



Conservación Patrimonial, diálogo urbano y preexistencias: una visión de la regulación Española

Heritage conservation, urban dialogue, and pre-existing
structures: a view of Spanish regulations

Mónica Lorena Egas Sánchez[®]

Investigador Independiente

arq_egas@hotmail.com

Received: 2025-11-05

Accepted: 2025-12-16

Published: 2025-12-30

Palabras clave: patrimonio, preexistencias, LPHE, intervención arquitectónica, conservación.

Keywords: heritage, pre-existing structures, LPHE, architectural intervention, conservation.

Resumen | A través de este estudio se aborda la complejidad de gestionar el patrimonio y las preexistencias arquitectónicas en España, analizando la evolución jurídica desde los antecedentes hasta la Ley 16/1985 Ley de Patrimonio Histórico Español (LPHE) y su desarrollo autonómico. Se detalla el entramado administrativo, destacando el control ejercido por municipios y Comisiones de Patrimonio como garantes de la memoria material. La exposición se realizará a través de dos casos de estudio: Alda Alboran Rooms y Alda Santa Trega, correspondientes a un proceso de rehabilitación urbana y a nivel de intervención en entornos arqueológicos. En ellos, se ilustra cómo los valores tipológicos y arqueológicos condicionan las decisiones técnicas. Se concluye que el rigor jurídico y la imprescriptibilidad de las infracciones son mecanismos esenciales para la preservación del paisaje histórico urbano.

Abstract | This study addresses the complexity of managing heritage and pre-existing architecture in Spain, analyzing the legal evolution from the antecedents to Law 16/1985, the Spanish Historical Heritage Law (LPHE), and its regional implementation. It details the administrative framework, highlighting the control exercised by municipalities and Heritage Commissions as guarantors of material memory. Two case studies are presented: Alda Alboran Rooms and Alda Santa Trega, corresponding to an urban rehabilitation process and intervention in archaeological environments. In this way, it illustrates how typological and archaeological values condition technical decisions. It concludes that legal rigor and the imprescriptibility of infractions are essential mechanisms for the preservation of the historic urban landscape.

Introducción

El tratamiento del patrimonio construido y de las preexistencias arquitectónicas es una de las tareas más complejas dentro de la práctica profesional de un arquitecto urbanista, porque implica navegar un terreno donde las restricciones legales y la memoria histórica tienen primacía sobre la libertad de diseño y la economía del proyecto. La tensión entre la preservación del legado histórico y la incorporación de nuevas necesidades funcionales exige un equilibrio difícil de alcanzar entre memoria, normativa, técnica y diseño contemporáneo. En el caso español, existe un entramado legal e institucional sólido que no solo protege los bienes patrimoniales, sino que también regula su interacción con la arquitectura contemporánea y con las dinámicas urbanas. La complejidad no reside en una única ley, sino en la superposición de normativas por la existencia de un sistema legal que regula de forma exhaustiva tanto la protección del patrimonio como el tratamiento de las preexistencias arquitectónicas y urbanas.

El presente artículo propone una lectura crítica y estructurada de este sistema, centrada en dos objetivos fundamentales:

- Exponer de forma clara el marco regulatorio español que afecta a las intervenciones en preexistencias.
- Ilustrar, mediante dos casos prácticos reales, la manera en que dicho marco condiciona y orienta las decisiones de proyecto, sea de la escala que sea.

Para ello se recorre la evolución histórica de la legislación patrimonial, desde los primeros instrumentos de catalogación del siglo XX hasta la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español y su desarrollo autonómico. Se analizan también los mecanismos administrativos contemporáneos, donde los ayuntamientos, a través de sus catálogos, ordenanzas y Comisiones de Patrimonio, desempeñan un papel central como garantes de la integridad del bien.

Finalmente, se estudian dos intervenciones concretas ubicadas en Galicia, que permiten reflejar cómo opera el marco legal en la práctica, cómo se interpreta la noción de “diálogo” entre pasado y presente y qué exigencias éticas y técnicas se desprenden de este proceso.

Método

Este estudio adopta una metodología cualitativa de carácter descriptivo, basada en el análisis crítico del marco normativo español sobre el patrimonio histórico y en el análisis aplicado de dos casos de intervención arquitectónica.

Análisis documental y normativo

En una primera fase se realiza un análisis sistemático de fuentes documentales primarias y secundarias, centrado en la evolución y estructura del sistema de protección patrimonial en España.

Este análisis incluye:

- Legislación estatal histórica y vigente (Ley de 1933, Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español y normativa de desarrollo).
- Instrumentos urbanísticos locales (pla-

nes generales, planes especiales de protección y catálogos municipales).

- Documentación técnica y administrativa vinculada a expedientes reales de intervención (memorias justificativas, informes patrimoniales, informes arqueológicos y resoluciones administrativas).

Este enfoque permite identificar la jerarquía normativa, las competencias de las distintas administraciones y los criterios técnicos que condicionan las intervenciones en preexistencias arquitectónicas y entornos protegidos en España.

Estudio de casos aplicados

En una segunda fase se adopta una metodología de estudio de casos, seleccionando dos intervenciones reales desarrolladas en Galicia que presentan distintos niveles y tipologías de protección patrimonial: Rehabilitación urbana de un inmueble dentro del Conjunto Histórico de A Coruña declarado Bien de Interés Cultural y la Intervención de una edificación en un entorno arqueológico protegido de alto valor patrimonial (Monte Santa Trega).



Figura 1: Ubicación de casos de estudio. (2025)

Los casos se analizan a partir de: Su contexto urbanístico y patrimonial; grado y tipo de protección aplicable; exigencias administrativas y técnicas impuestas por los órganos de patrimonio; decisiones proyectuales adoptadas en respuesta a dichas exigencias, El análisis se centrará exclusivamente en aquellas actuaciones que fueron objeto de observaciones o condicionantes que involucraron temas de Patrimonio, sin desarrollar de forma íntegra el proyecto de rehabilitación ni el conjunto de la obra ejecutada.

Finalmente, se desarrolla una fase interpretativa, en la que se contrastan los resultados del análisis normativo con la práctica profesional observada en los casos de estudio. Esta síntesis permite:

- Evaluar el grado de coherencia entre la teoría normativa y su aplicación real.
- Identificar patrones comunes en los procedimientos administrativos y en los criterios de intervención.
- Analizar el papel del rigor jurídico, la documentación técnica y la supervisión patrimonial como mecanismos de preservación del paisaje histórico urbano.

En conjunto, esta aproximación metodológica permite comprender la conservación patrimonial no sólo como un marco restrictivo, sino como un sistema activo de mediación entre memoria, normativa y proyecto contemporáneo, aportando una lectura crítica fundamentada tanto en la legislación como en la práctica profesional.

Resultados

Marco Normativo del Patrimonio en España: Evolución Histórica

El mecanismo principal de custodia y control es la Ley de Patrimonio Histórico Español (LPHE) de 1985. Sin embargo, esto no significa que anteriormente no existiese regulación, ya que encuentra su antecedente principal en la Ley de 13 de mayo de 1933, relativa al Patrimonio Artístico Nacional.

Esta ley, complementada por numerosas Reales Órdenes y Decretos, se centró en la protección del “Tesoro Artístico-Arqueológico Nacional” y definió la categoría de Monumento Histórico-Artístico. La tutela recaía principalmente en la Dirección General de Bellas Artes y las Comisiones Provinciales, estableciendo limitaciones a la propiedad y regulaciones estrictas sobre excavaciones y exportación.

A pesar de ser el pilar normativo durante décadas, su enfoque excesivamente centrado en el “arte” y el “monumento” la dejó obsoleta para la década de 1980, ya que excluía categorías hoy fundamentales como el patrimonio etnográfico, industrial, científico-técnico, arquitectónico y urbano.

La LPHE de 1985 surge como una actualización adaptada a los nuevos escenarios administrativos de España. Organiza la distribución competencial entre Comunidades Autónomas, amplía la definición de patrimonio e integra por primera vez elementos como el patrimonio etnográfico, documental y bibliográfico. Sienta así las bases del sistema descentralizado e integral que se conoce hoy.

Aunque el origen de la ley sea estatal o autonómico, el control técnico y administrativo recae principalmente en los ayuntamientos, a través de:

- Planeamiento urbano y Ordenanzas municipales.
- Catálogos de bienes protegidos (con grados de protección específicos: integral, estructural, ambiental, etc.).
- Departamentos técnicos de Urbanismo y Patrimonio.

Para cualquier obra en un edificio protegido o dentro de una zona histórica, el ayuntamiento exige una memoria justificativa de cumplimiento, documentación gráfica exhaustiva y una descripción detallada de materiales, técnicas y sistemas constructivos, responsabilidad que corresponde al profesional redactor del proyecto y en algunos casos se requiere además la firma de un arqueólogo.

Frecuentemente, el expediente es derivado a las Comisiones Provinciales o Municipales de Patrimonio (órganos colegiados de técnicos y expertos), que emiten un informe favorable, condicionado o desfavorable, a menudo vinculante para la concesión de la licencia.

A nivel de arquitectura y urbanismo, la LPHE (1985) es la referencia, pero cada Comunidad Autónoma desarrolla su propia normativa y catálogos, concretando criterios de intervención y procedimientos de autorización.

Las categorías de protección más comunes son:

- *Bien de Interés Cultural (BIC)*: máxima protección legal, desde monumentos individuales hasta jardines históricos o zonas arqueológicas.
- *Bien Catalogado o Inventariado*: protección de segundo nivel, habitualmente de competencia autonómica o municipal.
- *Conjuntos Históricos y Zonas Protegidas*: protegen el contexto urbano o natural que rodea un bien principal.

Las intervenciones deben respetar los valores estéticos, materiales, estructurales y urbanos del bien. Esta ley establece las bases competenciales entre Estado y Comunidades Autónomas y define las categorías de protección como el Bien de Interés Cultural (BIC). Su desarrollo inicial se materializa en el Real Decreto 111/1986, que regula los procedimientos para declaraciones BIC, autorizaciones e intervenciones.

En España, más que un único marco legal existe un entramado jerárquico de normas que operan simultáneamente.

Este sistema crea una triple exigencia simultánea: el proyecto debe cumplir con los tres niveles, prevaleciendo siempre la norma más restrictiva. Esta superposición de competencias convierte cada intervención en un ejercicio de precisión documental y técnica, donde incluso actuaciones menores (cambios de carpintería, rótulos co-

merciales o instalaciones vistas) requieren memorias justificativas extensas y autorizaciones previas.

Para explicar su aplicación, presentaré ejemplos dentro de proyectos afectados o protegidos por la LPHE y cómo fueron gestionados

- *Triple escala*: el arquitecto debe cumplir simultáneamente con la Ley estatal (LPHE), la Ley autonómica y las Ordenanzas y Catálogos municipales. Si una escala es más restrictiva, esta prevalece.
- *Definición amplia de valor*: la intervención no sólo debe respetar el valor estético, sino también el estructural, material y urbano de la preexistencia, lo que exige un conocimiento profundo de las técnicas constructivas originales.
- *Intervenciones mínimas*: incluso cambios menores (carpinterías, cubiertas, rótulos) se convierten en proyectos complejos, ya que requieren autorización previa y una justificación técnica de su compatibilidad.

Las intervenciones deben respetar los valores estéticos, materiales, estructurales y urbanos del bien. Para explicar su aplicación, presentaré ejemplos dentro de proyectos afectados o protegidos por la LPHE y cómo fueron gestionados.

Caso 1. La Restitución del Valor Formal. Caso A Coruña.

En el municipio de España situado en la comunidad autónoma de Galicia, la ciudad de A Coruña es la capital de la provincia homónima que a su vez es capital de comarca. (Figura 2)

Figura 2: Ciudad A Coruña.
Google Maps. (2025)



El proyecto de la reforma del hotel, se encuentra en una zona protegida del denominado Plan Especial de Protección y Reforma Interior de la ciudad Vieja y Pescadería vigente, se aprobó definitivamente por el Pleno Municipal en sesión de 26 de enero de 2015. (Figura 3).

En el que se aprecia las dos zonas protegidas, la ciudad vieja en color morado y la zona de la Pescadería en color amarillo, y remarcado en líneas punteadas rojas la zona ampliada para definir el emplazamiento.

Figura 3: Pepri A Coruña.-
Zonificación de espacios protegidos por el Plan. Google Maps. (2025)



Dentro de este entorno en la calle riego del agua 15, se encuentra localizada la edificación a estudio. (Figura 4-5)



Figura 4: Ubicación. Alda Alboran Rooms. Google Maps. (2025)



Figura 5: Vista del entorno del Conjunto Histórico, calle Riego de Agua. Google Maps. (2025)

Información urbanística

Ordenación urbanística vigente: Plano Xeral de Ordenación Municipal (PXOM) de A Coruña (2013) – Plan Especial de Protección y Rehabilitación Integral de la Ciudad Vieja y Pescadería PEPRI-Concello da Coruña (2015)

- Clasificación: Suelo Urbano Consolidado (SUC)

- Área de respeto BIC Conjunto Histórico
- Cualificación: Pescadería Sur (PS)
- Nivel de Catálogo: III Estructural

Entre los elementos protegidos de fachada se encuentra el bajo comercial y el rótulo. En la tabla 1, se especifican cada una de las categorías que definen el nivel de Patrimonio que esta edificación posee.

Tabla 1: Categorías de nivel de protección de patrimonio. (2025)

Aspecto	Descripción	Implicaciones para la intervención
BIC – Conjunto Histórico	El inmueble no es BIC individual, pero se encuentra dentro de un Conjunto Histórico declarado BIC.	<ul style="list-style-type: none"> - Cualquier obra o modificación (fachadas, cubiertas, huecos, carpinterías, instalaciones vistas, rótulos, etc.) requiere autorización previa del órgano de Patrimonio autonómico, además de la licencia municipal. - Deben mantenerse las características tipológicas, volumétricas y materiales del edificio. - El proyecto debe incluir un informe de impacto patrimonial o justificar su correcta integración en el entorno protegido. - Las demoliciones o sustituciones completas están, por regla general, prohibidas, salvo causas muy justificadas y con reposición tipológica.
Cualificación urbanística: Pescadería Sur (PS)	Área o unidad específica definida en el PGOU, ubicada dentro del casco histórico y regulada por ordenanzas propias.	<ul style="list-style-type: none"> - Es obligatorio revisar la ficha urbanística específica del ámbito PS. - Las ordenanzas regulan alineaciones, alturas, materiales, usos permitidos, retranqueos y ocupación. - Los usos pueden estar restringidos o condicionados al mantenimiento de la función tradicional y la tipología edificatoria. - Las intervenciones quedan supeditadas al grado de protección patrimonial (Nivel III).
Nivel de Catálogo: III – Estructural	<p>Nivel de protección que define qué partes del edificio están protegidas y el tipo de obras permitidas.</p> <ul style="list-style-type: none"> -I Monumental Integral .- No se puede modificar nada relevante (fachadas, estructura, interiores singulares). -II Ambiental o parcial.- Conservación de envolvente y elementos relevantes. Se permiten reformas interiores, manteniendo volumetría y fachada. -III Estructural.- Protección de la estructura y configuración general. Puede intervenir en interiores, pero manteniendo la estructura portante, volumetría y fachada. 	<p>En el Caso 1. Existe un Nivel III – Estructural, por lo que debe:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Conservar la estructura principal: muros de carga, forjados, cubiertas, patios interiores. • Se pueden hacer reformas interiores, redistribuciones o actualizaciones, sin alterar la estructura ni los elementos protegidos. • Se permite uso compatible, pero con proyectos visados y justificación de compatibilidad patrimonial. • La fachada y cubierta deben conservar su imagen original (tipología, huecos, materiales, etc.).

La exigencia de restitución del rótulo histórico. Aunque el rótulo original había desaparecido décadas atrás, el catálogo municipal conservaba documentación (figura 6-7), por lo que Urbanismo condiciona la licencia del proyecto presentado a restituir formalmente el rótulo para recuperar la memoria histórica del local (figura 6-7). No se trató de reproducir un “falso histórico”, sino de restaurar

su presencia tipológica, replicando su configuración formal, su materialidad y su proporción. El resultado demuestra el nivel de detalle con que opera el sistema patrimonial español: incluso un elemento desaparecido puede condicionarse en beneficio de la integridad del conjunto (figura 6).

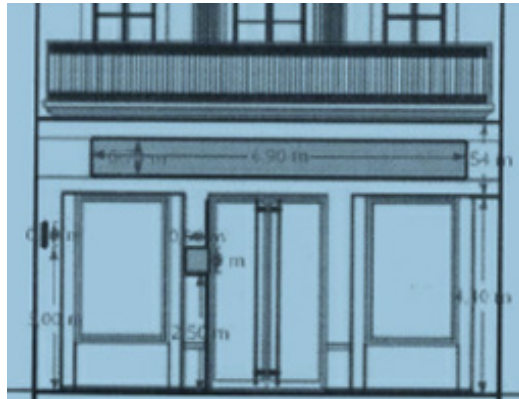


Figura 6: Expediente 621/2022/40 Concello da Coruña. Fachada Protegida

Figura 7: Expediente 621/2022/40 Concello da Coruña. Fachada Proyecto Sin Definición De Letreros.



Figura 8: Archivo Fotográfico Departamento De Obras – Alda Hotels. Proyecto Finalizado – Estado Actual.

Caso 2. Protección de Entornos Arqueológicos. Rias Baixas

Información urbanística

Clasificación urbanística:

Suelo Urbano Consolidado (SUC) (cuando así lo determine el planeamiento municipal vigente — PGOM de A Guarda — para parcelas específicas dentro del ámbito urbano próximo; en zonas arqueológicas puede coexistir con suelos rústicos o dotacionales

protegidos según delimitación concreta).

Área de respeto BIC – Conjunto Histórico / Zona Arqueológica:

Ámbito incluido dentro del entorno de protección del Bien de Interés Cultural correspondiente al castro del Monte Santa Tegra, lo que implica control administrativo específico y supervisión por parte del órgano autonómico competente en patrimonio cultural (Xunta de Galicia).

Cualificación urbanística:
Determinada por el planeamiento municipal vigente, generalmente vinculada a usos compatibles con la protección patrimonial y paisajística, con limitaciones en volumetría, materiales, implantación y transformación del terreno derivadas del régimen de protección cultural.

Nivel de catálogo patrimonial:
Protección integral como BIC (zona arqueológica), con régimen de conservación que prioriza la preservación de valores históricos, arqueológicos, paisajísticos y ambientales; cualquier intervención queda sujeta

a autorización previa de patrimonio y, en función del alcance, puede requerir control arqueológico

La rehabilitación se realizó en un edificio sin catalogación individual, pero situado en un entorno arqueológico de valor excepcional: el Monte Santa Trega, que alberga el castro galaico-romano declarado BIC y Monumento Histórico-Artístico Nacional desde 1931 (figura 9 Y 10). Considerado también Patrimonio cultural con significado religioso y simbólico: alberga una ermita (capilla) de Santa Tecla, cruceiros, senderos de Vía Crucis y miradores.

Figura 9: Monte De Santa Trega. Google Maps. (2025)
Vista General Del Monte Santa Trega



Figura 10: Ubicación. Alda Santa Trega. Google Maps. (2025)



Por lo que cualquier intervención nueva (infraestructuras, edificaciones, instalaciones) en el monte debe tener en cuenta su condición de sitio arqueológico protegido, donde las obras deben solicitar autorizaciones de patrimonio (Xunta de Galicia) y posiblemente realizar estudios de impacto arqueológico.

Este mecanismo garantiza que la obra dialogue con el subsuelo, entendiendo la preexistencia no sólo como arquitectura visible, sino como memoria estratificada del territorio. El edificio objeto de nuestro trabajo, fue construido en la década de 1930 (figura 11) por Rafael Rodríguez Álvarez.



Figura 11: Tomado De Informe Arqueológico Contratado. Todoimagenes. (2025) Construcción Inicial 1930

Posteriormente ampliado hacia el sur por José Ramón Sobrino, en la ladera oriental de la cima del Trega, en terrenos administrados por la Comunidad de Montes Vecinales en Man Común (CMVMC) de Camposantos. Esta estructura, compuesta por dos cuerpos rectangulares orientados norte-sur unidos en un cuerpo central sobre una plataforma elevada, con una fachada poligonal que rom-

pe la línea recta predominante, (Figura 12-13) es la que se conserva hasta nuestros días. Desde 1968, Manuel Portela Lomba ostentaba la concesión para operar un hotel con restaurante.

En 2018, la nueva concesión se adjudicó a Alda Rías Baixas, SL, que, tras años de abandono, actualmente está llevando a cabo obras de rehabilitación para su reapertura.

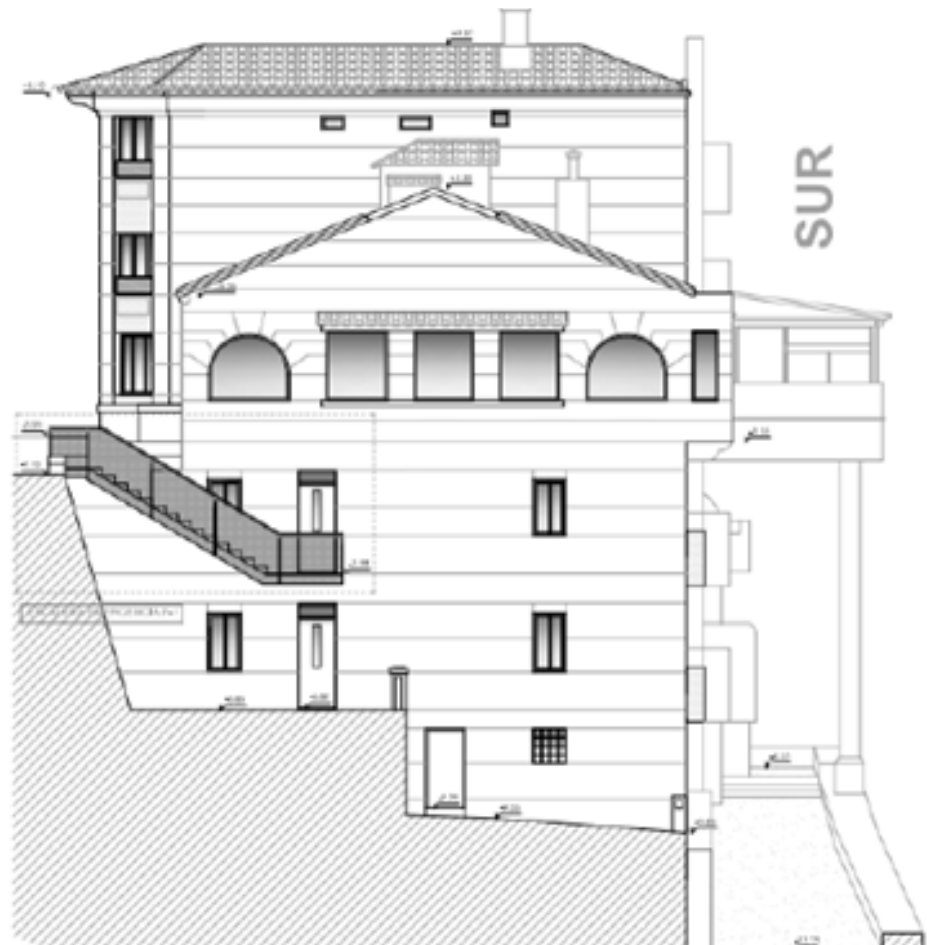


Figura 12-13: Tomado de informe evaluación, Arqueóloga Rosa Quintero. Todoimagenes.net. (2025)

Alda Rías Baixas, SL promueve las obras para la instalación de un ascensor, escaleras de emergencia y otras obras menores para adaptar los aseos y la carpintería del edificio a su funcionamiento como hotel. Esta actualización, implica modificar las instalaciones para el correcto cumplimiento de la normativa vigente, en los que tiene relevancia en este proyecto es el de DBHSI sobre seguridad y vías de evacuación, por lo que se tuvo que

adaptar las vías de evacuación e insertar en su estructura una escalera de emergencias. Adjunto parte del documento (figura 14) presentado donde se expone y explica ubicación del proyecto, para el análisis arqueológico del impacto que esta obra tendría: En 2018, la nueva concesión se adjudicó a Alda Rías Baixas, SL, que, tras años de abandono, actualmente está llevando a cabo obras de rehabilitación para su reapertura.

Figura 14: Tomado De Plano A14 Del Proyecto Técnico De Faustuno Mena Mur. (2025) Fachada Sur Con Escalera De Emergencia. (2025)



La obra se trata de una estructura metálica anclada a la fachada sur a la altura de la planta -1 en su extremo más bajo, con salida a la carretera asfaltada de acceso a la cima de la montaña. Para acceder a esta vía de evacuación donde arriba la escalera será necesario retirar un par de fragmentos del alféizar de la plaza de aparcamiento junto a la calle, que

da a la zona de aparcamientos del hotel. El anclaje a la terraza creada para la construcción del camino de acceso no constituiría un daño patrimonial, (figura 15) puesto que ha sido un acceso abierto durante años; actualmente, la superficie es la roca madre, como se demostró en el control realizado durante la instalación de la iluminación.

Figura 15: Tomado De Informe Evaluación - Arqueóloga Rosa Quintero. Fachada Sur Con Escalera De Emergencia En Obras. (2025)



Evaluación del Impacto de las Obras realizadas. Informe Arqueológico

En resumen, en el informe la arqueóloga determina que las obras de rehabilitación del Hotel Pazo Santa Trega, y las del anclaje del elemento que mejora la evacuación, ya sea a la calle (norte) o al muro de contención del camino (oeste), no supone en ningún caso

un impacto sobre el patrimonio, puesto que se trata de zonas de reforma de la pendiente para la construcción del camino, hasta el mismo lecho rocoso. (figura 16) La necesidad de retirar algunos sillares del umbral para dar cabida a la escalera no difiere de la valoración anterior, pero deben sustituirse por un elemento físico que impida el acceso desde la calle.



Figura 16: Imagen Tripadvisor. José I. Puertas. Fachada Sur Con Escalera De Emergencia En Obras Finalizada. (2025)

El informe determinó la inexistencia de impacto patrimonial significativo.

Supervisión, validación y el rigor del proceso administrativo

El sistema español garantiza que las intervenciones no alteren el valor histórico, formal o espacial preexistente. El proceso administrativo incluye la posibilidad de solicitar información histórica adicional o la apertura de catas y análisis de materiales para determinar el estado original del bien.

Un aspecto crucial que subraya el rigor de esta regulación es la imprescriptibilidad de las infracciones urbanísticas y patrimoniales. Las infracciones a la ley urbana y, especialmente, las que afectan a elementos catalogados, no prescriben con el tiempo. Esto ha impedido la concesión de licencias para proyectos de “demolición” de elementos categorizados con el fin de optimizar usos o

ampliar superficies, poniendo el valor patrimonial por encima de la economía del constructor o inversor.

La cultura de la preexistencia: diálogo e intervención contemporánea

El modelo de conservación español promueve activamente el diálogo entre lo histórico y lo contemporáneo, evitando el falso historicismo (la imitación del pasado). Se valora la lectura clara entre lo original y lo nuevo, fomentando soluciones reversibles que no comprometan la integridad del bien.

La intervención se alinea con criterios internacionales como los de ICOMOS (Consejo Internacional de Monumentos y Sitios) que sustenta: La promoción de criterios técnicos y éticos que guían la intervención, insistiendo en el mínimo impacto y la investigación previa y la Carta de Venecia (1964) que sustenta: El principio de reversibilidad y la ne-

cesidad de distinguir claramente entre lo original y cualquier añadido posterior.

Sus criterios fundamentales son:

- Reversibilidad: toda intervención debe poder retirarse sin dañar lo original.
- Compatibilidad de materiales y técnicas: evitando deterioros provocados por incompatibilidades físico-químicas.
- Distinguibilidad: las adiciones deben ser reconocibles como contemporáneas.
- No falsificación histórica: prohibición de imitaciones miméticas de elementos perdidos.
- Mínima invasividad: reducir el impacto sobre materiales, estructura y paisaje.

Estos principios son adoptados en la práctica municipal, especialmente en informes de Comisiones de Patrimonio.

En este contexto, las preexistencias dejan de ser vistas como un mero límite normativo y se convierten en parte activa del proyecto. Los arquitectos son responsables de integrar la memoria del lugar con un lenguaje contemporáneo honesto, sumando una nueva capa de historia y función al tejido urbano.

La exigencia de información histórica adicional, catas y análisis de materiales. La necesidad de esta documentación técnica es un requisito procedimental habitual en los Reglamentos de Urbanismo y los Catálogos municipales, ya que la licencia está condicionada a la adecuada investigación del bien.

El modelo español, sustentado en una jerarquía normativa rigurosa que parte del precedente de 1933 y se consolida en la LPHE de 1985, demuestra que la conservación del patrimonio no consiste en congelar el pasado. La combinación de categorías de máxima protección (BIC), el control descentralizado a través de los ayuntamientos, y el rigor de la jurisprudencia (como la imprescriptibilidad de las infracciones), garantizan una convivencia equilibrada y tensa entre arquitectura histórica y las nuevas necesidades funcionales.

Este sistema asegura que cada intervención se registre y sume una capa de historia, promoviendo el diálogo de la arquitectura contemporánea con la ciudad existente.

Conclusiones

El modelo español, sustentado en una jerarquía normativa rigurosa, demuestra que la conservación no tiene como objetivo congelar la ciudad, sino permitir su evolución mediante un diálogo crítico entre pasado y presente. La Ley de 1933, la LPHE de 1985, su desarrollo autonómico y el control municipal configuran un sistema robusto que garantiza:

- Protección de valores históricos, estéticos, estructurales y arqueológicos;
- Integración de nuevas necesidades funcionales con criterios éticos y técnicos;
- Documentación rigurosa y trazabilidad de cada transformación;
- Coexistencia equilibrada entre arquitectura histórica y contemporánea.

El análisis de los dos casos de estudio, la rehabilitación en el Conjunto Histórico de A Coruña y la intervención en el entorno arqueológico del Monte Santa Trega; permite extraer conclusiones significativas sobre la aplicación práctica del marco de protección patrimonial en España y su influencia en la intervención arquitectónica contemporánea.

En ambos casos se constata que la protección patrimonial opera de manera contextual y extensiva, superando la protección individual del bien, para incorporar el entorno urbano y el paisaje como componentes esenciales del valor patrimonial. La localización dentro de un Conjunto Histórico o de un entorno arqueológico protegido activa mecanismos de control que condicionan de forma determinante las decisiones proyectuales, incluso en edificaciones sin catalogación individual.

Los resultados evidencian igualmente el papel central de la documentación técnica y de la investigación previa como instrumentos fundamentales para la toma de decisiones. Las memorias justificativas, los estudios históricos y los informes arqueológicos no

constituyen meros requisitos administrativos, sino herramientas críticas que permiten evaluar el impacto de las intervenciones y conciliar la conservación patrimonial con la actualización funcional y normativa de los edificios.

Asimismo, los casos analizados confirman que el sistema español de conservación no persigue la reproducción mimética ni la inmovilización del patrimonio, sino un diálogo controlado entre lo preexistente y lo contemporáneo. La restitución tipológica de elementos documentados y la incorporación de soluciones arquitectónicas claramente diferenciadas responden a criterios de reversibilidad, mínima invasividad y legibilidad histórica, en consonancia con los principios internacionales de conservación. En esta estructura, las preexistencias no solo se conservan: se resignifican como base de un proyecto urbano que reconoce la memoria material del lugar como parte esencial del futuro de la ciudad.

Referencias bibliográficas

- España. (1900). Real Decreto de 1 de junio de 1900, por el que se crea el Catálogo Monumental y Artístico de la Nación. Gaceta de Madrid. <https://www.boe.es/datos/pdfs/BOE//1900/153/A00613-00614.pdf>
- España. (1911). Ley de 7 de julio de 1911, sobre excavaciones arqueológicas. Gaceta de Madrid. <https://www.boe.es/datos/pdfs/BOE//1911/189/A00339-00341.pdf>
- España. (1933). Ley de 13 de mayo de 1933, relativa al Patrimonio Artístico Nacional. Gaceta de Madrid. <https://www.boe.es/datos/pdfs/BOE//1933/145/A01393-01399.pdf>
- España. (1985). Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español. Boletín Oficial del Estado. <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=-BOE-A-1985-12534>
- España. (1986). Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de desarrollo parcial de la Ley 16/1985, del Patrimonio Histórico Español. Boletín Oficial del Estado. <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=-BOE-A-1986-2227>
- España. (2015). Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. Boletín Oficial del Estado, 261, 103953–104033. <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=-BOE-A-2015-11723>
- Concello da Coruña. (2022). Expediente urbanístico n.º 621/2022/40. Intervención en edificio protegido del Conjunto Histórico. Archivo municipal. <https://sede.coruna.gal>
- Concello da Coruña. (2015). PEPRI. adaptación do Plan Especial de Protección e Reforma Interior da Cidade Vella e A Pescadería de A Coruña, aprobado definitivamente en data 14.12.98 en desenvolvemento das determinacións do Plan Xeral de Ordenación Municipal de 1998 que o delimita como ámbito de planeamento remitido APR-H4.01. Archivo municipal. <https://sede.coruna.gal/urbanismo/es/planeamiento/pepri-2015/aprobacion-definitiva>
- España. (1900). Real Decreto de 1 de junio de 1900, por el que se crea el Catálogo Monumental y Artístico de la Nación. Gaceta de Madrid. <https://www.boe.es/datos/pdfs/BOE//1900/153/A00613-00614.pdf>
- España. (1911). Ley de 7 de julio de 1911, sobre excavaciones arqueológicas. Gaceta de Madrid. <https://www.boe.es/datos/pdfs/BOE//1911/189/A00339-00341.pdf>
- España. (1933). Ley de 13 de mayo de 1933, relativa al Patrimonio Artístico Nacional. Gaceta de Madrid. <https://www.boe.es/datos/pdfs/BOE//1933/145/A01393-01399.pdf>
- España. (1985). Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español. Boletín Oficial del Estado. <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=-BOE-A-1985-12534>
- España. (1986). Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de desarrollo parcial de la Ley 16/1985, del Patrimonio Histórico Español. Boletín Oficial del Estado. <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=-BOE-A-1986-2227>
- España. (2015). Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. Boletín Oficial del Estado, 261, 103953–104033. <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=-BOE-A-2015-11723>
- ICOMOS. (1964). Carta Internacional sobre la Conservación y la Restauración de Monumentos y Sitios (Carta de Venecia). Consejo Internacional de Monumentos y Sitios. https://www.icomos.org/charters/venice_sp.pdf
- ICOMOS. (2011). Principios para la conservación del patrimonio construido. Consejo Internacional de Monumentos y Sitios. https://www.icomos.org/images/DOCUMENTS/Charters/GA2011_Principios_conservacion_patrimonio_construido_ES.pdf
- Quintero, R. (s. f.). Informe arqueológico de evaluación de impacto patrimonial. Rehabilitación del Hotel Pazo Santa Trega (A Guarda). Archivo técnico profesional.

