

REQUISITOS PREVIOS EN EDIFICIOS CON PROTECCIÓN O EN ENTORNOS PROTEGIDOS ANTES DE LA LICENCIA DE OBRA. COMISIONES DEL PATRIMONIO

La intervención en edificio con protección o en entornos protegidos requieren en determinadas ocasiones informe de patrimonio, bien de la Comisión Local de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, o de la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico-Artístico y Natural de la Ciudad de Madrid.

Las actuaciones en edificios protegidos, los ubicados en entornos protegidos, o incluso los que cumplen ambos supuestos, pueden requerir informe previo de alguna de las Comisiones que velan por la conservación del patrimonio edificado.

Lo primero a tener en cuenta es clarificar aspectos sobre los órganos competentes y la administración involucrada en cada supuesto.

Comisión Local de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid

La Comunidad de Madrid, CM, cuenta con estas Comisiones Locales como órganos colegiados de carácter consultivo, que tienen como principal finalidad la colaboración institucional entre la Comunidad de Madrid y los municipios en materia de patrimonio cultural.

En este sentido, tiene atribuida competencia plena sobre el patrimonio histórico, artístico, monumental, arqueológico, arquitectónico y científico, de interés para la Comunidad de Madrid, en concreto el **artículo 7.1 apartado a) y b) del Decreto 53/2003**, de 10 de abril, por el que se aprueba el Reglamento que regula la composición, organización y funcionamiento de las Comisiones Locales de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

En este sentido, **requerirá el informe** preceptivo de esta **comisión local de la CM** **aquellas** actuaciones en:

- Bienes de Interés Cultural (BIC) en sus categorías de Monumento o Jardín Histórico, Bienes de Interés Patrimonial (BIP),
- Entornos de monumentos o de BIC/BIP,
- Ámbito de la Cerca y Arrabal de Felipe II,
- Conjunto de edificios de la Puerta del Sol,
- Altos del Hipódromo,
- Bienes, edificios e inmuebles incluidos en la disposición adicional tercera de la [Ley 8/2023 de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid](#).

Para conseguir el preceptivo informe de la Comisión local, es necesario justificar los “**Criterios Técnicos Generales de la Comisión Local** de Patrimonio Histórico en el Municipio de Madrid a aplicar en las solicitudes de intervención sometidas a su decisión”, que son las anteriormente relacionadas.

En conclusión, siempre que se intervenga en un edificio dentro de los ámbitos anteriormente indicados, independientemente se intervenga en elemento o edificio protegido, tanto si es conservación o mantenimiento, como si fuera algún tipo de modificación, siempre será **necesario el informe de la Comisión Local**.

No obstante, en inmuebles que no estén protegidos arquitectónicamente, algunas intervenciones menores podrán autorizarse por el Ayuntamiento mediante resolución directa (obras interiores y/o obras exteriores de conservación que no afecten a movimiento de tierras, equipos de climatización, chimeneas o conductos de ventilación).

Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico-Artístico y Natural de la Ciudad de Madrid

La Comisión para la Protección de Patrimonio Histórico, Artístico y Natural (CPPHAN) es un órgano colegiado de carácter consultivo del Ayuntamiento de Madrid, que tiene como finalidades el seguimiento de las actuaciones sobre los bienes protegidos, así como el desarrollo y ejecución de instrumentos de Planeamiento y demás instrumentos de protección del Plan General, asesorando a los órganos municipales competentes en materia de protección del patrimonio histórico, artístico y natural, y en particular sobre los bienes regulados en el Título IV del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997.

Cuando nos enfrentamos a un **edificio protegido**, o situado en el ámbito del APE 00.01 “Centro Histórico”, APEs de Cascos Históricos Periféricos, APEs de Colonias Históricas, o catalogados fuera de estos ámbitos, es cuando puede aparecer la necesidad de informe preceptivo de la CPPHAN, que cuenta con distintos [criterios generales de la comisión](#) a aplicar en las solicitudes de intervención en los mismos.

El cumplimiento de estos [criterios generales dará lugar a la innecesariedad](#) de que las actuaciones sean sometidas al **dictamen de la CPPHAN**, por entender que las obras propuestas no afectan o no suponen alteración sustancial de los elementos protegidos.

Asimismo, en función del nivel de catalogación del edificio, la CPPHAN también ha establecido los distintos niveles de obras que se consideran que no afectarían a los valores protegidos, pudiendo en estos casos [quedar exceptuadas estas actuaciones del dictamen de CPPHAN](#).



Por último, indicar que en los cambios de uso de local a vivienda que afecten a edificios protegidos y/o en el APE.00.01 siempre será necesario el dictamen de la CPPHAN, incluso aunque se cumplan sus criterios generales. También será necesario el dictamen de CPPHAN en el caso de encontrarnos con obras exteriores en un edificio que pertenezca a un conjunto homogéneo en su categoría de bloques en altura.