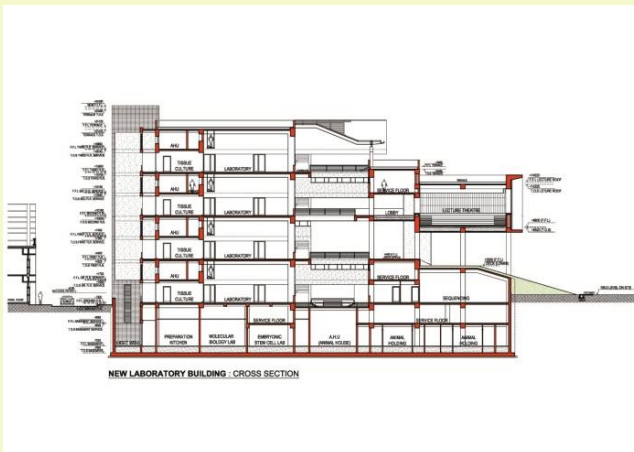


Dimensionado de Elementos Privativos de un Edificio de Viviendas



**CUADERNOS
PRÁCTICOS
DEL
PROMOTOR Y
GESTOR
INMOBILIARIO**

2019/54
Edición 1ª

Antonio Caparros Navarro
Juan Fernández Caparros
(Prayde Gestión, SL)

www.AnalisisInmobiliario.com

www.prayde.com/wordpress

www.gestinmo.blogspot.com

INDICE

54.1.- DEFINICIÓN DEL EDIFICIO	1
54.1.1.- EDIFICIOS DE USO RESIDENCIAL	1
54.1.2.- EDIFICIOS DE USO TERCIARIO	2
54.1.3.- EDIFICIOS DE USO INDUSTRIAL.....	3
54.2.- MARCO LEGAL.....	3
54.2.1.- ORDENANZAS MUNICIPALES Y PGOU.....	4
54.2.2.- NORMATIVA AUTONÓMICA SOBRE HABITABILIDAD. DISEÑO Y CALIDAD EN MATERIA DE EDIFICIOS DE VIVIENDAS	5
54.2.3.- OTRAS NORMATIVAS REFERENTES AL DIMENSIONADO DE ELEMENTOS PRIVATIVOS DE UN EDIFICIO .	7
54.3.- DIMENSIONADO DE VIVIENDAS Y SUS ANEJOS SEGÚN NORMATIVA AUTONÓMICA SOBRE HABITABILIDAD	7
54.3.1.- PROGRAMA DE VIVIENDAS	8
54.3.2.- PROGRAMA DE ANEJOS A LA VIVIENDA	9
54.3.3.- EJEMPLO DE CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD A EFECTOS DEL DIMENSIONAMIENTO EN LA RIOJA	10
54.3.3.1.- VIVIENDAS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN. CONDICIONES MÍNIMAS. ANEJO I.....	10
54.3.3.2.- VIVIENDAS TERMINADAS CON ANTERIORIDAD AL AÑO 1999. ANEJO II.	19
54.3.4.- EJEMPLO DE CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD A EFECTOS DEL DIMENSIONAMIENTO EN LA COMUNIDAD VALENCIANA	19
54.3.4.1.- EDIFICIOS DE VIVIENDA. Superficies útiles mínimas	19
54.3.4.2.- Circulaciones horizontales y verticales. Artículo 4	21
54.3.4.3.- ESPACIOS DE CIRCULACIÓN	23
54.3.4.4.- PATIOS DEL EDIFICIO	24
54.3.4.5.- Aparcamientos Artículo 10	24
54.3.4.6.- Locales del edificio	32
54.3.4.7.- TERMINOLOGÍA	32

CONCEPTOS TRATADOS EN ESTE CUADERNO.

- Altura Libre de Planta
- Anejos a la vivienda
- Alojamiento
- Apartamento
- Aparcamiento subterráneo
- Armario empotrado
- Aseo
- Baño
- Bodega
- Cocina
- Cocina Americana
- Comedor
- Despacho
- Dormitorio
- Dormitorio Principal
- Dormitorio de Servicio
- Edificio de uso residencial
- Edificio de uso terciario
- Edificio de uso industrial
- Escalera Interior de la Vivienda
- Estudio
- Garaje
- Hall
- Lavadero
- Local comercial
- Mirador
- Office
- Régimen de Propiedad Horizontal (RPH)
- Rampa
- Sala de Estar
- Salón
- Salón Comedor
- Suelo
- Techo
- Terraza
- Tendedero
- Terraza
- Trastero
- Vestíbulo
- Vestidor
- Vivienda de Precio Libre (VL)
- Vivienda Protegida (VPP)
- Zaguán
- Zona común del edificio
- Zapatero

54.1.- DEFINICIÓN DEL EDIFICIO

Los edificios según su uso, y siempre que estén en **Régimen de Propiedad Horizontal (RPH)**, cuyas características hemos visto en un anterior CPI. constan de **dos tipos de elementos** principales, denominados:

- A) **Elementos Privativos**
- B) **Elementos comunes.**

En este régimen de PH los **elementos privativos son de titularidad privada** y, en este régimen, cada propietario privado tiene **un coeficiente de participación en las zonas comunes que en total suman 100,00%** o 1,000 dependiendo de que unidades se tomen para dichos porcentajes

La **característica principal de las zonas comunes** del edificio es que:

1. **Están fijadas por ley**, tales como el portal, las escaleras exteriores, los ascensores y montacargas, la fachada, la cubierta, etc.
2. **Son indivisibles**

Si el edificio no está dividido en RPH la titularidad de todo el edificio es de una persona física o jurídica o de varias en proindiviso (que no tiene asignada zona o parte del mismo)-

Pero no obstante **podemos distinguir, con independencia de cuál sean sus propietarios, espacios privativos y espacios comunes** del edificio cualquiera que sea su uso.

En los epígrafes siguientes, vamos a enumerarlos por el tipo de uso del edificio.

54.1.1.- EDIFICIOS DE USO RESIDENCIAL

En estos edificios, generalmente, están constituidos jurídicamente en RPH por lo que **los elementos privativos son:**

- A) **Viviendas**
- B) **Locales Comerciales**, generalmente, en las plantas bajas del edificio.
- C) **Plazas de aparcamiento**, generalmente, en las plantas sótano del edificio.
- D) **Trasteros**, generalmente, en los bajos de cubierta o en las plantas sótano del edificio.

Un uso residencial **es también el de las Residencias** de Profesores o Alumnos, de la Tercera Edad, Funcionarios, etc. en cuyo caso **el elemento privativo significativo son las Habitaciones** que, **normalmente son de alquiler** y no de titularidad privada y, en su caso, las plazas de aparcamiento situadas, generalmente, en las plantas sótano de la residencia,

Los edificios de uso residencial pueden contener **locales comerciales, hasta un máximo del 50 % de la superficie total del edificio**, pues, si no, se consideran fiscalmente como edificios de uso terciario.

Los locales comerciales participan con un coeficiente de la propiedad de los elementos comunes del edificio, no así las plazas de garaje y trasteros, situados en las plantas sótano, que forman otra finca registral independiente.

La tipología de los edificios de viviendas puede ser:

- Edificios de **Viviendas Unifamiliares**, cada uno de ellos es titular de una parcela propia y que pueden ser:
 - **Aislados**
 - **Pareados**
 - **Adosados**, que a su vez pueden ser en hilera o agrupados.

- Edificios de **Viviendas Bifamiliares**, dos edificios comparten una misma parcela.

- En **régimen de propiedad horizontal**, de Viviendas **Plurifamiliares**

Las viviendas en un edificio, en función de donde estén ubicadas o tengan características especiales, se dividen en:

1. **Viviendas de Planta Baja** ubicadas generalmente en edificios unifamiliares y colectivos, en este último caso, suelen tener un jardín de uso privativo asociado a ellas,
2. **Apartamentos o Estudios**, que son viviendas en distintas posiciones, en general de pequeña superficie y con un dormitorio
3. Viviendas de Pisos **Normales**
4. **Áticos**, se ubican en las últimas plantas de los edificios y suelen tener asociada a ellas unas terrazas de uso privativo.
5. **Buhardillas**, están ubicadas bajo cubierta y por su altura reducida a causa del techo inclinado de la cubierta suelen tener espacios no habitables.
6. **Viviendas Dúplex**, ocupan mas de una planta unidas con una escalera interior.
7. **Alojamientos**, son residencias caracterizadas por el uso de habitaciones privadas unipersonales o con dos personas, destinadas a residencias de

científicos, profesores o estudiantes y para la tercera edad.

8. **Viviendas Turísticas**, sometidas a leyes especiales.

54.1.2.- EDIFICIOS DE USO TERCARIO

Son:

- Tiendas
- Oficinas
- Restaurantes
- Bares y Cafeterías
- Hoteles
- Aparcamientos
- Centro Comerciales
- Centros de Ocio
- Cines y Teatros
- Etc.

Es decir, **todos los edificios relacionados con el comercio**.

En estos edificios, **no se duele utilizar la División Horizontal** cuando están destinados al **alquiler**, que es lo habitual

Se alquilan por plantas (o por módulos dentro de cada planta) y **cada planta posee**:

- 1) **Espacio diáfano**, que el inquilino puede distribuir según sus necesidades, con mamparas fijas o móviles.
- 2) Un **espacio para aseos** de hombres y mujeres. en función del número de personas que vayan a ocupar la superficie de la planta en teoría, **según la normativa laboral**.

Sigue hasta 40 págs..

Autores

Antonio Caparrós Navarro.



Ingeniero de Caminos. Licenciado en Ciencias Empresariales. Licenciado en Derecho. 42 años de experiencia en el sector Inmobiliario (CALPISA, Telefónica, GESMADISA). Amplia experiencia docente (EOI, Univ. Comillas...) en temas inmobiliarios

Juan Fernández Caparrós.



Ingeniero de Caminos. Funcionario en excedencia. 32 años de experiencia en los sectores Informático, Inmobiliario y en la Administración del Estado. Director de Prayde Gestión y de Inversiones Urbanas Reunidas

También Co Autores de:

- Blog [“Viabilidad de la Promoción Inmobiliaria”](#)
- Blog [“CUADERNOS DEL PROMOTOR Y DIRECTIVO INMOBILIARIO”](#)
- [Software de Análisis de Viabilidad](#) económico-financiera: **Gestinmo, InmoSuelo, InmoAlquiler, InmoExterior, InmoFase,** etc., a través de [Prayde Gestión, SL](#)
- El libro **“Manual de Gestión Inmobiliaria”**, 7ª ed. del Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos

[CATALOGO DE CUADERNOS](#), en PDF

SINOPSIS. -

Este CPI, tiene como función servir de apoyo al CPI dedicado al Encaje de la Edificación en un Solar, de próxima publicación.

En absoluto tiene la intención de sustituir al Arquitecto, en su trabajo profesional, de realizar el diseño del edificio, sino señalar al promotor inmobiliario los problemas de dimensionado de los espacios privativos de un edificio. Ya sean viviendas, locales comerciales, habitaciones de hoteles, aparcamientos, etc., que pueden incidir en los problemas de encaje de la edificación en un solar.

Nuestro protagonista principal es las Normativa sobre Habitabilidad en edificios de uso residencial, aunque de manera tangencial señalaremos otras normas para edificios de uso terciario.

Dejamos el dimensionamiento de Alojamientos, Hoteles, Escuelas, etc., para próximos CPI.

PRÓXIMOS CUADERNOS DE TEMAS RELACIONADOS.

Cuaderno N.º 56.- Dimensionamiento elementos comunes interiores y exteriores edificio

Cuaderno N.º 57.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE UN SOLAR

Cuaderno N.º 61.- ENCAJE DE LA EDIFICACIÓN EN UN SOLAR

[CATALOGO DE CUADERNOS](#), en PDF

Prayde Gestion, S.A. Cuadernos Prácticos

CUADERNOS PRÁCTICOS 2019/54 Dimensionado Elementos Viviendas