



SEGOVIA

Instrucción sobre las Memorias de Idoneidad Técnica (en adelante MIT) reguladas en el artículo 27 del Plan Especial de Áreas Históricas de Segovia (en adelante PEAHIS) con la finalidad de agilizar y simplificar su tramitación de cara a la intervención administrativa en el uso del suelo en el ámbito del citado Plan Especial cuando se trate de actuaciones parciales en edificios existentes.

(Instrucción dictada por Decreto de la Alcaldía núm. 2026/05891 de fecha 22 de septiembre de 2026)

La Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español, como la Ley 7/2024, de 20 de junio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León exigen que por parte de la Administración se proceda a efectuar una validación previa desde el punto de vista de la protección del patrimonio cultural de las intervenciones sobre los inmuebles que cuenten con distintos grados de protección.

A este respecto, la disciplina relacionada con la protección del patrimonio cultural ha ido evolucionando en los últimos años en la línea de exigir a las Administraciones la implantación de distintas herramientas que permitan la evaluación del impacto de las intervenciones sobre los inmuebles con distintos grados de protección como base para la toma de decisiones.

En este sentido, la Conferencia General de la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura aprobó con fecha 16 de noviembre de 1972 la “Convención sobre la Protección del Patrimonio Mundial, Cultural y Natural”. El Estado español, a través del Instrumento de Aceptación de 18 de marzo de 1982 (BOE 1 de julio de 1982) adoptó el Acuerdo de ratificación de la Convención del Patrimonio Mundial, Cultural y Natural.

La citada Convención crea, en su artículo 8, el denominado Comité del Patrimonio Mundial que tiene entre sus funciones más destacadas revisar y adoptar las Directrices Prácticas para la aplicación de la Convención del Patrimonio Mundial.

El párrafo 118bis de las Directrices Prácticas vigentes en la actualidad, establece:

118 bis. No obstante los párrafos 179 y 180 de las Directrices Prácticas, los Estados Partes velarán por que las evaluaciones de impacto ambiental, las evaluaciones de impacto patrimonial y/o las evaluaciones ambientales estratégicas se lleven a cabo como un requisito previo para los proyectos y las actividades de desarrollo cuya ejecución esté prevista dentro o alrededor de un bien Patrimonio Mundial. Estas evaluaciones deberán servir para determinar alternativas de desarrollo, así como las posibles repercusiones positivas y negativas en el valor universal excepcional del bien y para recomendar medidas de atenuación contra la degradación u otras repercusiones negativas en el patrimonio cultural o natural dentro del bien o en su entorno más amplio. Esto garantizará la protección a largo plazo del valor universal excepcional y el fortalecimiento de la resiliencia del patrimonio ante los desastres y el cambio climático.



Aunque existe un debate jurídico sobre el carácter vinculante de estas Directrices para las Administraciones con competencia en materia de protección patrimonial, lo que no plantea ninguna duda es la obligación de la observancia de lo dispuesto en las mismas por parte de dichas Administraciones a tenor de lo dispuesto en la Disposición adicional octava de la Ley 7/2024, de 20 de junio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León donde se establece:

Sin perjuicio de lo dispuesto en la presente ley, las Administraciones a quienes corresponda su aplicación quedarán también sujetas a los Acuerdos Internacionales válidamente celebrados por España.

La actividad de tales Administraciones estará asimismo encaminada al cumplimiento de las resoluciones y recomendaciones que, para la protección del Patrimonio Histórico, adopten los Organismos internacionales de los que España sea miembro.

Así las cosas y dado que, por un lado, el Comité del Patrimonio Mundial de la UNESCO inscribió el 6 de diciembre de 1985 en la Lista de Patrimonio Mundial a la denominada “Ciudad Vieja de Segovia y su Acueducto” y, por otro, que gran parte del ámbito de PEAHIS coincide con la delimitación de la “Ciudad Vieja de Segovia y su Acueducto”, la actividad del Ayuntamiento de Segovia, dentro del ámbito que incluye el PEAHIS, debe estar encaminada al cumplimiento de las Directrices Prácticas para la aplicación de la Convención del Patrimonio Mundial, Cultural y Natural de la UNESCO.

Por su parte, el artículo 48.1 de la mencionada Ley 7/2024, de 20 de junio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León señala:

1. *Toda intervención en el Patrimonio Cultural de Castilla y León estará dirigida a promover su conocimiento y a garantizar su conservación mediante actuaciones tendentes a evitar las causas principales del deterioro de los bienes y a mantener sus valores culturales y sus elementos identificadores esenciales.*

Completando lo dispuesto en el mencionado artículo, el artículo 51 de la citada Ley 7/2024, remite al artículo 49 de la misma respecto a los criterios de intervención en Áreas Patrimoniales, estableciendo este artículo:

(...)

d) Se realizarán los estudios necesarios para el mejor conocimiento del bien que garanticen la idoneidad de la intervención.

e) Toda intervención deberá quedar debidamente documentada. A tal efecto se describirá de forma pormenorizada lo ejecutado y se incorporará documentación gráfica del proceso seguido.

f) se conservarán las aportaciones de distintas épocas. Excepcionalmente, para una mejor comprensión del bien, se podrá autorizar alguna eliminación que quedará debidamente documentada (...).

Pues bien, la figura de la MIT se configura como una herramienta de evaluación del impacto de las posibles repercusiones positivas o negativas que determinadas actuaciones o



intervenciones pueden provocar sobre un edificio existente que cuente con algún tipo de protección desde el punto de vista del patrimonio cultural. Su finalidad es garantizar, a través del conocimiento del bien sobre el que se pretende actuar, el mantenimiento y preservación de los valores culturales y de los elementos identificadores esenciales que le han hecho acreedor de un tipo de protección determinado.

Se trata de un instrumento totalmente novedoso respecto a los instrumentos que habitualmente se venían incluyendo en los planes especiales de protección previstos en la legislación urbanística. A este respecto, hay que señalar que la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León con sede en Burgos ha ratificado, en sentencia firme, la sujeción de dicha figura al ordenamiento jurídico.

Por su parte, existe una disparidad de términos con significado equivalente, especialmente en relación con la tipología de las intervenciones sobre el patrimonio cultural, tanto en la normativa de protección del patrimonio cultural como en los instrumentos urbanísticos. Esta disparidad se ha acentuado más si cabe con la entrada en vigor de la Ley 7/2024, de 20 de junio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León

Tras una praxis abundante en relación con la tramitación de las MIT, desde la entrada en vigor del PEAHIS, se ha podido comprobar que la confluencia del carácter novedoso de la misma con la disparidad de términos con significado equivalente relacionados con la tipología de las intervenciones sobre el patrimonio cultural, ha llevado a una disfunción a la hora de interpretar en que casos es necesario presentar las MIT, exigiéndose su presentación en supuestos donde la actuación objeto de la intervención administrativa en el uso del suelo, por sus características, no supone menoscabo de los elementos identificadores esenciales que han hecho acreedor al edificio objeto de la actuación de un tipo de protección determinado; o, en el caso de ser necesaria su presentación, se ha exigido un contenido de las mismas desproporcionado en relación con la actuación que se pretende realizar.

Por este motivo, se considera necesario dictar una Instrucción donde, partiendo de un estudio de las equivalencias de términos y de definiciones de las distintas figuras de intervención/actuación sobre el patrimonio cultural, se determine los casos en los que es exigible la presentación de una MIT y el contenido de las mismas en relación al alcance de la intervención a realizar.

I. Sobre la equivalencia de las distintas figuras de intervención/actuación parcial recogidas en la normativa en relación con edificios sujetos a algún tipo de protección desde el punto de vista del Patrimonio Cultural.

1.- Los tipos de intervención según lo dispuesto en el Ley 7/2024, de 20 de junio, de Patrimonio Cultural de Castilla y León

El punto 2 del artículo 48 de la Ley 7/2024 establece la siguiente clasificación en relación con las intervenciones en el Patrimonio Cultural de Castilla y León:

Artículo 48. Tipos de intervención:

2. A efectos de esta Ley, se entiende por:



- a) *Mantenimiento: conjunto de actuaciones periódicas de reconocimiento, control de parámetros físicos y reparación de los bienes frente al menos cabo que se pueda producir por el natural uso de estos o por su exposición a los agentes naturales.*
- b) *Restauración: actuaciones interdisciplinarias dirigidas a la identificación y recuperación de los valores culturales y elementos esenciales del bien.*
- c) *Consolidación. obras de reparación, provisionales o permanentes, dirigidas a detener los procesos de pérdida de estabilidad estructural o cohesión material, total o parcial de los bienes.*
- d) *Rehabilitación: obras de restauración o reforma cuya finalidad complementaria es la recuperación del uso original o la implantación de uno nuevo, con arreglo a los estándares de seguridad, funcionalidad y habitabilidad que sean compatibles con los valores del bien.*

2.- Los tipos de actuaciones parciales en los edificios existentes según lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana de Segovia (en adelante PGOU).

Artículo 202. Actuaciones parciales en edificios existentes.

Las actuaciones parciales en los edificios existentes comprenden los siguientes tipos de obras:

- *Obras de conservación y pequeñas reparaciones.*
- *Consolidación de los edificios.*
- *Actuaciones de adecuación arquitectónica de fachadas y elementos exteriores de los edificios.*
- *Obras de adecuación de cubiertas.*
- *Obras de adecuación de fachadas de locales en planta baja.*
- *Obras de acondicionamiento o rehabilitación individualizada de pisos, locales.*
- *Obras de acondicionamiento o ajardinamiento de espacios libres en las fincas.*

Artículo 203. Actuaciones generales en los edificios existentes que impliquen su conservación.

(...)

3.d. Contenido de las actuaciones de reestructuración parcial.

Se entenderá como reestructuración parcial cuando afecte solo a espacios sin interés tipológico o constructivo. Por tanto, no podrán transformarse los elementos determinantes de la tipología, como los portales de accesos, pasillos de las tipologías organizadas longitudinalmente por ese elemento, núcleos de escaleras de interés, piezas con bóvedas de valor constructivo u ornamental etc.

También se considerará reestructuración parcial la que reproduzca los esquemas y componentes predominantes de la estructuración existente, aunque suponga la sustitución mayoritaria o total de sus componentes materiales originarios.

Artículo 204. Actuaciones parciales en edificios existentes.

1. *Consolidación de los edificios. Por obras de consolidación se entenderá aquellas que, con el objeto de asegurar el mantenimiento de sus características de diseño o de*



adaptarlas a nuevos requerimientos debidos a normativas sectoriales o a cambios en el uso del edificio conformes con la ordenanza zonal correspondiente, afecten a los elementos estructurales: cimientos, muros resistentes, pilares, forjados y armaduras de cubierta.

- 2. Obras de conservación y pequeñas reparaciones. Por obras de conservación y pequeñas reparaciones se entenderá la sustitución parcial de forjados por una sola vez, cuando no sobrepasen del 10% de la superficie total edificada y la de elementos de cubierta, asimismo por una sola vez, siempre que no exceda del 10% de la superficie de ésta; evacuación de aguas; repaso de instalaciones; reparación de galerías; tabiques; sin cambio de distribución; reparación de cerramientos no resistentes; revocos y obras de adecentamiento.*
- 3. Adecuación arquitectónica de fachadas cubiertas y elementos exteriores de edificios, En los ámbitos de las Ordenanzas 1 y 2 se sujetarán a las condiciones establecidas en cuanto composición, acabados y otras. En estas Ordenanzas, las actuaciones generales de rehabilitación y reestructuración conllevarán siempre de adecuación total de las fachadas y elementos exteriores, según dichas condiciones. En las restantes Ordenanzas se aplicarán sus condiciones respectivas.*
- 4. Obras de adecuación de cubiertas. Se aplicarán las mismas condiciones que en el punto anterior.*
- 5. Obras de adecuación de fachadas de locales en planta baja. Se ejecutarán con las condiciones específicas de la ordenanza aplicable al edificio.*
- 6. Obras de acondicionamiento o rehabilitación individualizada de pisos y locales. Las obras de reforma o acondicionamiento de locales de planta baja que tengan un presupuesto de ejecución material por m² superior al 30% del aplicable a nueva construcción del edificio según baremos del Colegio de Arquitectos, deberán implicar la adecuación de la fachada a las condiciones compositivas, de acabados y otras normas estéticas definidas por la Ordenanza respectiva.*
- 7. Obras de acondicionamiento o ajardinamiento de espacios libres en las fincas. Se ejecutarán con las condiciones relativas a cerramientos, pavimentos y otros aspectos de materiales y acabados, como de elementos como pérgolas, toldos u otros, contenidos en las respectivas Ordenanzas. El ajardinamiento, plantaciones de arbustos y arbolado, etc. se someterá asimismo a las normas establecidas en ese aspecto.*

3.- Los tipos de actuaciones parciales en los edificios existentes según lo dispuesto en el PEAHIS.

Artículo 45. Tipos de actuaciones parciales en los edificios existentes.

Se consideran actuaciones parciales en edificios existentes las que afecten solo a partes o elementos de los mismos.

A efectos de establecer el régimen de actuaciones permitidas, prohibidas y debidas para cada ordenanza, se establecen los siguientes tipos de actuaciones parciales en edificación existente:

- a. Conservación.*
- b. Consolidación.*



- c. *Reestructuración parcial.*
- d. *Adecuación arquitectónica de fachadas, cubiertas y elementos exteriores.*
- e. *Acondicionamiento o rehabilitación individualizada de pisos y locales.*
- f. *Enlace funcional de locales.*
- g. *Modernización de instalaciones.*

Artículo 36. Actuaciones parciales de conservación.

Se entenderán obras de conservación las dirigidas al mantenimiento de las condiciones de seguridad, salubridad, ornato público, accesibilidad y habitabilidad de los edificios.

Se incluyen entre las obras de conservación las reparaciones de los elementos arquitectónicos o de instalaciones que se consideren en mal estado y también las obras de mantenimiento interior y exterior, como reparaciones de suelos, revocos o pinturas.

Artículo 37. Actuaciones parciales de consolidación.

Se entenderá como obras de consolidación aquellas dirigidas a la reparación, refuerzo o reparación de elementos estructurales, con posible sustitución parcial de los mismos. Su finalidad es asegurar la estabilidad del edificio o de sus elementos, sin alterar su forma, adecuándose los nuevos elementos y materiales empleados a los propios del edificio o los que éste presentase antes de sufrir modificaciones, respetando íntegramente la organización espacial, la tipología estructural y la composición exterior de la envolvente del edificio, compuesta por fachadas y cubiertas.

Artículo 38. Actuaciones de reestructuración parcial.

Se entenderá como reestructuración parcial la actuación que suponga la modificación de la configuración arquitectónica interior de una parte del edificio, sin afectar a la disposición estructural originaria ni a espacios con interés tipológico o constructivo.

En edificios catalogados con protección INT y EST, las obras de reestructuración parcial no podrán transformar los elementos determinantes de la tipología, incluyéndose entre ellos los portales de accesos, pasillos de las tipologías organizadas longitudinalmente por ese elemento, núcleos de escaleras de interés y piezas con bóvedas de valor constructivo u ornamental.

Artículo 39. Actuaciones de adecuación arquitectónica de fachadas, cubiertas y elementos exteriores de los edificios.

Las obras de adecuación de fachadas, cubiertas y elementos exteriores de los edificios catalogados tendrán por objeto la conservación y, en su caso, la recuperación de las características arquitectónicas y formas originales, con supresión de elementos disconformes, en las condiciones establecidas para cada ordenanza.

En edificios no catalogados, estas obras podrán suponer la adecuación total o parcial de las fachadas y cubiertas a las condiciones establecidas por la ordenanza correspondiente.

En las obras de adecuación de fachadas se incluye la ejecución de nuevos acabados integrados en el entorno, la restitución de carpinterías o cerrajerías inadecuadas, la supresión



de elementos incongruentes y la recomposición de huecos cuando esté permitida por la ordenanza de aplicación.

Artículo 40. Actuaciones parciales de acondicionamiento o rehabilitación individualizada de pisos y locales.

Se consideran obras de acondicionamiento o rehabilitación de pisos destinados a vivienda o de locales destinados a otros usos, las que afecten exclusivamente a elementos privativos de los mismos con el fin de mejorar sus condiciones de habitabilidad y uso, promoviéndose de forma independiente e individualizada.

Las obras de reforma o acondicionamiento de locales de planta baja que tengan un presupuesto de ejecución material por m2 superior al 30% del aplicable a la nueva construcción, deberán implicar la adecuación de la fachada del local a las condiciones compositivas, de acabados y otras normas estéticas establecidas para la ordenanza respectiva, salvo que se especifique lo contrario en la Ficha correspondiente del Catálogo.

4.- Términos y definiciones de un conjunto de conceptos relacionados con la “conservación del Patrimonio Cultural” aprobados por el Comité Europeo de Normalización (CEN) con fecha 20 de septiembre de 2011 y que configuran la NORMA UNE-EN 15898.

Esta norma proporciona los términos y sus definiciones para un conjunto de conceptos generales que son ampliamente utilizados por las personas que trabajan en el campo de la conservación del patrimonio cultural tangible. Su fin es lograr un consenso en el uso de los términos relacionados con la conservación para evitar confusiones y asegurar que lo que una persona quiere decir tiene correspondencia con lo que entiende otra. Es el resultado de cuatro años de consultas, en el seno del Comité Europeo de Normalización, entre expertos de la comunidad europea de conservación.

Al Comité Europeo de Normalización están adscritos 31 países entre los que figura España.

De esta manera, aunque la NORMA UNE-EN 15898 no tiene carácter normativo, se configura como una posible herramienta interpretativa de los profusos, poco claros y frecuentemente sinónimos términos y conceptos que utiliza la normativa reguladora del patrimonio cultural y el planeamiento para identificar las actuaciones y obras sobre los bienes protegidos. Y ello, siguiendo la praxis de los tribunales de justicia de acudir, por ejemplo, al diccionario editado por la RAE, para interpretar el significado de alguno de los términos utilizados en normas jurídicas.

Así, los principales términos y definiciones relacionados con la conservación del Patrimonio Cultural recogidos en la NORMA UNE-EN 15898 son:

3.3.1.- CONSERVACIÓN [CONSERVACIÓN-RESTAURACIÓN]. *Medidas y acciones destinadas a salvaguardar el patrimonio cultural dentro del respeto a su interés patrimonial, incluyendo su accesibilidad a las generaciones presentes y futuras.*

Nota 1.- La conservación comprende la conservación preventiva, la conservación curativa y la restauración.



Nota 2.- El término “conservación-restauración” se utiliza principalmente en el ámbito del patrimonio cultural mueble.

Nota 3.- También se utiliza el término “preservación”, por ejemplo, en bibliotecas y archivos.

Nota 4.- Todas las acciones de conservación se basan en la documentación y/o en evidencias materiales.

3.3.5.- CONSERVACIÓN PREVENTIVA. *Medidas y acciones dirigidas a evitar o minimizar en el futuro una lesión o daño, un deterioro y una pérdida y, en consecuencia, cualquier intervención invasiva.*

Nota.- En el ámbito del patrimonio mueble, la “conservación preventiva” es generalmente indirecta. Concretamente, estas medidas y acciones se llevan a cabo en el entorno inmediato del bien.

3.3.6.- CONSERVACIÓN CURATIVA. *Acciones aplicadas directamente sobre un bien para detener el deterioro y/o limitar lesiones o daños.*

3.3.7.- RESTAURACIÓN. *Acciones realizadas sobre un bien estable o estabilizado destinadas a mejorar su reconocimiento, comprensión y/o uso, dentro del respeto a su interés patrimonial y a los materiales y técnicas utilizados.*

Nota 1.- En algunos ámbitos profesionales, especialmente en el del patrimonio cultural inmueble, el término “restauración” tradicionalmente cubre todo el campo de la conservación.

Nota 2.- La conservación curativa a menudo es implementada al mismo tiempo que la restauración.

3.4.1.- MANTENIMIENTO *[Término relacionado con la conservación preventiva]. Acciones periódicas de conservación preventiva orientadas a mantener un bien en un estado adecuado para conservar su interés patrimonial.*

Ejemplos.- Limpieza de canalones, engrasado de maquinaria, limpieza de polvo de muebles...

3.5.4.- CONSOLIDACIÓN. *Mejora de la cohesión interna o estabilidad mecánica, generalmente incluyendo la adición de material.*

Nota.- Cuando sólo se considera la estabilidad mecánica, también se utiliza el término “refuerzo”.

3.5.5.- RECOMPOSICIÓN. *Volver a juntar las partes desmembradas de un bien.*

Nota.- El término “anastilosis” se utiliza algunas veces en relación con el patrimonio cultural inmueble.

3.5.6.- RECONSTRUCCIÓN. *Restablecimiento de un bien a su presunta forma anterior utilizando materiales existentes o de sustitución.*



Nota 1.- La reconstrucción respeta el interés patrimonial del bien y se basa en evidencias.

Nota 2.- La reconstrucción puede ser física o virtual.

Nota 3.- En algunos ámbitos de la práctica, se emplea con este significado el término “restauración” en lugar de “reconstrucción”.

3.5.7.- REINTEGRACIÓN. *Adición de material con el fin de facilitar la percepción y la comprensión del bien.*

Ejemplo.- Retoque, relleno de lagunas, inserción, repinte...

3.5.8.- REHABILITACIÓN. *Intervenciones sobre un bien inmueble con el fin de recuperar la presunta funcionalidad anterior, para adaptarlo a una función diferentes o para adaptarlo a unos niveles de confort, seguridad y acceso.*

Nota 1.- La rehabilitación debería basarse en evidencias evaluadas, incluyendo el interés patrimonial.

Nota 2.- La rehabilitación no es, en general, una actividad de conservación, pero puede incluir algunas acciones de conservación.

3.5.9.- RENOVACIÓN. *Acción de renovar un bien sin necesidad de respetar su material o su interés patrimonial.*

Nota 1.- La renovación no es una actividad de conservación.

Nota 2.- Un plan de renovación, sin embargo, puede implicar algunas acciones de conservación.

3.5.10.- REPARACIÓN. *Acciones aplicadas sobre un bien o sobre una parte del mismo para recuperar su funcionalidad y/o su aspecto.*

Nota 1.- La reparación sólo es una acción de restauración si respeta el interés patrimonial y se basa en evidencias.

Nota 2.- La reparación es considerada generalmente como una actividad de conservación curativa en el ámbito del patrimonio cultural inmueble.

5.- Equivalencias de términos y definiciones de las distintas figuras de intervención/actuación parcial:

Relacionando lo expuesto en los cuatro puntos anteriores y tomando como base los términos y definiciones recogidos en la NORMA UNE-EN 15898 se puede llegar a las siguientes conclusiones respecto a la equivalencia de las distintas figuras de intervención/actuación parcial recogidas en la normativa en relación con edificios sujetos a algún tipo de protección desde el punto de vista del Patrimonio Cultural:

1ª. El término “conservación” comprende la “conservación preventiva”, la “conservación curativa” y la “restauración”.



2ª. Los términos “conservación preventiva” y “mantenimiento” son equivalentes y tienen identidad de significado.

3ª. Aunque los términos “consolidación”, “restauración”, “reestructuración”, “adecuación” y “acondicionamiento” no engloban, con carácter general, actuaciones que pudieran incluirse en los términos “conservación/mantenimiento”, si existen actuaciones concretas dentro de dichos términos que pudieran ser consideradas entre estas últimas.

II. Sobre los casos sujetos a la presentación de Memoria de Idoneidad Técnica según lo dispuesto en el artículo 27.5 del PEAHIS.

Por un lado, el punto 5 del artículo 27 del PEAHIS establece:

5. Casos sujetos a la presentación de Memoria de Idoneidad Técnica.

Se aportarán obligatoriamente la MIT en los siguientes casos:

- a) En edificios catalogados con Protección integral, cuando se vaya a realizar cualquier actuación general o parcial sobre el edificio, distinta del mantenimiento ordinario.
En este caso, la Memoria de Idoneidad Técnica pondrá especial hincapié en la valoración de la autenticidad y la integridad del inmueble que ha llegado a nuestros días, considerando e inventariando de manera expresa todos los elementos valiosos que puedan existir. Analizadas las solicitudes y requerimientos de los usos, utilizaciones y actividades que se pretenden, se evaluará la capacidad de acogida de los mismos, en función de la debida conservación integral del inmueble.*
- b) En edificios catalogados con Protección estructural, cuando se vaya a realizar cualquier actuación general o una actuación parcial distinta de la conservación o del acondicionamiento individualizado de pisos o locales sin afección estructural.*
- c) En edificios catalogados con Protección ambiental, cuando se proyecte la realización de cualquier actuación general o de alguna actuación parcial que implique adecuación arquitectónica de fachadas y/o cubiertas, demolición de elementos estructurales o excavación de sótanos.*
- d) En obras que afecten directamente a las condiciones materiales de conservación y valoración de elementos puntuales catalogados, como patios porticados, atrios, soportales, escudos, monumentos, esculturas, fuentes o portadas.*

De la lectura del citado artículo, a sensu contrario, se desprende lo siguiente:

1º. Las actuaciones que puedan ser englobadas dentro del concepto de “mantenimiento” en los edificios catalogados con protección integral no están sujetas a la presentación de MIT.

2º. Las actuaciones que puedan ser englobadas dentro del concepto de “conservación” en los edificios catalogados con protección estructural, no están sujetas a la presentación de MIT.

3º. Las actuaciones que puedan ser englobadas dentro del concepto de “acondicionamiento”, siempre que sean individualizadas y sin afección estructural de pisos o locales, en los edificios catalogados con protección estructural, no están sujetas a la presentación de MIT.

4º. Las actuaciones que puedan ser englobadas dentro del concepto de “adecuación”, siempre que no impliquen modificación arquitectónica de fachadas y/o cubiertas, en los edificios



catalogados con protección ambiental, no están sujetas a la presentación de MIT.

La exclusión en estos supuestos de la obligación de presentar una MIT es plenamente coherente con la finalidad de la misma.

Como ya se ha señalado al principio de la presente Instrucción, la finalidad MIT es garantizar, a través del conocimiento del bien sobre el que se pretende actuar, el mantenimiento y preservación de los valores culturales y de los elementos identificadores esenciales que le han hecho acreedor de un tipo de protección determinado.

A este respecto, las actuaciones englobadas dentro del término “conservación/mantenimiento” tienen como finalidad el mantenimiento y la preservación de las características esenciales de un edificio, resolviendo los problemas de deterioro que la intemperie, el paso del tiempo, la utilización o la acción humana hayan podido provocar sobre los inmuebles. Estas actuaciones de “conservación/mantenimiento” son siempre parciales y, por sus propias características, deben redundar en el mantenimiento y preservación de los valores culturales y de los elementos identificadores esenciales que han hecho acreedores de un tipo de protección determinado a un edificio.

De esta manera, en cuanto dichas actuaciones parciales redundan en el mantenimiento y preservación de los valores culturales y de los elementos identificadores esenciales que han hecho acreedores de un tipo de protección determinado a un edificio, es lógico que sean excluidas del ámbito de aplicación de las MIT.

Por otro lado, el punto 4 del citado artículo 27 del PEAHIS señala:

4. Contenido de la MIT

4.1. La Memoria de Idoneidad Técnica contendrá los estudios necesarios para la valoración y evaluación del bien sobre el que se pretende intervenir, así como de la intervención que se propone, que en cada caso puede tener un contenido, extensión y profundidad diferente, en relación al alcance de la intervención a realizar y al mayor o menor valor del bien a proteger.

De la lectura de este precepto se desprende que, dependiendo de la intervención a realizar, existe la posibilidad de que las MIT tengan un contenido reducido o simplificado.

Llegados a este punto, no es baladí traer a colación el principio de proporcionalidad o de congruencia entre medios y fines.

Este principio, ha sido definido por la doctrina y la jurisprudencia como aquel que produce la adecuación entre el hecho determinante de la actuación administrativa a los fines o intereses públicos o específicos a que esta actuación debe adecuarse y exige una conducta administrativa que busque una solución adecuada, para alcanzar los fines que justifican la actividad de intervención y que resulte acorde con los intereses generales a que sirve al objeto de la actividad, pero sin que se reduzca, limite o sacrifique de forma innecesaria al principio de libertad que informa, con carácter general, la actividad de los particulares.

Se trata por lo tanto de un principio que marca las pautas de comportamiento de la Administración para que ésta alcance los fines que el Derecho la atribuye que son: velar por el interés general y adecuar la actuación administrativa a los fines que persigue.



Es por ello que el principio de proporcionalidad, como elemento institucional, encuentra su consagración en el artículo 103.1 de la Constitución Española, puesto que servir con objetividad al interés general supone una ponderación de intereses y racionalidad de una actividad administrativa. Asimismo, el artículo 106 de la Constitución recoge implícitamente el principio de proporcionalidad al exigir el sometimiento de la actuación administrativa a los fines que lo justifican, lo que supone no solo la prohibición de perseguir fines distintos, sino la adecuación de la actividad a los fines establecidos en el ordenamiento.

En lo que respecta al ámbito administrativo, el principio de proporcionalidad tiene expresión en el artículo 34.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas que preceptúa que “el contenido de los actos (...) será adecuado a los fines de aquellos”, lo que sin duda es un claro principio de proporcionalidad.

En el mismo sentido, prescribe el artículo 84.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local que la intervención de las Entidades locales se ajustará, en todo caso y entre otros, al principio de proporcionalidad con el objetivo que se persigue.

Habida cuenta de lo expuesto se establecen las siguientes directrices respecto a la aplicación de lo dispuesto en el artículo 27 del PEAHIS:

Primera. De acuerdo con el artículo 27.5 del PEAHIS, las siguientes actuaciones sobre edificios catalogados no están sujetas a la presentación de MIT:

1º. En los edificios catalogados con protección integral, las actuaciones parciales y puntuales de mantenimiento de los elementos arquitectónicos o de instalaciones, tanto interiores como exteriores, incluyendo dentro de las mismas tanto actuaciones de reparación de los elementos que estén en mal estado, como de conservación preventiva de los mismos. Dentro de estas actuaciones tienen cabida:

- 1.1. Las actuaciones parciales y puntuales para la mejora de las condiciones de seguridad, salubridad, ornato público, accesibilidad y habitabilidad.*
- 1.2. Las actuaciones de sustitución de elementos puntuales de carpinterías, cerrajerías, aleros, vuelos, canalones etc.*
- 1.3. Las actuaciones de limpieza del tejado y canalones.*
- 1.4. Las actuaciones parciales y puntuales de modernización de instalaciones.*

2º. En los edificios catalogados con protección estructural, además de las señaladas en el punto anterior:

- 2.1. Las actuaciones de acondicionamiento individualizado de pisos o locales sin afección estructural.*

3º. En los edificios catalogados con protección ambiental, además de las señaladas en los dos puntos anteriores:

- 3.1. Las actuaciones de sustitución de aplacados de piedra.*
- 3.2. Las actuaciones parciales de enlace funcional de locales.*



No obstante todo lo anterior, dado que ningún tipo de actuación puede llevar aparejada la destrucción o el deterioro de los elementos protegidos, deberá estar perfectamente definido en la solicitud de licencia de obras o en la declaración responsable presentada, el alcance de las actuaciones a realizar y su incidencia en los elementos protegidos. A este respecto, deberá solicitarse al interesado las aclaraciones necesarias para conocer exactamente el alcance de las actuaciones.

Segunda. De acuerdo con el artículo 27.4 del PEAHIS, las siguientes actuaciones sobre edificios catalogados requerirán de la presentación de MIT con un contenido reducido o simplificado a determinar para cada una de las actuaciones.

1º. En los edificios catalogados con protección integral, cuando excedan de un carácter puntual y acotado, las actuaciones parciales de mantenimiento de los elementos arquitectónicos o de instalaciones, tanto interiores como exteriores, incluyendo dentro de las mismas tanto actuaciones de reparación de los elementos que estén en mal estado, como de conservación preventiva de los mismos. En relación con estas actuaciones se exigirá el siguiente contenido:

- 1.1. En las actuaciones parciales para la mejora de las condiciones de seguridad, salubridad, ornato público, accesibilidad y habitabilidad: Un estudio de identificación y evaluación de la conservación de elementos valiosos y de interés.*
- 1.2. En las actuaciones de sustitución de carpinterías, cerrajerías, aleros, vuelos, canalones etc: Un estudio de identificación y evaluación de la conservación de elementos valiosos y de interés.*
- 1.3. En las actuaciones sobre la cubierta de los edificios como operaciones de retejo, de cambio de ripia o de tablazón y de aislamiento e impermeabilización de la cubierta:*
 - 1.3.1. Un estudio de identificación y evaluación de la conservación de elementos valiosos y de interés.*
 - 1.3.2. Un estudio sobre la existencia de especies protegidas y en el caso de que existan, las medidas propuestas para la protección y el fomento de la biodiversidad.*
- 1.4. Las actuaciones parciales de modernización de instalaciones: Un estudio de identificación y evaluación de la conservación de elementos valiosos y de interés.*

2º. En los edificios catalogados con protección estructural, además de las señaladas en el punto anterior:

- 2.1. En las actuaciones de sustitución de la estructura de cubierta siempre y cuando no sobrepasen el 10% de la superficie de esta:*
 - 2.1.1. Un estudio de las características y del estado de conservación del inmueble.*
 - 2.1.2. Un estudio de identificación y evaluación de la conservación de elementos valiosos y de interés.*
 - 2.1.3. Un estudio sobre la existencia de especies protegidas y en el caso de que existan, las medidas propuestas para la protección y el fomento de la*



biodiversidad.

3º. En todos los edificios catalogados, el cambio de uso, cuando el mismo no suponga una afección negativa respecto al mantenimiento y preservación de los valores culturales y de los elementos identificadores esenciales que han hecho acreedores al inmueble de este tipo de protección: Un estudio comparativo de utilización actual y utilización futura y capacidad de acogida.

Las directrices contenidas en la presente Instrucción deberán ser tenidas en cuenta por el personal adscrito al Área de Urbanismo y Patrimonio del Ayuntamiento de Segovia en la tramitación de los correspondientes expedientes.