



# Dimensionado de Zonas Comunes de un Edificio de Viviendas



**CUADERNOS  
PRÁCTICOS  
DEL  
PROMOTOR Y  
GESTOR  
INMOBILIARIO**

**2019/56**  
Edición 1ª

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

[www.AnalisisInmobiliario.com](http://www.AnalisisInmobiliario.com)

[www.prayde.com/wordpress](http://www.prayde.com/wordpress)

[www.gestinmo.blogspot.com](http://www.gestinmo.blogspot.com)

# INDICE

56.1.- DEFINICIÓN DE ELEMENTOS COMUNES DE UN EDIFICIO .....	1
56.1.1.- ZONAS COMUNES INTERIORES AL EDIFICIO .....	2
56.1.2.- ZONAS COMUNES EXTERIORES AL EDIFICIO .....	2
56.2.- ELEMENTOS DE COMUNICACIÓN HORIZONTAL.....	4
56.2.1.- PASILLOS .....	4
56.2.2.- DISTRIBUIDORES .....	4
56.3.- ELEMENTOS DE COMUNICACIÓN VERTICAL .....	4
56.3.1.- ESCALERAS .....	4
56.3.1.1.- PELDAÑOS O ESCALONES .....	4
56.3.1.2.- TRAMOS O TIPOS DE ESCALERA .....	6
56.3.1.3.- MESETAS .....	6
56.3.1.4.- TIPOS DE ESCALERAS .....	6
56.3.1.5.- DIMENSIONADO DE ESCALERAS Y RAMPAS COMO VÍAS DE EVACUACIÓN .....	8
56.3.1.6.- DESARROLLO EN PLANTA DE UNA ESCALERA .....	10
56.3.2.-DIMENSIONADO DE ESCALERAS PARA UN ENCAJE DE LA EDIFICACIÓN.....	10
56.3.3.- RAMPAS.....	11
56.3.4.- DIMENSIONAMIENTO DE INSTALACIONES DE TRANSPORTE VERTICAL .....	11
56.3.4.1- ASCENSORES .....	11
56.3.4.2.- MONTACARGAS .....	16
56.3.4.3.- OTROS ELEMENTOS MECÁNICOS DE SUBIDA O BAJADA.....	17
56.3.4.4.- ESCALERAS MECÁNICAS .....	17
56.4.- CUARTOS Y/O ARMARIOS DE INSTALACIONES .....	18
56.4.1.- RESERVA DE ESPACIOS PARA CUARTOS DE INSTALACIONES .....	19
56.4.2.- CENTROS DE TRANSFORMACIÓN .....	19
56.4.3.- ESPACIOS PARA CONTADORES ELÉCTRICOS .....	20
56.4.4.- ESPACIOS PARA CONTADORES DE AGUA .....	21
56.4.5.- CENTRALIZACIÓN DE CONTADORES .....	22
56.4.6.- ESPACIOS PARA CONTADORES DE GAS .....	22
56.4.7.- ESPACIOS PARA LA INFRAESTRUCTURA DE TELECOMUNICACIONES .....	23
56.4.8.- RECINTOS PARA LA RECOGIDA Y EVACUACIÓN DE RESIDUOS .....	25
56.4.9.- OTROS ESPACIOS PARA INSTALACIONES .....	26
56.5.- HUECOS EN LA EDIFICACIÓN .....	27
56.5.1.- PATIO CERRADO DE PARCELA .....	27
56.5.2.- PATIO ABIERTO DE PARCELA O PATIO DE FACHADA.....	29
56.5.3.- PATIO DE MANZANA .....	29
56.5.4.- PATIO MANCOMUNADO .....	29
56.5.5.- PATIO INGLES .....	29
56.5.6.- OTROS HUECOS PARA INSTALACIONES .....	30
56.6.- DIMENSIONAMIENTO DEL PORTAL .....	30
56.7.- ZONAS EXTERIORES DE PEQUEÑA DIMENSIÓN .....	31
56.7.1.- SALÓN SOCIAL.....	32
56.7.2.- SAUNA .....	32
56.7.3.- GIMNASIO.....	33
56.7.4.- MINIGOLF Y JUEGOS INFANTILES .....	33
56.7.5.- PETANCA.....	33
56.8.- ZONAS EXTERIORES DE MEDIANA DIMENSIÓN .....	34
56.8.1.- PISCINA DESCUBIERTA .....	34
56.8.2.- TENIS .....	36

56.8.3.- PADDLE .....	39
56.8.4.-SQUASH .....	40
56.8.5.- FRONTON .....	41
56.8.6.- CAMPO DE BALONVOLEA O VOLEIVOL .....	42
56.9.- ZONAS EXTERIORES DE GRAN DIMENSION .....	43
56.9.1.- CAMPO DE FÚTBOL .....	43
56.9.2.- CAMPO DE BALONCESTO .....	44
56.9.3.- CAMPO DE BALONMANO.....	45
56.9.4.- CAMPO DE RUGBY .....	46
56.9.5.- CAMPO DE JOCKEY.....	47
56.9.6.- CAMPOS DE GOLF .....	47
56.9.7.- POLIDEPORTIVO.....	48
56.9.8.- JARDINERÍA .....	49
56.9.9.- CLUB SOCIAL .....	49
56.9.9.1.- MESAS DE JUEGO .....	50
56.9.9.2.- MESAS DE PING PONG O TENIS DE MESA .....	51
56.9.9.3.- MESAS DE BILLAR .....	51
56.9.9.4.- INSTALACIONES EXTERNAS .....	51

**CONCEPTOS TRATADOS EN ESTE CUADERNO.**

- Ascensor
- Bodega comunitaria
- Bolera
- Bocel
- Botiquín de Piscina
- Cabezada de escalera
- Campo de Baloncesto, Balonmano, Balonvolea, Futbol, Golf
- Contadores eléctricos, de agua, e Gas
- Club Social
- Escalera
- Contrahuella de peldaño de escalera.
- Escalera interior, exterior
- Escalera imperial, de caracol
- Estructura
- Forjado
- Frontón
- Gimnasio
- Mamperlán
- Meseta de escalera, de embarque o de inicio, de desembarque o de salida
- Huella o Pisada de peldaño de escalera
- Minigolf
- Pádel
- Peldaño de escalera, compensado
- Pilar
- Piscina Infantil o de adultos descubierta
- Piscina Cubierta
- Parcela edificable
- Piso
- Portal
- Puerta
- Sauna
- Servidumbre
- Solar
- Squash
- Suelo
- Tiro de escalera
- Tramo de escalera
- Vestuario de piscina
- Viga
- Vivienda
- Zaguán
- Zanquín
- Zonas comunes interiores o exteriores al edificio

**SINOPSIS. -**

Este CPI, tiene como función, junto al nº 54 de Dimensionado de Elementos Privativos servir de apoyo al CPI de próxima aparición de Encaje de la Edificación en un solar.

Este CPI se ocupa del dimensionado de las zonas comunes del interior del edificio y también de las exteriores al edificio.

No todos los espacios de zonas comunes interiores al edificio son necesarios para efectuar una aproximación al encaje de la edificación en un solar o parcela edificable, aunque en el texto se intenten reseñar todos, excepto los conductos de evacuación de humos, saneamiento y ventilación.

Como se indicará más adelante en el CPI dedicado al Encajes, solo son necesarios:

- a) Las escaleras y el hueco de los ascensores
- b) Los patios interiores
- c) Las puertas del garaje

Lo mismo pasa con los espacios exteriores al edificio, que reseñamos todos y son válidos para efectuar un encaje de la edificación, tanto en un solar como en un sector urbanístico y. al respecto pueden darse tres situaciones:

1. Que no quepan en el solar ni, de forma privada en el sector
2. Que el promotor por razones comerciales, que se corresponden con su libre voluntad, solo considere alguno de los citados en el texto.
3. Que sean dotaciones públicas y sea obligatorio cederlos al Ayuntamiento.

El texto hay que leerlo sucintamente, porque la labor detallada corresponde más al Arquitecto.

**PRÓXIMOS CUADERNOS DE TEMAS RELACIONADOS.**

**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**

Antes de comenzar con el desarrollo del texto, queremos hacer hincapié en que **nuestro interés por los elementos de un edificio** no reside en su diseño pormenorizado, tarea que es del arquitecto redactor del proyecto, sino en **conseguir una idea general de la superficie que ocupan esos elementos** comunes, desde la óptica del promotor, puesto que somos nosotros los que tendremos que **tomar la decisión de cómo y dónde situarlos, más o menos amplios, en un lugar u otro, sabiendo que consumen edificabilidad en algunos casos y en otros no**, puesto que **estos elementos y su disposición tienen mucho que ver con el aspecto y calidad que se quiera dar a la promoción** (mas o menos zonas deportivas o de recreo, vestíbulos más lujosos y amplios o menos, salones sociales, bajo o sobre rasante, etc.). **Y ello nos implica mucho en conseguir que la comercialización sea exitosa o no**

## 56.1.- DEFINICIÓN DE ELEMENTOS COMUNES DE UN EDIFICIO

El [artículo 396 del CC.](#), en su disposición única sobre la propiedad horizontal, que se desarrolla en la Ley 49/1960, de 21 de julio, [sobre propiedad horizontal](#), reformada por la Ley 8/1999, de 6 de abril, entre otras, fija las zonas comunes de un edificio, que son indivisibles, como relacionamos a continuación:

### Artículo quinto.

En el mismo título **se fijará la cuota de participación que corresponde a cada piso o local, determinada por el propietario único del edificio al iniciar su venta por pisos**, por acuerdo de todos los propietarios existentes, por laudo o por resolución judicial. **Para su fijación se tomará como base la superficie útil** de cada piso o local en relación con el total del inmueble, **su emplazamiento interior o exterior, su situación y el uso que se presuma racionalmente que va a efectuarse** de los servicios o elementos comunes.

### Artículo 396 CC.

*Los diferentes pisos o locales de un edificio o las partes de ellos susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública podrán ser objeto de propiedad separada, que llevará inherente un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio, que son todos los necesarios para su adecuado uso y disfrute, tales como el suelo, vuelo, cimentaciones y cubiertas; elementos estructurales y entre ellos los pilares, vigas, forjados y muros de carga; las fachadas, con los revestimientos exteriores de terrazas, balcones y ventanas, incluyendo su imagen o configuración, los elemento de cierre que las conforman y sus revestimientos exteriores; el portal, las escaleras, porterías, corredores, pasos, muros, fosos, patios, pozos y los recintos destinados a ascensores, depósitos, contadores, telefonías o a otros servicios o instalaciones comunes, incluso aquéllos que fueren de uso privativo; los ascensores y las instalaciones, conducciones y canalizaciones para el desagüe y para el suministro de agua, gas o electricidad, incluso las de aprovechamiento de energía solar; las de agua caliente sanitaria, calefacción, aire acondicionado, ventilación o evacuación de humos; las de detección y*

*prevención de incendios; las de portero electrónico y otras de seguridad del edificio, así como las de antenas colectivas y demás instalaciones para los servicios audiovisuales o de telecomunicación, todas ellas hasta la entrada al espacio privativo; **las servidumbres y cualesquiera otros elementos materiales o jurídicos que por su naturaleza o destino resulten indivisibles.***

***Las partes en copropiedad no son en ningún caso susceptibles de división** y sólo podrán ser enajenadas, gravadas o embargadas juntamente con la parte determinada privativa de la que son anejo inseparable.*

*En caso de enajenación de un piso o local, los dueños de los demás, por este solo título, no tendrán derecho de tanteo ni de retracto.*

*Esta forma de propiedad se rige por las disposiciones legales especiales y, en lo que las mismas permitan, por la voluntad de los interesados.*

Este listado del artículo citado es fruto de muchas modificaciones, pero aquí nos interesa solo en los espacios terminados que ocupan una determinada superficie en planta a efectos de dimensionamiento de plantas, no de los espacios ocupados por las infraestructuras.

Así pues **nos dedicaremos a estudiar en detalle, el dimensionamiento de los espacios comunes interiores al edificio.**

También, el suelo de la promoción inmobiliario es según el artículo citado, un elemento común, así pues sobre el exterior del edificio. En una parcela común que queda sin edificar, también se puede utilizar para el uso y disfrute, como señala el citado artículo, de la comunidad, con arreglo a las ordenanzas municipales

### **56.1.1.- ZONAS COMUNES INTERIORES AL EDIFICIO**

Como ya hemos indicado nos limitaremos a estudiar las que ocupan espacio en planta, tales como:

- **Pasillos, corredores y distribuidores**
- **Escaleras y Rampas**
- **Ascensores, montacargas, escaleras mecánicas, y otros**
- **Armarios o Cuartos de Instalaciones**
- **Patios**
- **Portal**

Que veremos con detalle en los epígrafes siguientes.

### 56.1.2.- ZONAS COMUNES EXTERIORES AL EDIFICIO

Como veremos en un próximo CPI, “Encaje de la Edificación en un Solar”, si el edificio deja **libre de edificación una parte del solar o parcela que, también es de propiedad privada:**

- A) Del edificio único que se construya
- B) **De los distintos edificios que se construyan** sobre dicho solar o la agrupación de varios solares, formando un complejo inmobiliario o, coloquialmente de una urbanización privada.

En ambos casos las construcciones o espacios de ocio, tales como **jardines, juegos infantiles, bancos y paseos peatonales, pérgolas, instalaciones deportivas** que se construyan en el interior del solar o solares agrupados **constituyen elementos comunes** de los edificios que están contruidos sobre ellos.

Como hemos visto en anterior CPI, **los distintos edificios tienen uno o varios coeficientes de participación en todos sus elementos comunes** sean propios del edificios o comunes a todos ellos. Y, así, tienen:

- a) **Un coeficiente de participación en su propio edificio.**
- b) Otro coeficiente de participación, **en su caso, de edificios agrupados**, si existen.
- c) Uno más, coeficiente de participación **en las zonas comunes generales del solar** o solares agrupados.

Esto les da amplia libertad para hacer las reparaciones necesarias y también las

opcionales y las voluntarias que estimen convenientes sin necesidad de pedir el consentimiento de los demás propietarios en el caso de su propio edificio o de los agrupados, salvo en el caso de las instalaciones generales de solar o parcela, que hay que contar con todos los propietarios.

**En estas instalaciones exteriores denominadas generales, se suele excluir a los propietarios de locales comerciales,** cuando el acceso a esos locales no se efectúe por el portal ya que, normalmente no son usuarios de estas instalaciones y su mantenimiento lo pagan el resto de propietarios.

Como veremos seguidamente, **estas instalaciones dependen de:**

- A) **El espacio libre de edificación.**
- B) **El sentido comercial del promotor** cuando ordena al Arquitecto diseñar los espacios libres de edificación con más o menos instalaciones que quepan en los citados espacios libre.

**Estas instalaciones generales comunes están relacionadas directamente con el precio de las viviendas** y locales de la promoción inmobiliaria en cuestión, por eso, **para su Análisis de Viabilidad, ofrecemos al lector un dimensionado de dichas instalaciones** para que pueda apreciar que es lo que cabe y cuantos caben en los espacios libres de edificación y seleccionar los idóneos y más demandados por los clientes potenciales de esas zonas donde se ubica la promoción inmobiliaria en cuestión.



Estas instalaciones pueden estar ubicadas:

- 1) **En cualquier lugar de la parcela libre de edificación** distribuidos convenientemente por el Arquitecto al que se le encargue el proyecto.
- 2) **En una parcela propia común** donde se agrupan todas las instalaciones deportivas y el Club Social, lo que no quiere decir que los espacios libres entre edificios se cubran de jardines, pasos de peatones, bancos, pérgolas y juegos infantiles.

Por último, hay que tener en cuenta, que **las instalaciones deportivas descubiertas no consumen edificabilidad pero si lo hacen las cubiertas**, como: club social, vestuario para piscina, sauna, gimnasio y piscina cubierta, **siempre que estén situadas sobre rasante**

## 56.2.- ELEMENTOS DE COMUNICACIÓN HORIZONTAL

Son los que comunican horizontalmente las zonas comunes del edificio y, se dividen en:

- A) **Pasillos**
- B) **Distribuidores**

Sus dimensiones mínimas las hemos detallado en el anterior CPI nº 55

### 56.2.1.- PASILLOS

Son elementos de **comunicación horizontal que unen las zonas comunes de una planta** de pisos situados alrededor de cada planta o une en planta baja los distintos portales

situados en la misma o estos con los cuartos de instalaciones.

Su característica principal es el **ancho libre que viene determinado**, en su dimensión mínima, **por las normas de habitabilidad o por problemas de evacuación**

### 56.2.2.- DISTRIBUIDORES

Están situados **en la intersección de dos o más pasillos**.

Un distribuidor especial es el **portal de acceso al edificio**

## 56.3.- ELEMENTOS DE COMUNICACIÓN VERTICAL

Son los que **unen las distintas plantas del edificio** y, pueden ser:

- a) **Escaleras**. De distintos tipos, caracterizadas porque tienen **peldaños, tramos y mesetas**.
  - **Privativas**: las que unen dos viviendas por su interior.
  - **Interiores**: desarrolladas por las zonas comunes interiores al edificio.
  - **Exteriores al edificio**: desarrolladas por la fachada o por los patios.

b) **Rampas**. Caracterizadas por su superficie lisa e inclinada.  
Que veremos en los subepígrafos siguientes.

**SIGUE HASTA 53 PAGINAS**

## 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 "[Aspectos del Negocio Inmobiliario](#)"
- Blog "[CUADERNOS PRÁCTICOS PARA EL 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

Prayde Gestion, S.A. Cuadernos Prácticos

## CUADERNOS PRÁCTICOS 2019/56 Dimensionado Zonas Comunes