ANEXO 0. Ampliación Justificación Modificación PEPCH para justificar la ausencia de aprovechamiento lucrativo previsto por estas

Se incorpora este Anexo a la Modificación ya tramitada con objeto de ampliar la justificación dada incluyendo y ampliando conforme lo requerido en los apartados a,b,c y f del art.106 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura (RPLANEX). Así:

a) *Justificación detallada de la reforma pretendida, en relación no sólo con el terreno directamente afectado, sino con el conjunto de su entorno inmediato, con especial referencia a la red básica de dotaciones. Deberá justificarse expresamente la mejora de la ordenación respecto del conjunto del barrio o núcleo urbano en el que se encuentre el ámbito afectado.*

Como ya se indicó el objeto de la modificación es recalificar a Uso Residencial el Palacio de San Carlos, que conforme Plano 0.12.11 de Calificación del Suelo del PEPCH vigente se califica como Equipamiento Religioso, dentro del Suelo Urbano Consolidado.

Se pretende subsanar el error reflejado en este PEPCH, tal y como también se entendió así en la resolución de CUOTEX de 31 de mayo de 2018 por la que esta modificación ha sido aprobada. La corrección de este error no supone ni mejora ni detrimento en la "red básica de dotaciones" ya que dicho palacio nunca ha tenido ese uso, tan sólo fue cedido en parte a una congregación religiosa durante 50 años-hasta el año 2010 que volvieron a su antiguo convento situado en el situado en la Plaza de los Moritos-, permaneciendo el resto del edificio como uso residencial.

En cuanto a la mejora de ordenación existente, el edificio se encuentra declarado como Monumento Histórico-Artístico de carácter Nacional mediante RD 3087/1978 de 10 de Noviembre (BOE de 2/01/1979), y cuenta con protección Monumental.

En el art. 196, referente a la relación parcela-edificación del Capítulo II. Condiciones Generales de la Edificación protegido del PEPCH, además de reseñarse que *"el nivel de protección del edificio afecta, así mismo, a los espacios libres de la parcela en que se localiza"* establece para el Nivel 1 "Monumental" **que no podrá procederse al incremento de la edificabilidad sobre la parcela**, a menos que se explicite lo contrario en las Normas Particulares de cada Zona. Por lo que tampoco se producirá ni mejora ni detrimento en la ordenación del núcleo urbano.

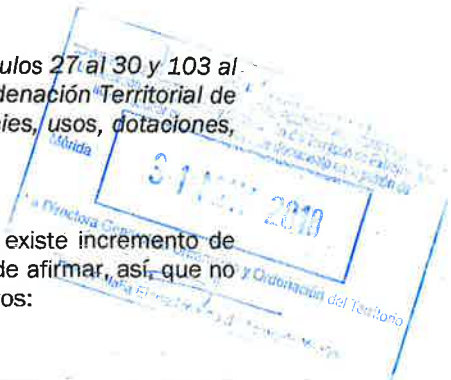
Lo que si se evitará será una posible indemnización que tendría que sufragar el Ayuntamiento de Trujillo, en base a lo previsto en el art.48 del TRLS (supuestos indemnizatorios):

> *Dan lugar en todo caso a derecho de indemnización las lesiones en los bienes y derechos que resulten de los siguientes supuestos:*
> ....
> *e) La ocupación de terrenos destinados por la ordenación territorial y urbanística a dotaciones públicas, por el período de tiempo que medie desde la ocupación de los mismos hasta la aprobación definitiva del instrumento por el que se le adjudiquen al propietario otros de valor equivalente. El derecho a la indemnización se fijará en los términos establecidos en el artículo 112 de la Ley de Expropiación Forzosa.*

b) *Justificación de que la mejora pretendida respeta, complementa y mejora las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.*

El cambio pretendido va a suponer una mejora del casco urbano de Trujillo, ya que va a posibilitar la puesta en valor de la edificación al regularizarse y reconocerse el uso residencial que siempre ha tenido.

c) *Justificación de la innovación en relación a las determinaciones de los artículos 27 al 30 y 103 al 105 del presente Reglamento y artículos 74, 80, 82 de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.* ***f)*** *Estudio comparativo, estado actual y modificado, de superficies, usos, dotaciones, aprovechamientos, y edificabilidades.*



La justificación fundamental de parte de estos artículos pasa por aclarar si existe incremento de aprovechamiento lucrativo o no, por la corrección del error planteada. Se puede afirmar, así, que no existe incremento de aprovechamiento lucrativo en base a los siguientes motivos:

- Entendiendo la modificación como una corrección de errores, se vuelve a lo que debiera haber sido la edificación (uso residencial) y no se produciría incremento de aprovechamiento al reconocer algo que ya existía y por tanto ya lo tenía.

- En todo caso hay que tener en cuenta que el tratamiento que da la normativa actual al uso equipamiento con respecto a la normativa de aplicación cuando se redactó tanto las NNSS como el PEPCH. Así, en estos se incluyó como equipamiento religioso tanto edificios destinados a Iglesias como los destinados a conventos/monasterios. Actualmente el RPLANEX incluiría las Iglesias como Uso Dotacional (cultural-deportivo) y los conventos/monasterios como Residencial comunitario (conforme anexo 2.1.c). Ni las NNSS vigentes ni el PEPCH, establecen coeficientes de homegeneización entre los diferentes usos pormenorizados del residencial por lo que el aprovechamiento reconocido en este caso sería equivalente para el residencial unifamiliar, plurifamiliar y comunitario.

Estas consideraciones se pudieran realizar de manera análogo a la reserva dotacionales que se requiriesen.

La Modificación aprobada resuelve el error existente, recalificando el palacio a su situación primitiva y real, por lo que no supondría incremento de aprovechamiento alguno ni por consiguiente las medidas compensatorias fijadas en el art.80.2 de la LSOTEX. No sólo no se produce incremento sino que puede que se disponga de menos edificabilidad que la zona homogénea 4 en la que se ubica, al tener el Palacio una protección monumental y no poder incrementar su aprovechamiento, conforme lo indicado en el artículo 196 del PEPCH.

En Trujillo, a 12 de Julio de 2018

Fdo.: Ramona García Caro. Arquitecta coleg.nº 458503

