

Código Europeo de Medición para el Área de Edificios

Alejandro Guinea de Salas¹, Pedro Ortiz Toro
¹ Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos en Topografía

Alejandro.guinea@coit-topografia.es, pedro.ortiz@coit-topografia.es

Resumen

El código de medición para el área de edificio ha sido creado por un grupo de trabajo especial de la CLGE ((Comité de Liaison des Géomètres Européens – Council of European Geodetic Surveyors). Ha sido creado en coordinación con expertos en la materia de la Comisión Europea. [1]

El código se presentó por primera vez en Bucarest (Rumanía), durante la segunda conferencia del Geómetra Europeo de la CLGE.

El código propone un método para la unificación de la metodología de medición del área de edificios en el marco de la Unión Europea.

Durante la Asamblea General de la CLGE el 30 de marzo de 2012 en Edimburgo, la CLGE acordó la versión final en inglés del Código y las bases para la creación de una Etiqueta Europea del Área de Inmuebles. (European Real Estate Area Label - euREAL)

El grupo de trabajo temático de INSPIRE de edificios ha adoptado el código por defecto para las áreas. Esto fue aprobado por la Comisión Europea el 11 de abril de 2012 y se integrará en la versión 3.0 de las especificaciones de datos INSPIRE.

JRC [2] ha solicitado al cuerpo de normalización Europeo CEN establecer una nueva propuesta de ítem (New Work Item Proposal - NWIP) para las mediciones de área, espacio y volumen en edificios, en cooperación con la CLGE, aspecto adicional que coordinará también la CLGE.

1. Introducción

El objetivo del código es dar al público una idea clara de cómo se calcula el área de los edificios, mientras que al mismo tiempo satisface los requerimientos económicos de la sociedad, proporciona a los profesionales un lenguaje común, garantiza la certeza legal de los actos jurídicos, facilita la comparación objetiva entre propiedades, y permite una representación estandarizada de la propiedad.

Junto con la Comisión Europea, el grupo de trabajo Franco – Belga de Geómetras ha llevado a cabo un amplio estudio destinado a establecer una utilización del Código lo más amplia posible, para hacer el código multipropósito en el ámbito de la edificación y por tanto aplicable a casas, oficinas, industrias, edificios agrícolas, fábricas e infraestructuras. El objetivo es definir de forma estándar reglas comunes a todos los edificios, independientemente de su uso.

Las reglas del Código son aplicables a todos los edificios existentes, así como a todas las fases de la construcción, desde el diseño hasta la finalización de los trabajos.

Cuando una medición ha sido realizada de acuerdo al Código, será seguida de la etiqueta euREAL.

2. Objetivos

Los objetivos están dirigidos a cumplir los requisitos de la sociedad civil en los términos de:

2.1 Transparencia

Un código único de medición no es sólo necesario para la protección de los consumidores europeos, sin también para proteger a los profesionales. Un código único permitirá una mejor comprensión de las áreas y valores de las propiedades. Las reglas y definiciones recogidas en el código están diseñadas con vista a una simplificación y estandarización de la terminología. Su objetivo es proporcionar una forma uniforme y coherente para la medición de edificios. El ciudadano tendrá una mayor confianza en un mercado de la propiedad más transparente.

2.2 Certeza legal

La seguridad de las transacciones requiere una completa información para definir los límites legales de una propiedad. El uso de un código único de medición por todos los profesionales

proporcionará al consumidor mayor protección garantizando el área superficial dentro de esos límites.

2.3 Representación planimétrica

Las reglas del código de medición permiten una representación planimétrica de los perímetros externos de los edificios en todos los tipos de planos, incluidos los planos catastrales.

2.4 Requerimientos económicos

En un contexto europeo de libre mercado, es esencial ser capaz de comparar propiedades y mercados. Para el consumidor, profesional o investigador, el uso de un código único será de ayuda para establecer un producto estandarizado que ayude en la valoración (valores de mercado, valores de alquileres, etc), la gestión de edificios, y la preparación de estadísticas fiables. Esto fortalecerá tanto la transparencia del mercado como las garantías económicas.

Palabras clave: Medición edificación, Anexo Inspire, normalización CEN, edificios, CLGE, COITT

3. Referencias bibliográficas

[1] MEASUREMENT CODE FOR THE FLOOR AREA OF BUILDINGS. The European Real Estate Area Label. CLGE (2012)

[2] EUROPEAN COMMISSION, DIRECTORATE-GENERAL JRC, JOINT RESEARCH CENTRE, Institute for Environment and Sustainability, Digital Earth and Reference Data Unit