PRECIO DESCOMPUESTO

TERRAZA VISITABLE · Formación de pendientes, impermeabilización bicapa y acabado cerámico

1. Descripción de la unidad de obra

TERR-01 – Formación de terraza visitable impermeabilizada y pavimentada con baldosa cerámica. Ejecución de cubierta plana transitable sobre soporte de hormigón, incluyendo preparación del soporte; formación de pendientes con mortero de cemento; imprimación; impermeabilización mediante dos láminas bituminosas; refuerzo de puntos singulares; capa separadora y protección; recrecido para asiento del pavimento; colocación de baldosa cerámica antideslizante de calidad media; rodapiés; recibido y conexión de imbornales; remates, rejuntado y limpieza final.

Base de cálculo orientativa: terraza de tamaño medio y geometría relativamente sencilla, pendiente del 1,5–2 %, espesor medio de mortero de pendientes de 5 cm y capa de protección/regularización de unos 4 cm. Precios estimativos para Granada y Andalucía, sujetos a medición, acceso, mercado y definición definitiva del sistema.

2. Descomposición del coste directo

Código	Unidad / concepto	€/m²
01	Preparación, barrido y limpieza del soporte	1,80
02	Formación de pendientes con mortero de cemento, espesor medio 5 cm, maestras, limas y formación de vertientes	17,50
03	Imprimación asfáltica previa	1,80
04	Impermeabilización bicapa con láminas SBS, incluyendo solapes y soldadura	25,50
05	Refuerzo de encuentros verticales, esquinas, limahoyas y puntos singulares	5,00
06	Geotextil de protección de la impermeabilización	3,20
07	Capa de protección y regularización de mortero de cemento, espesor medio 4 cm	14,50
08	Baldosa cerámica antideslizante de calidad media, suministro y mermas	18,50
09	Adhesivo cementoso flexible C2 y material de agarre	4,20
10	Colocación de pavimento cerámico, nivelación y rejuntado	18,00
11	Rodapié cerámico, recibido y rejuntado, parte proporcional	5,50
12	Recibido y conexión de imbornales, parte proporcional	4,50
13	Remates cerámicos en limas y encuentros, parte proporcional	3,50
14	Medios auxiliares, consumibles y limpieza final	2,00
	TOTAL COSTE DIRECTO	125,50

Nota: los importes de esta descomposición son precios unitarios orientativos por m² de terraza. La parte proporcional de imbornales, limas y rodapiés debe revisarse según el perímetro, número de puntos de desagüe y geometría real de la cubierta.

3. Resumen económico

Concepto	Cálculo	Importe
Coste directo	—	125,50 €/m²
Gastos generales	13 % sobre coste directo	16,32 €/m²
Subtotal	Coste directo + gastos generales	141,82 €/m²
Beneficio industrial	6 % sobre subtotal	8,51 €/m²

PRECIO DE EJECUCIÓN	**Sin IVA**	**150,33 €/m²**

Precio recomendado para presupuesto: 150,33 €/m² antes de IVA. El cálculo aplica gastos generales del 13 % sobre el coste directo y beneficio industrial del 6 % sobre el subtotal resultante. Los importes pueden variar por redondeo de céntimos.

4. Consideraciones técnicas

Impermeabilización: Se recomienda una solución bicapa SBS: primera lámina con armadura de fibra de vidrio y segunda lámina con armadura de poliéster, con juntas contrapeadas, solapes soldados y continuidad en encuentros.

Protección: Disponer geotextil y capa de mortero de protección de aproximadamente 4 cm antes de ejecutar el pavimento, cuidando que los trabajos posteriores no dañen la impermeabilización.

Pendientes y evacuación: Prever pendientes del 1,5–2 % hacia los imbornales, evitando contrapendientes y encharcamientos. Los sumideros deben quedar en los puntos bajos y conectarse correctamente a la red.

Rodapiés y encuentros: La impermeabilización debe remontar por los paramentos verticales y resolverse con refuerzos y remates adecuados, protegidos bajo el acabado cerámico. Un rodapié convencional por sí solo no resuelve el encuentro impermeable.

5. Partidas no incluidas

• Aislamiento térmico XPS.

• Formación de pendientes mediante hormigón celular o sistema de tabiquillos palomeros y tablero cerámico.

• Recrecidos extraordinarios por espesores superiores a los previstos.

• Reparaciones estructurales o saneado profundo del soporte.

• Barandillas, petos, albardillas y elementos de protección colectiva.

• Demolición y retirada de una cubierta existente, gestión de residuos o medios especiales de elevación.

6. Criterios para ajustar el precio a la obra real

Antes de cerrar el precio contractual conviene medir la superficie neta de terraza, el perímetro de rodapié, el número y tipo de imbornales, los metros lineales de limas y encuentros, la altura de los remontes, los espesores reales de mortero y la accesibilidad para acopio y elevación de materiales. En terrazas pequeñas o con muchos encuentros, la repercusión de los puntos singulares por m² suele ser mayor que en superficies amplias y regulares.

Advertencia: este documento es una estimación orientativa para elaboración de presupuesto, no sustituye la definición del sistema por el proyecto, las especificaciones del fabricante ni la comprobación de normativa y condiciones particulares de la cubierta.