

## EDIFICIOS PREFABRICADOS CONSIDERACIONES SOBRE LA JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE EDIFICACIÓN

Cuando surge la posibilidad de desarrollar un proyecto realizado con construcciones prefabricadas, es habitual que aparezcan dudas sobre la justificación del cumplimiento del Código Técnico de la Edificación y otras normativas de aplicación, sobre todo en los casos en los que se intuye que el elemento prefabricado no cumple las exigencias establecidas.

En las siguientes líneas se aborda este tema y se analizan las consideraciones de la normativa para realizar una correcta justificación en los proyectos.

### 1 – LAS EDIFICACIONES PREFABRICADAS EN LA LEY DE ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Como punto de partida, hay que tener claro que la normativa técnica regula los requisitos y exigencias sin considerar de qué manera se construyen los edificios. Es decir, un edificio debe presentar las mismas prestaciones tanto si se construye de forma tradicional, como si se hace con elementos prefabricados, siendo el caso límite el del edificio totalmente prefabricado.

No obstante, el destino de la edificación sí puede condicionar el tratamiento que debe recibir en relación con la normativa de aplicación, en concreto, su carácter permanente o temporal.

Muchas de las edificaciones prefabricadas que se proyectan tienen un carácter temporal, ya que su función es albergar una actividad limitada en el tiempo. Casos típicos pueden ser el de las casetas de ventas en grandes promociones, o los derivados de la obligación de dar respuesta urgente a una necesidad funcional puntual, por ejemplo, aulas prefabricadas en colegios. Es razonable que a este tipo de edificios no se les exija las mismas condiciones que a un edificio de carácter permanente. Por ello, la Ley de Ordenación de la Edificación establece la siguiente definición:

#### **Artículo 2. Ámbito de aplicación.**

1. *Esta Ley es de aplicación al proceso de la edificación, entendiéndose por tal la acción y el resultado de construir un edificio de carácter permanente, público o privado, cuyo uso principal esté comprendido en los siguientes grupos...*

No obstante, la ley no define el plazo a partir del cual un edificio debe considerarse permanente.

Por otro lado, el Código Técnico de la Edificación no regula este tipo de construcciones temporales, tal y como se desprende de su ámbito de aplicación, que indica que sólo afecta a las obras de edificación:

Fecha de redacción: 10.07.2019

**Artículo 2. Ámbito de aplicación.**

(...)

2. El CTE se aplicará a las obras de edificación de nueva construcción, excepto a aquellas construcciones de sencillez técnica y de escasa entidad constructiva, que no tengan carácter residencial o público, ya sea de forma eventual o permanente, que se desarrollen en una sola planta y no afecten a la seguridad de las personas...

En relación con lo expuesto, el Ministerio de Fomento, en sus respuestas publicadas en el foro **blogdelaunion**, ha dejado patente la interpretación a realizar en varias respuestas, que se transcriben a continuación:

viernes, 28 de junio de 2013

**[162] Aplicación del DB SI a una caseta o quiosco**

*El Código Técnico de la Edificación (CTE) excluye de su ámbito de aplicación las instalaciones eventuales, portátiles o desmontables a las que se refiere la consulta, tales como casetas, quioscos, carpas, circos, tribunas desmontables, etc. Conforme al artículo 2.1 de su Parte I, el CTE es de aplicación, en los términos establecidos en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación (LOE) a las edificaciones públicas o privadas cuyos proyectos precisen disponer de la correspondiente licencia o autorización legalmente exigible.*

*A tales efectos, en el CTE se entiende por edificio toda construcción fija, hecha con materiales resistentes, para habitación humana o para albergar otros usos, lo que obviamente excluye las instalaciones temporales antes citadas.*

martes, 5 de febrero de 2013

**[029] Instalaciones de protección contra incendios en circos**

*Las instalaciones temporales como carpas, circos, tribunas desmontables, etc. no están contempladas en el ámbito de aplicación del conjunto del Código Técnico de la Edificación (CTE), lo que obviamente incluye al DB SI y a su sección SI 4 sobre dotación de instalaciones de protección contra incendios. Conforme a su artículo 2.1, el CTE es de aplicación, en los términos establecidos en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación (LOE) a las edificaciones públicas o privadas cuyos proyectos precisen disponer de la correspondiente licencia o autorización legalmente exigible.*

*A tales efectos, el CTE entiende por edificio toda construcción fija, hecha con materiales resistentes, para habitación humana o para albergar otros usos, lo que obviamente excluye las instalaciones temporales antes citadas.*

*No obstante, su no inclusión en el ámbito de aplicación del CTE no impide que, en ausencia de reglamentación específica, las administraciones que conceden licencias puedan, en ejercicio de sus competencias, hacer extensiva a las instalaciones temporales aquellas exigencias del CTE que consideren necesarias y técnicamente compatibles con ellas.*

Fecha de redacción: 10.07.2019



Imagen 1 - Ejemplo de edificación prefabricada completamente terminada. Fuente: Zarca S.L.

Con estas consideraciones, nos encontraríamos con el siguiente esquema:

		OBRA DE EDIFICACIÓN	EJEMPLO
<b>TIPO DE CONSTRUCCIÓN</b>	PERMANENTE	SÍ	Vivienda prefabricada de madera
	TEMPORAL	NO	Caseta para ventas

En el caso de la edificación de la imagen 1, puede ocurrir que las justificaciones sean diferentes en función del uso previsto. Por ejemplo, como caseta de ventas temporal en una promoción de viviendas, no se consideraría obra de edificación, pero si se utiliza como garita de control de acceso a una urbanización, se consideraría que tiene carácter permanente, debiendo justificar el cumplimiento de las exigencias aplicables.

Fecha de redacción: 10.07.2019

## 2 – JUSTIFICACIONES A REALIZAR EN FUNCIÓN DEL DESTINO

### 2.1 EDIFICIO PREFABRICADO DE CARÁCTER PERMANENTE

Este es el caso más complejo de abordar, dado que el edificio prefabricado debe cumplir todos los requisitos básicos establecidos en el Código Técnico de la Edificación de igual manera que lo haría un edificio de construcción tradicional. Es evidente que la forma de construcción no debe influir en el nivel de prestaciones del edificio.

Por este motivo, en el proceso de prefabricación se deberían tener en cuenta los parámetros a aplicar en función de uso, estableciendo las limitaciones de ubicación del edificio que correspondan (zonas climáticas, nivel de ruido día...), así como las de uso. En la práctica nos encontramos que esto no es lo habitual y que en muchos casos no se dispone de toda la información necesaria para justificar el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación, pero ello no exime de que el proyecto defina todos los sistemas empleados (estructural, envolvente, acondicionamiento e instalaciones...) y desarrolle las justificaciones correspondientes.



Imagen 2 – Alojamiento prefabricado. Fuente: Wikipedia

Fecha de redacción: 10.07.2019

En estos casos, el proyecto debe estructurarse de acuerdo con el contenido documental establecido en el Anejo I de la Parte I del CTE, justificando, además, el cumplimiento de otras normativas que sean de aplicación, lo que implica la verificación del cumplimiento de las exigencias.

Dado que el edificio viene montado de fábrica para su uso inmediato (a falta de las conexiones y suministros correspondientes), la cuestión que se plantea es si se podrían incluir en el proyecto de edificación las fichas y documentos técnicos del fabricante como información justificativa.

En el COA de Málaga interpretamos que sí se deben anexar al proyecto, pero el arquitecto redactor siempre tendrá que justificar el cumplimiento de las exigencias. Por ejemplo, si en la ficha técnica encontramos un anejo de especificaciones de estructura metálica, en la memoria del proyecto habrá que justificar el cumplimiento de todos los parámetros aplicables de DB-SE y DB-SE-A, y aportar los planos de definición de dicha estructura.



Fuente: [www.contanix.es](http://www.contanix.es)

En esta ficha técnica, se exponen los datos de aislamiento térmico y las transmitancias de la envolvente de la caseta. La justificación a realizar en relación con la demanda energética consistiría en verificar que esos valores de transmitancia no superan los establecidos en la tabla 2.3 de HE1 para la zona climática de referencia y, por otro lado, modelizar la caseta en un programa reconocido para comprobar que no supera el valor de la demanda límite (también se debería realizar la verificación del cumplimiento de HE-0 *Limitación del consumo energético*).

## 2.2 EDIFICIO PREFABRICADO DE CARÁCTER TEMPORAL

Cuando el uso del edificio prefabricado sea temporal, su carácter lo excluye de la aplicación obligatoria del Código Técnico de la Edificación, dado que no se consideraría obra de edificación. En este caso, es recomendable definir en el proyecto técnico la temporalidad de la obra, de acuerdo con los criterios que establezca el promotor.

Por ello, como documentación técnica será suficiente un proyecto que defina la geometría del edificio, sus materiales y sus instalaciones, y que justifique otras normativas diferentes al CTE que pudieran ser de aplicación (normativas accesibilidad, ordenanzas de protección contra incendios, reglamento de instalaciones térmicas...). Hay que tener en cuenta que, muchas veces, este tipo de edificaciones requieren una licencia de apertura o declaración responsable para su uso (por ejemplo, en el caso de una caseta para ventas), debiendo justificar todo lo que afecte a dicha actividad, y eso puede hacer que, aunque el proyecto de construcción no requiera la justificación del Código Técnico de la Edificación, la documentación técnica necesaria para la apertura sí requiera justificar algunos aspectos del mismo.

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: 10.07.2019



Imagen 3 – Ejemplo de caseta prefabricada que requiere autorización para ejercer la actividad.

### 3 – REFERENCIAS

#### **Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.**

Enlace: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1999-21567>

#### **Código Técnico de la Edificación.**

Enlace: <https://www.codigotecnico.org/index.php/menu-documentoscte.html>