

CÁLCULO Y CÓMPUTO DE SUPERFICIES CONSTRUIDA Y ÚTIL. NORMATIVA DE REGULACIÓN.

En lo relativo al cálculo de superficies en edificación, y dependiendo del objeto del mismo, el cómputo de determinados elementos puede ser distinto, así como la normativa de aplicación al respecto.

En edificación normalmente tratamos con los términos superficie construida y superficie útil, pero las definiciones de estos términos y el cómputo de los distintos elementos sobre ellas depende de la normativa de aplicación para el caso concreto que se nos presente. No obstante lo anterior, el técnico debe indicar en el documento correspondiente el criterio que ha tomado para el cómputo de la superficie y conforme a qué texto legal de aplicación obligatoria directa o como referencia.

Procedemos a realizar un resumen – compendio de lo establecido en los distintos textos legales y dependiendo de la finalidad del cálculo.

Catastro:

En lo que a catastro se refiere, nos dirigimos al Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio de 1993, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

Norma 11.3. define superficie construida, como:

"3. Se entiende como superficie construida la superficie incluida dentro de la línea exterior de los parámetros perimetrales de una edificación y, en su caso, de los ejes de las medianerías, deducida la superficie de los patios de luces.

Los balcones, terrazas, porches y demás elementos análogos, que estén cubiertos se computarán al 50 por 100 de su superficie, salvo que estén cerrados por tres de sus cuatro orientaciones, en cuyo caso se computarán al 100 por 100.

En uso residencial, no se computarán como superficie construida los Espacios de altura inferior a 1,50 metros."

No obstante la superficie que se indica en las fichas catastrales de consulta de bienes de naturaleza urbana es la superficie catastral construida, es decir, la superficie privativa más la que le corresponda de la superficie de elementos comunes.

Tal y como informa catastro:

<https://www.sedecatastro.gob.es/CYCBienInmueble/OVCConsultarSuperficie.aspx>

La superficie construida total del bien inmueble es la suma de la superficie catastral construida de la parte privativa del mismo más la parte correspondiente de la superficie de elementos comunes.

- La superficie catastral construida de la parte privativa es la incluida dentro de la línea exterior de los muros perimetrales de cada uno de los locales que constituyen el inmueble y, en su caso, de los ejes de las medianerías, deducida la

superficie de los patios de luces. Los balcones, terrazas, porches y demás elementos análogos que estén cubiertos computan al 50% de su superficie, salvo que estén cerrados por tres de sus cuatro orientaciones, en cuyo caso computan al 100%. En uso residencial, no se considera superficie construida los espacios de altura inferior a 1,50 metros.

- La superficie de elementos comunes atribuida a cada bien inmueble se publica en la SEC (Sede Electrónica de Catastro) , a título informativo y es un reparto aproximado de la superficie total de elementos comunes de la propiedad a cada uno de los bienes inmuebles de la misma, a los solos efectos de su valoración catastral.

De forma general, la superficie de elementos comunes, se obtendría aplicando el coeficiente de participación que le corresponda, (véase Ley de Propiedad Horizontal).

Hipotecario

La Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo de 2003, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, en su Artículo 4 de definiciones establece las siguientes superficies:

Superficie comprobada. Es el área medida por el tasador teniendo en cuenta las definiciones de superficie útil o construida y el correspondiente plano acotado.

Superficie construida con partes comunes. Es la superficie construida sin partes comunes más la parte proporcional que le corresponda según su cuota en la superficie de los elementos comunes del edificio.

Superficie construida sin partes comunes. Es la superficie útil, sin excluir la superficie ocupada por los elementos interiores mencionados en dicha definición e incluyendo los cerramientos exteriores al 100 por 100 o al 50 por 100, según se trate, respectivamente, de cerramientos de fachada o medianeros, o de cerramientos compartidos con otros elementos del mismo edificio.

Superficie útil. Es la superficie del suelo delimitado por el perímetro definido por la cara interior de los cerramientos externos de un edificio o de un elemento de un edificio, incluyendo la mitad de la superficie del suelo de sus espacios exteriores de uso privativo cubiertos (tales como terrazas, balcones y tendedores, porches, muelles de carga, voladizos, etc.), medida sobre la proyección horizontal de su cubierta.

No se considerará superficie útil la superficie ocupada en planta por cerramientos interiores fijos, por los elementos estructurales verticales, y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a los 100 centímetros cuadrados y la superficie del suelo cuya altura libre sea inferior a 1,5 metros.

Tampoco se considerará superficie útil la ocupada por los espacios exteriores no cubiertos.

Superficie utilizable o computable. Es la superficie utilizada en las tasaciones para determinar los valores técnicos.

Urbanística

A efectos urbanísticos, normalmente existe regulación municipal que determina lo que se entiende por superficie útil y construida, entre otras.

En el caso concreto de Ayuntamiento de Madrid, se puede encontrar en el CAPÍTULO 6.5. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD, del Plan General de Ordenación Urbana.

Artículo 6.5.3 Superficie edificada por planta (N-2)

Es el área de la proyección horizontal de la superficie comprendida dentro del perímetro exterior de la planta, considerada, excluidas de ésta las zonas o cuantías que a continuación se enumeran y las que a estos efectos se establecen en las normas zonales o condiciones particulares de los usos:

a) Los soportales, los entrepisos, los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios de parcela que no estén cubiertos, salvo lo previsto en el art. 6.7.21; las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, las construcciones auxiliares cerradas con materiales translúcidos y construidos con estructura ligera desmontable, la superficie bajo cubierta si carece de posibilidades de uso o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.

(NOTA: Acuerdo de la CSPG nº 334, de 30.09.2009. Computo de edificabilidad en las zonas diáfanas sin cerramiento de las plantas bajas, artículo 6.5.3 de las NNUU del PG. Habida cuenta que la exclusión del cómputo de edificabilidad de los soportales, pasajes de acceso a espacios libres públicos y porciones no cerradas de plantas bajas porticadas, establecida en el artículo 6.5.3 a) de las NNUU, se debe a las circunstancias comunes de constituir zonas diáfanas ubicadas en planta baja carentes de cerramiento, todas aquellas zonas en las que concurren las mismas circunstancias, con independencia de su denominación en el proyecto de edificación, deberán excluirse asimismo del cómputo de edificabilidad).

b) Las superficies destinadas a garaje-aparcamiento en las situaciones en este articulado del PGOU.

c) En plantas baja, bajo rasante y en construcciones por encima de la altura reguladas en el art. 6.6.11, los locales destinados a alojar las instalaciones al servicio del edificio, cuyo dimensionamiento deberá justificarse, tales como cuartos de calderas, maquinarias de ascensores, basuras, contadores y otros análogos; así como aquellas otras instalaciones que sin ser de obligada instalación, contribuyen a mejorar el confort y habitabilidad del edificio.

d) Los espacios destinados a carga y descarga cuando constituyan la dotación fijada como mínima al servicio de los usos del edificio.

e) Los locales destinados a albergar centros de transformación de acuerdo con lo determinado en el art. 7.13.8.

- f) Los grandes conductos o conjuntos de conductos de ventilación o alojamiento de instalaciones con dimensiones superiores a cincuenta (50) decímetros cuadrados.
- g) Los huecos de aparatos elevadores.
- h) Los balcones, balconadas y miradores autorizados en la norma zonal de aplicación, o en la ordenanza particular del planeamiento incorporado, específico o de desarrollo del Plan General.
- i) Los primeros tres (3) metros cuadrados de superficie destinada a terraza-tendedero en cada vivienda, o cuatro (4) si incluye preinstalación de aire acondicionado.
- j) Los trasteros que cumplan las condiciones señaladas en el art. 7.3.4, apartado d), en categoría de vivienda colectiva.
- k) Las zonas comunitarias que cumplan las condiciones del art. 7.3.4, apartado e), en la categoría de vivienda colectiva.

En vivienda unifamiliar cualquiera que sea su tipología computan a efectos de edificabilidad, todas las superficies edificadas en plantas sobre rasante a excepción de la destinada a garaje aparcamiento en las condiciones reguladas en el apartado b)ii) para vivienda unifamiliar.

En obras de acondicionamiento, con el explícito fin de resolver la adecuación de los edificios a la legislación vigente en materia de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, no computarán a efectos de edificabilidad las rampas que se proyecten con dicho fin.

Artículo 6.5.4 Superficie edificada total (N-2)

Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio, calculada de acuerdo con las determinaciones del artículo anterior.

Artículo 6.5.5 Superficie útil (N-2)

1. Se entiende por superficie útil de un local la comprendida en el interior de sus paramentos verticales y que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran.

2. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de paramentos terminados.

Viviendas de Protección Oficial

Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid (Decreto 74/2009, de 30 de julio)

Artículo 6. Superficies.

Superficie cerrada de la vivienda: la limitada por la cara exterior de los cerramientos exteriores y los ejes de los cerramientos medianeros, medida en proyección horizontal, y excluyendo los huecos mayores de 1 metro cuadrado y las superficies cuya altura libre sea inferior a 1,50 metros.

Superficie construida de la vivienda: la constituida por la suma de la superficie cerrada, la mitad de la superficie construida de los espacios exteriores de propiedad privada, y la parte proporcional de la superficie cerrada de los elementos de acceso, comunicación, servicios e instalaciones. El cómputo de la superficie construida de los espacios exteriores se verá limitado al 10 por 100 de la superficie cerrada de la vivienda cuando la mitad de la referida superficie construida de espacios exteriores supere el mencionado porcentaje del 10 por 100. Cuando la vivienda se desarrolle en más de una planta, la superficie construida de la vivienda será la suma de la superficie construida de todas las plantas.

Superficie útil de la vivienda: la del suelo de la misma, cerrada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con otras viviendas y locales o zonas de cualquier uso. A estos efectos, el método para calcular dicha superficie consistirá en tomar las cotas desde paramentos terminados y a distancias equidistantes de los planos verticales y horizontales que conforman el espacio a determinar. Asimismo, incluirá la mitad de la superficie útil de los espacios exteriores de propiedad privada de la vivienda, tales como terrazas, tendedores, balcones u otros. El cómputo de la superficie útil de los espacios exteriores se verá limitado al 10 por 100 de la superficie útil interior de la vivienda, cuando la mitad de la referida superficie útil de espacios exteriores supere el mencionado porcentaje del 10 por 100. Todas las terrazas, balcones u otros espacios exteriores de las viviendas situadas en un mismo nivel de planta deberán tener la misma consideración en cuanto a su titularidad, bien sea este privativo o común. Los tendedores de las viviendas serán siempre de titularidad privada.

Del cómputo de la superficie útil queda excluida la superficie ocupada en planta por las divisiones interiores de la vivienda, fijas o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 1 decímetro cuadrado, así como la superficie de suelo con una altura libre inferior a 1,50 metros.

Superficie construida de la plaza de garaje: aquella que, ubicándose en espacio edificado, está constituida por la superficie conformada por la delimitación de la propia plaza, más la parte proporcional de las superficies cerradas comunes que correspondan a viales de acceso y circulación, y a aquellos espacios destinados a instalaciones, servicios y accesos que sean necesarios para un correcto uso y funcionamiento del garaje.

La superficie construida de la plaza de garaje en superficie o en porche no cerrada lateralmente en todos sus lados sería aquella que, ubicándose en espacio privado no edificado, está constituida por la superficie conformada por la delimitación de la propia plaza, más la parte proporcional de las superficies cerradas comunes que correspondan a viales de acceso y circulación.

Superficie útil de la plaza de garaje: aquella que, ubicándose en espacio edificado, está constituida por la superficie conformada por la delimitación de la a viales de acceso y circulación.

La superficie útil de plaza de garaje en superficie o en porche no cerrada lateralmente en todos sus lados es aquella que, ubicándose en espacio privado no edificado, está constituida por la superficie conformada por la delimitación de la propia plaza.

Superficie construida de trastero y de instalaciones complementarias: es la constituida por su respectiva superficie cerrada, más la parte proporcional que corresponda a zonas comunes necesarias exclusivamente para su correcto uso y funcionamiento.

Superficie útil de trastero y de instalaciones complementarias: sería la del suelo del mismo, cerrado por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con otras zonas de diferente uso, más, en el supuesto de trasteros, la parte proporcional de los pasillos que sirvan de acceso exclusivo a los mismos. De este cómputo queda excluida la superficie ocupada en planta por las divisiones interiores que existieran, fijas o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 1 decímetro cuadrado, así como la superficie de suelo con una altura libre inferior a 1,50 metros.

Superficie construida de local: es la constituida por su superficie cerrada, más la parte proporcional de la superficie cerrada de los elementos comunes de acceso, si los tuviera.

Superficie útil de local: es la del suelo del mismo, cerrado por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con otras viviendas y locales o zonas de cualquier uso.