



## INFORME SOBRE LA DEFINICION DE DETERMINADAS OBRAS MENORES Y LA DOCUMENTACION TECNICA APROPIADA PARA SU DESARROLLO

La aprobación en 2006 del Código Técnico de la Edificación, ha intensificado el debate entre lo que es Obra mayor y Obra menor. Técnicamente hablando, el término Obra mayor, no existe en nuestro ordenamiento legal y normativo, la forma correcta de denominarlo es **Edificación**, y esto está definido en el artículo 2 de la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación.

Sin embargo en la práctica existen muchas dificultades a la hora de calificar como tal unas determinadas obras, y dos son los casos más habituales.

1. De nueva planta, excepto las de escasa **entidad constructiva y sencillez técnica**, de una sola planta y que no sean residenciales ni públicas y no afecten a la seguridad de las personas (esto último añadido por el CTE).
2. De reforma, ampliación o rehabilitación, que **alteren la configuración arquitectónica**, entendiéndose obras que varíen sustancialmente, la composición exterior, volumen, estructura, o cambien los usos característicos

El problema radica en deslindar la escasez constructiva y la sencillez, y la alteración arquitectónica deslinda que tiene gran importancia ya que de considerarse edificación, debe realizarse un proyecto y en caso contrario no. En este punto nos encontramos con ayuntamientos que interpretan obras iguales de una forma distinta de tal manera, que una obra de sustitución de cubierta, se tramita como una obra de edificación en un determinado municipio y en otro se tramita como una obra menor. El problema continúa incluso, cuando se trata de una obra menor, ya que la documentación exigida es distinta según que ayuntamiento deba otorgar la licencia, algunos lo regula en su planeamiento, otros mediante una ordenanza y en otros no existe regulación clara.

El objetivo del presente informe es el de arrojar luz y ayudar a deslindar las obras de edificación de las que no lo son y establecer que documentación técnica mínima puede servir de base para el otorgamiento de licencias de obras menores.

La primera característica para que una obra pueda considerarse “técnicamente sencilla” es que sea de **una sola planta**, pero ¿Qué altura en metros debe tener?, pues si atendemos a la definición del art. 2.2.d de las NNSPP, **cuatro (4) metros**.

Pero, ¿Qué otros aspectos pueden determinar la “sencillez”?, Cabe pensar que el primero es que el edificio se encuentre **aislado**, es decir que no presente paredes contiguas con otros edificios o alineadas con la vía pública, de



esta forma se evitarían problemas de seguridad frente a terceros, tanto durante la ejecución de la construcción como de la posterior utilización del edificio. Otra característica que se puede deslindar es la de la escasa entidad de la construcción, la mayor parte de los ayuntamientos fijan una superficie que sirve de límite para clasificar como tales estas construcciones, el más común es de **30 m2 construidos** para las casetas de aperos y similares.

En cuanto a las características constructivas y estructurales, parece lógico vincular la pretendida sencillez y escasa entidad a la tipología constructiva, y en esto puede establecerse que lo sea una estructura vertical de muros de carga o una construcción realizada con materiales ligeros, prefabricados de madera y similares.

En actuaciones sobre edificios existentes, la complejidad es mayor y hay que atender a la casuística existente.

Por su tipología, encontramos muy habitual las obras de **sustitución de cubierta**, que en algunos casos son consideradas como obras menores, sin embargo, hay que tener en cuenta que afecta a la configuración exterior del edificio, que altera el estado de cargas del mismo, los apoyos de la estructura, etc, por lo que este tipo de intervenciones será clasificados como edificación a luz de la LOE y del CTE. Otra intervención habitual es la **apertura de huecos** en muros, en algunos casos puede ser considerada obra mayor (incluso existe jurisprudencia al efecto), pero parece exagerado realizar un proyecto para abrir en muro un hueco para un puerta de paso o ventana, otra cosa será la apertura de un gran hueco para un garaje o un escaparate. Los **cambios de uso** o acondicionamiento son tratados por el CTE de forma muy distinta, ya que aquellos que implican un uso de vivienda, bien sea para transformar el uso o para aumentar su superficie son considerados obras de rehabilitación y le es de aplicación el CTE (art. 2.4.c), sin embargo el acondicionamiento de un local comercial para usos distintos al residencial y que no tengan el carácter de intervención arquitectónica, no están incluidos en el ámbito del CTE y de la LOE, es clásico ejemplo de un local en la planta baja de un edificio de viviendas que se reforma par uso de comercio u otros. También hay casos de **reparaciones estructurales** de elementos de un edificio (sustitución de un par de madera de la cubierta, de un pié derecho, etc.) que no tienen el carácter de alteración del sistema estructural, por lo que se trataría de una obra menor. Pues bien, estas intervenciones, que aún tratándose muchas de ellas de obra menor y no necesitan un proyecto, sería aconsejable una intervención técnica que avalara la correcta realización de los trabajos.

Así mismo, en estos tipos de edificaciones, bien sea de nueva planta o de reforma, suele haber una implicación urbanística, ya que debe acreditarse el cumplimiento del planeamiento, cuestión esta que requerirá estar incluida en un documento técnico.

En muchas ocasiones, estas obras se tramitan con base en un documento que se ha dado en llamar “memoria valorada”, sin embargo, tal trabajo carece de planos, ya que en caso de tenerlos, contaría con una descripción tanto gráfica



como escrita y un presupuesto, es decir lo mismo que tiene un proyecto básico, por lo que debe habilitarse una solución para formalizar este tipo de trabajos, que pueda ser mas completa y adecuada que las llamadas memorias valoradas sin llegar a convertirse en un proyecto de edificación.

Desde el punto de vista estrictamente jurídico, es tradicional la dificultad en determinar lo que son obras «mayores» o «menores». En el derecho positivo, salvo las definiciones que al efecto puedan contener las Ordenanzas municipales o el planeamiento urbanístico específico de cada Municipio, apenas se encuentra referencia alguna a dicha distinción. Una de estas pocas se encuentra en el antiguo Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, cuando su [artículo 9](#) prevé un plazo de resolución para las obras menores de un mes, en contraposición con las obras de nueva construcción o de reforma de edificios, para las que fija el plazo de dos meses.

El Tribunal Supremo ha venido considerando obra menor aquella que no necesita proyecto técnico. Así, la STS de 21 de febrero de 1984, caracteriza a las obras menores por ser de sencillez técnica y escasa entidad constructiva y económica, consistiendo normalmente en pequeñas obras de reparación, decoración, ornato o cerramiento.

Este es el criterio que sigue el [artículo 294 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León](#), que prevé la posibilidad un procedimiento abreviado para la tramitación de licencias urbanísticas que se refieran a aquellas «obras que por razón de su sencillez técnica y escasa entidad constructiva y económica deban ser consideradas obra menor».

A este efecto, puede ser de mucha utilidad la STS de 9 de octubre de 1990, que desarrolla el concepto de obra menor en sus diferentes aspectos.

Por su parte, el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León parece seguir al Reglamento de Servicios a la hora de fijar distintos plazos de resolución para las licencias urbanísticas según la entidad estas: de tres meses, para los supuestos establecidos en los [párrafos 1.º a 6.º de la letra a\) y 2.º a 5.º de la letra b\) del artículo 288 de dicho Reglamento](#); y de un mes para los demás actos de uso del suelo que requieran licencia urbanística. Por tanto, es evidente que el Reglamento de Urbanismo está equiparando a este tipo de acto constructivo la misma entidad —en cuanto a plazo de resolución de la correspondiente licencia urbanística— que, por ejemplo, a las construcciones de nueva planta.

Como ya se ha apuntado antes, el Real Decreto 314/ 2006, que aprueba el Código Técnico de la Edificación, parece que contiene en su artículo 2 de manera implícita la distinción entre obra mayor y menor, al establecer que 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. Igualmente, se aplicará a las obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que se realicen en edificios existentes, siempre y cuando dichas obras sean compatibles con la naturaleza de la intervención y, en su caso, con el grado de protección que puedan tener los edificios afectados. La posible incompatibilidad de aplicación deberá justificarse en el proyecto y, en su caso, compensarse con medidas alternativas que sean técnica y



económicamente viables. A continuación determina que son obras de rehabilitación.

Se propone por tanto, la siguiente clasificación de las obras de construcción que no constituyen edificación según el art. 2 de la LOE y la documentación que se considera mas apropiada, formalizándola como un **documento técnico de obra menor**



### Obras objeto de un documento técnico de obra menor:

1. Obras de nueva planta, de escasa entidad y sencillez constructiva, de una sola planta, que no tengan un uso ni residencial ni público, entendiéndose como tales aquellas que tengan una superficie menor de 30 m<sup>2</sup>, una altura menor de 4 m. y estén realizadas con muros de carga.
2. Reformas que no alteren la estructura, la composición exterior ni los usos.
3. Reparaciones y sustituciones de elementos constructivos o estructurales, y apertura de huecos en muros, que no alteren el conjunto del sistema estructural del edificio.
4. Cambios de uso parciales en edificios existentes para usos no residenciales, tales como acondicionamientos de locales comerciales.

### Documentación del documento técnico de obra menor:

**Memoria descriptiva** y constructiva de actuación, que defina la misma y sus superficies, incluyendo la justificación del cumplimiento de la normativa urbanística y la definición de los trabajos a realizar y los materiales empelados.

**Memoria justificativa**, relativa a los aspectos concretos que deban ser verificados por el carácter del edificio, y que afecten a la seguridad de las personas o al uso concreto del edificio, tales como protección contra incendios, seguridad estructural, seguridad de uso, accesibilidad...

**Planos** de situación y emplazamiento de las obras, de estado actual si procede, y los necesarios para definir geoméricamente las obras y en su caso, las actuaciones estructurales y/o de instalaciones

**Presupuesto** desarrollado por capítulos o por capítulos y partidas.

**Estudio básico de seguridad**, aunque el RD. 1627/1997 sobre seguridad y salud en obras de construcción no exige la inclusión de un estudio de seguridad, ya que no se trata de un proyecto de ejecución, según art. 17 del citado R.D, **se recomienda** su inclusión con el fin de identificar los riesgos evitables o no, y las medidas técnicas tendentes a evitarlos o reducirlos y definir los medios de protección tanto colectivos como individuales.

Avila, 17 de mayo de 2012.-

Fdo. Vidal Casillas García.  
Arquitecto  
Arquitecto de Control COACYLE

Fdo. Gregorio Hernández Sánchez.  
Abogado. Secretario-Interventor Hab. NI.  
Asesor Jurídico COACYLE

	DEFINICION	CATALOGACION	DOCUMENTO BASE DE LICENCIA	
EDIFICACION (OBRA MAYOR)	Obras comprendidas en el ámbito de aplicación de la LOE (Ley de ordenación de la edificación)	OBRAS DE NUEVA PLANTA EN GENERAL, CAMBIOS DE USO DEL EDIFICIO, ALTERACION ESTRUCTURAL, ALTERACION COMPOSICION EXTERIOR	PROYECTO (documentacion según según CTE y otra normativa)	DIRECCION DE OBRA (Arquitecto)
				DIRECCION DE EJECUCION (Arquitecto técnico)
				COORDINACION DE SEGURIDAD (Arquitecto o Arquitecto técnico)
OBRAS MENORES	Obras <b>no</b> comprendidas en el ámbito de aplicación de la LOE, que son objeto de regulación municipal y tienen implicaciones urbanísticas, y/o estructurales y/o de seguridad	Obras de nueva planta de escasa entidad y sencillez (de una sola planta, no publicas, ni residenciales). Reformas que no alteren la estructura, la composición exterior ni los usos: Casetas de aperos, Apertura de huecos en muros, reparacion de elementos estructurales puntuales	DOCUMENTO TECNICO DE OBRA MENOR (documentacion según recomendaciones del Colegio de Arquitectos)	DIRECCION DE OBRA
				COORDINACION DE SEGURIDAD (Si hay varios contratistas o subcontratas)
	Obras <b>no</b> comprendidas en el ámbito de aplicación de la LOE, que son objeto de regulación municipal y <b>no</b> tienen implicaciones urbanísticas, y/o estructurales y/o de seguridad	RESTO DE OBRAS MENORES	Documentación según regulacion municipal (la contenida en el planeamiento o en las ordenanzas)	