



INFORME SOBRE LA OBLIGATORIEDAD DE CONTAR CON UN DIRECTOR DE EJECUCIÓN DE OBRAS EN REHABILITACIONES INTEGRALES CON CAMBIO DE USO

1. OBJETO DEL INFORME

Se redacta el presente informe en cumplimiento del Acuerdo de la Comisión de Secretaría de 26 de julio de 2021, a solicitud del colegiado -----, con el objeto de analizar si en las obras de rehabilitación integral de un edificio de viviendas con cambio de uso a hotelero es necesario contar con un director de ejecución de obras como parte integrante de la dirección facultativa y, en caso afirmativo, determinar la titulación exigida para desempeñar dicha función.

2. REGULACIÓN DE LAS OBRAS DE EDIFICACIÓN Y ATRIBUCIONES PROFESIONALES PARA LA DIRECCIÓN DE OBRAS Y PARA LA DIRECCIÓN DE EJECUCIÓN DE OBRAS

La *Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación*, regula las condiciones del proceso de la edificación, definiendo, entre otros aspectos, los agentes que deben intervenir durante los trabajos de construcción. En la fase de ejecución, la ley concreta las obligaciones de los directores de obras y de los directores de ejecución de obras, estableciendo la titulación necesaria para cada uno de estos agentes en función del uso previsto de los edificios.

El ámbito de aplicación de la ley incluye aquellas obras que tengan la consideración de "edificación", entendiéndose por tal la acción y el resultado de construir un edificio de carácter permanente, público o privado. En este tipo de obras se encuentran expresamente las siguientes:

- 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.

En cuanto a las atribuciones o competencias profesionales para la dirección de obras y para la dirección de ejecución de las obras, la Ley 38/1999 regula la titulación necesaria para el desempeño de cada una de esas funciones según sea el uso del edificio, de acuerdo con los grupos definidos en el artículo 2º:

Grupo a) - Administrativo, sanitario, religioso, residencial en todas sus formas, docente y cultural.

Grupo b) - Aeronáutico; agropecuario; de la energía; de la hidráulica; minero; de telecomunicaciones (referido a la ingeniería de las telecomunicaciones); del transporte terrestre, marítimo, fluvial y aéreo; forestal; industrial; naval; de la ingeniería de saneamiento e higiene, y accesorio a las obras de ingeniería y su explotación.

Grupo c) - Todas las demás edificaciones cuyos usos no estén expresamente relacionados en los grupos anteriores.

De esta forma, tal y como se recoge en el *Artículo 12. El director de obras* y el *Artículo 13. El director de ejecución de obras*, las titulaciones exigidas para esos agentes en procesos de edificación pertenecientes al grupo a), en el que se incluye el uso hotelero (residencial público), son las de arquitecto y la de arquitecto técnico, respectivamente.

3. CONCLUSIONES

De acuerdo con lo expuesto en el punto anterior, puede concluirse que,

- La Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación es la normativa que regula el proceso de edificación, en la que se define la



intervención técnica conjunta de los directores de obras y de los directores de ejecución de obras, estableciendo las obligaciones y la titulación necesaria de cada uno de estos agentes en función del uso del edificio.

- Tanto las obras de rehabilitación integral de edificios, como las que suponen un cambio del uso característico, se encuentran incluidas en el ámbito de aplicación de la *Ley 38/1999, de 5 de noviembre*.
- El uso hotelero se incluye en el grupo a) de los definidos en la ley.
- La titulación exigida para los directores de obras de edificaciones incluidas en el grupo a) es la de arquitecto.
- La titulación exigida para los directores de ejecución de obras de edificaciones incluidas en el grupo a) es la de arquitecto técnico.
- En ningún caso se pueden asumir funciones de dirección de obras o de dirección de ejecución de obras si no se cuenta con la titulación habilitante definida en la *Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación*.

En Málaga, a 29 de julio de 2021.

Fernando Gutiérrez Garrido
Arquitecto del Departamento de Asesoramiento y Visado
Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga