



PLANTEAMIENTO

¿CÓMO DEBEN TRAMITARSE LAS OBRAS QUE AFECTAN A FACHADA? ¿SE DEBEN TRAMITAR POR DECLARACIÓN RESPONSABLE O POR PROCEDIMIENTO ORDINARIO?

08 abril 2025

RESPUESTA

En el artículo 13 de la Ordenanza reguladora de los instrumentos de control de la legalidad de la actividad urbanística y ambiental del Ayuntamiento de Ciudad Real a través de licencia previa o control posterior, se señala que *"Precisarán de licencia municipal de obra, las siguientes:*

(...) d) Las obras de modificación, reforma o rehabilitación de edificaciones, construcciones e instalaciones que afecten en menor medida a sus elementos de fachada, cubierta, o estructura que las descritas en la letra anterior o modifiquen su disposición interior, siempre que no se hallen sujetas al régimen de comunicación previa o declaración responsable."

De dicha redacción podría interpretarse que cualquier obra que se realice sobre las fachadas de los edificios requerirán licencia previa. No obstante, el mismo artículo señala más adelante que *"Estarán sujetos a declaración responsable, y por tanto excluidas del requisito de licencia municipal previa, las siguientes obras:*

(...) b) Las obras de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no requieran proyecto de acuerdo con la legislación vigente en materia de ordenación de la edificación en suelo urbano consolidado.

c) Las obras en edificaciones e instalaciones existentes, en suelo urbano consolidado y conformes con la ordenación urbanística, que no alteren los parámetros de ocupación y altura, ni conlleven incrementos en la



Ciudad Real

CONCEJALÍA DE
URBANISMO

PRECISIÓN DE CRITERIOS TÉCNICOS

edificabilidad o el número de viviendas que no requieran proyecto de acuerdo con la legislación vigente en materia de ordenación de la edificación."

Por tanto, debe entenderse que las solicitudes para sustitución de carpinterías, pintado de fachadas, y aquellas otras en general de escasa repercusión, que no afecten a los parámetros urbanísticos, a las condiciones preexistentes de accesibilidad y que no requieran proyecto, deberán ser tramitadas mediante declaración responsable. En todo caso, siempre se realizarán manteniendo las condiciones estéticas del edificio.

Respecto al acuerdo de la comunidad de propietarios para la realización de las obras, el Ayuntamiento se remite a la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal.