

# *El método* IN&OUT

| Cómo restaurar una vivienda  
| histórica sin perder su alma

*Guía paso a paso con checklists y enlaces a  
formularios oficiales para licencias de obras  
en inmuebles del patrimonio cultural  
catalán bajo la Ley 9/1993*

# Introducción

La Ley 9/1993 del Patrimonio Cultural Catalán establece un régimen reforzado para intervenir en inmuebles protegidos, especialmente en bienes culturales de interés nacional, y exige autorización previa del Departamento de Cultura antes de la licencia municipal cuando la actuación afecta a estos bienes.

En los expedientes de declaración y en determinadas actuaciones sobre bienes de interés nacional constan informes favorables del Consejo Asesor del Patrimonio Cultural de Cataluña y del Instituto de Estudios Catalanes, o de instituciones científicas equivalentes, lo que marca una diferencia relevante frente a inmuebles con protección local.

En la práctica, la tramitación combina normativa autonómica, trámite electrónico de la Generalitat y, en su caso, control municipal sobre patrimonio arquitectónico y licencia urbanística.

Cuando existe posible afección arqueológica o paleontológica, además de la autorización de obras patrimoniales, se requiere una autorización preventiva específica de la Dirección General del Patrimonio Cultural.

Tipos de bien	Régimen principal	Autorizaciones clave	Observaciones
Monumentos históricos / bienes culturales de interés nacional (BCIN)	Protección máxima bajo la Ley 9/1993.	Autorización previa del Departamento de Cultura; después, licencia municipal.	El derribo está especialmente restringido y las intervenciones deben respetar criterios patrimoniales estrictos.
Bienes culturales de interés local (BCIL)	Protección de ámbito local o comarcal.	Normalmente informe o control de la administración declarante y licencia municipal.	Los cambios de uso deben ser autorizados por la administración que los declaró, tras la modificación legal de 2022.
Zonas arqueológicas	Protección específica como parte del patrimonio cultural catalán.	Además de la licencia o autorización de obras, autorización de intervención arqueológica preventiva cuando las obras puedan afectar restos.	Se exige documentación técnica arqueológica y una tasa propia del trámite.
Entornos protegidos y edificios catalogados municipalmente	Protección urbanística y patrimonial	Consulta previa, informe previo de patrimonio cuando proceda, e informe de idoneidad/licencia según el municipio.	En Barcelona la consulta previa suele determinar si debe pedirse informe al departamento municipal de patrimonio.



# Documentos *Requeridos*

## Proyecto técnico

El expediente debe apoyarse en un proyecto técnico suficiente para justificar el alcance de las obras, su compatibilidad con los valores patrimoniales y las técnicas de intervención previstas.

En inmuebles catalogados se suelen exigir memoria justificativa, planos del estado actual y reformado, presupuesto desglosado y, si la obra afecta a fachada, estudios cromáticos o documentos equivalentes.

### Checklist de proyecto técnico:

- Memoria descriptiva de la intervención y del estado de conservación del inmueble.
- Justificación patrimonial de la solución adoptada y del respeto a los valores históricos, artísticos o arquitectónicos.
- Planos de emplazamiento, estado actual, estado reformado, secciones y alzados.
- Presupuesto desglosado por capítulos y mediciones, útil también para la base tributaria de tasas e ICIO municipal.
- Dirección facultativa y firma técnica competente, normalmente arquitectura especializada cuando hay afección patrimonial relevante.

## Informes del Consejo Asesor y otros dictámenes

La Ley 9/1993 prevé la intervención del Consejo Asesor del Patrimonio Cultural de Cataluña como órgano consultivo de referencia en materias patrimoniales.

Para bienes culturales de interés nacional, la ley exige informe favorable del Consejo Asesor y del Instituto de Estudios Catalanes, o de otra institución científica, técnica o universitaria de prestigio que se determine reglamentariamente, en el expediente correspondiente.

### Checklist de informes y validaciones:

- Informe favorable del Consejo Asesor del Patrimonio Cultural de Cataluña cuando proceda por el tipo de bien o expediente.
- Informe del Instituto de Estudios Catalanes o de institución científica/técnica equivalente en los supuestos previstos por la ley.
- Informe previo municipal de patrimonio arquitectónico, histórico y artístico cuando lo determine la consulta previa o la afección al catálogo local.
- Validaciones complementarias de idoneidad técnica o control urbanístico municipal, según el municipio y el tipo de obra.



# Paso a paso

## 1. Confirmar el nivel de protección

Antes de redactar el proyecto debe verificarse si el inmueble es BCIN, BCIL, está en entorno protegido o aparece en un catálogo municipal de patrimonio arquitectónico. Esta comprobación cambia la autoridad competente, el tipo de informe necesario y el orden correcto de los trámites.

*Checklist:*

- Consultar el catálogo municipal o ficha patrimonial del inmueble.
- Verificar si el bien está declarado de interés nacional bajo la Ley 9/1993.
- Confirmar si existe afección arqueológica o paleontológica en el subsuelo.

## 2. Encargar el proyecto técnico patrimonial

Un proyecto genérico de reforma suele ser insuficiente en patrimonio protegido porque la administración necesita ver compatibilidad técnica y cultural, no solo viabilidad constructiva. Conviene que el equipo redactor tenga experiencia en rehabilitación patrimonial y documentación histórica.

*Checklist:*

- Redactar memoria técnica y patrimonial completa.
- Preparar planos comparativos y reportaje fotográfico.
- Incorporar presupuesto y cronograma de obra.
- Añadir estudios o anexos arqueológicos si el subsuelo puede verse afectado.

## 3. Solicitar informes previos o sectoriales

En Barcelona y otros municipios, la consulta previa o el circuito urbanístico puede indicar si hace falta informe previo del departamento municipal de patrimonio antes de la licencia. Si el bien es de interés nacional, la autorización autonómica es previa y no debe sustituirse por la simple licencia municipal.

*Checklist:*

- Tramitar consulta previa municipal si existe ese procedimiento.
- Solicitar autorización al Departamento de Cultura cuando la ley lo exija.
- Si hay arqueología preventiva, presentar el trámite específico con su documentación y tasa propia.

## 4. Presentar la licencia municipal

Una vez reunida la documentación patrimonial y sectorial, debe presentarse la licencia urbanística con el proyecto completo y los informes obtenidos. El ayuntamiento revisará la adecuación urbanística y, en su caso, la coherencia con el control patrimonial ya emitido.

*Checklist:*

- Adjuntar proyecto técnico, documentación gráfica y presupuesto.
- Aportar la autorización o informes patrimoniales obtenidos.
- Solicitar bonificaciones fiscales si el inmueble catalogado puede acogerse a ellas.

## 5. No iniciar obras hasta tener cobertura completa

Empezar obras con solo una parte de los permisos es uno de los errores más frecuentes y más costosos en patrimonio protegido. La falta de autorización puede implicar suspensión, reposición de la realidad física alterada y sanciones que, en el régimen sancionador de la Ley 9/1993, alcanzan importes muy elevados según la gravedad.



# Plazos *de autorización*

La autorización patrimonial autonómica debe plantearse con margen suficiente porque el plazo administrativo puede ser largo y, en determinados casos, el silencio no juega a favor del promotor. En las intervenciones arqueológicas preventivas, el trámite tiene además plazos mínimos de presentación distintos según el tipo de actuación.

<b>Trámite</b>	<b>Plazo orientativo</b>	<b>Observación</b>
Autorización del Departamento de Cultura para obras patrimoniales en bienes de interés nacional	Presentación con al menos 6 meses de antelación recomendada.	Conviene no vincular el inicio de obra a un calendario corto por la carga técnica del expediente.
Intervención arqueológica preventiva	Solicitud al menos 20 días antes del inicio previsto.	Se aplica cuando las obras pueden afectar restos arqueológicos o paleontológicos.
Intervenciones arqueológicas integradas en proyectos de investigación	Solicitud al menos 2 meses antes del inicio.	Tiene trámite propio y tasa diferenciada.



# Tasas aproximadas *y costes administrativos*

Las tasas dependen del trámite específico y del municipio, por lo que conviene separar claramente la parte autonómica de la municipal.

En la documentación oficial consultada, el trámite de autorización de intervención arqueológica o paleontológica preventiva fija una tasa de 22,80 euros, mientras que el trámite de intervenciones integradas en proyectos de investigación muestra una tasa de 21,85 euros.

En Barcelona, además de la tasa o control patrimonial, puede existir ICIO y otras cargas municipales, aunque también hay bonificaciones importantes para obras en edificios catalogados: el formulario municipal de bonificación del ICIO recoge hasta el 95% para edificios catalogados de interés nacional, 50% para interés local y 35% para edificios urbanísticamente protegidos.

Estas bonificaciones no sustituyen a la autorización patrimonial, pero sí pueden reducir el coste fiscal total de la obra si se piden correctamente.

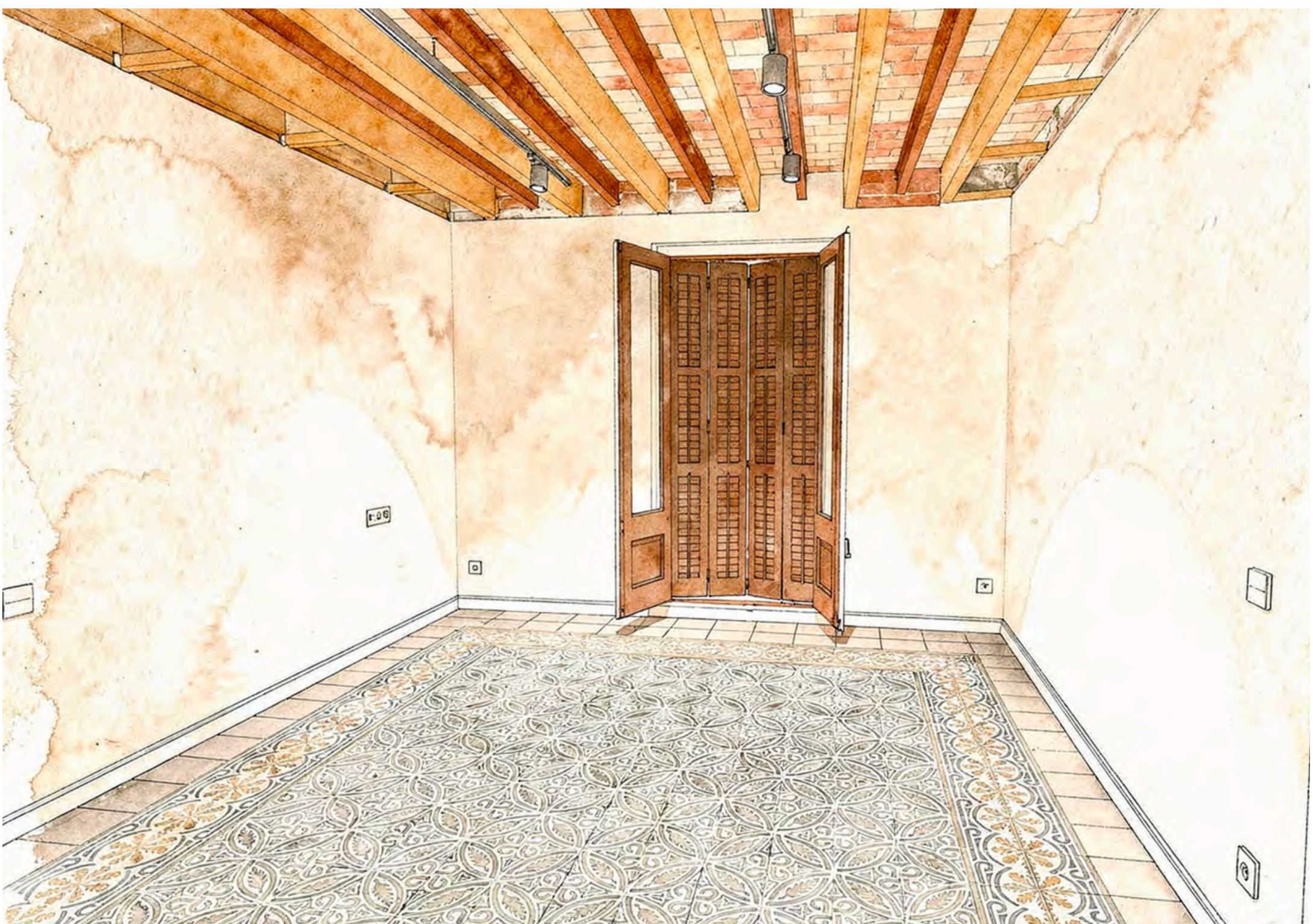


# Intervenciones *en zonas arqueológicas*

Cuando la obra afecta una zona arqueológica o existe probabilidad razonable de encontrar restos, la documentación se amplía de forma notable. El trámite oficial exige datos de la intervención y de la dirección arqueológica conforme a la plantilla 628-V01-20, proyecto de intervención, presupuesto detallado, aceptación de la dirección, autorización de la propiedad, acreditación de infraestructura de estudio para promotores públicos y plan de tratamiento de restos.

## **Checklist arqueológico:**

- Plantilla oficial 628-V01-20 con datos de intervención y dirección arqueológica.
- Proyecto arqueológico con descripción del lugar, metodología, cronograma y equipo.
- Presupuesto detallado.
- Aceptación de la dirección arqueológica.
- Autorización de la propiedad con plazo definido.
- Plan de tratamiento de restos y depósito correspondiente.



# Casos Reales *y referencias prácticas*

Un caso práctico recurrente en Barcelona es el de reformas en edificios catalogados donde la consulta previa acaba obligando a pedir informe previo al Departamento de Patrimonio Arquitectónico, Histórico y Artístico del Ayuntamiento antes de seguir con la licencia.

Esa situación no siempre impide la obra, pero sí obliga a redefinir la documentación y a justificar mejor el impacto sobre fachada, elementos interiores protegidos y materiales históricos.

Otro caso real útil es el de las bonificaciones del ICIO en Barcelona para edificios catalogados, porque muestra que la administración distingue entre interés nacional, interés local y protección urbanística ordinaria incluso en el plano fiscal.

El formulario municipal de bonificación identifica una reducción del 95% para edificios catalogados de interés nacional, del 50% para interés local y del 35% para edificios urbanísticamente protegidos, lo que sirve como ejemplo práctico de cómo cambia el trato administrativo según el nivel de protección.

En arqueología preventiva, el propio trámite de la Generalitat recoge como caso típico las obras proyectadas que pueden afectar restos arqueológicos o paleontológicos, obligando a tramitar una autorización específica antes del inicio de trabajos.

Este ejemplo es especialmente importante en centros históricos y solares con afección de subsuelo, donde la omisión del trámite suele provocar retrasos y reformulación del calendario de obras



# Sanciones *por incumplimiento*

Trámite	Plazo orientativo	Observación
Derribo/alteración muy grave de BIC	210.000 – 900.000 €	Ley 9/1993 régimen sancionador
Intervención arqueológica sin autorización	Hasta 600.000 €	Ley 9/1993
Daños en bien cultural	Cuádruple del daño (si es cuantificable) + sanción	Ley catalana
Delito penal (derribo edificio protegido)	6 meses–3 años prisión + multa 12–24 meses	Art. 321 Código Penal



# Errores comunes

Los expedientes se retrasan o se complican con frecuencia por errores de enfoque más que por problemas estrictamente técnicos. Los más habituales son estos:

- Tratar un inmueble patrimonial como una reforma ordinaria y presentar un proyecto sin justificación histórica o patrimonial suficiente.
- Solicitar solo licencia municipal cuando la Ley 9/1993 exige autorización previa del Departamento de Cultura para el tipo de bien afectado.
- Omitir planos comparativos, reportaje fotográfico o detalles constructivos de los elementos protegidos.
- Detectar tarde la afección arqueológica y no reservar tiempo para la autorización preventiva específica.
- No pedir bonificaciones fiscales disponibles y sobredimensionar el coste total del expediente.
- Iniciar obras antes de recibir la cobertura administrativa completa.



# Noticias

## **El TSJC ordena la demolición de las reformas del edificio La Rotonda**

Núñez y Navarro, promotor de las obras del edificio modernista, estudia la sentencia que asegura que se vulneró la normativa de preservación de patrimonio artístico

[https://cronicaglobal.lespanol.com/vida/20190114/el-tsjc-demolicion-de-reformas-la-rotonda/368463210\\_0.html](https://cronicaglobal.lespanol.com/vida/20190114/el-tsjc-demolicion-de-reformas-la-rotonda/368463210_0.html)

### **Enlaces a formularios y fuentes oficiales**

- Ley 9/1993 del Patrimonio Cultural Catalán (BOE):

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1993-26497>

- Trámite Gencat de autorización de intervenciones arqueológicas o paleontológicas preventivas:

<https://tramits.gencat.cat/es/tramits/tramits-temes/Autoritzacio-intervencions-arqueologiques-o-paleontologiques-preventives>

- Información municipal de protección del patrimonio arquitectónico en Barcelona:

<https://ajuntament.barcelona.cat/ecologiaurbana/ca/serveis/la-ciutat-funciona/urbanisme-i-gestio-del-territori/proteccio-del-patrimoni-arquitectonic>

- Formulario municipal de bonificación del ICIO para edificios catalogados en Barcelona:

[https://www.bcn.cat/recursos/tramits/SSTT\\_Obres/Bonificacio\\_ICIO\\_castella\\_rellenable.pdf](https://www.bcn.cat/recursos/tramits/SSTT_Obres/Bonificacio_ICIO_castella_rellenable.pdf)

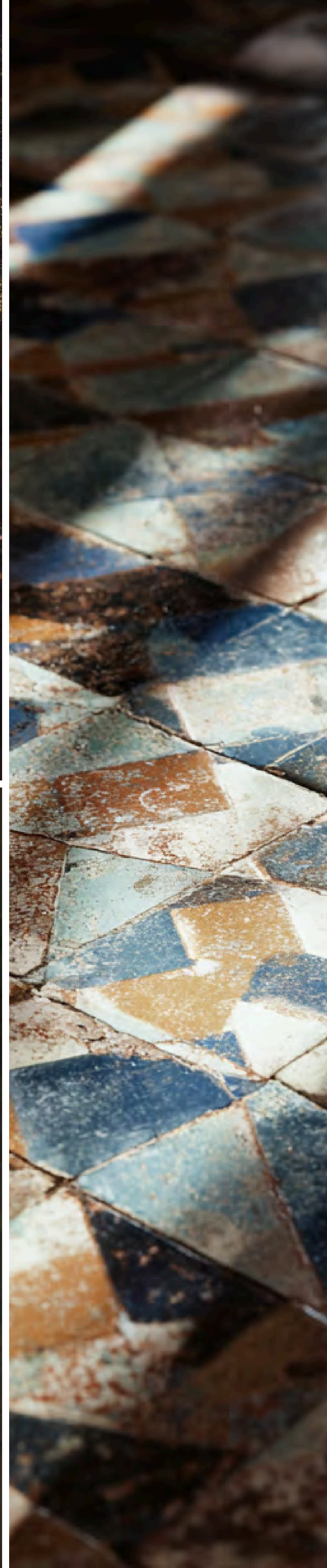


# Uso recomendado *de esta guía*

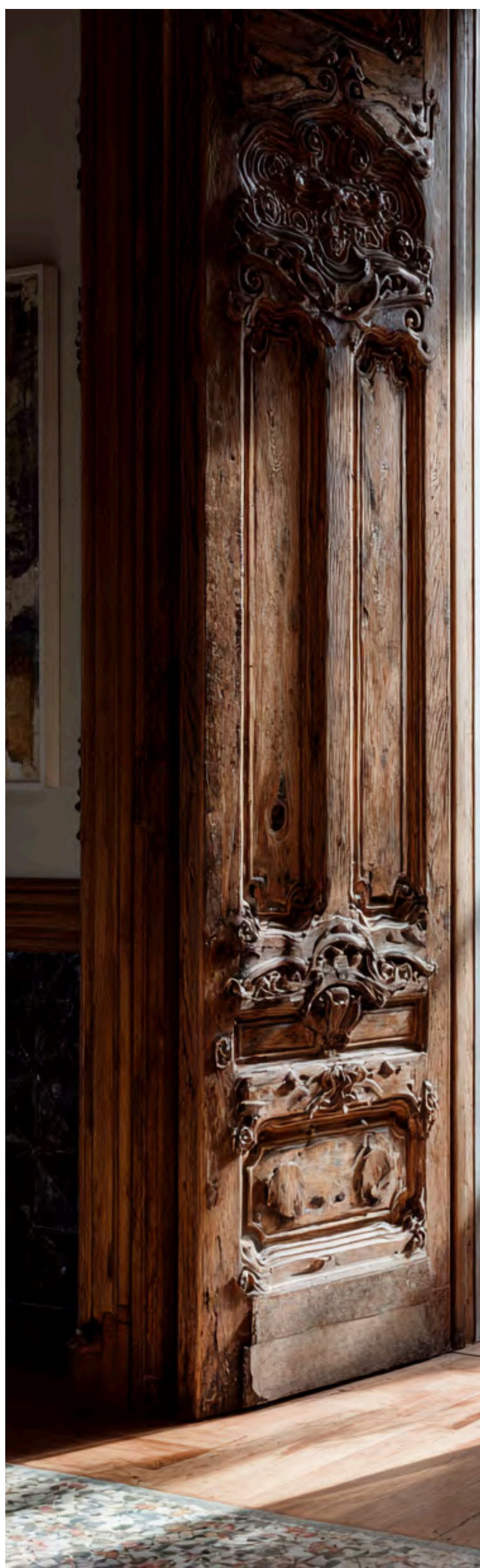
Esta guía sirve como documento base para preparar un expediente, pero no sustituye la revisión del trámite específico del municipio ni la consulta directa con Patrimonio Cultural cuando el inmueble tenga protección alta o afección arqueológica.

Para reducir incidencias, conviene revisar primero el nivel de protección, cerrar el proyecto técnico con enfoque patrimonial y después ordenar los trámites en la secuencia correcta, evitando iniciar la licencia municipal sin los informes o autorizaciones previas que exija la Ley 9/1993.









*¿Quieres saber  
qué puedes hacer  
con tu vivienda  
histórica?*

**Contacta con nosotras!**

📍 C/ Marqués de Monistrol, 6, Despacho 7,  
08970 Sant Joan Despí, Barcelona

📞 **IRENE**  
+34 679861500

📞 **SARAH**  
+34 673475880

✉ [info@inandoutarchitects.com](mailto:info@inandoutarchitects.com)