

El còmput de superfícies en l'edificació

En la superfície d'un immoble s'ha d'indicar el tipus de superfície i la normativa que s'ha aplicat per fer els càlculs

Jordi Marrot /  @Jordi Marrot / Fotos: arxiu CAATEEB

Conèixer la superfície d'una propietat forma part de les necessitats que poden tenir els ciutadans en algun moment de la seva vida: compravenda, lloguer, herències, donacions, cadastre, realització d'obres, etc... i també forma part de les tasques més habituals que realitza un professional del sector de l'edificació: redacció de projectes, valoracions immobiliàries, informes, dictàmens, certificats, peritatges, etc...



Per realitzar aquesta tasca s'utilitza un procediment que s'anomena aixecament planimètric, que és l'invers al de projectar un edifici. En la redacció d'un projecte, l'autor esbossa les seves idees en un plànol que després s'haurà de construir. En canvi l'aixecament planimètric és el procediment que té com a objectiu obtenir una representació gràfica de la superfície en projecció horitzontal de la realitat, el més exacta i objectiva possible de l'edifici existent.

En l'aixecament planimètric s'utilitza un mètode basat en principis científics de mesurament i unes eines que fan que aquesta tasca sigui molt precisa. Aquesta feina comporta la visita a l'immoble del qual es vol aconseguir conèixer la seva superfície i en el qual s'han de prendre les dades necessàries per a representar gràficament l'immoble.

Per realitzar aquesta tasca s'ha utilitzat tradicionalment instruments

manuals de mesurament, no obstant l'evolució tecnològica ha fet que s'hagin incorporat a aquesta activitat noves eines i mitjans digitals que faciliten i modifiquen la forma tradicional d'obtenir i representar les dades, millorant-se la precisió, la rapidesa i l'estàndard de qualitat en la representació gràfica.

Sigui quina sigui la tecnologia utilitzada, es necessita en tots els casos,

d'uns instruments en bon estat, ben calibrats i d'unes òptimes condicions de treball per a realitzar el treball de camp.

Un cop s'ha obtingut les dades de camp i s'ha realitzat gràficament l'aixecament planimètric d'un terreny, solar o edifici s'ha de computar la seva superfície. La computació de superfícies comporta definir quin tipus de superfície es vol informar i determinar, calcular i assignar les superfícies obtingudes segons estableix la normativa que s'ha d'utilitzar.

En el cas de terrenys o solars no s'acostuma a tenir molts dubtes sobre com s'ha de computar la seva superfície, no obstant aquest fet canvia força quan el que s'ha de computar és la superfície d'un edifici. Això es degut a què no existeix una sola forma de computar les superfícies. Aquest aspecte és molt important i cal tenir-ho molt present, especialment quan qui realitza

La dada final serveix en molts casos per obtenir el preu d'un immoble, la liquidació d'impostos, la identificació d'una propietat, el càlcul de dades tècniques, el prendre decisions sobre un immoble

aquesta tasca és un tècnic, ja que la dada final serveix en molts casos per obtenir el preu d'un immoble, la liquidació d'impostos, la identificació d'una propietat, el càlcul de dades tècniques, el prendre decisions sobre un immoble, etc...

■ Tipus de superfície

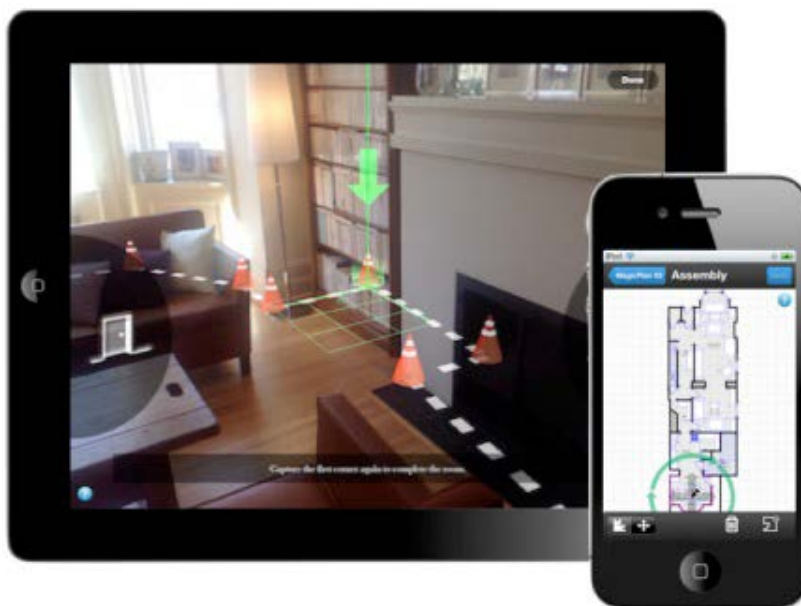
Tal i com veurem més endavant hi ha diversos tipus de superfícies: superfície habitable, superfície utilitzable, superfície computable, superfície comprovada, superfície amb parts comuns, superfície sense parts comuns, etc... no obstant en l'edificació parlem bàsicament de dos tipus de superfícies:

- Superfície construïda.
- Superfície útil.

Per tant i tot i que pot semblar una obvietat, no es pot informar d'una superfície en un document tècnic sense indicar el tipus de superfície que s'ha computat per a fer els càlculs. Per altra banda, s'ha de tenir present que no hi ha una legislació única d'àmbit general que classifiqui i defineixi cada tipus de superfície, ni tampoc existeix una normativa d'àmbit general que estableixi un criteri únic per a computar cada tipus de superfície.

El criteri a aplicar depèn de la finalitat que tingui el document que es vol elaborar. Així per exemple, segons les característiques de l'edifici pot ser diferent la forma de computar la superfície d'un edifici en la redacció d'un projecte, que en la valoració econòmica d'un immoble a efectes hipotecaris, fiscals o cadastrals, ja que existeixen normatives diferents per a cada cas.

En aquest sentit, també cal tenir present que en alguns casos els edificis poden presentar alguna singularitat que no estigui recollida en la descripció normativa, i per tant s'hagi d'establir un criteri particular i concret, que ha de quedar sempre



reflectit en el document que el tècnic ha d'elaborar, per tal que un tercer pugui conèixer la forma com s'ha realitzat la seva computació. Tot allò que no s'explica en el document, pot arribar a ser interpretat per un tercer de forma errònia i cal evitar-ho, especialment quan estem parlant d'una qüestió tant important com la superfície d'un immoble. La deixadesa per part del tècnic en aquest aspecte comporta amb certa freqüència que s'iniciïn processos judicials en els quals finalment un jutge ha de dictaminar entre dues postures enfrontades.

La casuística d'aquests procediments és molt variada, però generalment en cap es coneix quina ha estat la normativa que s'ha aplicat i/o quin és el criteri que ha utilitzat el tècnic per a computar una superfície o altra. En altres casos és el lletrat el que desconeixia que existeixen diverses formes de computar les superfícies. Són un exemple d'això la típica demanda en la qual es reclama per la diferència de superfície entre el que s'estableix en un projecte i el que consta en una valoració immobiliària a efectes hipotecaris o la que figura en la informació cadastral. La realitat ens indica que un immoble (habitatge, local, o plaça d'aparcament) pot ser físicament el

mateix i obtenir-se superfícies diferents en cadascun dels casos degut a què en cada cas hi ha una normativa específica que estableix com s'ha de computar la seva superfície. Vegem-ne el perquè:

■ Finalitat de la superfície a computar

Finalitat cadastral

A efectes cadastrals només es parla de superfície construïda, la qual es defineix en la norma 11.3 del Real Decreto 1020/1993, de 25 de juny de 1993, pel qual s'aproven les normes tècniques de valoració i el quadre marc de valors del sòl i les construccions per determinar el valor cadastral dels béns immobles de naturalesa urbana.

Aquesta norma diu el següent:

- "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."

Com es pot veure aquesta normativa fa una descripció del que és la superfície construïda i estableix un criteri. Evidentment, la realitat dels edificis és molt més complexa i com es veurà més endavant, hi ha altres definicions de superfície construïda més precises. En tot cas un tècnic sempre ha de deixar constància del criteri que ha seguit per a fer el còmput de la superfície i especialment quan mesura algun element que no queda especificat en la definició de la norma. Un exemple d'això és que la normativa diu que es mesuraran les mitgeres pel seu eix. Quan a un tècnic li és impossible d'esbrinar quin és el gruix real de la mitgera, haurà de prendre una decisió segons la seva experiència i això ha de quedar anotat en el document, perquè si es comprova posteriorment, es pugui saber quin ha estat el criteri establert per al resultat obtingut.

Finalitat hipotecària

La definició de les superfícies a efectes hipotecaris està establerta en l'article 4 de l'Ordre ECO/805/2003, de 27 de març del 2003, sobre nor-

mes de valoració de béns immobles i de determinats drets per a certes finalitats financeres.

Aquesta norma estableix les següents definicions:

- "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 espa-

cios 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."

Amb aquesta normativa es fa una descripció de diversos tipus de superfície i s'estableix alguns criteris per la seva obtenció.

Finalitat urbanística

La normativa urbanística és d'àmbit municipal i pot variar segons sigui el municipi on estigui emplaçat l'immoble que cal computar. Cal comprovar-la sempre perquè pot establir definicions i criteris sobre les superfícies. Alguns ajuntaments tenen unes definicions molt concretes i/o que contemplin particularitats locals que cal tenir presents. A mode d'exemple i en el cas de Barcelona la superfície útil està definida en el artículo 55 de l'Ordenança Metropolitana d'Edificació, que diu el següent:

Article 55. Superficie útil

- 1. Als efectes del que preveu aquesta secció es defineix com a «superficie útil», o habitable, la superficie de sòl compresa dins del perímetre definit per la cara interna dels tancaments de cada espai.





Finalitat habitabilitat

Quan els edificis són residencials (habitatges), estan obligats a complir amb normatives generalment d'àmbit autonòmic relatives a l'habitabilitat. En el cas de Catalunya la normativa actualment vigent és el Decret 141/2012 sobre condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.

Aquest decret estableix en l'article 3, que en tot projecte tècnic a presentar per a l'obtenció de la llicència d'obres s'ha de fer constar la superfície útil, la qual es defineix en l'apartat 1 de l'annex 1, que diu el següent:

- **Superfície útil interior:** és la superfície compresa dins el perímetre definit per la cara interna dels tancaments de cada espai habitable.
 - Del còmput de superfície útil, en quedarà exclosa la superfície ocupada pels tancaments interiors de l'habitatge, siguin fixes o mòbils, pels elements estructurals i per les canalitzacions o conductes amb secció horitzontal superior a $0,01 \text{ m}^2$, així com les superfícies de les zones amb una alçada lliure inferior a 1,90 m sota sostre horitzontal o a 1,50 m en els espais sota coberta amb pendent igual o superior als 45° . Quan l'habitatge es desen-

volupi en més d'una planta, encara que hi hagi mitjans de circulació mecànica, aquests s'hauran de comunicar sempre per una escala interior i la superfície ocupada per l'escala interior es comptabilitzarà com a superfície útil.

Finalitat habitatges de protecció oficial

La reglamentació d'habitatges de protecció oficial d'àmbit estatal aprovada pel Real Decreto 3148/1978, de 10 de novembre, pel que es desenvolupa el Real Decreto-Llei 31/1978, de 31 d'Octubre, sobre Política d'habitatge, defineix la superfície útil en el seu article 4:

- **"Artículo 4 Superficie útil**
- Se entiende por superficie útil la del suelo de la vivienda, cerrada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con otras viviendas o locales de cualquier uso. Asimismo incluirá la mitad de la superficie de suelo de los espacios exteriores de uso privativo de la vivienda, tales como terrazas, miradores, tendedores, u otros hasta un máximo del diez por ciento de la superficie útil cerrada.
- Del còmput de superfície útil queda excluida la superfície ocupada en la planta por los cerramientos interiores de la vivienda,

fijos o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a cien metros cuadrados, así como la superficie de suelo en la que la altura libre sea inferior a uno coma cincuenta metros cuadrados.

- Cuando se trate de viviendas iguales y dispuestas en columna vertical, dentro de un mismo edificio para el cómputo de las superficies ocupadas en planta por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a cien centímetros cuadrados, se tomará la media aritmética de los valores correspondientes a las viviendas situadas en las plantas inferior y superior de la columna, siempre que la divergencia entre aquellos valores no sea superior al ciento por ciento.
- En el caso de las edificaciones a las que se extienda la protección oficial de acuerdo con el artículo 2º del presente Real Decreto, se entenderá por superficie útil la que resulte de multiplicar la superficie construida por el cero coma ochenta."

Cal fixar-se com en aquesta descripció a diferència de les anteriors no matisa si la superfície exterior de l'habitatge de la superfície útil ha de ser coberta o no.

Documentació d'intermediació immobiliària

La legislació específica sobre la intermediació immobiliària no estableix cap mena de criteri sobre definicions o criteris de les superfícies que s'han d'incloure en els diferents contractes d'intermediació: compravenda, lloguer, etc.

En tot cas és habitual observar contractes en els quals es parla sola-



ment de superfície sense indicar de quina superfície estem parlant. Atesa la importància d'aquest tipus de paràmetre en els documents d'intermediació immobiliària: (compravenda, lloguer, permuta, préstec, etc.) és molt necessari i aconsellable establir de forma precisa si estem parlant de superfície útil o construïda i indicar la font d'on s'ha obtingut el còmput d'aquesta superfície que es publica i es documenta en els contractes que es subscriu.

■ Documentació de la titularitat d'un immoble

Pel que fa als títols de propietat també és habitual observar descripcions de la finca en el que no s'especifica de quin tipus de superfície es tracta.

En tot cas i de la mateixa forma que s'ha establert en l'apartat anterior és molt necessari i aconsellable establir la font d'on s'ha obtingut la superfície que s'inclou en el títol i documentar amb una fotocòpia en l'annex del document el certificat o document d'on s'ha extret la superfície aplicada exigint que en aquest document s'especifiqui la normativa utilitzada i/o els criteris establerts.

■ Conclusió

Com es pot veure, hi ha diverses normatives que estableixen criteris propis per a computar les superfícies. Això fa que sempre que es dona informació sobre la superfície d'un immoble s'ha d'indicar clarament el

tipus de superfície que s'està informant (construïda, útil, computable, amb elements comuns o sense, etc.) i la normativa que s'ha utilitzat per a computar-la.

Aquest fet pot semblar obvi però encara és freqüent observar algunes descripcions de finques en contractes de compravenda i escriptures notariales, en el que s'utilitza el terme ambigu de "superfície aproximada" essent molt poc habitual trobar informació sobre la normativa que s'ha utilitzat per a computar la superfície. Exemple:

- Superfície útil interior de m² computada segons l'apartat 1 de l'annex 1 del Decret 141/2012 sobre condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i la cèdula d'habitabilitat.
- Superfície construïda de m² computada segons la norma 11.3 del Real Decreto 1020/1993, de 25 de juny de 1993, pel que s'aproven les normes tècniques de valoració i el quadre marc de valors del sol i les construccions per a determinar el valor cadastral dels bens immobles de naturalesa urbana.

Això és encara més important quan s'actua com a pèrit en un jutjat ja que els jutges han de dictaminar basant-se en dictàmens pericials en els quals s'ha de definir de forma clara com s'ha mesurat, quina és la normativa utilitzada i si és el cas, quin és el criteri que s'ha utilitzat per a resoldre alguna controvèrsia sobre algun element particular.

Un cas particular i que és habitualment litigiosos en el jutjat és la superfície de les places d'aparcament que s'obtenen per la projecció d'unes marques pintades sobre el paviment. En aquest cas, pot haver-hi alguna normativa d'àmbit urbanístic o ordenança que n'estableixi els criteris. Si no és així i no hi ha cap normativa que estableixi els criteris, és necessari definir-los.

El fet es basa en indicar si la superfície és útil o construïda i en el cas de ser una superfície útil, cal indicar s'hi es mesura des del centre de la marca o línia senyalada damunt del paviment o des de la part interior de la línia. En tots els casos és aconsellable incorporar sempre un plànol acotat, ja que les places d'aparcament són pintades damunt un paviment que caldrà repintar en algun moment del seu cicle de vida.

Una altre cas és la superfície útil de les terrasses, balcons, estenedors i porxos exteriors que estan coberts, els quals i tal i com es pot veure en la descripció normativa es poden computar diferent:

- Finalitat cadastral: 100% quan estan tancats per tres de les seves quatre orientacions i al 50% en la resta de casos
- Finalitat hipotecària: 50%
- Finalitat habitabilitat: No ho especifica.
- Finalitat habitatges de protecció oficial: 50% sempre i quan no superin el 10% de la superfície útil tancada de l'habitatge, no especificant en aquest cas si la superfície exterior de les terrasses a computar pot ser coberta o no.

Com es pot veure en aquest article no es pot deixar cap qüestió en el aire quan estem parlant de computar superfícies. ■

L'autor: Jordi Marrot és arquitecte tècnic, col·legiat núm. 8208 i responsable de la Unitat de Rehabilitació i Medi Ambient del CAATEEB / assessoriatecnica@apabcn.cat