

## ANEJO 3. CRITERIOS GENERALES DE INTERVENCIÓN EN EDIFICACIÓN PROTEGIDA

La Plaza de Toros Monumental o de Las Ventas está declarada Bien de Interés Cultural (BIC) con categoría de Monumento (Decreto 84/1994, de 28 de julio, del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, BOCM nº204 de 29/08/1994), y se encuentra incluida en el Catálogo General de Edificios Protegidos del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 (PGOUM-97) con Nivel de protección 1 grado singular.

### 1. Normativa de referencia:

- Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.
- Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español.
- Normas Urbanísticas del PGOUM-97: Capítulos 4.1, 4.3 y 8.1.
- Instrucción 4/2012 del Coordinador General de Gestión Urbanística, Vivienda y Obras del Ayuntamiento de Madrid (Resolución de 22 de febrero de 2012), relativa a los Criterios Generales de la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico, Artístico y Natural a aplicar en las solicitudes de licencias urbanísticas en edificios catalogados. BOAM nº 6626 de 01/03/2012.
- Criterios generales de la comisión para la protección del patrimonio histórico, artístico y natural a aplicar en las solicitudes de intervención en edificios catalogados y espacios de especial protección, de la Secretaría Jurídica de la CPPHAN, de 2022.
- Resolución - RES/0675/2024 - de 20 de mayo de 2024, del Director General de Patrimonio Cultural y Oficina del Español por la que se aprueban 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.

### 2. Prescripciones de la Comisión de Patrimonio para la redacción del proyecto

Formulada consulta sobre la propuesta de obras de rehabilitación, mejora y adecuación a la normativa de seguridad en la Plaza de Toros de Las Ventas, el asunto fue examinado en la Comisión Local de Patrimonio Histórico del municipio de Madrid de la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte de la Comunidad de Madrid, considerando viable la actuación descrita y estableciendo las siguientes condiciones para la redacción del proyecto, (Acta 5/2018, sesión de fecha 09/02/2018):

*"Se establecen las siguientes prescripciones:*

- *Deberán mantenerse los elementos originales siempre y cuando ello sea compatible con el cumplimiento de la normativa en materia de seguridad y accesibilidad.*
- *Las actuaciones propuestas para asegurar la accesibilidad y seguridad de la plaza deberán realizarse con el máximo respeto a su materialidad y configuración histórica.*

- Deberán eliminarse todos los impactos negativos que se han ido agregando a lo largo de los años y que desvirtúan la configuración original del Bien de Interés Cultural.
- El proyecto básico en el que se incluyan los detalles constructivos, deberá elevarse a la Comisión para su valoración y dictamen.

Todo ello sin perjuicio del cumplimiento de la normativa urbanística y sectorial vigente".

### 3. Extractos normativos

#### 3.1. Se establece en la Ley 8/2023 de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid:

Art. 35: "**Accesibilidad** universal de bienes inmuebles.

1. En los inmuebles integrantes del patrimonio cultural de la Comunidad de Madrid, se deben adoptar soluciones de adecuación efectiva que alcancen la mayor adaptación posible a la normativa aplicable de accesibilidad universal, sin perjuicio de la necesaria preservación de los valores objeto de protección. En cualquier caso, deberán ser autorizadas por el órgano competente en función del régimen de protección aplicable a cada uno de los bienes culturales.

2. Asimismo, se promoverán medios alternativos para poder acercar el patrimonio cultural a las personas con dificultades físicas, sensoriales o cognitivas."

Art.39.1: "La Consejería competente en materia de patrimonio cultural deberá **autorizar previamente las intervenciones** en los Bienes de Interés Cultural y en los Bienes de Interés Patrimonial y en sus entornos de protección. En el caso de los bienes inmuebles la autorización deberá producirse previamente al correspondiente título de naturaleza urbanística, de conformidad con las previsiones contenidas en la legislación sobre régimen local, urbanística y cualquier otra que fuere aplicable. El plazo máximo para resolver y notificar será de dos meses, transcurridos los cuales sin haber sido notificada la resolución a los interesados, éstos podrán entender desestimada la solicitud por silencio administrativo".

Art.45: "Toda intervención en un Bien de Interés Cultural se basará en los siguientes **criterios**:

a) Mínima intervención. Se actuará lo imprescindible para la conservación, restauración o puesta en uso del bien, evitando tratamientos o actuaciones innecesarias que pongan en peligro su integridad. La reintegración o reconstrucción parcial sólo se efectuará cuando resulte necesaria para la conservación del bien y se disponga de elementos originales que lo permitan y de información suficiente para evitar falsedades históricas.

b) Diferenciación de los elementos destinados a reemplazar las partes que falten. Estas deberán integrarse armoniosamente en el conjunto, distinguiéndose a su vez de las partes originales, con el objeto de evitar la falsificación tanto histórica como artística. Se conservarán, con carácter general, las aportaciones y restauraciones de distintas épocas existentes en el bien. Excepcionalmente, y previa autorización de la Consejería

competente en materia de patrimonio cultural, estas aportaciones podrán ser eliminadas en orden a la adecuada conservación y restauración del bien afectado, siempre que supongan una evidente degradación del mismo y cuando su eliminación permita una adecuada conservación y una mejor interpretación histórica. Las partes eliminadas quedarán debidamente documentadas.

c) Se respetarán los valores históricos, artísticos y culturales, los materiales tradicionales, los métodos de construcción y/o fabricación y las características esenciales del bien cultural, sin perjuicio de que pueda autorizarse el uso de elementos, técnicas y materiales actuales para la mejor conservación del bien.

d) Las intervenciones serán reversibles siempre que las características técnicas y del bien protegido lo permitan.

Art.47.4: "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."

### 3.2. Se establece en la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español:

Art.19:

"1. En los Monumentos declarados Bienes de Interés Cultural no podrá realizarse obra interior o exterior que afecte directamente al inmueble o a cualquiera de sus partes integrantes o pertenencias sin autorización expresa de los Organismos competentes para la ejecución de esta Ley. Será preceptiva la misma autorización para colocar en fachadas o en cubiertas cualquier clase de rótulo, señal o símbolo, así como para realizar obras en el entorno afectado por la declaración.

2. [...]

3. Queda prohibida la colocación de publicidad comercial y de cualquier clase de cables, antenas y conducciones aparentes en los Jardines Históricos y en las fachadas y cubiertas de los Monumentos declarados de interés cultural. Se prohíbe también toda construcción que altere el carácter de los inmuebles a que hace referencia este artículo o perturbe su contemplación".

Art.39:

"1. Los poderes públicos procurarán por todos los medios de la técnica la conservación, consolidación y mejora de los bienes declarados de interés cultural, así como de los bienes muebles incluidos en el Inventario General a que alude el artículo 26 de esta Ley. Los bienes declarados de interés cultural no podrán ser

sometidos a tratamiento alguno sin autorización expresa de los Organismos competentes para la ejecución de la Ley.

2. En el caso de bienes inmuebles, las actuaciones a que se refiere el párrafo anterior irán encaminadas a su conservación, consolidación y rehabilitación y evitarán los intentos de reconstrucción, salvo cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad o mantenimiento las adiciones deberán ser reconocibles y evitar las confusiones miméticas.

3. Las restauraciones de los bienes a que se refiere el presente artículo respetarán las aportaciones de todas las épocas existentes. La eliminación de alguna de ellas sólo se autorizará con carácter excepcional y siempre que los elementos que traten de suprimirse supongan una evidente degradación del bien y su eliminación fuere necesaria para permitir una mejor interpretación histórica del mismo. Las partes suprimidas quedarán debidamente documentadas".

### 3.3. Se establece en las Normas Urbanísticas del PGOUM-97:

#### Artículo 4.3.4 Niveles de protección

"Los edificios catalogados se encuadran en tres niveles, atendiendo a la extensión de la protección que deparan.

En los dos primeros niveles los edificios quedan protegidos en su conjunto, [...].

1. **Edificios con nivel 1 de protección:** Se consideran protegidos de forma global, con el fin de mantener sus características arquitectónicas y constructivas, volúmenes, formas y elementos decorativos. En atención a sus valores intrínsecos, de posición y forma, se dividen en dos grados:

a) **Singular:** En el que se incluyen aquellos edificios que pueden considerarse, en todo o en parte, como elementos relevantes en la historia del Arte y la arquitectura española o madrileña, o constituyen un hito dentro de la trama urbana de la ciudad".

#### Artículo 4.3.5 Normas y circunstancias urbanísticas

"1. La catalogación de un edificio con algún nivel de protección, determina la aplicación preferente de lo dispuesto en este capítulo sobre la norma zonal correspondiente en materia de parcelación, uso y obras en los edificios. La norma zonal será aplicable con carácter subsidiario en todo lo que no esté en contradicción con la regulación contenida en el presente capítulo. El nivel y grado que se le asigne es preferente sobre otro tipo de catalogación que esté contemplado en cualquier planeamiento aprobado con anterioridad.

2. Todos los edificios catalogados en el grado singular se regulan por la norma zonal 1 en su grado 5º, independientemente de cual sea la de aplicación en el área en que se ubique".

#### Artículo 4.3.9 Condiciones de carácter general

*“El régimen de intervenciones en los bienes inmuebles declarados o incoados de Interés Cultural y Patrimonial (BIC y BIP) y en sus entornos, deberá cumplir las prescripciones establecidas en la legislación autonómica y las que se determinen en sus correspondientes expedientes de declaración o incoación.*

*En cualquier caso, y a fin de conseguir plenamente los objetivos de conservación del patrimonio histórico, las obras que afecten a los edificios sujetos a protección urbanística contenidos en este Catálogo estarán sujetas a las siguientes precisiones:*

##### *1. Obras de conservación o mantenimiento.*

*No podrán alterar los acabados del edificio, que lo caracterizan y particularizan.*

*Cuando se precise reparación o sustitución de materiales dañados deberán utilizarse preferentemente los mismos materiales existentes en origen o, cuando esté justificado por cuestiones técnicas, sustituirlos por otros compatibles con éstos, y de iguales características, cualidades, textura, color, forma y aspecto.*

##### *2. Obras de reforma.*

*Para toda obra de reforma de un edificio catalogado, deberá existir un estudio sobre el estado previo y patología del edificio que justifique plenamente el alcance de las obras y la compatibilidad de las técnicas y materiales a emplear con los valores del edificio, así como la no afectación a elementos o espacios especialmente protegidos dentro de éste en los que no se permitan obras de este alcance.*

##### *a) Obras de consolidación:*

*Las técnicas y materiales empleados serán los originales o compatibles con ellos, pudiendo emplearse sistemas constructivos y materiales contemporáneos o actuales en elementos ocultos, pero cuya función estructural sea similar a la original y que no alteren el funcionamiento de la estructura original existente.*

##### *b) Obras de restitución tipológica o restauración:*

*Serán siempre obligatorias en las fachadas de los edificios, así como en las otras zonas que se determinen en los planos y ficha correspondientes.*

*Los materiales a emplear serán los que presenta el edificio o que presentaba antes de intervenciones que los alterasen.*

*No obstante, la restitución de elementos desaparecidos deberá documentarse, evitando falsedades históricas, incluso pudiendo incorporar excepcionalmente materiales contemporáneos, que deberá aprobar la CPPHAN.*

*Cuando la restitución morfológica conlleve alguna intervención puntual sobre elementos estructurales, se cumplirán las condiciones de las obras de consolidación.*

##### *c) Obras de rehabilitación:*

*Toda obra de rehabilitación de carácter general conllevará las obras precisas de restauración o restitución morfológica de las características compositivas originales de todas las fachadas señaladas de restauración obligatoria del edificio, salvo las de los locales de planta baja si son de otro titular y no están afectados por las obras.*

Se deberán conservar todos los elementos interiores protegidos, quedando en su caso condicionada la nueva compartimentación del edificio a que sea respetuosa con dichos elementos (artesonados, moldurajes, solados, etc.).

Los materiales deberán cumplir las mismas condiciones que se establecen para las obras de consolidación y restauración o restitución tipológica, salvo que las obras impliquen nuevas compartimentaciones y elementos añadidos, en cuyo caso se evitarán los falsos históricos y se podrán emplear materiales contemporáneos de calidad, acorde con la de los elementos preexistentes que deban mantenerse. Las fichas de catálogo podrán imponer limitaciones y condiciones a este respecto.

#### d)Obras Exteriores:

Salvo para actuaciones exteriores de conservación y de restauración o restitución morfológica, solo se permitirán obras exteriores que alteren la configuración cuando así lo permita el régimen de obras en función del grado de catalogación del edificio y con las condiciones que pueda imponer su ficha de catálogo.

#### Artículo 4.3.10 Condiciones particulares (N-2)164

1. El régimen de obras aplicable a un edificio o en cualquiera de sus elementos, queda limitado en función de su catalogación y tiene por objetivo la preservación y puesta en valor de las características que singularizan o hacen digno de conservación el edificio o elemento en cuestión.

En cualquier caso, se tendrán en cuenta las precisiones que en el artículo anterior se señalan para cada tipo de obra.

2. Las intervenciones permitidas se referirán a la totalidad de la edificación en función de su nivel y grado de protección, pudiendo los planos de análisis de la edificación y/o la ficha de catálogo de cada edificio establecer límites de intervención o condiciones más restrictivas para aquellas de sus áreas o elementos que precisen protegerse de manera más específica. Dichas condiciones prevalecerán sobre las generales descritas en estas Normas.

3. Recuperación de características morfológicas: En todos los edificios catalogados serán admisibles aquellas obras tendentes a recuperar las características morfológicas perdidas por intervenciones anteriores. Asimismo, será obligatoria la recuperación de dichas características en las zonas afectadas por cualquier intervención autorizada en un edificio que exceda la conservación.

4. Eliminación de **impactos negativos**: la ejecución de obras de carácter general que excedan la consolidación y la conservación sobre edificios catalogados en niveles 1 y 2 quedará condicionada a la supresión de impactos negativos existentes en el edificio que consten en su ficha de catálogo o que así sean considerados por la CPPHAN, debiendo contemplarse las obras de reconfiguración que sean precisas.

#### Artículo 4.3.12 Régimen de obras admitidas en edificios con nivel 1 de protección.

“Sin perjuicio de que existan elementos del edificio para los que el plano de análisis o la ficha de catálogo imponga condiciones más restrictivas, que deberán ser respetadas en todo caso, el límite general de intervención y sus condiciones para los edificios con nivel 1 de catalogación serán:

1. Edificios con **nivel 1 grado singular**:

Se establece con carácter general el límite de intervención III a): **Reestructuración Puntual**, con las siguientes limitaciones:

- a) Las obras de acondicionamiento solo podrán afectar a un máximo del veinticinco por ciento (25%) de la superficie construida del edificio.
- b) Las obras de reestructuración puntual se limitarán a la adecuación a la normativa de accesibilidad y seguridad en caso de incendios, mediante instalación de ascensores y otros elementos mecánicos, así como disposición de rampas, apertura de pasos y vías de evacuación.

Artículo 8.1.9 Condiciones de las obras en función de las modificaciones de usos

*“1. En obras de rehabilitación se deberán cumplir las condiciones que a continuación se establecen, con independencia del resto de las condiciones a aplicar en relación con el tipo de obra.*

- a) Cuando no se realicen transformaciones de los usos
  - i) Condiciones de seguridad en los edificios.
  - ii) Condiciones de protección del medio ambiente en los edificios.