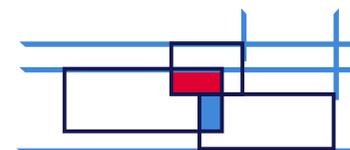


2025
febrero

RECOMENDACIONES

*para el cómputo
de m² en uso residencial
plurifamiliar libre*



CLÚSTER
DE LA EDIFICACIÓN

binarq
ARQUITECTOS

CULMIA

h **habitat**
inmobiliaria

KRONOS
HOMES

Ortiz. Leon
ARQUITECTOS

 **ST**
Sociedad de Tasación
Valoración, Consultoría y Tecnología

Índice

1.	Objetivo	4
2.	Clasificación y Definiciones de las superficies	5
2.1	Clasificación.....	5
2.2	Definición.....	6
2.2.1	<i>Superficie construida</i>	6
2.2.2	<i>Superficie construida de la vivienda</i>	6
2.2.3	<i>Superficie construida Interior de vivienda</i>	6
2.2.4	<i>Superficie construida exterior de vivienda</i>	7
2.2.5	<i>Superficie construida de zonas comunes</i>	8
2.2.6	<i>Construida de comunes interior NO repercutible a viviendas</i>	10
2.2.7	<i>Construida de comunes exterior NO repercutible a viviendas</i>	11
2.2.8	<i>Otras superficies exteriores</i>	12
2.2.9	<i>Superficie construida exterior de zzcc</i>	13
3.	Superficie útil.....	14
4.	Condiciones geométricas de las líneas frontera	15
4.1	Línea frontera superficie útil interior de la vivienda.....	16
4.2	Línea frontera superficie construida	17
5.	Práctica recomendable de mercado	20
5.1	Superficie venta comercial	20
5.2	Superficie inscrita en registro	21
5.3	Propuesta.....	22



01 Objetivo

El presente documento es una recopilación de recomendaciones y criterios para el cómputo de superficies construidas y útiles, válido como herramienta para definir, clasificar y dar pautas a los agentes que redactan proyectos de vivienda plurifamiliar libre o que intervienen en el sector inmobiliario.

Este manual trata de ofrecer un criterio aplicable al cómputo de superficies en los diferentes ámbitos del sector inmobiliario. Se busca su validez tanto desde un punto de vista comercial, como para el cálculo de costes de construcción o inscripción en el registro de la propiedad. Teniendo en cuenta esta premisa, se propone una base común para nombrar, clasificar y medir las superficies del edificio.

Las recomendaciones pueden no tener el formato o los datos requeridos para la solicitud de Licencia de Obra, calificación de vivienda protegida ni tiene por objetivo justificar las superficies computables en edificabilidad ni tampoco dar justificación al cumplimiento de normativas locales o autonómicas. Estas justificaciones deberán realizarse adicionalmente según el formato requerido.

El punto de partida es encontrar consenso al menos en la forma de nombrar y clasificar las superficies de las distintas partes de los edificios de forma genérica, según estén al interior o al exterior cubiertas o descubiertas, sobre o bajo rasante. De esta forma, aunque según la finalidad del cómputo éstas se agrupen y sumen de diferentes formas, siempre será posible establecer comparaciones entre las superficies computadas para las distintas finalidades y según las necesidades de los distintos agentes.

En el caso de que los parámetros definidos en este documento se contradigan con la normativa vigente aplicable, prevalecerá esta última.

Se ha detectado que la superficie inscrita en el Registro de la Propiedad suele describirse y agruparse siempre de la misma forma en todo el territorio nacional, reflejando la superficie construida (que en algunos casos incluye ZZCC sin indicarlo). Dado que además representa la superficie legalmente comercializada, se ha tomado como punto de partida para nombrar y agrupar las superficies. Es la forma de definir las en las distintas escrituras (Declaración de Obra Nueva, División Horizontal y Compraventa) y en registro.

Además, en los documentos del proyecto de edificación y comerciales siempre se muestran las superficies útiles. Atendiendo a este criterio, las superficies que se toman como base para establecer una clasificación y definición son:

- *Superficie construida interior de la vivienda*
- *Superficie construida exterior de la vivienda (terrazas y balcones cubiertos o descubiertos)*
- *Superficie construida de zonas comunes repercutibles a viviendas: cuota de participación (%)*
- *Otras superficies exteriores: privativa o comunitarias (patios, terrazas de cubierta)*
- *Superficie útil de la vivienda*

El ejercicio se ha realizado para edificio residencial plurifamiliar libre, que puede ser extrapolable a residencial unifamiliar (adosada o independiente).

02 Clasificación y definiciones de las superficies

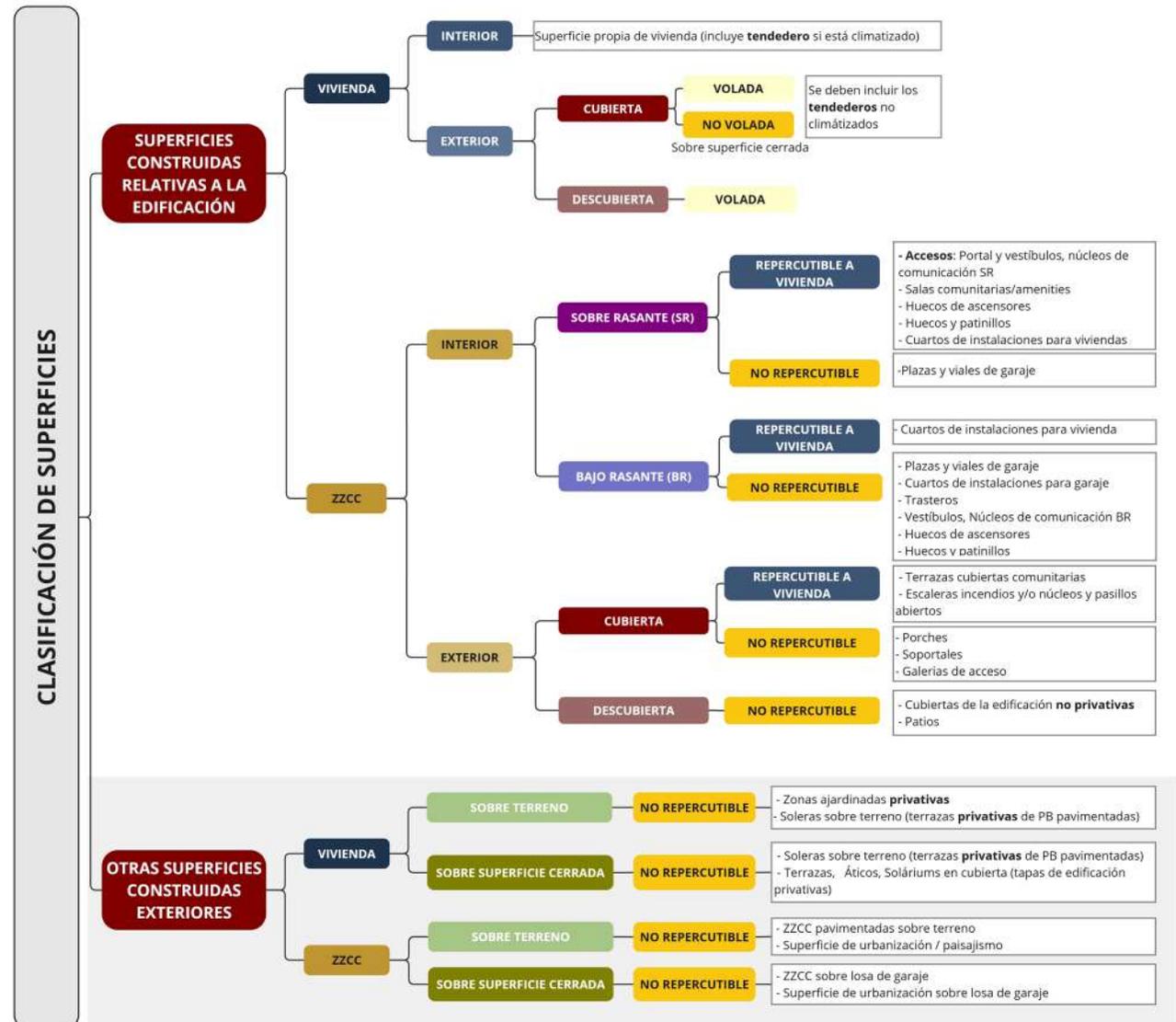
2.1 CLASIFICACIÓN

Se ha establecido una clasificación de los tipos de superficies ofreciendo un desglose común y válido para los distintos usos que se haga de las mismas (comercial, edificabilidad, costes de construcción, tasaciones etc).

En función de las necesidades, estas superficies parciales, pueden utilizarse de forma individual o agruparse parcial o totalmente.

Esta clasificación de las superficies/zonas del edificio es aplicable tanto a superficies construidas como superficies útiles.

En el siguiente cuadro se puede apreciar la clasificación de las superficies en Edificadas y Exteriores. Las Edificadas en Vivienda y Zonas Comunes y así sucesivamente:



2.2 DEFINICIÓN

2.2.1 Superficie construida

Comprende la superficie del edificio, tanto cerrada como abierta y situada sobre o bajo rasante.

La suma de la superficie del edificio por cada planta, que puede ser interior o exterior, cubierta o descubierta y está definida por la línea exterior del perímetro del edificio.

El perímetro del edificio viene definido por los siguientes elementos: envolvente del edificio (en espacios interiores cerrados), proyección de la cubierta superior (espacios exteriores cubiertos), límite del forjado inferior (espacios exteriores descubiertos sobre forjado volado).

Incluye la superficie total del edificio sobre y bajo rasante.

2.2.2 Superficie construida de la vivienda

Es la superficie de uso privativo de cada vivienda del edificio, medida con la línea exterior del perímetro del edificio y a eje en las particiones con las zonas comunes y con otras viviendas.

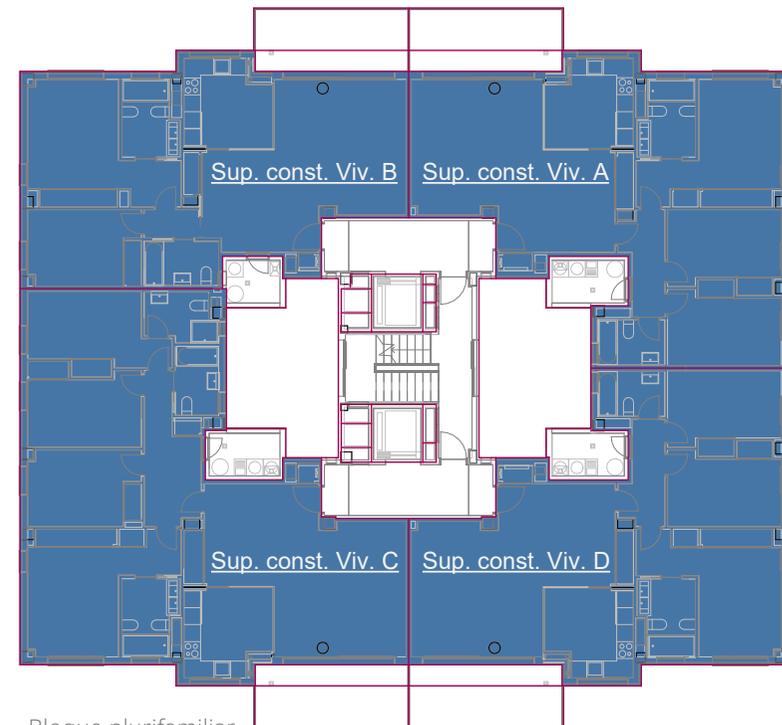
Está formada por la superficie interior y exterior de la vivienda.

2.2.3 Superficie construida interior de vivienda

Superficie de uso privativo de la vivienda que se encuentra dentro de la envolvente térmica y por tanto climatizada.

Viene definida por el límite exterior de la envolvente (climatizada) y por el eje del cerramiento de separación con las zonas comunes (excluyendo patinillos frontera) y la medianera con otras viviendas o edificaciones colindantes.

El tendedero se incluye como parte de la superficie cerrada interior si está cerrado por la envolvente y climatizado.



Bloque plurifamiliar
Planta tipo, superficie construida interior



Planta ático superficie construida interior

2.2.4 Superficie construida exterior de vivienda

Superficie que se encuentra fuera de la envolvente térmica y por tanto no climatizada.

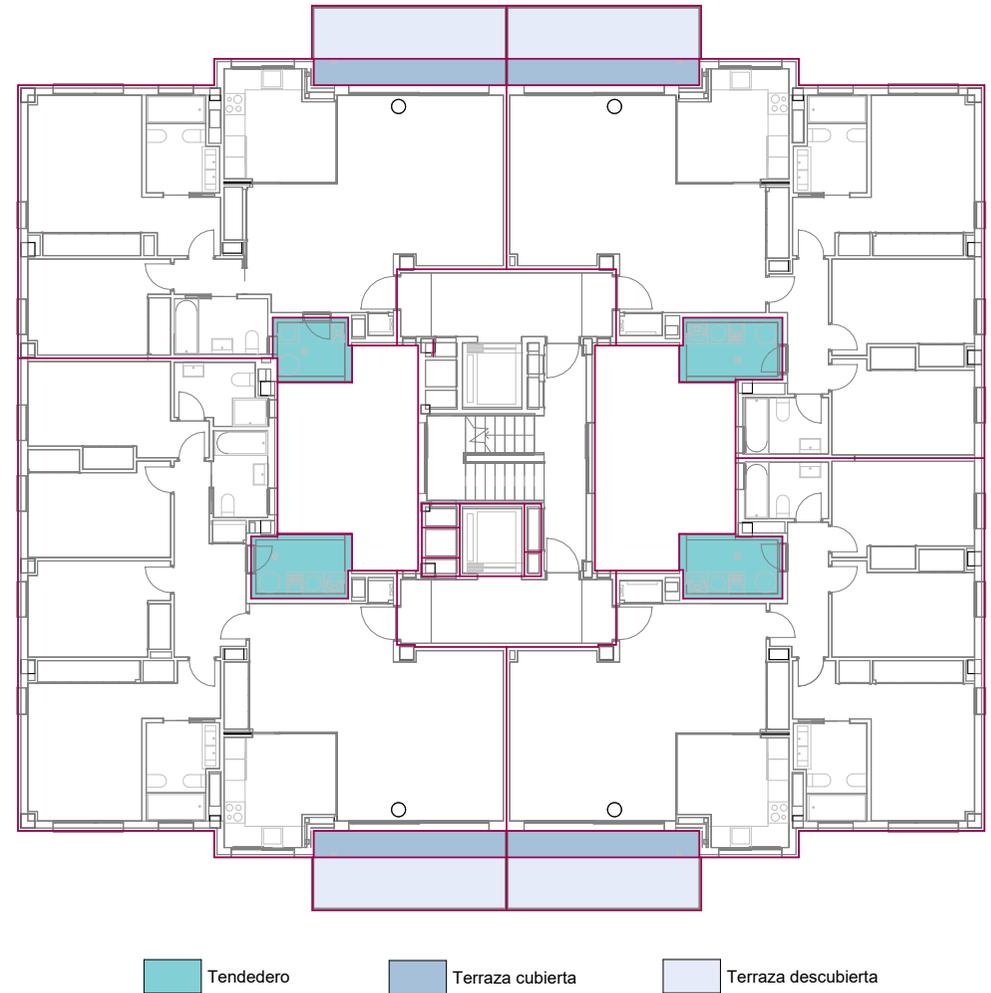
Incluye terrazas cubiertas y descubiertas.

El tendedero se incluye como parte exterior de la vivienda si está abierto (no cerrado por la envolvente ni climatizado).

Nota: la superficie exterior descubierta sobre vivienda u otro local climatizado se considera una cubierta de uso privativo

Las superficies construidas exteriores de vivienda se pueden clasificar en :

- *Tendedero*
- *Terraza cubierta*
- *Terraza descubierta*



Planta tipo superficie construida exterior

2.2.5 Superficie construida de zonas comunes

Superficie construida del edificio descontando la superficie privativa del total de viviendas.

Se divide a su vez en:

Interior: Viene definida por el límite exterior de la envolvente (climatizada) y por el eje del cerramiento de separación con las viviendas y de la medianera con otras edificaciones colindantes.

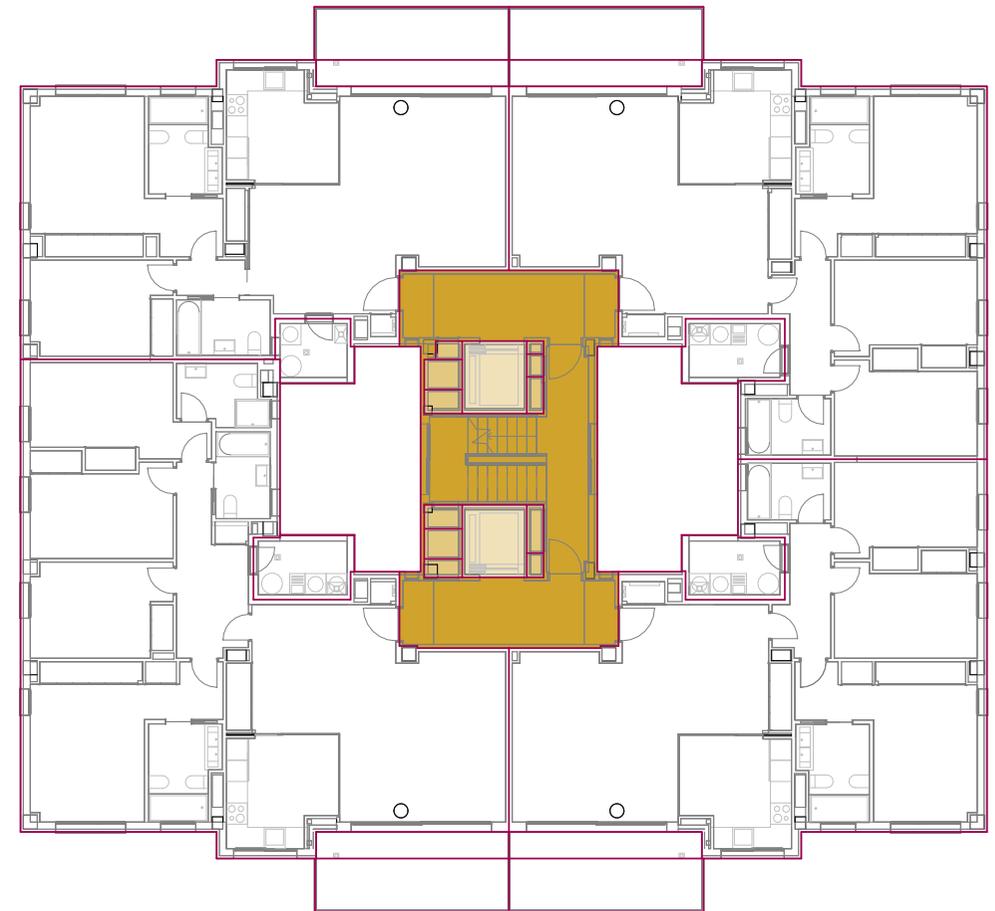
Exterior: Superficies exteriores vinculadas a la arquitectura de la edificación. En general no son repercutibles como zonas comunes.

Construida de comunes interior repercutible a viviendas:

La superficie Sobre o Bajo Rasante de espacios comunes interiores cerrados destinados al funcionamiento del edificio se repercuten a las viviendas como parte proporcional de zonas comunes.

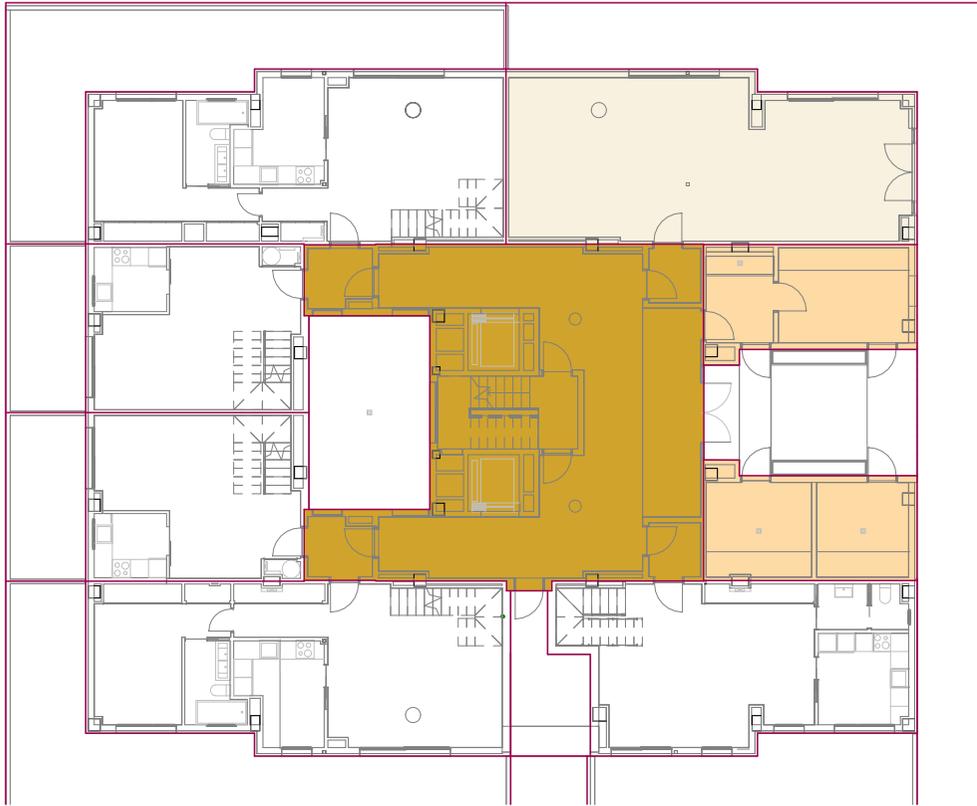
En estos espacios están incluidos sobre rasante los cuartos de instalaciones necesarios para el funcionamiento de las viviendas, pasillos, portales escaleras, huecos de ascensores, patinillos, cuartos de comunidad, gimnasio, cuarto de bicicletas y otros similares.

Los cuartos bajo rasante destinados a dar soporte a las viviendas se repercuten como comunes (cuarto basuras, instalación de geotermia, accesos, ..)



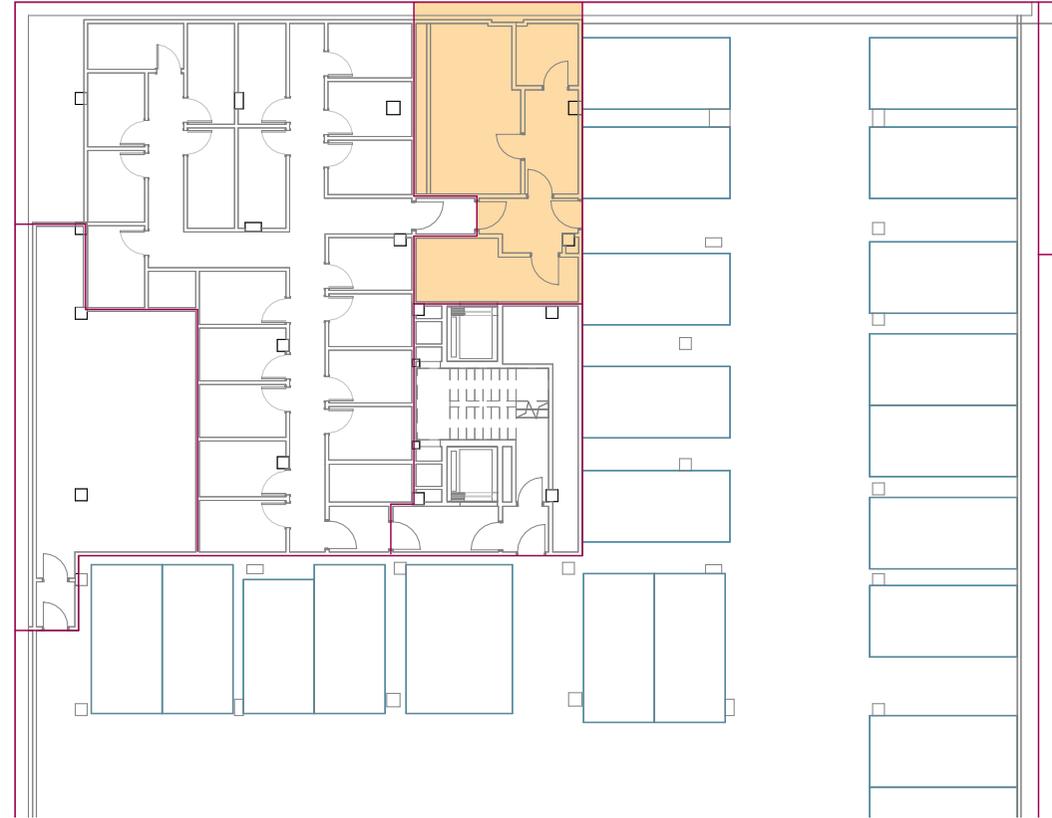
Hueco Ascensor
 Huecos
 ZZCC

Zonas comunes en planta tipo



- Instalaciones
- Sala comunidad
- ZZCC

Zonas comunes en planta baja



- Instalaciones

Zonas comunes en sótano

2.2.6 Construida de comunes interior NO repercutible a viviendas

La superficie Sobre o Bajo Rasante de espacios comunes interiores cerrados cuyo uso no está directamente ligado a las viviendas.

En estos espacios están incluidos los trasteros, garaje aparcamiento, cuarto de bicicletas integrado en el garaje, cuartos de instalaciones que dan servicio al garaje (pci, ventilación de garaje) o locales comerciales, los vestíbulos, escaleras, huecos de ascensores y patinillos.

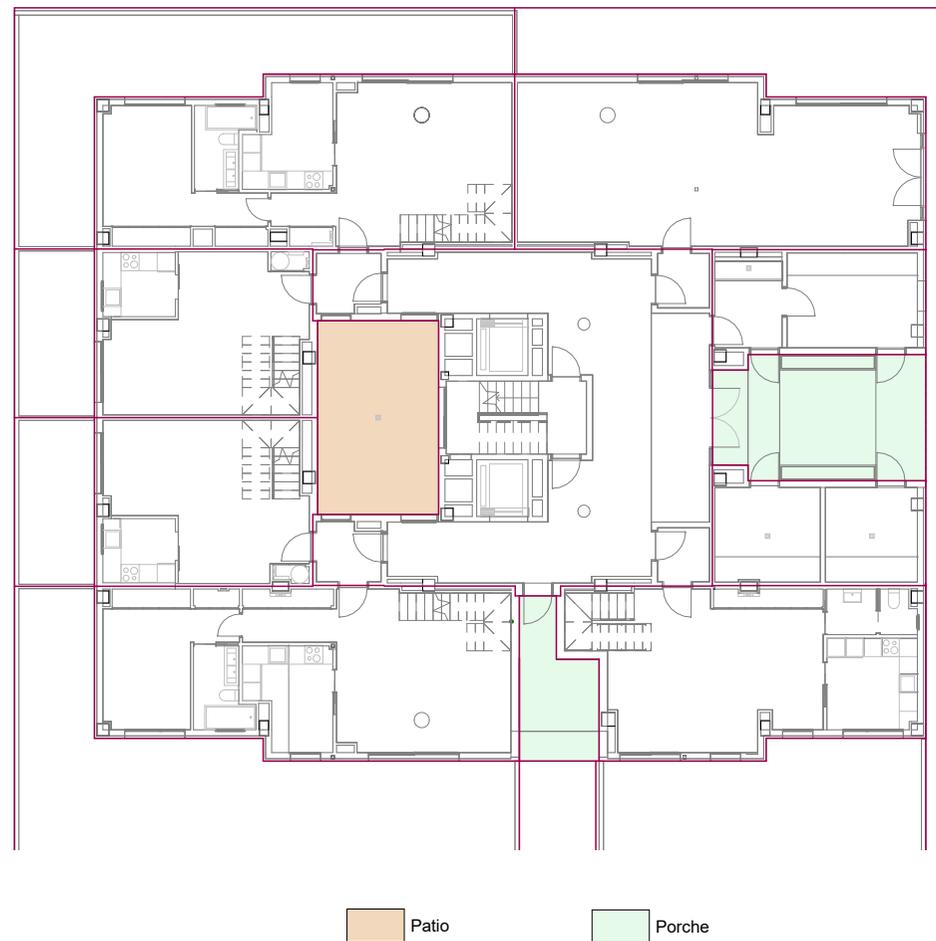


Zonas comunes en sótano no repercutibles

2.2.7 Construida de comunes exterior NO repercutible a viviendas

Superficies exteriores abiertas de la edificación.

En esta categoría se pueden considerar los patios, porches, soportales, cubiertas comunitarias, azoteas, solárium.



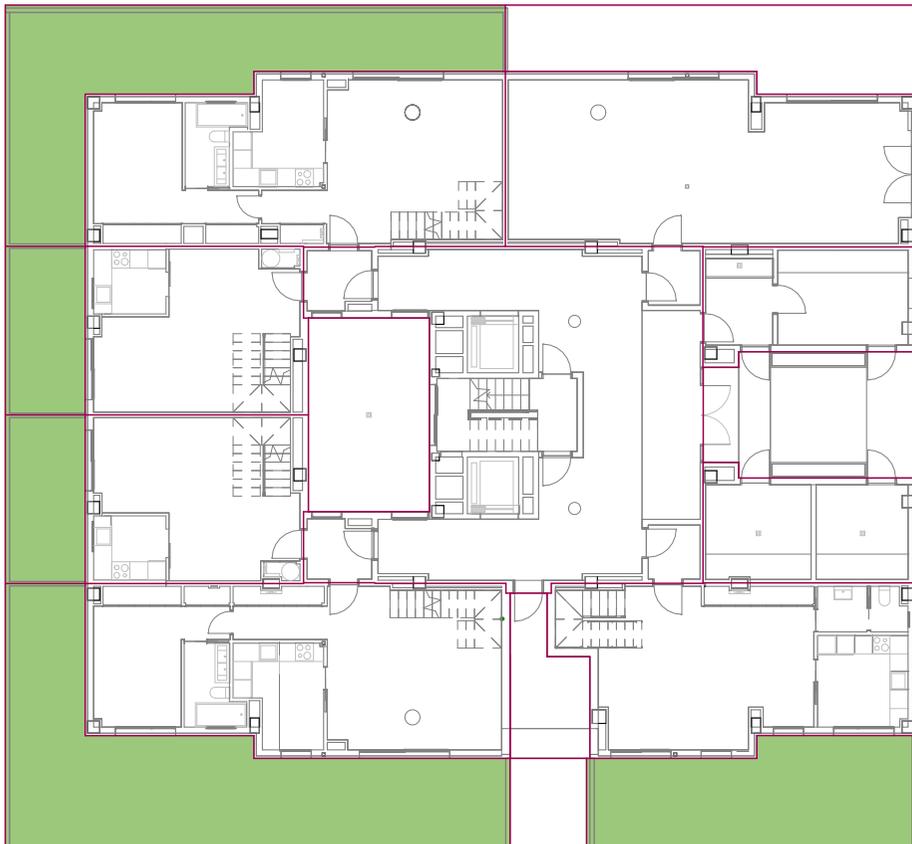
Superficies exteriores no repercutibles

2.2.8 Otras superficies exteriores

Superficie exterior a la vivienda susceptible de ser privativa o comunitaria.

Superficie construida (ajardinada o pavimentada) de uso privativo y vinculado a la vivienda.

Por costes de construcción, habría que diferenciar entre la superficie ajardinada o pavimentada construida sobre terreno natural y la que se ejecuta sobre forjado de techo de garajes u otras estancias.



Jardines privados

Solarium-Terraza descubierta

Superficies exteriores en planta baja

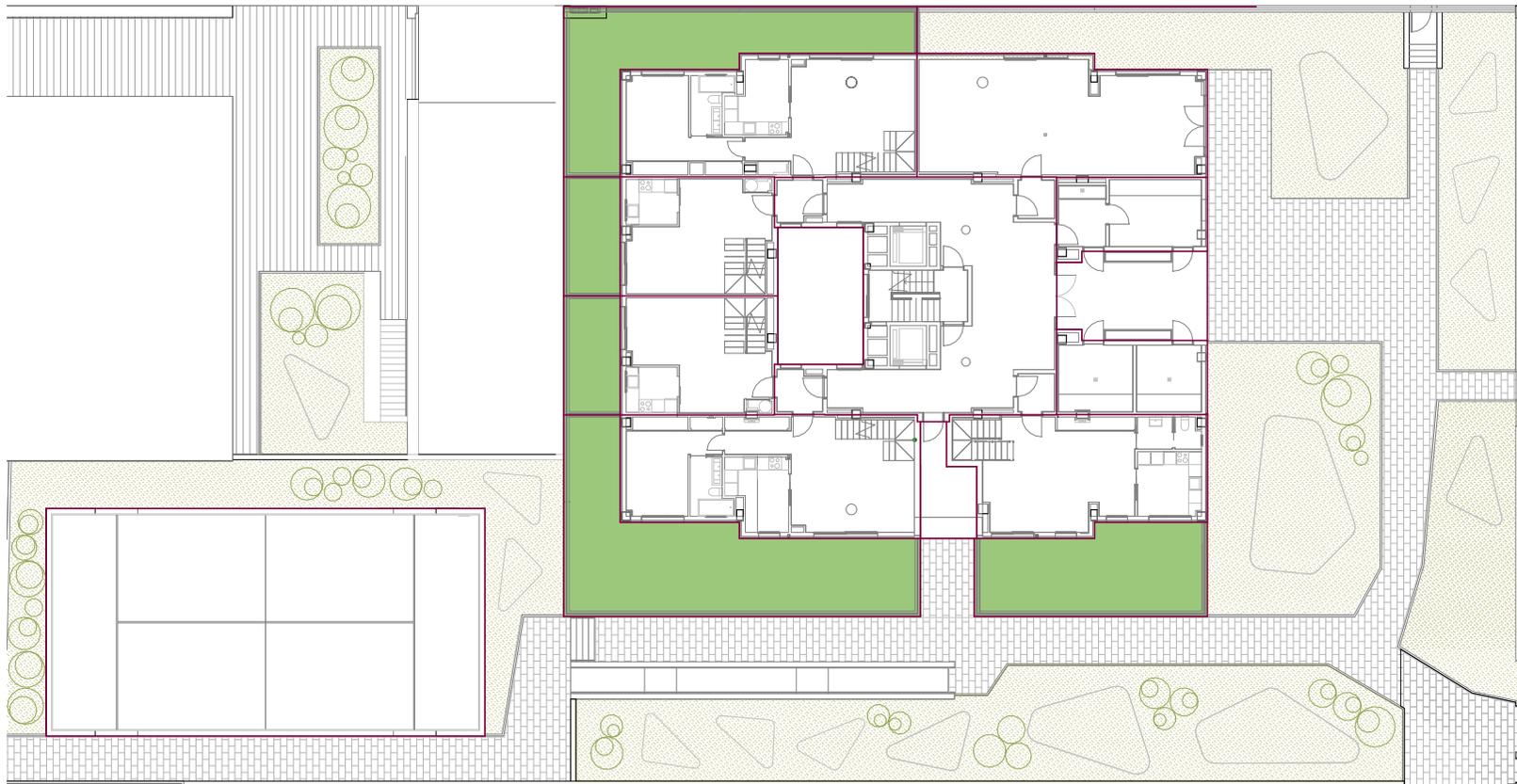
Superficies exteriores en planta ático

2.2.9 Superficie construida exterior de zonas comunes

Superficie construida (ajardinada o pavimentada) de uso no privativo y perteneciente a la urbanización.

Por costes de construcción, habría que diferenciar entre la superficie ajardinada o pavimentada construida sobre terreno natural y la que se ejecuta sobre forjado de techo de garajes u otras estancias.

A esta zona se vinculan todos los espacios deportivos y zona de juegos existentes en la parcela.



superficies exteriores de zonas comunes

03 Superficies útiles

Clasificación

Superficie útil interior de la vivienda SR:

Es la suma de la superficie interior pisable de las estancias, medida a cara interior del paramento. Se da desglosada por estancias y totales por vivienda.

Se descuentan, tabiques, pilares. Además, en el caso de los armarios empotrados de los dormitorios aún siendo modulares y aun grafiándose la posible pérdida de espacio por dicha condición se computará toda aquella superficie delimitada por la cara interior de la tabiquería. En el caso de cocinas y/o vestíbulos abiertos a salón la forma de delimitación de la superficie útil de las estancias ha de ser concordante con la posición de la tabica (si existiese) del falso techo que marque la futura posibilidad del cierre de las estancias.

En el caso de las carpinterías de suelo a techo no se asimilará como superficie útil de vivienda el hueco de la carpintería, aunque dicho batiente quede enrasado en cota con la terraza exterior. Esta superficie si se considerará como superficie construida propia de la vivienda porque la dimensión en ancho de dicha carpintería será proporcional al hueco que cubra, teniendo en algunos casos que recurrir a varios carriles o a carpinterías elevables de un considerable espesor y por ello no formando parte de la superficie útil.

En todas las estancias se descontará el área correspondiente a los pasos de puertas

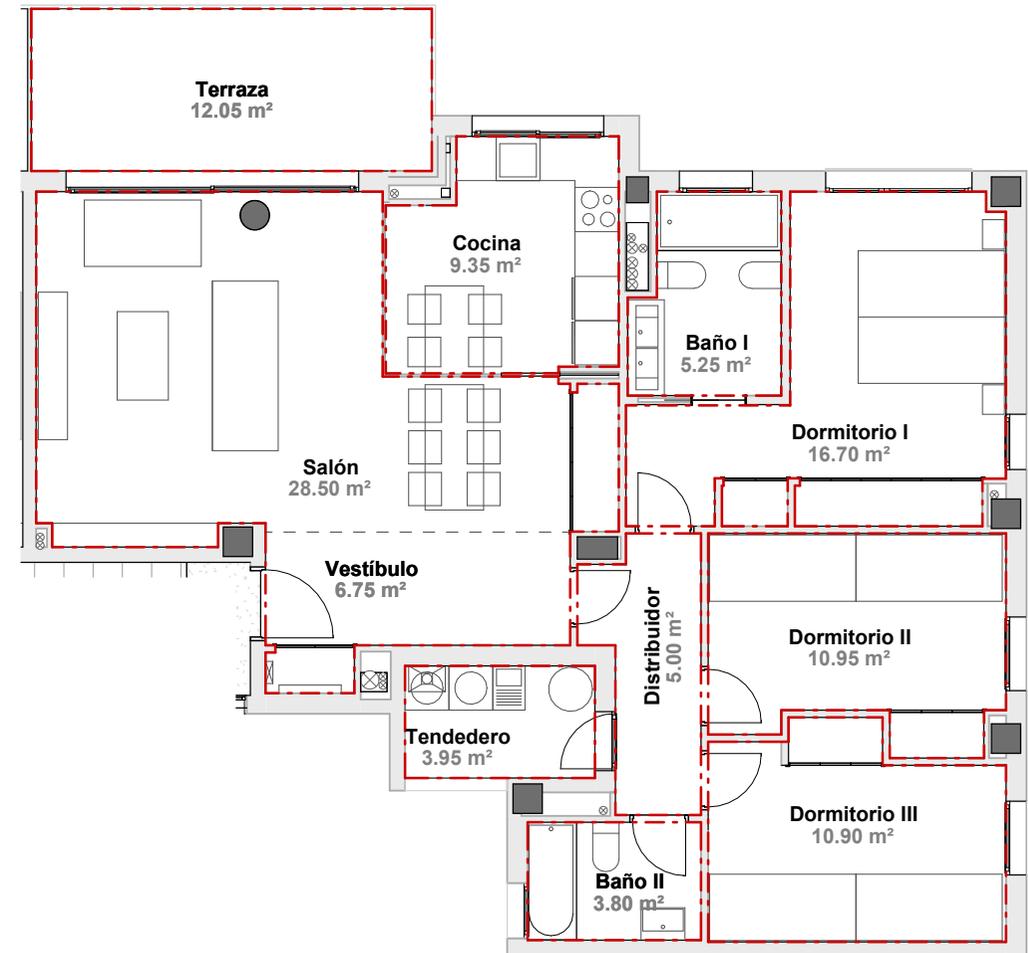


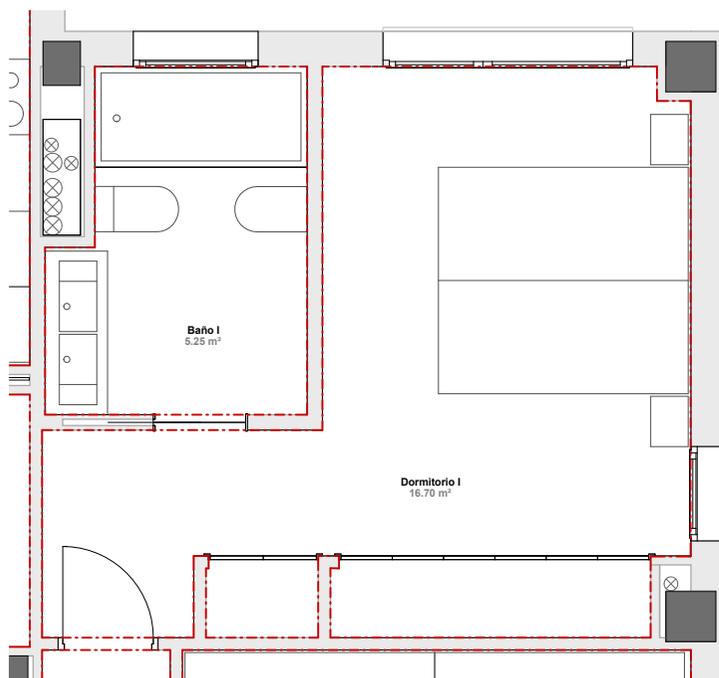
04 Condiciones geométricas de las líneas frontera

4.1 LINEA FRONTERA SUPERFICIE ÚTIL INTERIOR DE LA VIVIENDA

La línea frontera está definida por un polilínea que limita la superficie de uso privativo habitable de las plantas (deberá tener una altura libre mínima que estará definida por la normativa específica en cada caso), descontando cerramientos y particiones e incluye todas las áreas interiores de la vivienda que son utilizables para el propósito para el que están destinadas. Esto generalmente incluye:

- Salas de estar
- Dormitorios
- Cocinas
- Baños
- Pasillos interiores
- Distribuidor
- Vestíbulo
- Tendedero
- Terraza

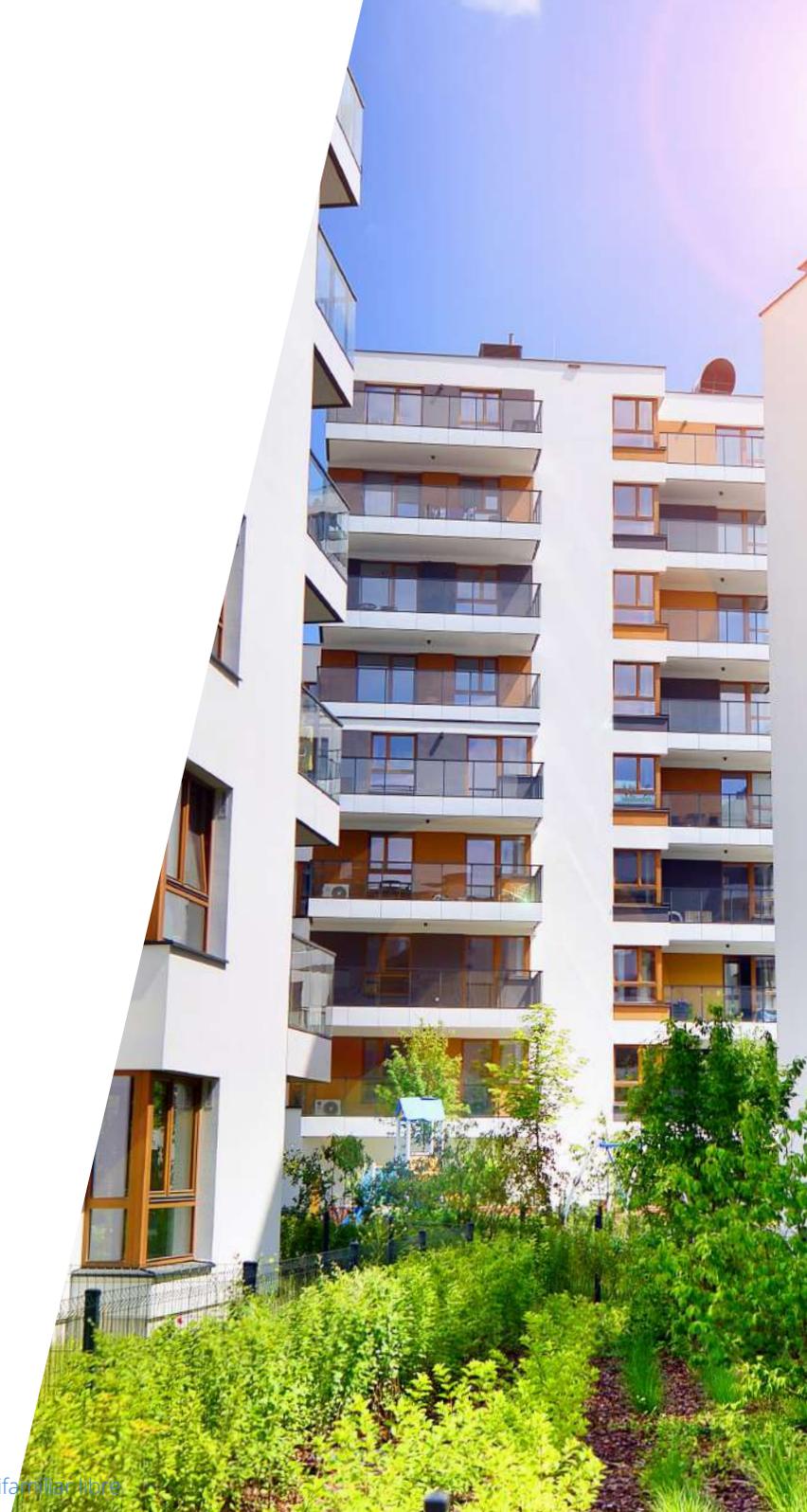




detalle de superficies útiles de dormitorio y baño



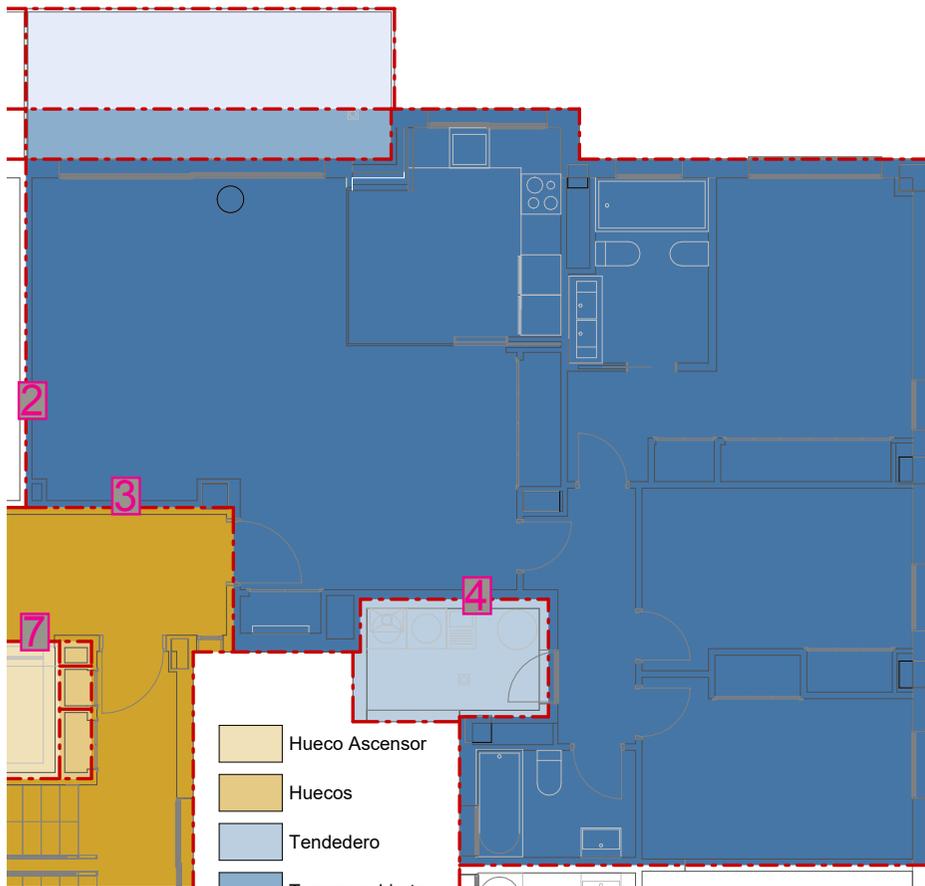
límite de superficies útiles



4.2 LINEA FRONTERA SUPERFICIE CONSTRUIDA DE LA VIVIENDA, ZONAS COMUNES (HUECOS, INSTALACIONES), TERRAZAS CUBIERTAS Y DESCUBIERTAS Y TENDEROS

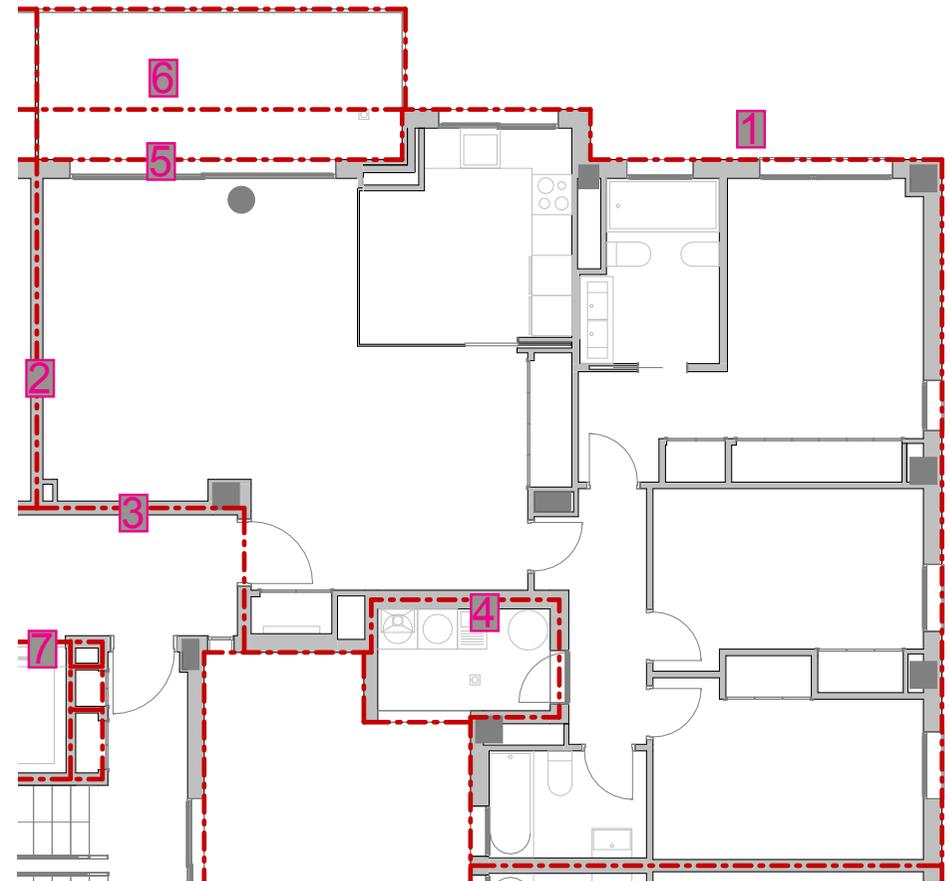
La línea frontera de las superficies construidas interiores consiste en una polilínea que se define por el límite exterior de la envolvente (climatizada) y por el eje del cerramiento de separación con las zonas comunes, patinillos y la medianera con otras viviendas o edificaciones colindantes.

La línea frontera de las superficies construidas exteriores, cuando define la superficie construida de las terrazas, se marca por la cara exterior de los límites de estas y la cara exterior de la envolvente térmica, y en el caso de los tenderos, por el eje de cerramiento de la envolvente térmica entre vivienda y tenderos y la cara exterior del cerramiento del tenderero.

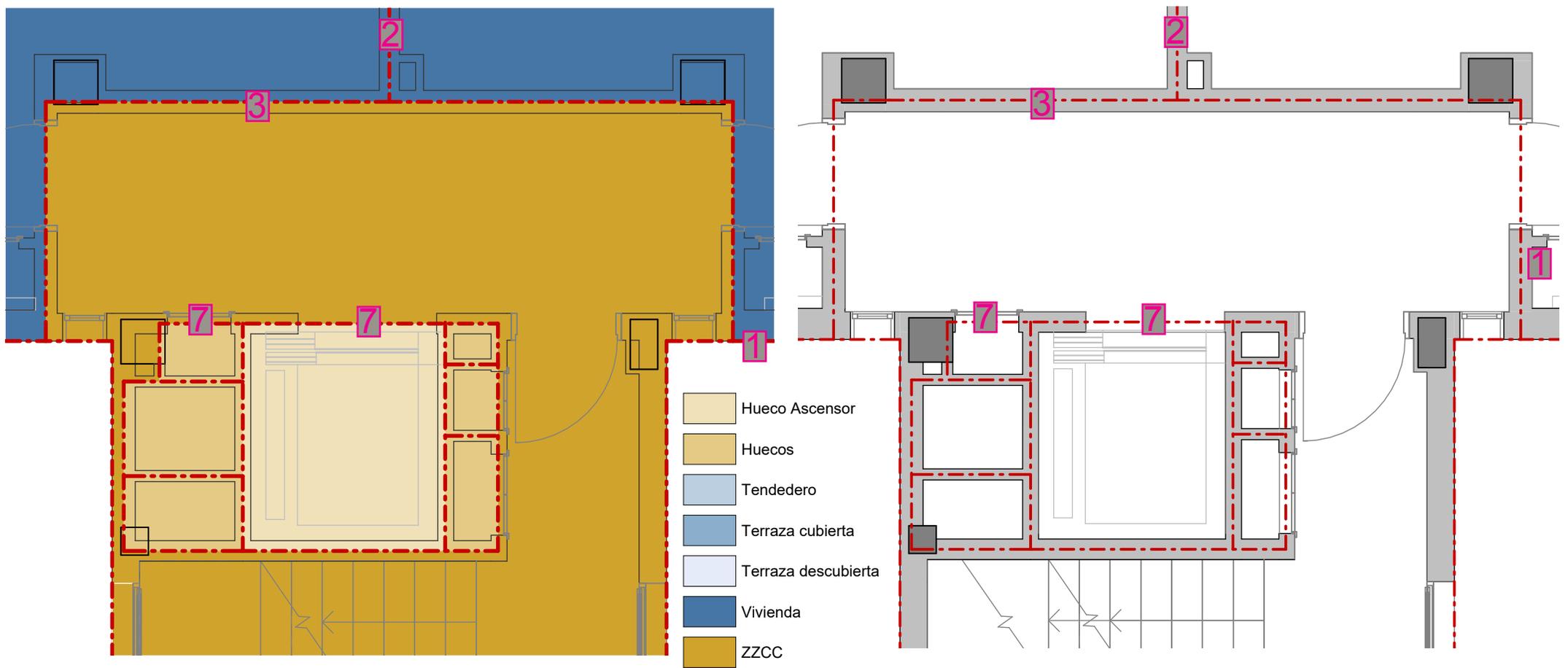


-  Hueco Ascensor
-  Huecos
-  Tenderero
-  Terraza cubierta
-  Terraza descubier
-  Vivienda
-  ZZCC

- 01 Vivienda - Exterior
- 02 Separación entre viviendas
- 03 Vivienda - Zonas comunes
- 04 Vivienda - Tenderero

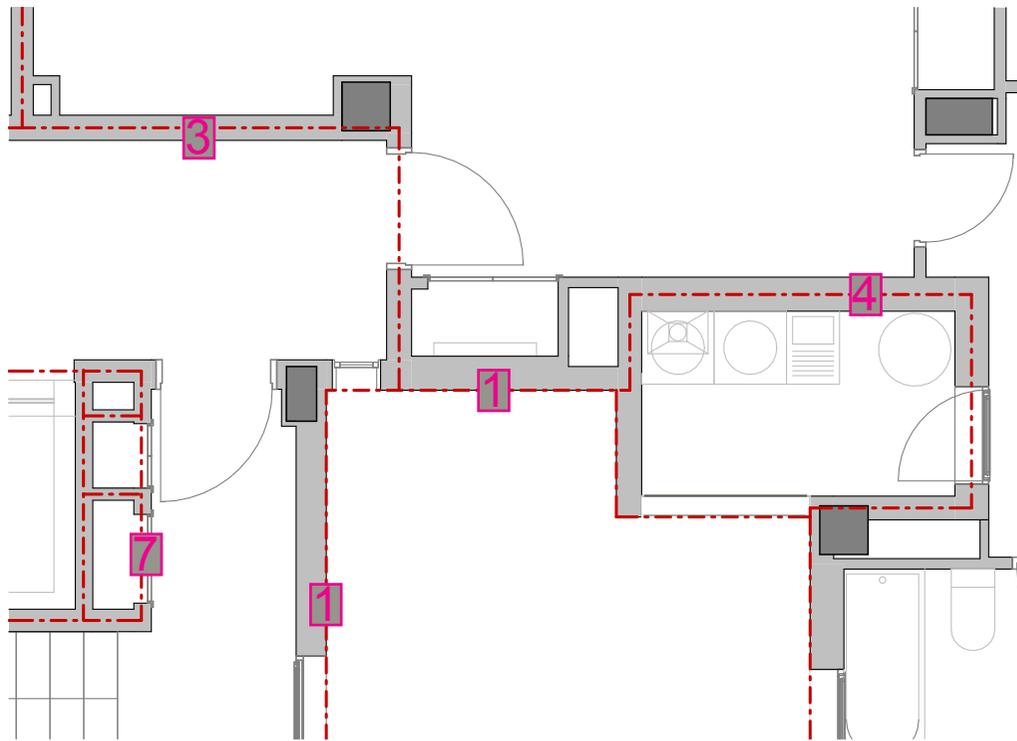
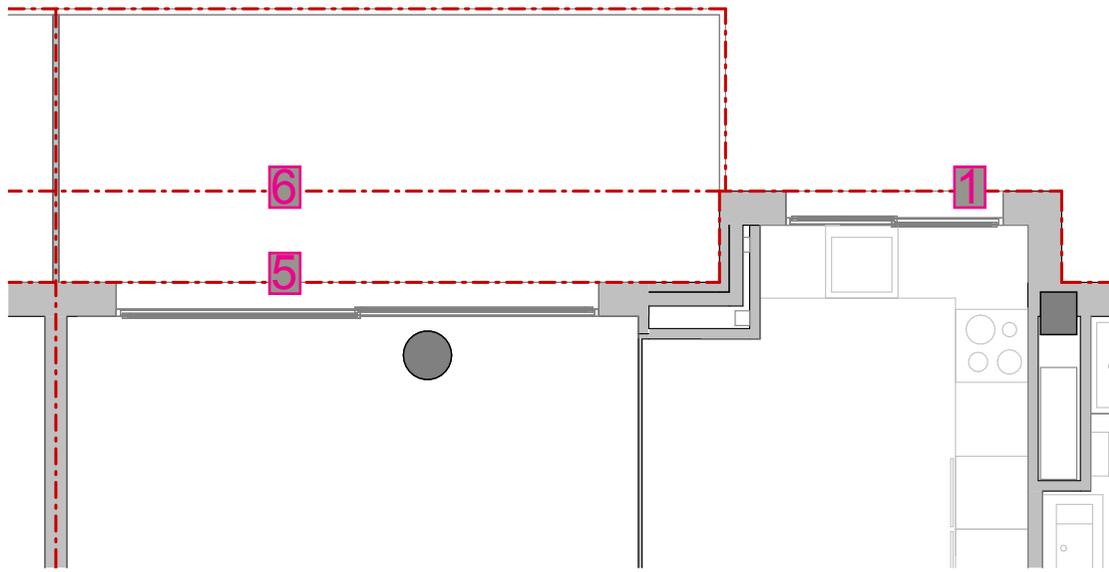


- 05 Vivienda - Terraza
- 06 Terraza cubierta - Terraza descubierta
- 07 Zonas comunes-Huecos



- 01 Vivienda - Exterior
- 02 Separación entre viviendas
- 03 Vivienda - Zonas comunes
- 04 Vivienda - Tendedero

- 05 Vivienda - Terraza
- 06 Terraza cubierta -
Terraza descubierta
- 07 Zonas comunes-Huecos



- 01 Vivienda - Exterior
- 02 Separación entre viviendas
- 03 Vivienda - Zonas comunes
- 04 Vivienda - Tendedero
- 05 Vivienda - Terraza
- 06 Terraza cubierta -
Terraza descubierta
- 07 Zonas comunes-Huecos



05 Práctica recomendable de mercado

En el presente apartado queremos hacer una propuesta de lo que entendemos sería la práctica recomendable a la hora de comunicar las superficies de una vivienda.

Por un lado hacemos una propuesta de superficie de venta comercial, en la que reflejamos de una forma visual, entendible y comparable todos los conceptos anteriormente descritos. Y por otro lado hacemos una propuesta de cual debería ser la recomendación de que superficie debe comunicarse al registro de la propiedad.

5.1 SUPERFICIE VENTA COMERCIAL

A lo largo de este manual de buenas prácticas, se han ido definiendo y enumerando las diferentes superficies que podemos encontrar en una vivienda. Distinguimos dos grupos de superficies: las particulares de cada estancia de la vivienda y las globales de toda la vivienda.

Las superficies particulares de la vivienda serán las que correspondan a cada uso de las estancias de la vivienda. Las superficies globales son aquellas que suman las superficies que pueden utilizarse para comparar una vivienda e indicadas en el apartado 4, clasificación y definición de superficies.

En este manual de buenas prácticas se propone que las superficies resumen deben recoger cada uno de los siguientes apartados:

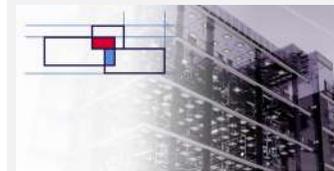
- *Superficie útil interior vivienda.*
- *Superficie construida.*
- *Superficie construida con parte proporcional de zonas comunes.*
- *Superficie útil terrazas.*
- *Superficie útil espacio exterior privativo.*

A continuación se representa gráficamente la propuesta de las superficies a reflejar. El diseño del plano no es objeto de este manual y debe ser considerado como un ejemplo. Lo importante es la información relativa a las superficies que debe indicarse en el plano.



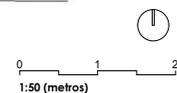
VIVIENDA V4.2.1

Bloque 1 Portal 1 Letra A
Planta P03



SUPERFICIES

Superficie útil total interior vivienda	122,3 m ²
Superficie construida	139,5 m ²
Superficie construida CCC	158,9 m ²
Superficie útil de terraza(s)	15,9 m ²
Superficie útil exterior uso privativo	



5.2 SUPERFICIE INSCRITA EN REGISTRO

La buena comunicación de cuánto mide la vivienda a los futuros propietarios debe completarse con una correcta notificación al registro de las superficies de la vivienda. Toda vivienda de nueva construcción tiene la obligación de realizar una División Horizontal que será tramitada en el Registro de la Propiedad.

Sin embargo, existe mucha diversidad en cómo se comunican las superficies al registro. A su vez la normativa es diversa y además de estatal hay normativas autonómicas. En este manual de buenas prácticas queremos hacer una propuesta que homogenice los criterios a nivel nacional.

Si se analiza la legislación hipotecaria (art. 45 RD 1093/1997) vemos que la superficie a constar en el registro deben ser los metros cuadrados edificados, sin entrar a especificar si se hace distinción entre superficie construida con o sin repercusión de zonas comunes.

Actualmente, se están dando situaciones en las que en el registro se encuentran anotadas superficies construidas con y sin incluir la parte proporcional de zonas comunes. Esto supone que no hay una manera fácil de comparar viviendas dado que las repercusiones de comunes pueden ser muy diferentes y de difícil trazabilidad o comprobación.

En muchos casos esto viene también influenciado por normativas autonómicas como por ejemplo el Reglamento de información al consumidor en la compraventa y arrendamiento de viviendas en Andalucía (Decreto 218) o el Código de la vivienda de la Comunidad de Madrid. En estas normativas se define como debe informarse la superficie construida incluyendo parte proporcional de superficies exteriores e incluso en el caso de Andalucía, de la parte proporcional de las zonas comunes:

Artículo 45. Inscripción de obras nuevas

Los edificios o mejoras de los mismos que por accesión se incorporan a la finca, cuando se ejecuten conforme a la ordenación urbanística aplicable, serán inscribibles en el Registro de la Propiedad en virtud de los títulos previstos por la legislación hipotecaria. A tal efecto, deberá constar en los mismos, al menos, el número de plantas, la superficie de parcela ocupada, el total de los metros cuadrados edificados, y, si en el proyecto aprobado se especifica, el número de viviendas, apartamentos, estudios, despachos, oficinas o cualquier otro elemento que sea susceptible de aprovechamiento independiente..

Código de la vivienda de la Comunidad de Madrid

1.2. Se entiende por 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.

RD218 de Andalucía

f) Superficie construida: Es la superficie útil definida en la letra precedente, sin excluir la superficie ocupada por los elementos interiores mencionados en dicha definición e incluyendo los cerramientos exteriores al 100% o al 50%, según se trate, respectivamente, de cerramientos de fachada o medianeros, o de cerramientos compartidos con otros elementos del mismo edificio, y añadiendo, en su caso, la parte proporcional que corresponda a la vivienda según su cuota en la superficie de los elementos comunes de la edificación.

5.3 PROPUESTA

En estas recomendaciones proponemos que la superficie a comunicar de una vivienda al registro sea la superficie interior construida de la vivienda, es decir la superficie cerrada de la vivienda sin repercusión de zonas comunes.

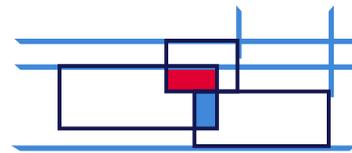
El dato de la superficie construida es un dato que deberá aparecer en el plano comercial con lo que el comprador de la vivienda puede ver claramente el traslado de las superficies.

Adicionalmente, proponemos **incluir** en la comunicación la superficie correspondiente a la **repercusión de zonas comunes por vivienda y la de los espacios exteriores con carácter privativo**.

Además de las anteriores superficies, que consideramos un mínimo a cumplir, podrán **comunicarse otras superficies que puedan completar la información de la vivienda como puede ser la superficie útil**.

Propuesta





CLÚSTER
DE LA EDIFICACIÓN