

# La Listed Building Consent System en Inglaterra\*

## *The Listed Building Consent System in England\**

Nils White

Especialista en conservación del Patrimonio  
Heritage Conservation Consultant



**Palabras clave:** Edificios catalogados, Inglaterra, Conservación, Ashburton, Listed Building Consent

El artículo resume cómo y por qué se catalogan los edificios en Inglaterra. En segundo lugar describe cómo se controlan obras de reforma y demolición, usando ejemplos de Ashburton, un pequeño pueblo del condado de Devon. Más adelante, se examina el proceso de tomar decisiones, también ilustrado con ejemplos, además de las opciones para apelar contra la denegación de permiso y la aplicación de la ley.

\*Texto original: inglés. Traducción al castellano: el autor

**Keywords:** *Listed Buildings, England, Conservation, Ashburton, Listed Building Consent*

*The article gives a brief summary of why and how buildings are listed in England. It then goes on to describe the framework through which local planning authorities control their alteration and demolition, using examples from Ashburton, a small town in the county of Devon. The decision-making process is then examined, again with examples, and the options for appeal or enforcement action described.*

\*Original text: English. Spanish translation: author

Con alrededor de medio millón de edificios catalogados en Inglaterra<sup>1</sup> y más de 300 administraciones locales<sup>2</sup> responsables de regular cómo y cuándo estos edificios pueden ser alterados o renovados, uno de los desafíos más importantes para el sistema de protección del patrimonio es cómo conseguir coherencia, rigor, y eficacia en la toma de decisiones. El propósito de este artículo es ofrecer una breve visión de este proceso día a día.

### CLASIFICACIÓN DE LOS EDIFICIOS CATALOGADOS

La protección del patrimonio en Inglaterra se formalizó a finales del siglo XIX, aunque el concepto de los edificios catalogados como lo conocemos actualmente no se introdujo hasta el Planning Act (Ley de planificación) de 1947. Esta ley estableció un marco en que los edificios con especial carácter histórico o arquitectónico fueran catalogados y, de ese modo, protegidos.

Los edificios catalogados incluyen una diversa gama de estructuras. Por ejemplo, en el pueblo donde vivo, Ashburton en Devon, los más o menos 300 edificios catalogados incluyen la iglesia del siglo XV (fig. 1) catalogada como Grado I, la Capilla de St. Lawrence, catalogada como Grado II\* (fig. 2); muchas

With about half a million listed buildings throughout England<sup>1</sup> and over 300 Local Planning Authorities<sup>2</sup> charged with managing the minutiae of how they can be altered or developed, an ongoing challenge for the heritage protection system is how to achieve thoroughness, consistency and efficiency of decision-making. The purpose of this article is to give a brief overview of how that day-to-day process works.

### LISTED BUILDING DESIGNATION

Formalised heritage protection in England originated in the late 19th century; however, the concept of Listed Buildings as we know it today dates back to the 1947 Planning Act. This allowed for buildings of special historic or architectural interest to be listed and thereby protected. A diverse range of structures can be listed; for example, in my home town of Ashburton, Devon, the 300 or so listed buildings in the parish include the Grade I-listed, 15th century Parish Church (fig. 1) and Grade II\*-listed St Lawrence Chapel (fig. 2); many Grade II-listed cottages and Georgian town houses (fig. 3); several

1. La parroquia de Ashburton (siglo XV). Catalogado Grado I  
1. Ashburton Parish Church (15th century). Listed Grade I
2. Capilla de San Lorenzo (orígenes del siglo XIII). Catalogado Grado II\*  
2. Chapel of St Lawrence (13th century origins). Listed Grade II\*
3. Casas de los siglos XVIII y XIX. Catalogadas Grado II  
3. 18th and 19th century townhouses. Listed Grade II



4. El puente de Blogishay (siglo XVIII). Catalogado Grado II
4. Blogishay Bridge (18th century). Listed Grade II
5. Cabina de teléfono tipo K6. Catalogado Grado II
5. K6 Telephone box. Listed Grade II
6. Escalera de primeros del siglo XVIII en una casa catalogada Grado II
6. Early 18th Century Staircase in Grade II listed House
7. Puertas y paneles de primeros del siglo XVIII en una casa catalogada Grado II
7. Early 18th Century Doors and panelling in Grade II Listed House
8. Escalera de finales del siglo XIX, con un tabique de roble del siglo XVI detrás. La casa está catalogada Grado II
8. Late 19th Century Staircase with 16th century oak Screen Behind it. House is listed Grade II



4



5

viviendas catalogadas como Grado II, entre ellas edificios urbanos de estilo georgiano (fig. 3); varios puentes (fig. 4); un par de muros de jardín; 2 cabinas telefónicas (fig. 5), y cuatro mojones de carretera. A nivel nacional, entre los edificios catalogados se incluyen todos los palacios históricos, castillos y catedrales más famosas así como edificios fechados tan recientemente como los años noventa<sup>3</sup>. Mientras es cierto que existen algunos edificios que están severamente deteriorados o en riesgo de derrumbarse y que pueden salvarse gracias a las fundaciones benéficas o bien recaudando fondos de ayuda, la mayoría son modestas propiedades privadas en un estado de conservación bastante razonable (aunque muy a menudo han sufrido alteraciones y reparaciones inapropiadas en los años recientes).

La selección de edificios y estructuras para catalogar la realiza el Historic England (anteriormente denominado English Heritage) un organismo vinculado al gobierno nacional. Hay tres grados de catalogación, Grado I y Grado II\* (que comprende alrededor del 8% del total y reservado para edificios de excepcional interés arquitectónico o histórico) y Grado II (aproximadamente del 92%). Cada inscripción contiene una breve descripción del edificio la cual es accesible en la red<sup>4</sup>.

bridges (fig. 4), a couple of garden walls, 2 telephone boxes (fig. 5), and 4 milestones. Nationally, listed buildings include all the most famous historic palaces, castles and cathedrals as well as buildings dating from as recently as the late 1990s<sup>3</sup>. There are a few buildings that are at risk of deterioration or collapse and need to be saved by trusts or fund-raising appeals. Most, however, are modest, privately owned and in a reasonable state of repair (though they have often suffered inappropriate repairs and alterations in recent years).

Buildings and structures are listed by central government, having been selected by Historic England (formerly English Heritage). There are three grades of listing –Grade I and Grade II\* (about 8% of the total and reserved for ‘buildings of outstanding architectural or historic interest’) and Grade II (about 92%). Each list entry comprises a brief building description (sometimes just a sentence) that is now available online<sup>4</sup>. The list description does not usually go into detail about the building’s special interest or its important features, being intended mainly as an aid to identifying the building.

La descripción no entra en detalles sobre el interés especial del edificio o sus características, siendo su intención, mayormente, la de ayudar a su identificación.

Una vez catalogado, este pasa a ser el estado permanente del edificio. Existe un mecanismo para solicitar su eliminación de la lista, –cuando la forma del edificio ha sido profundamente alterada después de la fecha de su catalogación y ya no tiene suficiente interés especial para ser mantenido en dicha lista– pero en la práctica raramente pasa. Cualquier intento de los constructores o la administración de pisotear la condición de edificio protegido será por consiguiente fuertemente impedida.

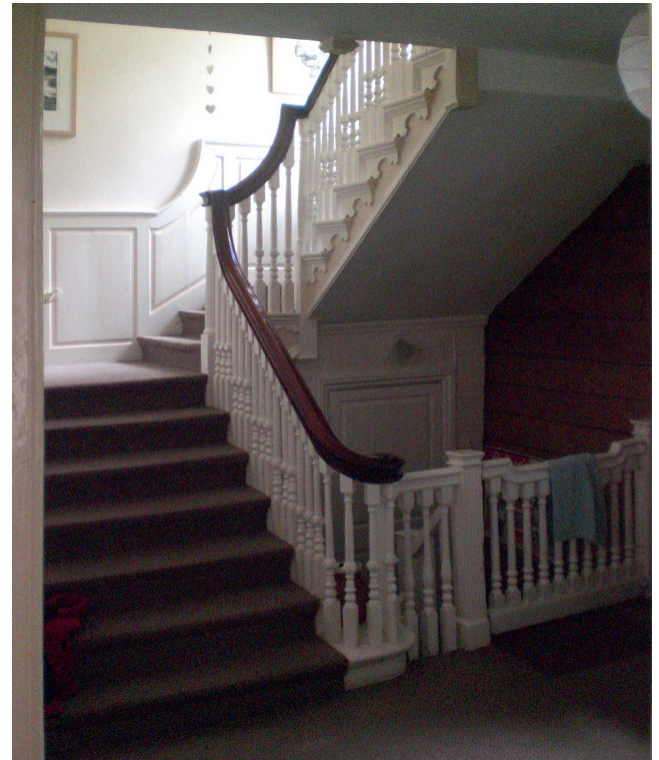
### CÓMO SE CONTROLAN LAS REFORMAS Y CAMBIOS EN EDIFICIOS CATALOGADOS

Todos los edificios catalogados están protegidos por la ley. Aunque los edificios de Grado I y II\* son generalmente más sensibles y exigen una consideración más detallada, el grado de protección otorgada no difiere técnicamente de la dada a los edificios del Grado II. La ley urbanística (The Planning Listed Buildings and Conservation Areas Act 1990<sup>5</sup>) declara con respecto al Patrimonio que se requiere una licencia especial de obras (Listed Building Consent (LBC)) para los

Once a building is listed, this is seen as its permanent status. There is a mechanism for applying to have a building removed from the list –where it has been so altered from the time it was originally listed that it no longer has sufficient special interest to remain listed– but in practice, this happens only rarely. Any attempt by developers or the administration to ride roughshod over a building’s protected status can thus be strongly resisted.

### HOW DEVELOPMENT IS CONTROLLED FOR LISTED BUILDINGS

All listed buildings enjoy thorough protection under the law –although Grade I and II\* buildings are generally more sensitive and demand more careful consideration, the degree of protection conferred on them is technically no different to that given to a Grade II building. The Planning (Listed Buildings and Conservation Areas) Act 1990<sup>5</sup> states that Listed Building Consent (LBC) is required for: any works for the demolition of a listed building or for its alteration or extension in any manner which would affect its character



6  
7



8



edificios catalogados) en los siguientes casos: cualquier obra de demolición, reforma o ampliación de un edificio catalogado cuando esta obra afecte su carácter como edificio de especial interés histórico o arquitectónico.

Consecuentemente, para todos los grados de edificios catalogados, toda la estructura está protegida; la LBC es tan necesaria para los trabajos en el interior o la parte trasera del edificio como lo es para la fachada, cualquiera que sea su grado de catalogación. Todos los elementos que proporcionan carácter al edificio también están incluidos, de este modo la escalera y puertas de principios del siglo XVIII (figs. 6 y 7) de este edificio están automáticamente protegidas por el hecho que el edificio esté catalogado (aunque no se mencionen en el texto de la inscripción), y sería un delito quitarlas o cambiarlas sin consentimiento. Los elementos que componen el edificio no necesitan ser originales para ser protegidos; por ejemplo, esta barandilla de finales del siglo XIX está protegida (fig. 8) –aunque el edificio mismo es mucho más antiguo (los paneles de madera al fondo remontan al siglo XVI). Las estructuras separadas que forman parte del conjunto del edificio –por ejemplo, un establo asociado a la casa– también están incluidos en la catalogación aunque no se mencionen en la descripción.

as a building of special architectural or historic interest. For all grades of listed building, therefore, the entire structure is protected; LBC is just as necessary for works to the interior or rear of the building as for its facade, irrespective of grade. Fixtures and fittings are also covered, so the early 18th century staircase and doors (figs. 6 & 7) of this town house are automatically covered by the building's listing (even though they may not be mentioned in the listing text) and it would be a criminal offence to remove or alter them without consent. The features do not have to be original to be protected; this late 19th century staircase, for example (fig. 8) –though the building itself (and the 16th century timber screen behind it) is much older. Separate structures that fall within the curtilage of the building –a stable associated with a house, for example– are also automatically covered by its listing.

Usually, each local planning authority (Dartmoor National Park Authority, in the case of Ashburton) employs at least one expert in building conservation (usually referred to as a Conservation Officer) who has responsibility for all conser-

Generalmente, la administración en cada área (Dartmoor National Park Authority en caso de Ashburton) tiene al menos un perito experto en conservación (usualmente conocido como Conservation Officer) responsable de la conservación de los edificios catalogados, siendo una de sus responsabilidades conceder permisos de LBC<sup>6</sup>. El Conservation Officer debe tener un profundo conocimiento sobre la conservación de edificios: su filosofía (incluyendo el manifiesto de la SPAB), técnicas y materiales en edificios tradicionales, buenos principios de diseño y de las leyes referentes a la conservación de edificios; teniendo normalmente una cualificación de licenciado o título superior en la materia y siendo miembro del Institute of Historic Building Conservation (IHBC) –(Instituto para la Conservación de Edificios Históricos). Mientras algunos de los Conservation Officers son arquitectos cualificados, muchos provienen de otras disciplinas; por ejemplo, urbanistas, historiadores o técnicos inspectores de obras.

### PROCESO DE SOLICITUD DEL LBC

La solicitud de una licencia especial de obras o Listed Building Consent es gratuita y bastante sencilla de realizar. En todos los casos se requieren dibujos del estado

vation matters including making recommendations for LBC<sup>6</sup> applications. The Conservation Officer is required to have a thorough knowledge of building conservation –its philosophy (including the SPAB manifesto), traditional building techniques and materials, good design principles and conservation law– would normally have a post-graduate qualification in the subject and be a member of the Institute of Historic Building Conservation (IHBC). While some Conservation Officers are qualified architects, many come from other disciplines; for example, town planners, historians or surveyors.

### LBC APPLICATION PROCEDURE

An application for Listed Building Consent is free of charge and fairly straightforward to make. Drawings showing both the existing arrangement and proposed changes are always required; however, so long as these are clear, accurate and to a recognized scale, the application will be accepted and validated; there is no requirement for an architect or other professional to be employed. A heritage statement, which

actual así como de los cambios propuestos; siempre que estos estén realizados de una manera clara, precisa y a una escala reconocida, la solicitud será aceptada y validada, sin necesidad de la firma de un arquitecto u otro profesional. Es igualmente necesaria una valoración histórica que explique la importancia o especial interés del edificio y evalúe el impacto de las obras propuestas; esta puede ser muy detallada, analizando la historia y evolución del edificio, aunque para solicitudes sencillas un par de párrafos pueden considerarse suficientes.

Una vez registrada la solicitud de LBC, se anuncia públicamente y tanto el ayuntamiento como el público en general tienen un plazo de 3 semanas para poder opinar sobre el proyecto; una vez finalizado este, la administración está obligada a aprobar o rechazar la solicitud en un plazo no superior a 8 semanas desde la fecha de su registro. Aunque este procedimiento es el mismo para todas las solicitudes de LBC, los proyectos de conservación más importantes conllevan largas discusiones entre el solicitante, los técnicos, y el Conservation Officer, previas a la solicitud, con el fin de alcanzar un mayor acuerdo de antemano, y la solicitud solo se entrega al final de este proceso.

explains the significance, or special interest of the building and assesses the impact of the proposed works, is also needed; this can be very detailed, examining a building's history and development, though a couple of paragraphs may be deemed sufficient for simpler applications.

Once the LBC application is registered, it is advertised locally and the general public and parish council have a period of 3 weeks in which to comment. After this period has expired, the Local Planning Authority is obliged to approve or refuse the application within a total period of 8 weeks from the date of its registration. Although this procedure is the same for all LBC applications, most significant conservation projects involve lengthy pre-application discussions between applicants, building professionals and the Conservation Officer so that broad agreement can be reached beforehand, an application only being submitted at the end of this process.

## DECISION MAKING

It is the job of the Conservation Officer to assess whether the proposed works are acceptable or not and whether

9. Parte trasera de una casa catalogada Grado II, con un anexo de dos pisos en el primer plano

9. Rear of Grade II Listed House with two-storey outshot in foreground

10. Una foto tomada en los años 80 del mismo anexo

10. 1980's photo of same Outshot (whitewashed)



11. Una ventana de guillotina de finales del siglo XVIII

11. Late 18th century sash window

12. La antigua Posada del Golden Lion

12. Former Golden Lion Inn



## TOMA DE DECISIONES

Es trabajo del Conservation Officer el evaluar si las obras solicitadas son aceptables o no y si cumplen las normas de planificación locales y nacionales. El National Planning Policy Framework (NPPF)<sup>7</sup>, editado por el gobierno, contiene normas generales de conservación a nivel nacional, requiriendo que el proyecto de un edificio catalogado sea evaluado en términos del perjuicio que pueda causar a su carácter significativo. Estas ideas de carácter, importancia, y perjuicio forman la base para el proceso de toma de decisiones, poniendo el énfasis en la adecuada comprensión de las características del edificio y justificando la decisión final. A continuación, se exponen algunos ejemplos de ello.

Pongamos como ejemplo, que el dueño de una casa urbana pidiera permiso para derribar el anexo de dos plantas en la parte posterior del edificio (fig. 9) y reemplazarla por un anexo moderno. El Conservation Officer evaluaría primero la importancia de la estructura existente y su relación con la parte principal; en este caso, aunque es un anexo rústico, muy alterado y no forma parte de la fase original del edificio, este elemento podría tener orígenes medievales, y contiene en su interior puertas del siglo XVIII. Por lo tan-

they comply with local and national planning policies. The National Planning Policy Framework (NPPF)<sup>7</sup>, produced by the government, sets out national conservation policies in very broad terms and requires that proposed development to a listed building should be assessed in terms of the harm that it would cause to its significance. These ideas of character, significance and harm underpin the decision-making process, placing emphasis on there being a proper understanding of the building and justification for the final decision. Some examples of this are outlined below.

Let's say, for example, that the owner of a town house were to submit an application to demolish the rear, two-storey outshut (fig. 9) and replace it with a modern extension. The Conservation Officer would first assess the significance of the existing structure and its relationship to the main house; in this case, while it is informal, much altered and not part of the first phase of the building, it may still possibly be late medieval in origin and does contain surviving 18th century internal joinery. The structure therefore has evidential value, showing how both the

to, la estructura tiene valor histórico, mostrando cómo tanto la casa como la construcción local han ido evolucionando durante 500 años. Una fotografía del edificio algunos años antes de ser reparado en los años noventa (fig. 10) ayuda a entenderlo un poco mejor. La LBC fue concedida en ese momento para cambiar las ventanas e introducir un revestimiento de pizarra a la izquierda del anexo. También habría que considerar el marco en el que el edificio está situado; el anexo forma parte de un atractivo patio junto a un conjunto de estructuras históricas que lo completan, siendo un elemento estético muy importante en ese espacio. A partir de estas observaciones, se podría sin duda llegar a la conclusión que la demolición y sustitución del anexo podría dañar la importancia tanto del edificio como del conjunto. En el caso de que este proyecto fuera aprobado (lo que en este caso es altamente improbable), el Conservation Officer examinaría el diseño propuesto evaluando su impacto como conjunto arquitectónico y, si fuese necesario, ofreciendo sugerencias detalladas para su consecución.

Otro ejemplo, sería que el dueño de la misma casa pidiera licencia para reemplazar una ventana de guillotina del siglo XVIII (fig. 11). Es muy difícil que esta propuesta sea acepta-

house and the local constructive tradition have evolved over 500 years. A photo of the building some years before it was repaired in the 1980s (fig. 10) helps to understand it a little better –LBC was granted at that time to change the fenestration and introduce slate-hanging to the left of the outshut. Next, the setting of the building needs to be considered; the outshut forms one side of an attractive courtyard amongst a range of other historic structures, making an important aesthetic contribution to that space. On the basis of these judgements, it would almost certainly be concluded that demolition and replacement would harm the building’s significance. In the event that the proposal were eventually agreed (which in this case is very unlikely indeed), the Conservation Officer would examine the proposed design and assess its impact on the group as a whole, possibly making suggestions for detailed improvements.

To take another example, the owner of the same house might submit an application to replace this 18th century sash window (fig. 11). It is unlikely this would be agreed;

da; una ventana de estilo georgiano es como un mueble antiguo, bellamente realizada por los artesanos locales, construida con madera de pino del Báltico (fino y duradero) y con paños de vidrio soplado a mano. Esta ventana está en un relativo buen estado, ciertamente reparable y es histórica y estéticamente significativa. Aunque se remonta a una época posterior al edificio mismo, su sustitución, aun con una réplica exacta, podría considerarse como una devaluación del carácter especial del edificio por lo que una solicitud para hacerlo sería probablemente denegada. Es evidente que el uso generalizado del horrible plástico blanco para ventanas, puertas, bajantes, etc. por todo el país, es rechazado en los edificios catalogados. Todo esto puede dar la impresión de que hay poco lugar para el cambio; aun así, es generalmente posible permitir alteraciones en edificios catalogados y la mayoría de solicitudes para LBC son en realidad aprobadas.

En la evaluación de solicitudes que afecten a edificios catalogados de Grado I y II\* la administración siempre consulta el Historic England (anteriormente English Heritage), y en muchos casos existe una colaboración estrecha en la toma de decisiones. El Golden Lion Inn (fig. 12), edificio catalogado con Grado II\*, fue rehabilitado creando 4 apartamentos hace

a Georgian window is like a piece of antique furniture, beautifully made by local craftsmen out of durable Baltic pine and incorporating hand-blown glass. This window is in relatively good condition, certainly not beyond repair and is significant for aesthetic and evidential reasons. Although this window is later than the house itself, its replacement, even with an exact replica, would be considered to diminish the special interest of the building and an application to do so would therefore probably be refused. It goes without saying that the pervasive use throughout the country of horrible white plastic for windows, doors, gutters etc. is always resisted on listed buildings.

All this might give the impression that very little change is ever allowed; however, it is usually possible to agree alterations to listed buildings and most LBC applications are actually approved.

For applications affecting Grade I and II\* listed buildings the Local Planning Authority automatically consults Historic England (formerly English Heritage), and in many cases there is a collaborative approach to decision making.



una década. Esta obra implicaba una cantidad considerable de cambios en su interior pero también garantizó el futuro de un edificio muy deteriorado. La LBC fue concedida después de largas negociaciones entre los dueños, arquitectos y administraciones (Dartmoor National Park Authority y English Heritage) sobre cada detalle, tanto en el interior como en el exterior del edificio. Esto garantizó que el interés histórico y el carácter especial del edificio permaneciera intacto y su importancia no fuera perjudicada.

El Historic England y otras organizaciones editan publicaciones con consejos especializados que cubren todos los aspectos de la conservación; por ejemplo describen los tipos de edificios, técnicas de reparación y evaluaciones de impacto. Esto ayuda a los solicitantes y a las administraciones a entender lo que es significativo y dónde este significado corre el peligro de ser dañado.

Las interpretaciones definitivas de las normas gubernamentales y de las ambigüedades ocasionales encontradas en la ley son aclaradas por jurisprudencia en base a la cual las decisiones son revisadas en apelación o en el juzgado. Esto ayuda a asegurar un enfoque relativamente consistente en la toma de decisiones en todo el país.

The Grade II\*-listed former Golden Lion Inn (fig. 12) was converted to apartments about a decade ago involving a considerable amount of internal alteration but also guaranteeing the future of a dilapidated building. LBC was only granted following lengthy negotiations between the owners, their architects, the Local Planning Authority and English Heritage about every external and internal detail. This ensured that its special interest remained intact and its significance was not harmed.

Historic England and other organisations publish abundant specialist guidance covering all aspects of conservation; for example describing building types, repair techniques and assessment of impact. This helps applicants and Local Planning Authorities to understand what is significant and where it might be harmed.

Definitive interpretations of government guidance and of the occasional ambiguities found in the Act are provided by Case Law, whereby decisions are tested at appeal or in the courts. This helps to ensure a relatively consistent approach to decision-making throughout the country.

## EL DERECHO A APELAR

Como con cualquier solicitud urbanística, existe un derecho de recurrir la denegación de una licencia de obra (LBC) sin aplicársele ningún recargo. Cuando se interpone una apelación, un representante del Planning Inspectorate, una organización nacional imparcial en su juicio, toma en consideración la decisión y resuelve si la denegación está justificada a la luz de las ordenanzas nacionales y locales, o si la LBC, después de todo, puede ser concedida. El derecho a apelación es una herramienta importante; pese a tener el respaldo de la guía de jurisprudencia, las administraciones locales a veces toman decisiones que son muy subjetivas o que son justificadas inapropiadamente. Es por lo tanto esencial que estas decisiones sean cuestionadas.

## ORDEN DE EJECUCIÓN

Cuando se realizan obras en un edificio sin la LBC (Listed Building Consent), el dueño y el responsable de la obra pueden ser procesados y, si son declarados culpables, multados o encarcelados. El dueño de una casa urbana del siglo XVIII (fig. 13) fue multado recientemente con 7.500 libras por picar el enlucido histórico de los muros interiores. Normalmente también se entrega en estos casos una Listed Building Enforcement Notice,

## THE RIGHT OF APPEAL

As with any planning application, an applicant has the right to appeal against refusal of Listed Building Consent and there is no fee to do so. Where an appeal is lodged, a representative of the Planning Inspectorate, an impartial national organisation, considers the decision and decides whether refusal was justified in the light of national and local policies, or whether LBC should, after all, be granted. The right of appeal is an important tool, as despite having the backing of guidance and case law, Local Planning Authorities sometimes make decisions that are too subjective or are not properly justified. It is therefore essential these should be open to challenge.

## ENFORCEMENT

Where works are carried out without Listed Building Consent, the owner and the perpetrator may be prosecuted and, if found guilty, fined or imprisoned. The owner of the 18th century house shown in Figure 13 was recently fined £7,500 for removing plasterwork from internal partitions. Usually, a Listed Building Enforcement Notice would be served as well, requiring

requiriendo que toda obra realizada en el edificio que no haya sido autorizada, se deshaga y que el edificio se devuelva a su estado original usando técnicas y materiales originales. Muy a menudo las infracciones en edificios catalogados son denunciadas por los ciudadanos mostrando hasta qué punto la gente se siente responsable de su entorno histórico, más que una malicia puntual. Aunque las infracciones ocurren regularmente, las reglas descritas anteriormente en su mayoría parecen cumplirse.

## REFLEXIÓN

En este texto, solo ha sido posible el abordar superficialmente la complejidad de un sistema que tiene muchas facetas y está en continua evolución. Básicamente, la clave para tomar decisiones delicadas sobre el futuro de un edificio histórico es tener un entendimiento profundo sobre su construcción, historia, diseño y el marco en el que está situado; de esta manera, su carácter único puede ser objeto de reconocimiento. En el mejor de los casos, el sistema de protección inglés propicia que esto suceda, aunque tengo que decir que los graves recortes económicos del gobierno representan una amenaza para su eficacia. Confiemos en que esta infraestructura esté lo suficientemente arraigada para soportar la tormenta. 🏛️

that all unauthorised works to the building are undone and that it is reinstated exactly as it was before using original materials and techniques. Listed building breaches are very often reported by members of the public and I think this largely reflects how much people care about the historic environment, rather than mere spitefulness. While breaches do occur regularly, the rules described above mostly seem to be observed.

## FINAL THOUGHT

I have only been able to touch here on the complexities of a system that has many facets and is continuously evolving. Ultimately, the key to making sensitive judgements about the future of any historic building is to have a thorough understanding of its construction, history, design and setting; in this way, its unique character can be recognized. At its best, the English listed building protection system encourages this to happen, though I have to say that severe government cut-backs in resourcing do represent a threat to its continuing effectiveness. Let us hope that framework is well enough established to weather that particular storm. 🏛️



13. Interior del siglo XVIII de una casa catalogada Grado II, donde se ha quitado el entramado y enlucido sin permiso

13. 18th Century Interior of Grade II Listed House where lath and plaster has been removed without Listed Building Consent

## NOTAS / NOTES

1. Hay sistemas similares ligeramente diferentes en Escocia (que siempre ha tenido un sistema legal diferente del de Inglaterra) y en Gales e Irlanda del Norte / There are slightly different systems in Scotland (which has always had a separate legal system from England) and Wales and Northern Ireland.
2. Las autoridades locales de planificación pueden ser el distrito, el municipio o concejos metropolitanos, o una de las diez autoridades de parques nacionales, cada uno de los cuales tiene responsabilidades de planificación/ Local Planning Authorities can be district, borough or metropolitan councils, or one of the ten national park Authorities, each of which has planning responsibilities.
3. <http://www.theguardian.com/books/2015/jul/31/british-library-awarded-grade-i-listed-building-status>
4. [http://www.britishlistedbuildings.co.uk/england/devon/ashburton#.Vbpe\\_6Xd3o4](http://www.britishlistedbuildings.co.uk/england/devon/ashburton#.Vbpe_6Xd3o4)
5. <http://www.legislation.gov.uk/ukpga/1990/9/contents>
6. En último término, al menos en teoría, la decisión final de conceder o denegar una List Building Consent corresponde a los representantes elegidos democráticamente / Ultimately, in theory at least, the final decision to grant or refuse Listed Building Consent rests with democratically elected members.
7. <https://www.gov.uk/government/publications/national-planning-policy-framework>

## REFERENCIAS / REFERENCES

- Clark Kate. 2001. *Informed Conservation: Understanding Historic Buildings and Their Landscapes for Conservation*. English Heritage, London. ISBN 1 873592647.
- Historic England. 2008. *Conservation Principles. Policies and Guidance for the sustainable management of the historic environment*.
- Mynors Charles. 2006. *Listed Buildings, Conservation Areas and Monuments*. Sweet and Maxwell London. ISBN-10: 0421758309.