

INFORME SECTORIAL DEL ANTEPROYECTO DE LA LEY DE IMPULSO Y DESARROLLO EQUILIBRADO DE LA REGIÓN (LIDER)

NOTIFICACIÓN

Con fecha 12 de diciembre de 2025 tuvo entrada en esta Dirección General de Patrimonio Cultural y Oficina del Español (en adelante DGPC), escrito de la Subdirección General de Régimen Jurídico y Desarrollo Normativo, para someter a consulta previa el documento denominado Anteproyecto de la Ley de Impulso y Desarrollo Equilibrado de la Región (LIDER) en materia de patrimonio cultural, conforme a la normativa vigente.

INTERESADOS

Subdirección General de Régimen Jurídico y Desarrollo Normativo. Secretaría General Técnica. Consejería de Cultura, Turismo y Deporte

COMPETENCIAS

En virtud del Art. 4 de la Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, la DGPC tiene atribuidas, entre otras funciones, la protección, conservación, tutela, enriquecimiento, difusión y puesta en valor del patrimonio cultural existente en su ámbito territorial, así como su intervención en los procedimientos administrativos y de planificación que puedan afectarle. Dichas competencias se ejercen conforme a lo establecido en los artículos 5 y 6 del Decreto 264/2023, de 5 de diciembre, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de dicha Consejería de Cultura, Turismo y Deporte.

DOCUMENTACIÓN RECIBIDA

- Anteproyecto Ley LIDER
- MAIN 11-12-25.fdo.

INTRODUCCIÓN

La Comunidad de Madrid acomete transcurridos más de veinticuatro años desde la entrada en vigor de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y tres décadas desde la aprobación de la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo, una revisión integral de su marco urbanístico. Dicha reforma se articula en torno a tres ejes fundamentales: la necesaria adecuación del ordenamiento autonómico a la legislación básica estatal y a la jurisprudencia consolidada; la incorporación de los enfoques contemporáneos en materia de ciudad, territorio y paisaje —entre los que destacan la regeneración urbana, la transición ecológica, la digitalización de los procesos administrativos y el refuerzo de la transparencia— y, finalmente, la simplificación y clarificación de los



**Comunidad
de Madrid**

procedimientos, con el objetivo de fortalecer la capacidad de actuación de las administraciones municipales y de mejorar la coordinación y cooperación interadministrativa.

En este contexto, la ordenación del territorio no puede ser concebida de manera disociada del urbanismo, en tanto que este constituye un instrumento esencial para garantizar un uso racional y eficiente del territorio y de sus recursos naturales, integrándose de forma coherente en las dinámicas de planificación económica, social y ambiental, y resultando asimismo determinante para la adecuada protección, conservación y puesta en valor del patrimonio cultural en sus diversas manifestaciones.

OBJETO DEL INFORME

El presente informe tiene por objeto analizar el contenido del Anteproyecto de la Ley de Impulso y Desarrollo Equilibrado de la Región (LIDER), valorando su incidencia sobre el régimen de protección del patrimonio cultural de la Comunidad de Madrid.

CONSIDERACIONES GENERALES

La propuesta tiene por objeto promover un orden urbanístico que permita una adaptación más rápida del territorio a las actuales demandas ambientales y sociales. Este objetivo se llevará a cabo a través de una nueva ley en materia de Suelo y Ordenación Urbana, bajo el nombre de Ley de Impulso y Desarrollo Equilibrado en la Región, que dote a la región de una ley integral adaptada a las necesidades reales y que facilite la coherencia y coordinación en la regulación en la materia. Todo ello sin perjuicio del resto de medidas no regulatorias que se adoptarán de forma simultánea, así como de otras medidas regulatorias que la Comunidad de Madrid está promoviendo en este proceso de revisión integral de la normativa urbanística y territorial, destacando el Decreto de Aceleradora Urbanística de la Comunidad de Madrid.

ANÁLISIS SECTORIAL EN MATERIA DE PATRIMONIO CULTURAL

Desde el punto de vista patrimonial, el Anteproyecto de la Ley LIDER, en tanto que reforma integral del régimen urbanístico y territorial de la Comunidad de Madrid, incorpora instrumentos y mecanismos que pueden incidir de forma directa en la protección del patrimonio cultural – especialmente a través de la nueva clasificación del suelo, la priorización de las actuaciones de regeneración urbana, la simplificación del planeamiento (Plan Estratégico y Plan Ejecutivo) y los procedimientos integrados para actuaciones de alcance regional—. En este marco, resulta imprescindible que el nuevo Desarrollo normativo asegure la plena compatibilidad y las exigencias de protección y conservación del patrimonio cultural, garantizando la adecuada integración de los bienes y sus entornos, la coordinación interadministrativa y la incorporación efectiva de criterios técnicos patrimoniales en la planificación, la ejecución y la disciplina urbanística, con especial atención a los conjuntos históricos y los catálogos de bienes protegidos. Por esta razón, se precisarán a continuación aquellos aspectos del anteproyecto que, por su



**Comunidad
de Madrid**

potencial incidencia patrimonial, resultan susceptibles de una nueva redacción en el proyecto normativo.

1. CATÁLOGOS

a. Limitación del aprovechamiento:

De la compensación del aprovechamiento (regulado en el art. 78.5) se señala que las medidas compensatorias contempladas por reducción del aprovechamiento se deberán establecer para la catalogación de bienes y espacios protegidos que no estén sujetos al régimen de la legislación en materia de patrimonio cultural; es decir que se limitarían exclusivamente a lo catalogado “en atención a sus valores y por razón urbanística” y no le será de aplicación a los bienes catalogados por la Ley 8/2023. Es decir, que solo se debe compensar el aprovechamiento cuando la catalogación sea la efectuada bien en un planeamiento o en el catálogo urbanístico; y no le afecta a los catalogados por la Ley 8/2023.

b. Tramitación:

Teniendo en cuenta el borrador propuesto (según lo regulado en el art. 78.8), los catálogos se aprobarían definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento – según se regula en el art. 49 de la Ley 7/1985 de Bases Reguladoras del Régimen Local para la aprobación de ordenanzas. Según la regulación actual esta competencia le corresponde a la Comisión de Urbanismo o al Consejo de Gobierno.

- Modificación propuesta: Se debe insistir en la importancia del Catálogo como elemento estratégico de protección patrimonial y urbanístico y, por lo tanto, el mantenimiento de la prerrogativa de la Comisión de Urbanismo en su aprobación (previo informe, preceptivo y vinculante de la DGPC).

Redacción artículos 36 y 37 de la Ley 8/2023

Artículo 36. Planes, programas, instrumentos y proyectos con incidencia.

1. Los planes, instrumentos, programas y proyectos que puedan suponer una afección sobre Bienes de Interés Cultural, Bienes de Interés Patrimonial o yacimientos arqueológicos o paleontológicos documentados deberán ser sometidos a informe preceptivo y vinculante de la Consejería con competencia en materia de patrimonio cultural, que establecerá las medidas protectoras, correctoras y compensatorias que considere necesarias para la salvaguarda del patrimonio cultural afectado.

2. En la tramitación de todas las evaluaciones de impacto ambiental que afecten a Bienes de Interés Cultural, Bienes de Interés Patrimonial o yacimientos arqueológicos o paleontológicos documentados se deberá contar con un informe

preceptivo y vinculante de la Consejería con competencia en materia de patrimonio cultural.

3. La Consejería competente en materia de patrimonio cultural deberá emitir los informes indicados en el apartado anterior en el plazo máximo de tres meses desde su petición, transcurrido este plazo sin que el informe requerido hubiese sido emitido, se entenderá que es favorable y se podrá continuar con el procedimiento.

Artículo 37. Protección del patrimonio cultural en el planeamiento urbanístico.

1. Los Ayuntamientos están obligados a recoger en sus catálogos de bienes y espacios protegidos tanto los bienes inmuebles incluidos en el catálogo de patrimonio cultural como los que, reuniendo los requisitos del artículo 2, puedan tener relevancia para el municipio. Estos bienes se sujetarán al régimen de protección que establezca el planeamiento urbanístico, que deberá incorporar las medidas necesarias para su adecuada conservación.

2. Los instrumentos de planeamiento con capacidad para clasificar suelo o catalogar bienes y espacios protegidos deberán contener la identificación diferenciada de los bienes integrantes del patrimonio cultural y los criterios para su protección. A estos efectos, los Ayuntamientos podrán elevar consulta previa a la Consejería competente en materia de patrimonio cultural para la debida identificación de los bienes inmuebles integrantes del patrimonio cultural, que deberá ser resuelta en el plazo de treinta días.

3. La Consejería competente en materia de patrimonio cultural emitirá informe preceptivo y vinculante antes de la aprobación provisional o, en su defecto, definitiva, de los instrumentos de planeamiento y sus modificaciones cuando estos afecten a los bienes culturales del patrimonio cultural de la Comunidad de Madrid. Transcurridos tres meses sin que el informe requerido hubiese sido emitido, se entenderá que es favorable y se podrá continuar con el procedimiento.

c. Elaboración:

El Catálogo ya no se redacta dentro del Plan General (Plan Estratégico Municipal – PEM- con la nueva redacción) y deja de ser un “instrumento de planeamiento” para ser considerado un “Instrumento complementario”.

- Modificación propuesta:

Mantenimiento del Catálogo dentro del PEM, como fórmula obligatoria y complementaria de “protección de los bienes culturales”, a tenor del art. 30 de la Ley 8/2023:

Artículo 30. Los catálogos de bienes y espacios protegidos de los Ayuntamientos.

1. Los catálogos de bienes y espacios protegidos incluirán todos los bienes inmuebles ubicados en los correspondientes municipios que tengan protección conforme a la presente Ley y a la normativa urbanística y a la normativa de protección del patrimonio urbano y arquitectónico.

2. Los catálogos de bienes y espacios protegidos serán elaborados, gestionados y actualizados por los Ayuntamientos, respecto de los bienes ubicados en su término municipal, en los términos previstos por la normativa urbanística, por la normativa de protección del patrimonio urbano y arquitectónico y por esta Ley.

3. La aprobación provisional o, en su defecto, definitiva y las modificaciones de los catálogos de bienes y espacios protegidos, deberán contar con el informe preceptivo y vinculante de la Consejería con competencia en materia de patrimonio cultural. La Consejería competente en materia de patrimonio cultural emitirá informe preceptivo y vinculante en el plazo de tres meses. Trascurrido este plazo sin que el informe requerido hubiese sido emitido, se entenderá que es favorable y se podrá continuar con el procedimiento.

d. El Catálogo y las normas de protección en las Ordenanzas Municipales:

Además de lo ya referido sobre los Catálogos, que ya no se tramitan como instrumento de planeamiento, sino como un instrumento complementario (como ordenanza), sucede de igual manera con las Normas Urbanísticas, que ya no forman parte ni siquiera del PEM (Plan Estratégico Municipal), que han de recoger la Normas de Protección que ahora acompañan al Catálogo dentro del Plan General.

El cuerpo normativo de las Normas de Protección del planeamiento se podría realizar a través de Ordenanzas, tramitándose con arreglo a la legislación de régimen local, esto es, con aprobación y modificación exclusivamente el Ayuntamiento.

En concreto se refleja en la redacción del art. 79 de la Ley LIDER, que relaciona las ordenanzas que ya no han de formar parte de los planes, que al menos son:

Artículo 79. Ordenanzas urbanísticas municipales

1. Los municipios contarán con ordenanzas urbanísticas municipales relativas a las determinaciones que, conforme a esta ley no deban formar parte de los planes y que, al menos, deberán referirse a:

a) Condiciones de urbanización, de edificación, de obras, régimen de compatibilidad de usos, instalaciones y condiciones estéticas.

b) Condiciones reguladoras de los actos sobre parcelas y requisitos para su ejecución material.

c) Regulación del tipo de obras admisibles y condiciones aplicables a edificaciones, construcciones, instalaciones y urbanizaciones.

d) Régimen de usos pormenorizados, intervenciones admisibles y prohibidas, y condiciones para su autorización.

2. La tramitación, aprobación, publicación y entrada en vigor de las ordenanzas urbanísticas se producirá conforme a la legislación de régimen local, debiendo recabar en su caso los informes que resulten preceptivos, conforme a la legislación sectorial correspondiente. En la publicación deberá hacerse constar expresamente el cumplimiento previo de la comunicación prevista en el apartado siguiente.

3. La puesta en conocimiento de la Comunidad de Madrid de la aprobación de la ordenanza urbanística municipal correspondiente, se hará mediante remisión a la consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística de la certificación del acuerdo de aprobación definitiva y del texto íntegro de la correspondiente Ordenanza. Esta remisión se llevará a cabo con carácter previo a su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

- Modificación propuesta:

El Catálogo no es meramente un listado, un plano y unas fichas, sino que indefectiblemente lleva asociado un cuerpo normativo específico de cada inmueble.

Toda esta regulación que antes se contenía en las Normas Urbanísticas del planeamiento, ya fuese general o de desarrollo, ahora se trasladan a las Ordenanzas Municipales, consideradas como instrumento complementario de la ordenación urbanística, por lo que estas Ordenanzas (en lo tocante a los bienes inmuebles con valores patrimoniales) deberán ser informadas por la DGPC, en virtud de los arts. 36 y 37 de la Ley 8/2023.

2. CONJUNTO HISTÓRICO

El borrador de la Ley LIDER, establece en su art. 57.1.f que en el Plan Estratégico Municipal (PEM) se han de identificar los “conjuntos urbanísticos sujetos a protección”.

- Modificación propuesta:

La escala del Plan Estratégico Municipal no permite comprobar el grado de pormenorización que sería imprescindible para hacer una adecuada valoración, se propone solicitar que se incluyan las cuestiones contenidas en los artículos referidos a los Conjuntos Históricos (art. 25, 47.5 y 48 de la Ley 8/2023 y art. 20 de la Ley 16/1985) para garantizar la “conservación preventiva” de los inmuebles que puedan

ser susceptibles de algún tipo de protección patrimonial dentro de estos ámbitos. A saber:

Artículo 25. Efectos de la declaración sobre la normativa urbanística.

1. Las condiciones de protección que figuren en la declaración de Bien de Interés Cultural y de Bien de Interés Patrimonial serán de obligada observancia para las Entidades Locales y prevalecerán sobre la normativa urbanística que afecte al inmueble, debiendo ajustarse ésta a la citada declaración mediante las modificaciones urbanísticas oportunas.

2. La declaración de un bien inmueble como Bien de Interés Cultural o como Bien de Interés Patrimonial determinará, en su caso, la necesidad de adaptar el planeamiento urbanístico cuyas determinaciones resulten incompatibles con los valores que motivaron dicha declaración, en el plazo máximo de dos años.

Artículo 47. Normas específicas de intervención en bienes inmuebles.

1. Un inmueble declarado Bien de Interés Cultural es inseparable de su entorno, en los términos establecidos en la normativa estatal de patrimonio histórico.

2. Las intervenciones sobre bienes inmuebles se ajustarán a los criterios establecidos en el artículo 45 y en la declaración como Bien de Interés Cultural.

3. La Consejería competente en materia de patrimonio cultural podrá requerir la realización previa de un plan director de actuación cuando lo aconseje la naturaleza del Bien de Interés Cultural, cuando estén previstas la realización de varias intervenciones en varias fases sobre un mismo inmueble o cuando sea necesario por la complejidad de la actuación a realizar sobre el mismo.

4. Las obras de conservación, restauración o rehabilitación en Monumentos y Jardines Históricos se realizarán de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Se respetarán los valores históricos y las características esenciales del bien, pudiendo autorizarse el uso de elementos, técnicas y materiales actuales para la mejor adaptación del bien al uso. Se conservarán alineaciones, rasantes y las características volumétricas definidoras del inmueble.

b) Las intervenciones en bienes inmuebles que contengan bienes muebles declarados de Interés Cultural o de Interés Patrimonial deberán garantizar en todo caso su adecuada conservación, que se especificará en los correspondientes documentos técnicos de intervención.

5. Las intervenciones en los Bienes de Interés Cultural a que se refieren las letras b), c), e), f) e i) del artículo 14, hasta que se apruebe el planeamiento de protección a

que se refiere el artículo 48, se regirán por la normativa urbanística ajustándose a los siguientes criterios:

a) Se procurará el mantenimiento general de la estructura urbana y arquitectónica o el paisaje en el que se integran. Se cuidarán especialmente morfología y cromatismo.

b) Se evitarán los impactos visuales negativos para la percepción y comprensión de los bienes.

c) Se procurará la conservación de las rasantes existentes.

d) En los Conjuntos y Territorios Históricos declarados, además, se respetarán en todo caso las alineaciones. Las demoliciones de inmuebles para la construcción de edificios de nueva planta sólo podrán realizarse en la medida que contribuyan a la conservación general del carácter del Conjunto o Territorio. Las propuestas de demolición, además de estar adecuadamente justificadas, deberán acompañarse del anteproyecto relativo al futuro inmueble de nueva planta.

e) Se permitirá la instalación de energías renovables que sean compatibles con la preservación de los valores culturales protegidos. Las propuestas de instalación de energías renovables deberán reunir los requisitos necesarios para favorecer su adecuada integración en los bienes culturales.

Artículo 48. Planes especiales de protección en bienes inmuebles de Interés Cultural.

1. Los municipios en que se encuentren Bienes de Interés Cultural declarados en las categorías a que se refieren las letras b), c), e), f) o i) del artículo 14 de la presente Ley deberán aprobar un plan especial de protección del área afectada por la declaración o incluir en su planeamiento general determinaciones de protección suficientes a los efectos de esta Ley. La aprobación de estos instrumentos urbanísticos requerirá el informe favorable de la Consejería competente en materia de patrimonio cultural.

2. Desde la aprobación definitiva de los instrumentos urbanísticos señalados en el apartado anterior, los Ayuntamientos serán competentes para autorizar las obras precisas para su desarrollo, siempre que no afecten a Monumentos, Jardines Históricos, Sitios Etnográficos, Sitios Industriales, con protección como Bien de Interés Cultural o Bien de Interés Patrimonial, así como sus respectivos entornos, en los términos establecidos en la normativa estatal de patrimonio histórico. En caso de que sea necesario realizar actuaciones arqueológicas, la competencia para autorizarlas corresponderá en todo caso a la Consejería con competencia en patrimonio cultural. Las obras que se realicen contrarias al plan aprobado serán ilegales y la Consejería con competencia en materia de patrimonio cultural podrá

ordenar su reconstrucción o demolición en los términos establecidos por la normativa estatal de patrimonio histórico.

3. Los instrumentos de planeamiento a que se refiere el apartado 2 contendrán:

a) Un catálogo de todos los elementos que conformen el área afectada, elaborado según lo dispuesto en la normativa urbanística.

b) Normas para la conservación de los bienes del patrimonio cultural.

c) Justificación de las modificaciones de alineaciones, edificabilidad, parcelaciones o agregaciones que, excepcionalmente, el plan proponga.

d) En su caso, determinaciones para la necesaria protección del patrimonio arqueológico y paleontológico ubicado en el ámbito del plan.

Ley 16/1985. Artículo 20

1. La declaración de un Conjunto Histórico, Sitio Histórico o Zona Arqueológica, como Bienes de Interés Cultural, determinará la obligación para el Municipio o Municipios en que se encontraren de redactar un Plan Especial de Protección del área afectada por la declaración u otro instrumento de planeamiento de los previstos en la legislación urbanística que cumpla en todo caso las exigencias en esta Ley establecidas. La aprobación de dicho Plan requerirá el informe favorable de la Administración competente para la protección de los bienes culturales afectados. Se entenderá emitido informe favorable transcurridos tres meses desde la presentación del Plan. La obligatoriedad de dicho Plan no podrá excusarse en la preexistencia de otro planeamiento contradictorio con la protección, ni en la inexistencia previa del planeamiento general.

2. El Plan a que se refiere el apartado anterior establecerá para todos los usos públicos el orden prioritario de su instalación en los edificios y espacios que sean aptos para ello. Igualmente contemplará las posibles áreas de rehabilitación integrada que permitan la recuperación del área residencial y de las actividades económicas adecuadas. También deberá contener los criterios relativos a la conservación de fachadas y cubiertas e instalaciones sobre las mismas.

3. Hasta la aprobación definitiva de dicho Plan el otorgamiento de licencias o la ejecución de las otorgadas antes de incoarse el expediente declarativo del Conjunto Histórico, Sitio Histórico o Zona Arqueológica, precisará resolución favorable de la Administración competente para la protección de los bienes afectados y, en todo caso, no se permitirán alineaciones nuevas, alteraciones en la edificabilidad, parcelaciones ni agregaciones.

4. Desde la aprobación definitiva del Plan a que se refiere este artículo, los Ayuntamientos interesados serán competentes para autorizar directamente las obras que desarrollen el planeamiento aprobado y que afecten únicamente a inmuebles que no sean Monumentos ni Jardines Históricos ni estén comprendidos en su entorno, debiendo dar cuenta a la Administración competente para la ejecución de esta Ley de las autorizaciones o licencias concedidas en el plazo máximo de diez días desde su otorgamiento. Las obras que se realicen al amparo de licencias contrarias al Plan aprobado serán ilegales y la Administración competente podrá ordenar su reconstrucción o demolición con cargo al Organismo que hubiera otorgado la licencia en cuestión, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación urbanística sobre las responsabilidades por infracciones.

3. RUINA

a. Nuevas situaciones de ruina.

Se definen en el art. 210 tres nuevas situaciones:

Artículo 210. Declaración de ruina.

1. Cuando alguna construcción, edificación o partes de ellas estuvieran en estado ruinoso, en los términos definidos en esta ley, el Ayuntamiento declarará la situación legal de ruina:

a) En el supuesto de ruina técnica cuando los daños requieran una reconstrucción absoluta del inmueble por presentar éste un agotamiento generalizado de los elementos estructurales o de algunos de sus elementos estructurales fundamentales.

b) En el supuesto de ruina económica cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la construcción o edificación la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para restaurar en ella las condiciones mínimas para hacer posible su uso efectivo legítimo, supere la mitad del valor de un edificio o construcción de nueva planta con similares características e igual superficie útil que la existente, excluido el valor del suelo.

También formará parte de este supuesto aquél en el que, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de, al menos los informes técnicos correspondientes a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de aquéllas, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en este mismo apartado, supere el límite del deber normal de conservación, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al

incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio o la construcción.

c) En el supuesto de ruina urbanística cuando las reparaciones para devolver a la construcción o edificación la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para restaurar en ella las condiciones mínimas para hacer posible su uso efectivo, resulten incompatibles con el ordenamiento urbanístico vigente.

2. Podrá declararse en situación legal de ruina parcial una parte de la construcción o edificación que cuente con independencia estructural y funcional, resultando posible su demolición sin repercutir en el estado físico normal y autónomo de la parte no afectada del inmueble.

- Modificación propuesta:

La regulación que se plantea solo sería aplicable a la edificación no protegida. Para los edificios protegidos se ha de aplicar la normativa de protección de patrimonio (Ley 16/1985 y Ley 8/2023).

Por esta razón, se solicita la adicción de un párrafo adicional:

3. En los bienes inmuebles pertenecientes al patrimonio cultural o estén catalogados, salvo en los siguientes supuestos:

3.1. En ningún caso podrá procederse a la demolición de un inmueble, sin previa firmeza de la declaración de ruina y autorización de la Administración competente, que no la concederá sin informe favorable de al menos dos de las instituciones consultivas a las que se refiere el artículo 3 (de la Ley 16/1985).

3.2. Si existiera urgencia y peligro inminente, la entidad que hubiera incoado expediente de ruina deberá ordenar las medidas necesarias para evitar daños a las personas. Las obras que por razón de fuerza mayor hubieran de realizarse no darán lugar a actos de demolición que no sean estrictamente necesarios para la conservación del inmueble y requerirán en todo caso la autorización prevista en el artículo 16.1 (de la Ley 16/1985), debiéndose prever además en su caso la reposición de los elementos retirados.

A su vez, se solicita que se añada que la demolición de elementos protegidos no conlleva la adquisición de nuevos aprovechamientos urbanísticos mayores que el preexistente.

Marco legislativo general: Ley 16/1985:

Artículo veinticuatro.

1. Si a pesar de lo dispuesto en el artículo 36 llegara a incoarse expediente de ruina de algún inmueble afectado por expediente de declaración de Bien de Interés Cultural, la Administración competente para la ejecución de esta Ley estará legitimada para intervenir como interesado en dicho expediente, debiéndole ser notificada la apertura y las resoluciones que en el mismo se adopten.

2. En ningún caso podrá procederse a la demolición de un inmueble, sin previa firmeza de la declaración de ruina y autorización de la Administración competente, que no la concederá sin informe favorable de al menos dos de las instituciones consultivas a las que se refiere el artículo 3.

3. Si existiera urgencia y peligro inminente, la entidad que hubiera incoado expediente de ruina deberá ordenar las medidas necesarias para evitar daños a las personas. Las obras que por razón de fuerza mayor hubieran de realizarse no darán lugar a actos de demolición que no sean estrictamente necesarios para la conservación del inmueble y requerirán en todo caso la autorización prevista en el artículo 16.1, debiéndose prever además en su caso la reposición de los elementos retirados.

Artículo treinta y seis.

1. Los bienes integrantes del Patrimonio Histórico Español deberán ser conservados, mantenidos y custodiados por sus propietarios o, en su caso, por los titulares de derechos reales o por los poseedores de tales bienes.

2. La utilización de los bienes declarados de interés cultural, así como de los bienes muebles incluidos en el Inventario General, quedará subordinada a que no se pongan en peligro los valores que aconsejen su conservación. Cualquier cambio de uso deberá ser autorizado por los Organismos competentes para la ejecución de esta Ley.

3. Cuando los propietarios o los titulares de derechos reales sobre bienes declarados de interés cultural o bienes incluidos en el Inventario General no ejecuten las actuaciones exigidas en el cumplimiento de la obligación prevista en el apartado 1.º de este artículo, la Administración competente, previo requerimiento a los interesados, podrá ordenar su ejecución subsidiaria. Asimismo, podrá conceder una ayuda con carácter de anticipo reintegrable que, en caso de bienes inmuebles, será inscrita en el Registro de la Propiedad. La Administración competente también podrá realizar de modo directo las obras necesarias, si así lo requiere la más eficaz conservación de los bienes. Excepcionalmente la Administración competente podrá ordenar el depósito de los bienes muebles en centros de carácter público en tanto no desaparezcan las causas que originaron dicha necesidad.

4. El incumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente artículo será causa de interés social para la expropiación forzosa de los bienes declarados de interés cultural por la Administración competente.

Marco legislativo específico: Ley 8/2023:

Artículo 44. Declaración de ruina y demoliciones.

1. Todo expediente de declaración de ruina que afecte a un Bien de Interés Cultural o a un Bien de Interés Patrimonial se someterá a informe preceptivo de la dirección general competente en materia de patrimonio cultural, que se pronunciará, con carácter vinculante, sobre las medidas a adoptar y, en su caso, sobre las obras necesarias para mantener y recuperar la estabilidad y la seguridad del inmueble.

2. La demolición sólo se podrá autorizar con carácter excepcional. En ningún caso podrá procederse a la demolición total o parcial de un inmueble declarado individualmente como Bien de Interés Cultural o Bien de Interés Patrimonial sin la previa firmeza de la declaración municipal de ruina y la autorización expresa de la dirección general competente. Asimismo, para los Bienes de Interés Cultural declarados individualmente además se requerirá informe favorable del Consejo Regional de Patrimonio Cultural.

3. Cuando se trate de inmuebles que, sin estar individualmente declarados, formen parte de un Bien de Interés Cultural o de Interés Patrimonial en la categoría de Conjunto Histórico o Territorio Histórico, su demolición total o parcial podrá autorizarse por la dirección general competente en materia de patrimonio cultural, y sólo podrá realizarse en la medida en que contribuyan a la conservación general del carácter del Conjunto, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 48 de la presente Ley.

4. La declaración de ruina física prevista en el apartado segundo deberá especificar la parte o partes del inmueble afectadas, así como aquellas para las que se aconseje su demolición, debiendo quedar suficientemente acreditada la situación de ruina mediante los informes necesarios y con soporte documental.

5. La situación de ruina producida por incumplimiento de los deberes de conservación por parte de los propietarios o titulares de derechos reales establecidos en esta Ley además de la sanción que corresponda, conllevará la obligación de restauración del bien.

6. El Ayuntamiento que incoase expediente de ruina física inminente por peligro para la seguridad pública adoptará las medidas oportunas para evitar daños a las personas o a los bienes, debiendo utilizar todos los medios a su alcance para el mantenimiento de las características y elementos singulares del inmueble. En todo

caso, las medidas a adoptar no podrán incluir más que las demoliciones estrictamente necesarias para proteger adecuadamente los valores del inmueble y la integridad física de las personas. Esta circunstancia deberá comunicarse en el plazo máximo de dos días a la dirección general competente en materia de patrimonio cultural, sin perjuicio de lo establecido en los apartados anteriores. El Ayuntamiento sólo podrá intervenir sin esperar al plazo indicado en caso de que la situación de peligro no lo permita debiendo estar este hecho suficientemente acreditado en el expediente.

En la Ley 8/2023 la ruina viene recogida en infracciones y sanciones, en función del grado de deterioro producido en el bien, en infracciones graves y muy graves; (arts. 106 y 107).

En el régimen sancionador, será de aplicación el recogido en la Ley 16/1985 de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español y la Ley 8/2023, de 30 de marzo de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid

b. Órdenes de ejecución- Ruina

Se especifica, asimismo, en el art. 212.3, que no se podrá declarar la situación legal de ruina cuando se haya incumplido una orden de ejecución previa (excepto en caso inevitable, acreditado mediante informe técnico de facultativo competente):

Artículo 212. Efectos de la declaración de la situación de ruina.

1. La resolución del procedimiento de declaración de la situación de ruina contendrá alguno de los siguientes pronunciamientos:

a) Declarar la construcción o edificación en estado de ruina total o parcial y, en su caso, declarar el incumplimiento del deber de conservación, indicando las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes y ordenando la demolición, sin perjuicio de que el propietario, a su elección, pueda proceder a la completa rehabilitación en caso de que la construcción o edificación no esté catalogado ni sujeto a régimen de protección.

b) Declarar que no hay situación de ruina, ordenando las medidas pertinentes destinadas a mantener la seguridad, salubridad y ornato públicos de la construcción o edificación previstas en la normativa.

2. Cuando se trate de edificios catalogados o sujetos a régimen de protección, será necesario el informe emitido por el órgano o consejería competente en la materia y la resolución podrá contener la adopción de medidas urgentes y realización de los trabajos y las obras necesarias para mantener y, en su caso, recuperar la estabilidad y seguridad. En este caso, el Ayuntamiento podrá convenir con el propietario los

términos de la rehabilitación definitiva. De no alcanzarse acuerdo, el Ayuntamiento podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias, con otorgamiento de ayuda económica o proceder a la sustitución del propietario incumplidor.

3. No se declarará la situación legal de ruina cuando se haya incumplido una orden de ejecución previa, salvo que se acredite mediante informe técnico de facultativo competente que la ruina hubiese sobrevenido igualmente, conforme a criterios objetivos, de haberse ejecutado las obras ordenadas.

4. Cuando el interesado incumpla una o varias órdenes de ejecución y a consecuencia de ello se produzca la situación legal de ruina, el límite normal del deber de conservación para restaurar el inmueble, en los términos señalados por la orden u órdenes de ejecución incumplidas, se ampliará al 75% del coste de reposición de la construcción o el edificio correspondiente.

- Modificación Propuesta:

Se solicita que se señalen cuáles son los criterios aplicables para determinar la condición de inevitabilidad y concretar quien será el técnico competente designado.

4. LICENCIAS MUNICIPALES

En el art. 188.c de la Ley LIDER, se regulan de manera inequívoca que “todas” las intervenciones en edificios catalogados están sujetos a licencia:

Artículo 188. Actos sometidos a licencia urbanística.

c) Cualquier actuación que tenga el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas, cualquier actuación sobre bienes declarados como Bienes de Interés Cultural con declaración individualizada o incluidos a título individual en el inventario de Bienes Culturales de la Comunidad de Madrid, cualquier actuación sobre edificaciones catalogadas con la máxima protección prevista en el planeamiento urbanístico y cualquier actuación sobre edificaciones catalogadas que, a pesar de tener un alcance parcial, afecte, para alterarlos o modificarlos, a los elementos o partes objeto de protección.

- Modificación propuesta:

Se propone modificar la redacción de la siguiente manera:

c) Cualquier actuación que tenga el carácter de intervención total o parcial en edificaciones catalogadas, cualquier actuación sobre bienes declarados como Bienes de Interés Cultural (...)

En ningún caso se podrán realizar estas actuaciones por Declaración Responsable.

5. PLAN EJECUTIVO



**Comunidad
de Madrid**

Se regula en los arts. 74 a 76 de la Ley LIDER.

Entre sus funciones establece la de “Identificar, conservar, proteger y rehabilitar para su utilización el patrimonio histórico, artístico, cultural, urbanístico y arquitectónico.”, si bien ya no contempla entre los documentos de su contenido formal el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, que sí establecía -cuando procediese- el art. 49 de la Ley 9/2001 para los Planes Parciales.

En el art 76 dentro del contenido formal, entre los documentos necesarios, no se recoge ninguno que se refiera de forma específica a la protección, puesta en valor y acrecentamiento del patrimonio cultural.

- Modificación propuesta:

Se propone incluir dentro del contenido formal, en el art. 76, un documento específico que recoja todos los aspectos relativos a la adecuada protección del patrimonio cultural.

En todo caso, cualquier aplicación de esta norma, en lo referente al patrimonio cultural de la Comunidad de Madrid, quedará sujeta a las leyes que lo rigen -ley estatal de Patrimonio Histórico (Ley 16/1985) y la ley autonómica de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid (Ley 8/2023)

En Madrid, a la fecha de la firma electrónica

Propuesta	Firma
Subdirector General de Patrimonio Histórico	Director General de Patrimonio Cultural y Oficina del Español
Miguel Ángel García Valero	Bartolomé González Jiménez