

Informe sobre la consideración de piscina como edificación a los efectos establecidos en la Ley de Ordenación de la Edificación.

1. Objeto del informe.

Se redacta el presente informe en cumplimiento del acuerdo de la Comisión de Secretaría de fecha 17 de febrero de 2015, con el objeto de exponer la interpretación de la *Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación* sobre la consideración de obras en piscinas como obras edificación, y en consecuencia, la titulación habilitante para la redacción de los proyectos necesarios y la dirección de las obras.

2. Antecedentes.

Se recibe en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga escrito de la Oficina Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Fuengirola, con registro de salida de 2 de febrero de 2015, en el que nos comunican como parte interesada que se han presentado alegaciones por parte del Decano del Colegio Oficial de Peritos e Ingenieros Técnicos de Málaga referentes a la negativa del citado Ayuntamiento de admitir a trámite un proyecto de reforma de dos piscinas. Se aporta junto al escrito de comunicación las alegaciones presentadas.

3. La definición de edificación en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

La *Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación* establece qué debe considerarse edificación a los efectos de aplicación de dicha ley, entendiendo como proceso de edificación la acción y el resultado de construir un edificio de nueva construcción, de carácter permanente, público o privado¹.

También se consideran obras de edificación las intervenciones sobre los edificios existentes, siempre y cuando alteren su configuración arquitectónica, entendiendo 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, así como las 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.

¹ No se consideran obras de edificación 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.

En cuanto a qué construcciones o instalaciones se consideran incluidas en el edificio, el punto 3 del artículo 2º de la Ley de Ordenación de la Edificación es claro y no presta lugar a la confusión al enunciar:

"Se consideran comprendidas en la edificación sus instalaciones fijas y el equipamiento propio, así como los elementos de urbanización que permanezcan adscritos al edificio."

4. Consideración de piscinas como obras de edificación y consecuencias en la aplicación del Ley de Ordenación de la Edificación.

Las piscinas de nueva construcción al aire libre vinculadas a edificios como dotación y equipamiento del mismo deben tratarse como obras de edificación, tal y como se ha reseñado en el punto anterior.

Es necesario tener presente que no se trata sólo de un aspecto formal en cuanto a la titularidad o propiedad de los elementos vinculados al edificio, sino también en los aspectos técnicos relacionados con el proyecto, la dirección de la obras y la vida útil de las edificaciones. No es difícil advertir que las piscinas requieren de instalaciones para su correcto funcionamiento (abastecimiento de agua, saneamiento, instalación eléctrica...) y que estas instalaciones dependerán en mayor o menor medida de las del edificio y serán subsidiarias de éstas partiendo como derivaciones o circuitos secundarios, de forma que las previsiones de potencia eléctrica, de caudal de suministro de agua... no pueden dissociarse del edificio principal.

Cuando se trate de obras en piscinas existentes, interpretamos que se debe seguir con el criterio en el apartado 2 de artículo 2º de la Ley de Ordenación de la Edificación referentes a intervenciones en los edificios, considerándose por tanto como obras de edificación aquellas actuaciones en piscinas que varíen esencialmente la composición general exterior (p.e. modificación de la forma de la piscina, división de vasos...), variación de la volumetría (p.e. reducción de altura en vasos) o variación del conjunto del sistema estructural (p.e aumentar el vaso de una piscina, que conlleva nuevos elementos estructurales).

Por ello, y una vez establecido como condicionante de partida si las obras de piscinas de nueva construcción y las obras de intervención en piscinas existentes deben considerarse obras de edificación, procede aclarar la titulación habilitante para el proyecto y dirección de dichas obras. Para ello, deberá recurrirse al uso del edificio al que queda adscrita la piscina como elemento de equipamiento propio y urbanización, según los usos contemplados en el punto 1 del artículo 2º de la Ley de Ordenación de la Edificación:

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.

En el caso objeto del informe, el edificio principal es un hotel. El Código Técnico de la Edificación (desarrollado en virtud del punto 2. del artículo 3º de la Ley de Ordenación de la Edificación) define el *Uso Residencial Público* como *"Edificio o establecimiento destinado a proporcionar alojamiento temporal, regentado por un titular de la actividad diferente del conjunto de los ocupantes y que puede disponer de servicios comunes, tales como limpieza, comedor, lavandería, locales para reuniones y espectáculos, deportes, etc. Incluye a los hoteles, hostales, residencias, pensiones, apartamentos turísticos, etc..."*. Por lo tanto, debe considerarse como un edificio del grupo a), que contempla los usos residenciales en todas sus formas (en esta caso residencial – público), incluyendo en ese uso las piscinas correspondientes, siendo la titulación habilitante para la redacción de proyectos y para la dirección de las obras la de arquitecto superior y para la dirección de ejecución de las obras la de arquitecto técnico de acuerdo con lo establecido en los artículos 10º y 12º de la LOE.

En el escrito presentado por Antonio Serrano Fernández, como Decano – Presidente del Colegio Oficial de Peritos y Arquitectos Técnicos de Málaga, se incluye un punto dedicado a la "Doctrina y Jurisprudencia de aplicación" que recoge la Sentencia de la Sala Tercera del Tribunal Supremo de 2 de marzo de 1990, la sentencia de la Sala Tercer del Tribunal Supremo de 2 de octubre de 1995, **ambas previas la publicación de la Ley de Ordenación de la Edificación** (BOE 266, de 6 de noviembre de 1999), que reguló el concepto de edificación y las titulaciones habilitantes para el desarrollo de proyectos y direcciones de obras.

También se incluye como referencia de normativa de aplicación en el escrito la **Orden de 31 de mayo de 1960**, que se encuentra **derogada por el Real Decreto 742/2013**, de 27 de septiembre, por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de las piscinas.

Se cita en el escrito el artículo 39º del Real Decreto 2816/1982, de 27 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas. Dicho artículo es muy claro en cuanto a las interpretaciones posibles:

"1. El diseño de planos de todas las obras, ya sean de nueva planta, de adaptación o de reforma, y la dirección facultativa de las mismas corresponderá a los técnicos que determinen las leyes y disposiciones vigentes en el momento de ser presentada la solicitud."

En este caso, es la Ley de Ordenación de la Edificación la que regula la titulación habilitante, tal y como hemos expuesto anteriormente.

4. Conclusiones

De acuerdo con lo expuesto y en atención a las definiciones incluidas en la *Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación*, interpretamos que los proyectos de nuevas piscinas o los proyectos de intervención en piscinas existentes que alteren su configuración arquitectónica deben considerarse como elementos de equipamiento y urbanización adscritos al edificio y considerados como obra de edificación, debiendo contar el proyectista y el director de obras con cualquiera de las titulaciones habilitantes definidas en la LOE para proyectar y dirigir edificios de cada grupo de usos.

En el caso de edificios de uso residencial público, integrados en el grupo a), los artículos 10º y 12º de la Ley de Ordenación de la Edificación establecen la titulación de arquitecto como necesaria para la redacción de proyectos y para la dirección de obras, respectivamente.

De lo que se informa en Málaga, a 3 de marzo de 2015.

Fernando Gutiérrez Garrido
Arquitecto del Servicio del Asesoramiento y Formación del COA de Málaga