari únicament a l'efecte de pressupost i no del coeficient.
- En habitatges unifamiliars els garatges no comptem per pujar la categoria i la seva superfície es pressupostarà amb coeficient 1,6 o 1,4 segons es tracti de garatge subterrani o en superfície.
- S'entén per "HABITATGES PAREADAS" el cas de dos habitatges unifamiliars adossades amb accés i serveis (fossa sèptica escomesa, etc.) independents. La resta de casos que no compleixin amb l'anterior es tarifyaran com a "BLOCS AÏLLATS D'HABITATGES".
- Les golfes situades en plantes altes es tarifyaran de la següent forma:
 - a) Es comptabilitzarà en superfície tota la zona de la golfa amb altura lliure superior a 1,50 m. La resta no es comptabilitzarà.
 - b) Si l'accés és independent dels habitatges inferiors se li aplicarà el coeficient 1,6 i no augmentarà categoria.

c) Si l'accés és interior des de l'habitatge augmentarà la categoria de la mateixa tarificant-se tots els m² al cost tipus corresponent.

d) En habitatges unifamiliars aïllats la planta baixa dels quals consta únicament en un porxo la categoria de l'habitatge serà la corresponent a la planta trepitjo, comptabilitzant-se la planta baixa al cost tipus de l'habitatge la meitat de la seva superfície.

Edificis Mixts:

Es tarificarà cada part amb el seu cost tipus corresponent. Exemple: Edifici amb aparcaments en soterrani, locals en baixos, oficines en entresol i habitatges en pisos, intervenen quatre costos tipus diferents.

Els accessos (halls, escales, ascensors, etc.) es tarifaran al mateix cost tipus que la resta de la planta.

Quan en una mateixa planta existeixin usos i categories d'habitatges diferents, cada part es tarificarà amb el seu cost tipus alt a les aplicacions d'aquesta planta.

Les plantes baixes d'aquests edificis, sempre que el seu ús quedi indefinit sobre el projecte es tarifaran com a plantes baixes comercials (coef.1.15-). En cas contrari, s'aplicarà el cost tipus que correspongui.

Els garatges subterranis es tarifaran com a tals, amb coeficient 1,6.

Coeficients que afecten a les tipologies d'habitatges:

Taula de Coeficients Q

Nivell superior a l'estàndard	1,20
Nivell estàndard.....	1,00
Edificis i habitatges H.P.O.....	0,80

Taula de Coeficients M

Superfície promoció fins a 2.000 m ²	1,00
Superfície promoció entre 2.000 i 5.000 m ²	0,95
Superfície promoció major de 5.000 m ²	0,85

Taula de P (S'entra amb el Sumatori de Superfícies):

Fins a 50 m ²	1,00
Més de 50 fins a 100 m ²	0,95
Més de 100 fins a 200 m ²	0,87

Més de 200 fins a 400 m ²	0,80
Més de 400 fins a 600 m ²	0,75
Més de 600 fins a 800 m ²	0,72
Més de 800 fins a 1.000 m ²	0,69
Més de 1.000 fins a 2.000 m ²	0,65
Més de 2.000 fins a 3.000 m ²	0,61
Més de 3.000 fins a 4.000 m ²	0,58
Més de 4.000 fins a 6.000 m ²	0,56
Més de 6.000 fins a 8.000 m ²	0,54
Més de 8.000 fins a 10.000 m ²	0,52
Més de 10.000 fins a 12.000 m ²	0,51
Més de 12.000 fins a 14.000 m ²	0,50
Més de 14.000 fins a 16.000 m ²	0,49
Més de 16.000 fins a 18.000 m ²	0,48
Més de 18.000 fins a 20.000 m ²	0,47
Més de 20.000 fins a 25.000 m ²	0,46
Més de 25.000 fins a 30.000 m ²	0,45
Més de 30.000 fins a 35.000 m ²	0,44
Més de 35.000 fins a 40.000 m ²	0,43
Més de 40.000 fins a 50.000 m ²	0,42
Més de 50.000 fins a 65.000 m ²	0,41
Més de 65.000 fins a 80.000 m ²	0,40
Més de 80.000 fins a 100.000 m ²	0,39
Més de 100.000 fins a 120.000 m ²	0,38
Més de 120.000 fins a 140.000 m ²	0,37
Més de 140.000 fins a 180.000 m ²	0,36
Més de 180.000 fins a 200.000 m ²	0,35
Més de 200.000 m ²	0,34

Taula de F

Estudis Previs	0,05
Avantprojecte.....	0,25
Projecte Bàsic.....	0,40
Projecte Bàsic i d'execució o Projecte Execució (només).....	0,70
Direcció d'obra.....	0,00
Legalització.....	1,00

La quantitat pagada pel visat del projecte bàsic es descomptarà posteriorment del preu del visat del projecte d'execució.

Aclariments:

En els casos en els quals es tracti d'un projecte reformat d'un altre redactat pel mateix arquitecte es podran utilitzar els següents coeficients F:

Reforma de Projecte Bàsic	0,15
Reforma de Projecte Bàsic i Execució	0,45

Reforma de plànols abans de l'inici o durant el transcurs de les obres 0,36
(En aquest cas, solament quan es present memòria i plànols).

B) Obra Civil:

$$UP = (\text{Superfícies} \times \text{Coeficients } C) \times P \times F$$

P: Coeficient en funció de la superfície

F: Coeficient de Fase

Aclariments:

El Sumatori de Superfícies (en m²) per Coeficients haurà ser como mínim de 90, excepte en piscines que serà de 45.

En obres de Reforma i/o Ampliació els valors de F se multiplicaran necessàriament per 1,2.

Taula de Coeficients C

Urbanització:

Coeficient bàsic (100 % dels serveis) 0,25

Treballs parcials:

Moviment de terra	10 % del total
Paviment de calçada	25 % “
Voreres.....	15 % “
Xarxa de clavegueram	25 % “
Proveïment d'aigua.....	10 % “
Electricitat i Il·luminació.....	15 % “

Instal·lacions esportives:

Pistes de terra sense drenatge	0,06
Pistes de formigó i asfalt	0,12
Pistes de gespa, paviments especials i terrasses amb drenatges	0,15
Graderies elementals sense cobrir	0,30
Piscines de més de 350 m ²	1,00
Piscines entre 75 y 350 m ²	1,20
Piscines fins a 75 m ²	1,40
Dependències cobertes al servei de instal·lacions a l'aire lliure	1,60
Estadis, Places de toros, Hipòdroms, etc.	1,50
Pavellons coberts (Gimnasis, Poliesportius, etc.)	2,00
Edificis representatius (Clubs, Locals socials, etc.)	2,00

Diversos:

Edificis mortuoris (Nínxols o tombes).....	1,00
Panteons	3,00
Jardins amb reg manual	0,06
Jardins con reg automàtic.....	0,10
Condicionament zona verda urbanística.....	0,04
Campings (Zona d'acampada).....	0,05

Taula P

S'entra amb (Superfícies x Coeficients)

Fins a 30	0,640
Més de 30 fins a 40.....	0,600
Més de 40 fins a 60	0,560
Més de 60 fins a 80	0,536
Més de 80 fins a 120	0,512
Més de 120 fins a 160	0,500
Més de 160 fins a 200	0,488
Més de 200 fins a 240.....	0,476
Més de 240 fins a 280.....	0,464
Més de 280 fins a 340.....	0,456
Més de 340 fins a 400	0,448
Més de 400 fins a 500	0,440
Més de 500 fins a 600	0,432
Més de 600 fins a 800	0,420
Més de 800 fins a 1.200	0,400
Més de 1.200 fins a 1.600.....	0,380
Més de 1.600 fins a 2.000	0,360
Més de 2.000 fins a 2.600	0,340
Més de 2.600 fins a 3.200	0,320
Més de 3.200 fins a 4.000	0,300
Més de 4.000 fins a 5.000.....	0,280
Més de 5.000 fins a 6.000.....	0,270
Més de 6.000 fins a 7.000.....	0,260
Més de 7.000 fins a 8.000	0,252
Més de 8.000 fins a 10.000	0,244
Més de 10.000	0,228

Taula de F

Avantprojecte.....	0,20
Projecte d'Execució	0,70
Direcció d'obra.....	0,00
Legalització	1,00

Aclariments:

En els casos en els quals es tracti d'un Projecte Reformat d'un altre redactat pel mateix arquitecte, es podran utilitzar els següents coeficients F:

Reforma de Projecte d'Execució 0,45
Reforma de plànols abans de l'inici o durant el transcurs de les obres 0,36
(En aquest cas, solament quan se presenti memòria i plànols).

C) Enderrocs:

$$UP = V \times F$$

El producte $V \times F$ no haurà de ser inferior a 35 UP per a la fase de Projecte, i a 82 UP per a la fase de Direcció d'obra.

Taula de F

Projecte 0,035
Direcció 0,000