

INTERVENCIONES EN EDIFICIOS EXISTENTES APLICACIÓN DEL CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN

Una de las consultas que se repite con más frecuencia es de qué manera afecta el *Código Técnico de la Edificación* a las obras de intervención en edificios existentes, sobre todo, a las consideradas como obras menores que no alteran la configuración arquitectónica del edificio. Las dudas surgen, en muchos casos, debido a que los ayuntamientos no exigen documentación justificativa del cumplimiento del CTE en los procedimientos de solicitud de licencia de ese tipo de obras, pero eso no quiere decir que no sean necesarias dichas justificaciones, siendo responsabilidad del técnico redactor incluirlas en la documentación técnica correspondiente.

1 - LAS EXIGENCIAS LEGALES DE LA JUSTIFICACIÓN DEL CTE

Aunque el Código Técnico de la Edificación se publicó en marzo de 2006, la primera referencia normativa al mismo se realizó en la *Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación*, que lo definía como "(...) *el marco normativo que establece las exigencias básicas de calidad de los edificios de nueva construcción y de sus instalaciones, así como de las intervenciones que se realicen en los edificios existentes, de acuerdo con lo previsto en las letras b) y c) del artículo 2.2, de tal forma que permita el cumplimiento de los anteriores requisitos básicos.*"

Para comprender bien el alcance pretendido por la LOE y cómo dejó fuera de la aplicación del CTE a determinadas obras en edificios existentes, es necesario reproducir el artículo 2.2:

2. *Tendrán la consideración de edificación a los efectos de lo dispuesto en esta Ley, y requerirán un proyecto según lo establecido en el artículo 4, las siguientes obras:*
 - a) *Obras de edificación de nueva construcción, excepto aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.*
 - b) *Todas las intervenciones sobre los edificios existentes, siempre y cuando alteren su configuración arquitectónica, entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.*
 - c) *Obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.*

Fecha de redacción: 10.05.2019

Con esa redacción, se podía realizar la interpretación literal de que el *Código Técnico de la Edificación* afectaba sólo a las obras de edificios de nueva construcción y a las intervenciones en edificios existentes que alterasen la configuración arquitectónica del mismo, sin mención a otros tipos de obras, más allá de las obligaciones de mantenimiento establecidas en la propia ley.

En relación con lo anterior, la redacción original del CTE publicado en 2006 tampoco dejó clara la aplicación en obras que no alterasen la configuración arquitectónica.

Sin embargo, actualmente no existe esa posibilidad de interpretación sobre la aplicación, debido a que la *Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas* cubrió ciertos vacíos legales y adaptó algunas normativas a los objetivos pretendidos. En el caso concreto del Código Técnico de la Edificación, su aplicación se extiende a otras obras de intervención en edificios existentes que no alteren la configuración arquitectónica de los mismos.

2 – INTERVENCIONES EN EDIFICIOS EXISTENTES

El Código Técnico de la Edificación define como intervenciones en edificios existentes, las siguientes:

INTERVENCIÓN EN EDIFICIO EXISTENTE	Ampliaciones	Aquellas obras en las que se incrementa la superficie o el volumen construidos.
	Reformas	Cualquier trabajo u obra en un edificio existente distinto del que se lleve a cabo para el exclusivo mantenimiento del edificio.
	Cambios de uso	El punto 5 del artículo 2 de la Parte I establece que en todo cambio de uso característico de un edificio existente se deberán cumplir las exigencias básicas del CTE. Cuando un cambio de uso afecte únicamente a parte de un edificio o de un establecimiento, se cumplirán dichas exigencias en los términos en que se establece en los Documentos Básicos del CTE.

Para estas obras, el CTE indica lo siguiente: *"(...) Igualmente, el Código Técnico de la Edificación se aplicará también a intervenciones en los edificios existentes y su cumplimiento se justificará en el proyecto o en una memoria suscrita por técnico competente, junto a la solicitud de licencia o de autorización administrativa para las obras. En caso de que la exigencia de licencia o autorización previa sea sustituida por la de declaración responsable o comunicación previa, de conformidad con lo establecido en la normativa vigente, se deberá manifestar explícitamente que se está en posesión del correspondiente proyecto o memoria justificativa, según proceda."*

Es importante notar que al exigir la justificación no sólo en los proyectos, sino también en las memorias suscritas por técnicos competentes, se está incluyendo en la obligación a aquellas obras que no requieran proyecto de edificación, esto es, aquellas obras que no alteran la configuración arquitectónica.

Documento elaborado en el Departamento de Asesoramiento y Visado del Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga. Cualquier reproducción total o parcial, o cesión a un tercero, requerirá autorización previa por escrito debiendo hacer mención expresa a la autoría en cualquier difusión realizada, independientemente del medio utilizado.

Fecha de redacción: 10.05.2019

De esta manera, nos encontramos con los siguientes casos:

	SÍ ALTERA LA CONFIGURACIÓN ARQUITECTÓNICA	NO ALTERA LA CONFIGURACIÓN ARQUITECTÓNICA
DOCUMENTACIÓN TÉCNICA	Proyecto de edificación, con el contenido documental establecido en el Anejo I de la Parte I del CTE	Memoria descriptiva y gráfica o proyecto técnico, en los que se justifique el cumplimiento de los aspectos del CTE que sean aplicables (1), además de otras normativas aplicables.

(1) Al no existir una regulación en el Código Técnico de la Edificación sobre el contenido documental de obras que no requieran proyecto de edificación, se deberá atender a lo establecido en las ordenanzas municipales de tramitación de licencias urbanísticas.

Al margen de la obligatoriedad del cumplimiento de las exigencias, en las justificaciones a realizar habrá que tener en cuenta los principios que se establecen en la Parte I del CTE:

CASOS DE INVIABILIDAD TÉCNICA DE APLICACIÓN DEL CTE	Cuando la aplicación del Código Técnico de la Edificación no sea urbanística, técnica o económicamente viable o, en su caso, sea incompatible con la naturaleza de la intervención o con el grado de protección del edificio, se podrán aplicar, bajo el criterio y responsabilidad del proyectista o, en su caso, del técnico que suscriba la memoria, aquellas soluciones que permitan el mayor grado posible de adecuación efectiva.
DEFINICIÓN DE PRESTACIONES	La posible inviabilidad o incompatibilidad de aplicación o las limitaciones derivadas de razones técnicas, económicas o urbanísticas se justificarán en el proyecto o en la memoria, según corresponda, y bajo la responsabilidad y el criterio respectivo del proyectista o del técnico competente que suscriba la memoria. En la documentación final de la obra deberá quedar constancia del nivel de prestación alcanzado y de los condicionantes de uso y mantenimiento del edificio, si existen, que puedan ser necesarios como consecuencia del grado final de adecuación efectiva alcanzado y que deban ser tenidos en cuenta por los propietarios y usuarios.
NO EMPEORAMIENTO DEL EDIFICIO	En las intervenciones en los edificios existentes no se podrán reducir las condiciones preexistentes relacionadas con las exigencias básicas, cuando dichas condiciones sean menos exigentes que las establecidas en los documentos básicos del Código Técnico de la Edificación, salvo que en éstos se establezca un criterio distinto. Las que sean más exigentes, únicamente podrán reducirse hasta los niveles de exigencia que establecen los documentos básicos.

3 – EJEMPLO DE JUSTIFICACIONES NECESARIAS EN OBRAS DE REFORMA O CAMBIO DE USO PARCIAL

Las obras de reforma o cambio de uso parcial, cuando no incluyan ampliaciones, pueden considerarse como obras menores que no alteran la configuración arquitectónica (siempre y cuando no se den en edificios protegidos o afectando a partes protegidas de los mismos). Pese a que, como hemos explicado, las obras pueden realizarse sin un proyecto de edificación, será necesario que justificar que se cumplen las exigencias establecidas en el *Código Técnico de la Edificación*.

En el siguiente ejemplo vamos a analizar y explicar la incidencia del CTE en un caso concreto de reforma interior.

EJEMPLO: Reforma con redistribución interior, sin afcción estructural ni cambio de uso.

La redistribución interior de un edificio existente que no incluya actuaciones estructurales ni cambio de uso puede verse afectada por los siguientes documentos básicos:

DB-SI "Seguridad en caso de incendio" En aquellos usos diferentes al uso residencial vivienda, la redistribución interior afecta a los recorridos de evacuación, además de poder estar modificando las características de los recintos (creación de locales de riesgo especial, modificación de los orígenes de evacuación...). También existen incidencias en la reacción al fuego de los elementos constructivos y en la resistencia al fuego de los elementos existentes (en el caso de que se alteren trasdosados, empachados, falsos techos... que aportan protección a la estructura). En el uso residencial vivienda, el DB-SI tiene una incidencia menor cuando se trata de redistribución interior, dado que el origen de evacuación se sitúa en la puerta de salida y, por lo tanto, no se consideran recorridos de evacuación interiores.

También las instalaciones de protección contra incendios pueden verse afectadas por una modificación en la distribución, debiendo comprobar las distancias máximas entre elementos, la dotación necesaria... Será preceptivo, por tanto, justificar que la nueva distribución propuesta y los nuevos elementos constructivos, materiales e instalaciones cumplen las exigencias de protección contra incendios.

DB-HS "Salubridad" Partiendo de la hipótesis de que no se modifican elementos envolventes (suelos, muros, fachadas ni cubiertas), no procedería la justificación de HS-1 "Protección frente a la humedad". Tampoco procedería justificar HS-2 "Recogida y evacuación de residuos" por no tratarse de un edificio de nueva construcción. Sí sería de aplicación, sin embargo, HS-3 "Calidad del aire interior", que no excluye ningún tipo de intervención. El problema radica en que es bastante probable que los edificios en los que se interviene no cuenten con una instalación adaptada a HS-3 o RITE, por lo que en algunos casos se tendrá que justificar la inviabilidad urbanística, técnica o económica de cumplimiento.

En cuanto a las instalaciones de abastecimiento y de evacuación de aguas, la justificación procederá cuando, debido a la reforma, se aumente el número de aparatos receptores o su capacidad.

Fecha de redacción: 10.05.2019

DB-HR "Protección frente al ruido" El documento básico excluye de su aplicación obligatoria a las obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación en los edificios existentes, salvo cuando se trate de rehabilitación integral. Por lo tanto, en la documentación técnica se tendrá que explicar que la reforma no supone una rehabilitación integral.

DB-SE "Seguridad estructural" En el caso planteado, la reforma no incluye intervención en elementos estructurales, no siendo necesario realizar justificaciones en relación con el documento básico. Tampoco se cambia el uso, por lo que se mantiene la sobrecarga, lo que supone que no se tiene que realizar una evaluación estructural para garantizar que se puede desarrollar el nuevo uso.

DB-SUA "Seguridad de utilización y accesibilidad" En cuanto al DB-SUA, pueden existir exigencias que afecten a las obras de reforma interior en función de su alcance, el uso o el tipo de recintos. Aspectos como la resbaladicidad, la protección frente a caídas, el riesgo de impacto, el riesgo de atrapamiento... se verán condicionados por el alcance de las actuaciones previstas en elementos con incidencia en esas exigencias (sustitución de solerías, cambio de barandillas, colocación de paramentos insuficientemente perceptibles...). Por lo tanto, en cada trabajo es necesario realizar el análisis correspondiente. También pueden verse afectados otros parámetros definidos en el SUA, como el riesgo por iluminación inadecuada, siendo necesario justificar que la nueva distribución garantiza el número de luxes mínimos exigidos.

En cuanto a SUA-9, se debe garantizar el cumplimiento de las exigencias de accesibilidad en la nueva distribución (ancho de pasos y pasillos, puertas, desniveles, mecanismos...), cuando este apartado se aplicación al uso previsto.

DB-HE "Ahorro de energía" Este documento básico pormenoriza el tipo de justificaciones a realizar en intervenciones en edificios existentes. Por tratarse de una reforma interior, no sería necesario justificar HE-0 "*Limitación del consumo energético*". Si no se modifican elementos envolventes, tampoco habría que justificar HE-1 "*Limitación de la demanda energética*" (no obstante, si en la reforma se prevé cambiar las carpinterías exteriores – algo común – se tendría que verificar el cumplimiento de los parámetros de la tabla 2.3 de DB-HE1). En cuanto a DB-HE3 "*Eficiencia energética de las instalaciones iluminación*", lo normal es que el proyecto de reforma incluya la modificación de esta instalación, por lo que para los usos que no sean interiores de viviendas habrá que comprobar si se cumplen las condiciones para la aplicación y, en su caso, verificar el cumplimiento. Es poco probable, sin embargo, que un proyecto de reforma interior suponga tener que justificar el cumplimiento de HE-4 "*Contribución solar mínima para agua caliente sanitaria*" ya que las condiciones de aplicación en reforma sin cambio de uso se limitan a aquellas en las que se reforme íntegramente la instalación de ACS o en las que exista una demanda inicial de ACS superior a 5.000 l/día, que supongan un incremento superior al 50%. Por último, HE-5 "*Contribución fotovoltaica mínima de energía eléctrica*" no se aplica en reformas que no se consideren reforma integral, por lo que la justificación en la documentación técnica debería ir en ese sentido.

A continuación, se recoge un cuadro con intervenciones habituales en edificios existentes en el que se realiza un primer análisis sobre cómo le afectan los documentos básicos:

	Redistribución interior sin afección estructural ni cambio de uso	Reparación y mejora de cubierta sin afección estructural	Cambio de uso sin obras	Sustitución de carpinterías exteriores	Prolongación de ascensores interiores (sin otras actuaciones)	Cambios de revestimientos interiores, sanitarios...
DB-SE "Seguridad estructural"			(1)		(2)	
DB-SI "Seguridad en caso de incendio"						
SI 1 Propagación interior					(10)	(11)
SI 2 Propagación exterior		(3)	(7)	(8)		
SI 3 Evacuación de ocupantes	(4)			(9)		
SI 4 Instalaciones de protección contra incendios	(5)					
SI 5 Intervención de los bomberos						
SI 6 Resistencia al fuego de la estructura	(6)				(2)	(6)
DB-SUA "Seguridad de utilización y accesibilidad"						
SUA1-Riesgo de caídas	(12)	(12)	(13)			(11)
SUA2- Riesgo de impacto o atrapamiento						
SUA3-Riesgo de aprisionamiento en recintos						
SUA4-Riesgo causado por iluminación inadecuada	(14)					
SUA5-Riesgo causado por situaciones de alta ocupación						
SUA6-Riesgo de ahogamiento						
SUA7-Riesgo causado por vehículos en movimiento						
SUA8-Riesgo causado por la acción del rayo			(15)			
SUA9-Accesibilidad	(16)	(16)	(16)		(17)	(16)
DB-HS "Salubridad"						
HS1-Protección frente a la humedad				(18)		
HS2-Recogida y evacuación de residuos						
HS3-Calidad del aire interior			(21)			
HS4-Suministro de agua	(19)					
HS5-Evacuación de aguas	(19)	(20)				
DB-HR "Protección contra el ruido"	(22)		(23)			
DB-HE "Ahorro de energía"						
HE0-Limitación del consumo de energía						
HE1-Limitación de la demanda de energía	(24)	(27)	(28)	(33)		
HE2-Rendimiento de las instalaciones térmicas	(25)		(29)			
HE3-Eficiencia energética de la iluminación	(26)		(30)			
HE4-Contribución solar mínima para ACS			(31)			
HE5-Contribución solar mínima fotovoltaica			(32)			



Alguna o varias exigencias recogidas en el documento básico, sección o apartado afectan a la intervención en el edificio

Ninguna de las exigencias recogidas en el documento básico, sección o apartado afectan a la intervención en el edificio

Alguna o varias exigencias recogidas en el documento básico, sección o apartado afectan a la intervención en el edificio, dependiendo de las actuaciones previstas

NOTAS Y ACLARACIONES:

- (1) Aunque no se prevea la intervención en la estructura existente, en los casos en los que el nuevo uso suponga una sobrecarga mayor que la prevista para el uso original será necesario realizar la evaluación estructural del edificio, pudiendo seguirse los criterios cualitativo o cuantitativo recogidos en el Anejo D del DB-SE "Seguridad estructural". Si se requiere el refuerzo de la estructura, sería necesario un proyecto de edificación entendiendo que, en ese caso, la intervención adquiere la condición de edificación al alterar la configuración arquitectónica.
- (2) En algunos casos, la prolongación del recorrido del ascensor no tiene implicaciones estructurales, pero en otros sí puede tenerlas, por lo que, dependiendo del caso, la intervención puede requerir la justificación del DB-SE "Seguridad estructural" y necesitar un proyecto de edificación para la realización de las obras.
- (3) Apartado a justificar exclusivamente en aquellos casos en los que la separación con elementos con EI<60 (claraboyas, lucernarios...) de otros sectores, locales de riesgo especial alto, recinto de escalera protegida u otros edificios no cumpla la distancia mínima exigida. En estos casos, las nuevas claraboyas, lucernarios... deberían justificar mediante ensayo que cuentan con EI>60
- (4) En redistribuciones de viviendas, este apartado no tiene incidencia al no considerarse recorridos de evacuación interiores, pero en otros usos sí, siendo necesario justificar todas aquellas exigencias que afecten a la intervención.
- (5) En el caso de edificios de uso diferente a residencial vivienda, la redistribución puede afectar a las instalaciones existentes (por ejemplo, al aumentarse la distancia entre elementos de la instalación como extintores, bies...) o hacer necesaria la dotación de nuevos elementos.
- (6) Las actuaciones pueden afectar a la resistencia al fuego de la estructura, por ejemplo, en los casos en los que desaparezca el revestimiento y protección de elementos estructurales como decisión de proyecto (dejar vistos pilares de fundición...), o el cambio de revestimiento/trasdosado por otro que aporte menor protección.
- (7) El cambio de uso puede implicar que el recinto adquiera la condición de establecimiento a los efectos del DB-SI y que tenga que considerarse como un sector de incendios independiente, debiendo justificar el cumplimiento de las condiciones para evitar la propagación horizontal y vertical.
- (8) Apartado a justificar exclusivamente en aquellos casos en los que la separación con elementos con EI<60 de otros sectores, locales de riesgo especial alto, recinto de escalera protegida u otros edificios no cumpla la distancia mínima exigida. En estos casos, las nuevas carpinterías deberían justificar mediante ensayo que cuentan con EI>60
- (9) Si se sustituyen carpinterías en huecos de paso considerados salida del edificio, deberá justificarse que cumplen las condiciones establecidas en la *Tabla 4.1 Dimensionado de los elementos de la evacuación*
- (10) Aplicable cuando la ampliación del recorrido implique atravesar diferentes sectores de incendio.
- (11) Las justificaciones corresponderían a la reacción al fuego de los elementos constructivos, decorativos y de mobiliario.
- (12) Aplicable con carácter general cuando se modifiquen elementos regulados por las exigencias, con las excepciones establecidas por usos o por tipos de recinto.
- (13) Se deberá comprobar y justificar que los elementos existentes cumplen las condiciones (resbaladicidad, altura de barandillas...) para el nuevo uso proyectado.
- (14) La redistribución de espacios interiores, normalmente, lleva asociada la modificación de la instalación de alumbrado. Pese a no ser así, la nueva distribución puede variar los luxes en cada zona.
- (15) El cambio de uso puede cambiar los coeficientes C_4 y C_5 que se aplican para determinar el riesgo admisible, por lo que será necesario realizar las comprobaciones de cumplimiento.
- (16) Aplicable con las excepciones por usos o tipos de recinto establecidas en el DB-SUA9
- (17) Se debe justificar el cumplimiento de las condiciones de acceso al ascensor en los nuevos niveles de embarque. Aplicable con las excepciones por usos o tipos de recinto establecidas en el DB-SUA9
- (18) Se deben atender los requerimientos establecidos en 2.3.3.6 *Encuentro de la fachada con la carpintería*
- (19) Las ampliaciones, modificaciones, reformas o rehabilitaciones de las instalaciones existentes se consideran incluidas cuando se amplía el número o la capacidad de los aparatos receptores existentes en la instalación.
- (20) Aplicable en el caso de que se modifiquen las condiciones de evacuación de aguas pluviales.
- (21) Se deberá justificar que nuevo uso cumple las condiciones de calidad del aire interior establecidas en el DB-HS3, cuando se trate de viviendas, aparcamientos o trasteros, o en el RITE, cuando se trate de otros usos. En el caso de imposibilidad de cumplir todas las exigencias técnicas, se podrá realizar la justificación mediante alguna solución alternativa que acredite que se cumple con la exigencia.
- (22) Quedan excluidas de la aplicación obligatoria del DB-HR "Protección frente al ruido" las obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación en los edificios existentes, salvo cuando se trate de rehabilitación integral, en cuyo caso haría falta un proyecto de edificación que incluyese la correspondiente justificación.
- (23) Justificación a realizar en los casos en los que se trate de un cambio de uso característico de todo el edificio. Los cambios de uso de recintos podrían considerarse como reformas parciales del edificio en el que se encuentran.
- (24) En el caso de que se modifiquen particiones interiores con espacios no habitables, se deberá justificar el cumplimiento de la transmitancia máxima de los nuevos elementos de separación.
- (25) Cuando, además de la redistribución interior, también se modifiquen las instalaciones térmicas, de acuerdo con lo establecido en el punto 3 del artículo 2º del RITE.
- (26) Cuando, además de la redistribución interior, también se modifiquen las instalaciones de iluminación, siempre que afecten a una superficie útil total final superior a 1000 m², donde se renueve más del 25% de la superficie iluminada o cambios de actividad en una zona del edificio que impliquen un valor más bajo del Valor de Eficiencia Energética de la Instalación límite, respecto al de la actividad inicial
- (27) En los casos en los que la reparación de la cubierta incluya la mejora del aislamiento térmico, se deberá justificar que cumple con la transmitancia térmica máxima de la tabla 2.3 de HE-1
- (28) Aplicable en los cambios de uso característico del edificio. A falta de una definición clara, se puede considerar como uso característico aquel que se da en más del 50% del edificio.

- (29) Para el nuevo uso, se deberá atender a lo establecido en el RITE, sobre todo en relación con la calidad del aire interior en edificios de uso diferente a residencial - vivienda, pudiendo ser necesaria la dotación de un sistema de ventilación adecuado a las exigencias.
- (30) Aplicable en los cambios de uso característico del edificio, con las excepciones establecidas en el ámbito de aplicación de HE-3. A falta de una definición clara, se puede considerar como uso característico aquel que se da en más del 50% del edificio.
- (31) Aplicable en cambios de uso que supongan un incremento superior al 50% de la demanda inicial, siempre que esta sea superior a 5.000 litros/día.
- (32) Aplicable en los cambios de uso característico de edificios, para los usos indicados en la tabla 1.1 de DB-HE5, cuando se superen los 5.000 m² de superficie construida.
- (33) Se deberá justificar que los nuevos elementos de carpintería exterior cumplen con la transmitancia térmica máxima y la permeabilidad máxima de la tabla 2.3 de HE-1

