



# Anexo XIII: Áreas y superficies

(V 6.0 - 15/12/2022)

El presente anexo pretende dar directrices para generar unas Superficies correctas para poder vincularlas con el programa Opera y así obtener los documentos necesarios para la Calificación de Viviendas de Protección Oficial o de Protección Pública y cuadros resumen para solicitar la Licencia de Obras.

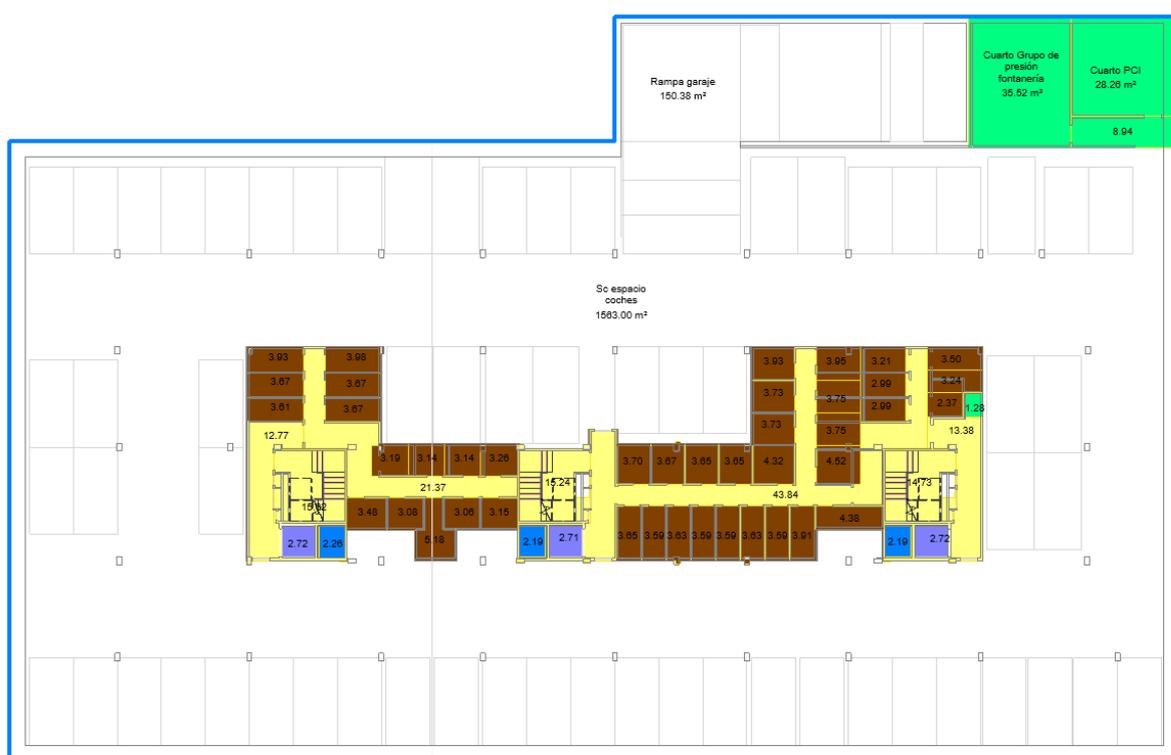
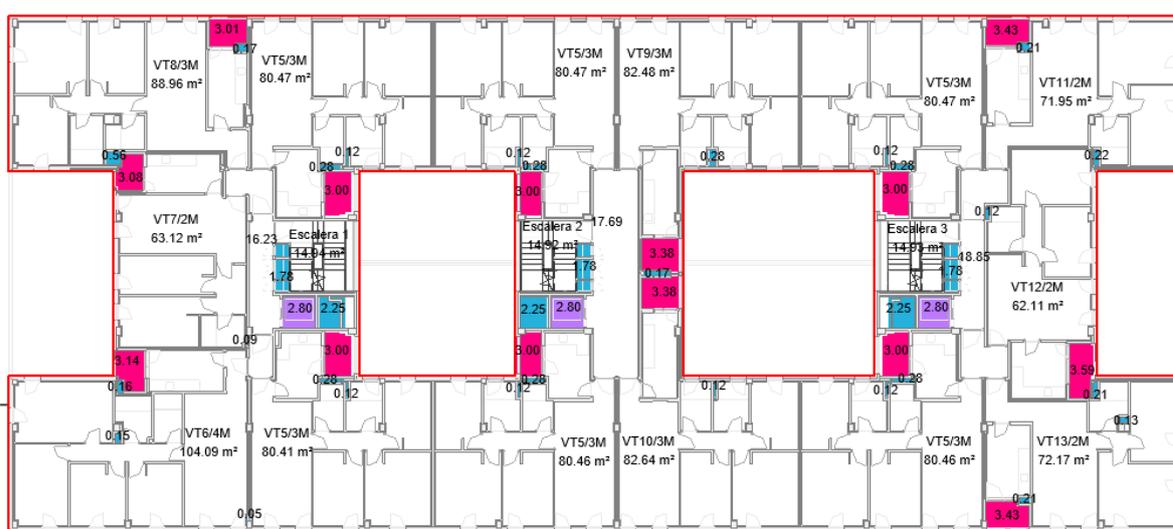
Se establecerán dos tipos de superficies: de útiles (**Habitaciones**) y de construidas (**Áreas**).

### **Tipos de Superficies:**

#### **1- Superficies tipo 1: Edificabilidad (Áreas). Superficies Computables y No Computables (BR/SR)**

Se crearán Áreas dentro del Software BIM para detallar la edificabilidad del proyecto y para comprobar las superficies para Licencias. Se creará el parámetro “EMVS\_CoefEdificabilidad” (consultar *Anexo XI - Parámetros Información BIM EMVS*) para calcular la edificabilidad en Tablas de planificación, aplicando el coeficiente adecuado según el tipo de área (consultar *Anexo XVII - Tablas de Planificación*). Se crearán vistas de planta por cada nivel y se incluirán en los planos de “**CN. Normativa – Edificabilidad**”. Se usará un esquema de colores como el que se muestra a continuación, según el parámetro “EMVS\_CoefEdificabilidad” y según la leyenda de colores contenida en la plantilla de la EMVS (“LEY\_Leyenda Superficie edificada s/art.6.5.3 NN.UU.”):

	SUPERFICIE CONSTRUIDA SR
	NO COMPUTABLE (s.art. 6.5.3. PGOUM-97)
	GARAJE, RAMPAS, CARGA Y DESCARGA (SC br-sup*)
	INSTALACIONES COMUNES
	SOPORTALES O BAJA PORTICADA
	OTROS (ESCALERAS,ACCESOS, ASEOS COMUNES)
	INSTALACIONES GENERALES,CT, PATINILLOS
	HUECOS APARATOS ELEVADORES
	TENEDEROS, MIRADORES, BALCONES
	TRASTEROS
	ZONAS COMUNITARIAS



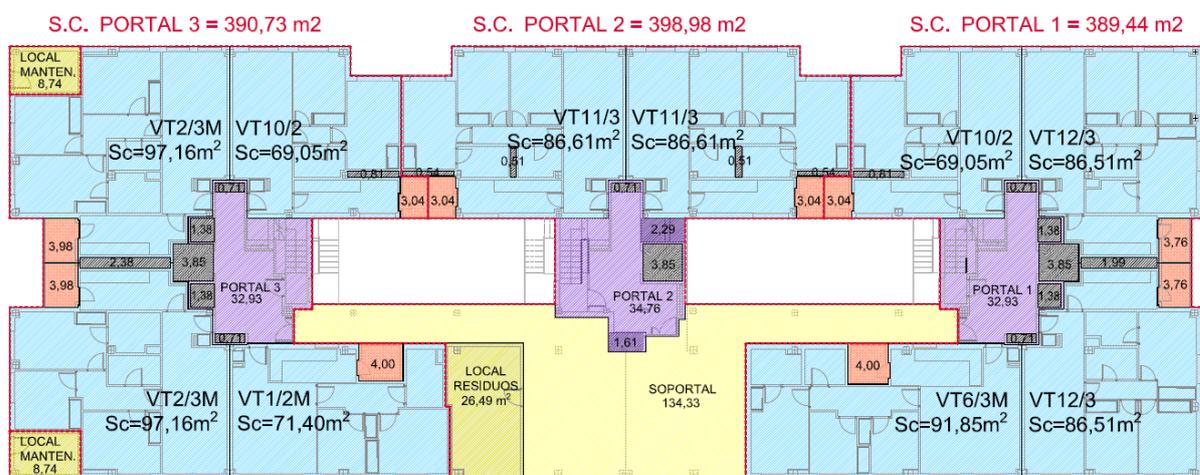
PLANTAS DE EDIFICABILIDAD

## 2- Superficies tipo 2: Superficies Construidas (Áreas) y Útiles (Habitaciones) por Usos

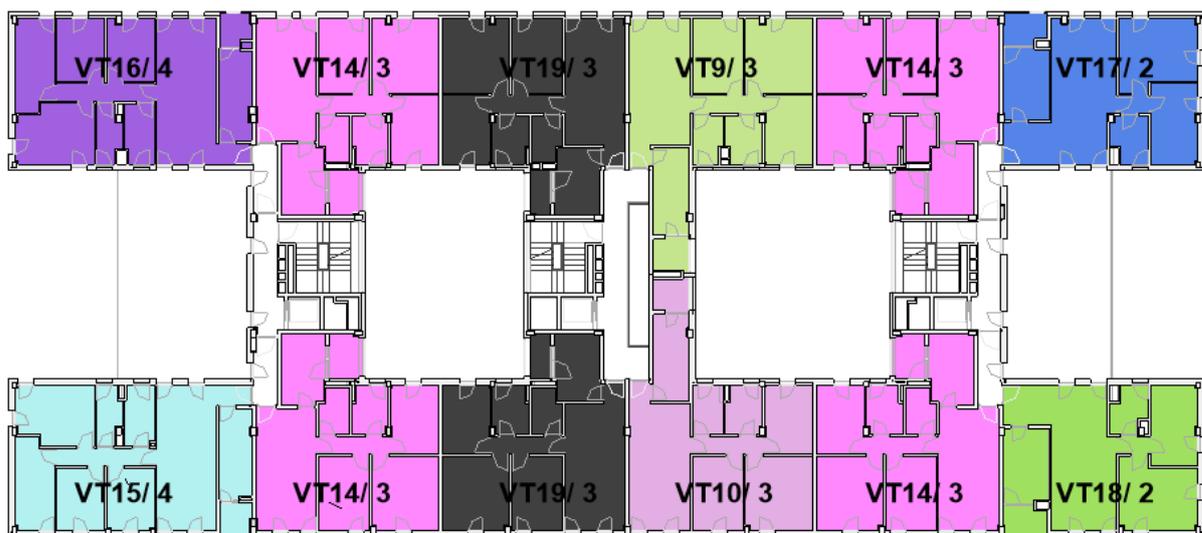
Se asignará a TODAS las Áreas y Habitaciones de proyecto el parámetro “EMVS\_Uso”, correspondiente con los planos “SUC. Superficies totales y parciales”, y se crearán vistas de planta por nivel con esquema de color según este parámetro. Los tipos de Usos de proyecto son:

1. Viviendas
2. Terrazas cubiertas y tendedores

3. Terrazas descubiertas y balcones
4. Soportales
5. Zonas comunes
6. Zonas de instalaciones
7. Zonas de instalaciones de viviendas
8. Patinillos
9. Garajes
10. Trasteros
11. Locales comerciales



### SUPERFICIES CONSTRUIDAS



### SUPERFICIES ÚTILES

### **3- Superficies tipo 3: Superficies de Calificación (Áreas, Habitaciones). Superficies Construidas y Útiles de Vivienda**

Se extraerán del software BIM las tablas de Superficies construidas y útiles para Calificación, siguiendo el mismo criterio de clasificación que las superficies de la tabla 2 (por planta, portal y puerta). La finalidad de estas tablas será comprobar que se cumplen las superficies máximas para **Calificación de acuerdo con el Reglamento de Viviendas Protegidas**.

Por tanto, se deben incluir las Tablas de planificación para rellenar las siguientes fichas (consultar *Anexo XVII. Tablas de Planificación*):

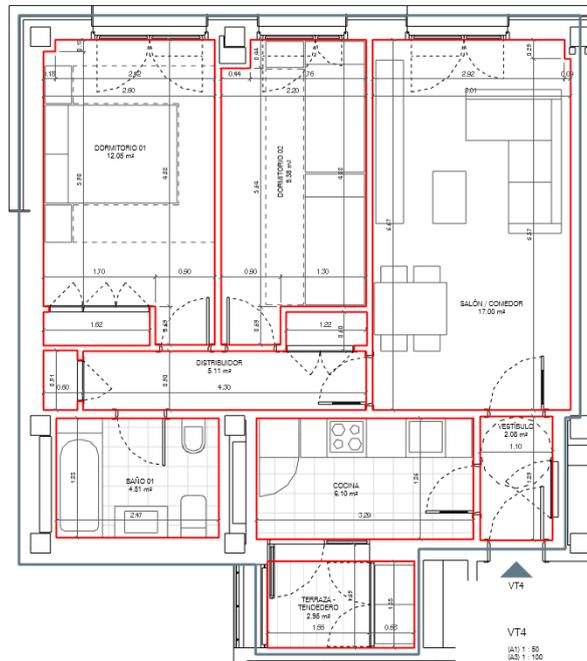
- **Ficha 2:** Ficha resumen de superficies. Útiles y construidas por uso.
- **Ficha 4:** Superficies y alturas por plantas, portal y por escaleras. Construidas, edificables y útiles por planta. Alturas por planta.
- **Ficha 5.1:** Cuadro de superficies útiles por vivienda tipo. Útiles interiores y exteriores por vivienda tipo.
- **Ficha 5.2:** Cuadro de ubicaciones de vivienda. Números de vivienda por planta, portal, letra y escalera.
- **Ficha 6:** Superficies de viviendas ordenadas por tipo. Útiles totales y construidas totales por vivienda tipo.
- **Ficha 7:** Superficies de viviendas ordenadas por N° de dormitorios. Útiles totales y construidas totales por tipo y número de dormitorios.
- **Ficha 8:** Superficies útiles, construidas y brutas de trasteros.
- **Ficha 9:** Superficies útiles y construidas de locales comerciales.
- **Ficha 10:** Superficies útiles, construidas y brutas de garajes.
- **Ficha 11:** Superficies de viviendas, garajes y trasteros vinculados. Útiles y construidas de viviendas, garajes y trasteros por número de vivienda, con vinculación.

### **4- Superficies tipo 4. Superficies Útiles (Habitaciones) y Construidas (Áreas) por Tipologías – Iluminación y Ventilación**

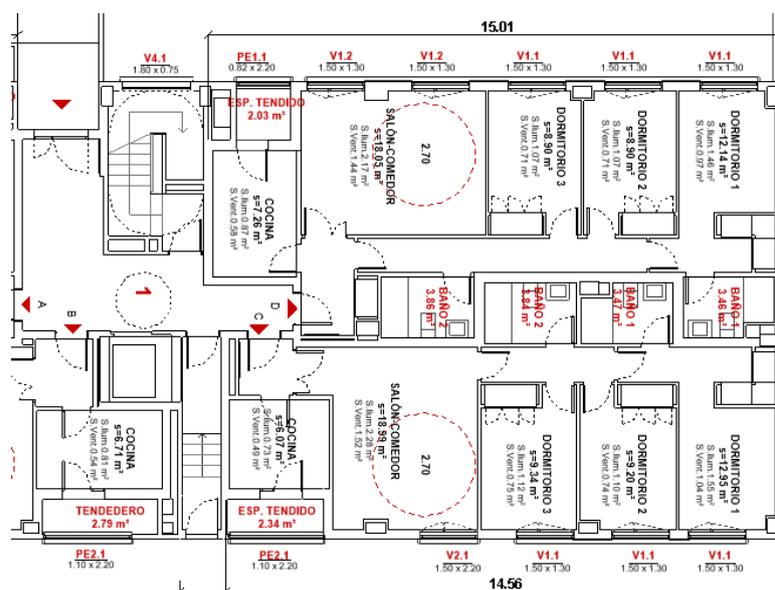
Las superficies de Viviendas que se especifican en proyecto son las siguientes:

- Útil interior
- Útil exterior: Tendedero, Terraza Cubierta, Terraza Descubierta
- Construida total exterior
- Iluminación
- Ventilación

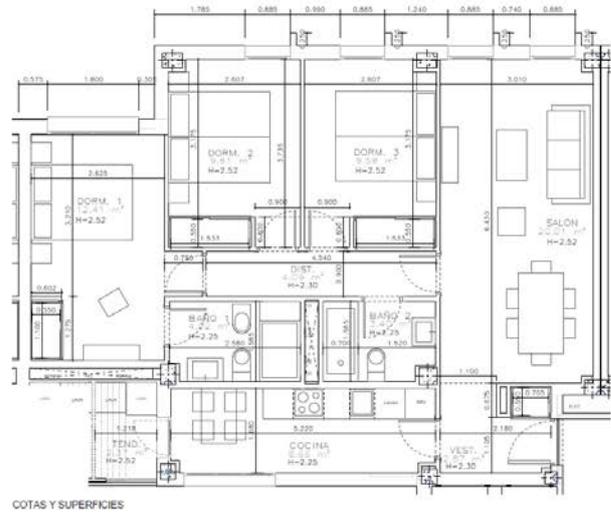
**NOTA:** Para el cálculo de **Sup. Útiles de vivienda** se calculará **Superficie Útil Total**, que incluye la superficie útil de los espacios exteriores computados en cada vivienda. Según la normativa de la C.A.M. hay que tomar la útil total. Estas tablas se incluirán en los planos de “**VTC. Tipologías de Viviendas**”, así como las **Superficie Total Construida Interior y Exterior**:



Hay que generar Tablas de superficies de Iluminación y Ventilación (según NNUU vigentes) de las estancias, aplicando el parámetro “Sup. Mínima Ventilación” y “Sup. Mínima Iluminación”, así como el cálculo de Iluminación y Ventilación por estancia según los huecos incluidos (consultar Anexo XVII – *Tablas de Planificación*). Estas tablas se incluirán en los planos de “**CN. Cumplimiento de Normativa – Iluminación y Ventilación**” o en los planos de “**VTC. Tipologías de Viviendas**”. Se adjunta plano de ejemplo:



Otra de las vistas de superficies particulares de viviendas, será la justificación de alturas de techos inferiores a 2,50m (según NNUU vigentes). Se deberá generar Vistas y Tablas de planificación por tipo como la que se adjunta:



El plano de útiles que resultará será el siguiente:

