



RESOLUCIÓN de 31 de mayo de 2018, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la modificación puntual n.º 24 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Trujillo, que tiene por objeto el cambio de calificación, de uso de equipamiento a uso residencial, del Palacio Carvajal Vargas (San Carlos). (2018061985)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 31 de mayo de 2018, adoptó el siguiente acuerdo:

Visto el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio y debatido el asunto.

De conformidad con lo previsto en el artículo 7.2.h del Decreto 50/2016, de 26 de abril, de atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de resolver sobre su aprobación definitiva, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Las competencias en materia de Urbanismo y Ordenación del Territorio se encuentran actualmente asignadas a la Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio, mediante Decreto del Presidente 21/2017, de 30 de octubre, por el que se modifican la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Por Decreto 181/2017, de 7 de noviembre, se estableció la estructura orgánica básica de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, atribuyéndose a la actual Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio el ejercicio de esta competencia, así como la de asegurar el funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

Así mismo, la disposición adicional primera del citado Decreto 181/2017, indica que "las referencias del ordenamiento a los órganos suprimidos, se entenderán realizadas a los que en esta misma norma se crean, los sustituyen o asumen sus competencias".

Puesto que Trujillo no dispone de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal adaptadas u homologadas a la ordenación estructural del artículo 70.1.1 de la Ley 15/2001 (LSOTEX), hasta tanto dicha homologación se produzca, la competencia de aprobación definitiva del planeamiento radicará, en todo caso, en dicho órgano de la Junta de Extremadura.

Cualquier innovación de las determinaciones de los planes de ordenación urbanística deberá ser establecida por la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones (artículo 80 de la LSOTEX).

Respecto del asunto epigrafiado, se ha seguido el procedimiento para su aprobación previsto en los arts. 77 y ss. de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX).



Con la presente modificación el Ayuntamiento de Trujillo, pretende corregir la calificación errónea dada por la normativa vigente a la finca catastral donde se localiza el Palacio de San Carlos.

Los diversos instrumentos de ordenación urbanística en vigor o en tramitación clasifican este Palacio dentro de suelo urbano consolidado con las siguientes calificaciones:

- Según NNSS vigentes se le asigna el uso Otros Equipamientos
- El PEPCH lo califica como Equipamiento Religioso dentro de la zona homogénea 4 del Catálogo, incluyéndolo dentro del Nivel de Protección Monumental.

El palacio se encuentra declarado como Monumento Histórico-Artístico de carácter nacional mediante RD 3087/1978, de 10 de noviembre.

Se pretende la recalificación del citado palacio, sito en la calle García Paredes n.º 2, de uso Equipamiento a uso Residencial. La superficie de la parcela es de 2.495 m² y construida de 3.686 m²t según catastro.

Parte del palacio de propiedad privada se cedió durante 50 años gratuitamente para acoger a la Federación Jerónima de Santa Paula por existir problemas en su Convento. Finalizadas las obras de rehabilitación de dicho convento se abandonaron las dependencias cedidas del palacio para volver al Convento de las Jerónimas en la Plaza de los Moritos. Todo este tiempo los propietarios del palacio han estado haciendo uso del mismo como su residencia.

Por todo esto la presente modificación no prevé medidas compensatorias por la recalificación de uso Equipamiento a Uso Residencial planteada, ya que en las NNSS primero (año 2000) y el PEPCH (año 2005) no se tuvo en cuenta la realidad existente, anteriormente descrita.

En relación con la salvaguarda de los valores susceptibles de protección, el representante de la Dirección General de Bibliotecas, Museos y Patrimonio Cultural en la Comisión ratifica, a todos los efectos (incluida la posible afección a patrimonio arqueológico), el sentido "favorable" de la autorización de 7-5-18 emitida por el titular de esta Dirección General, previa obtención de la conformidad de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico de Cáceres.

Su contenido documental mínimo se ha adaptado en lo básico a lo previsto en el artículo 106 de REPLANEX, sin perjuicio de que deban "mejorarse" los datos informativos de la Memoria en relación a los aspectos contemplados en los apartados 1. a, b, c y f de tal precepto, referidos fundamentalmente a la debida acreditación de ausencia de aprovechamiento lucrativo alguno en las actuales Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, derivada de su actual previsión como "equipamiento" del inmueble afectado, y la inexigible previsión para esta modificación de las medidas compensatorias previstas en el artículo 80.2 de la LSOTEX.

Así lo ha entendido esta Comisión al considerar que la modificación ha sido planteada en el contexto de la existencia de un error de "origen" de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.



Cabe recordar que, al momento de la elaboración y aprobación, tanto de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal (AD 30-11-00/DOE de 11-4-02) como del PEPCH (AD 2-11-05/DOE de 15-06-06) no se encontraba vigente el RPLANEX (DOE de 30-01-07), por lo que difícilmente podría atribuirse el aprovechamiento urbanístico lucrativo "privado" alguno, en los términos contemplados distintivamente en el posterior anexo I del citado RPLANEX.

Asimismo de mantenerse el actual destino como "equipamiento" del inmueble referenciado, podrían resultarle plenamente aplicable las previsiones contempladas en el artículo 48 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLS y RU). Es decir, al llevar consigo una restricción a la edificabilidad o uso, en relación con la contemplada para los otros inmuebles privados de la Zona n.º 4 donde se localiza, sus propietarios podrían tener derecho a una indemnización a sufragar por la Administración que propone tal calificación (vinculaciones o limitaciones "singulares").

El Ayuntamiento de Trujillo al aprobar inicial y provisionalmente esta modificación ha apreciado la existencia de este error de "origen" en las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, y en virtud de ello, y como depositaria del interés general, la inexistencia de las medidas compensatorias previstas en el artículo 80.2 de la LSOTEX, a riesgo de que sus propietarios pudieran exigir las medidas indemnizatorias previstas en el artículo 48 del TRLS y RU.

Por tanto, su única pretensión es proceder a la corrección del citado error, para la plena adaptación de su destino urbanístico, conforme a la naturaleza jurídica del inmueble afectado y la realidad existente de su actual uso, a los efectos contemplados en los artículos 12.1 del TRLS y RU y 12 de la LSOTEX.

Además el artículo 78.4 de la LSOTEX es claro "las decisiones de la Administración Autonómica nunca cuestionarán la interpretación del interés público municipal efectuada por el Municipio. Las decisiones de aprobación definitiva, suspensión de dicha aprobación y desestimación de esta deberán motivarse suficientemente".

Y a fin de garantizar el control de legalidad, y el cumplimiento de los cometidos previstos en el artículo 78.3 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

En su virtud, esta Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, vistos los preceptos legales citados y demás de pertinente aplicación,

ACUERDA :

Aprobar definitivamente la modificación puntual n.º 24 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal epigrafiada.

Con carácter previo a la publicación de este acuerdo en el Diario Oficial de Extremadura, deberá aportarse lo siguiente:



- Debe mejorarse la Memoria Justificativa de modo que quede acreditado que no existe incremento de aprovechamiento lucrativo como consecuencia de la modificación que se aprueba y, por tanto, es inexigible la previsión para esta modificación de las medidas compensatorias previstas en el artículo 80.2 de la LSOTEX.
- Deberá aportarse "refundido" de la modificación sobre los planos de conjunto afectados de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal (artículo 79.1.f de la Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la LSOTEX).

Por otro lado, y a los efectos previstos en el artículo 79.2 de la Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la LSOTEX (DOE de 10-04-2015), a esta resolución (que también se publicará en la sede electrónica de la Junta de Extremadura), se acompañará un anexo I contemplativo de un resumen ejecutivo (formato "Word"), en el que, con la identificación de la Empresa o técnico redactor del proyecto y su correspondiente cualificación empresarial o profesional, se recojan las características esenciales de la nueva ordenación, junto con un extracto explicativo de sus posibles aspectos ambientales.

Como Anexo II se acompañará certificado del Jefe de Sección de Seguimiento Urbanístico y Secretario de la CUOTEX, en el que se hará constar la fecha y n.º de inscripción con la que se ha procedido al depósito previo del documento aprobado en el Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico y de Ordenación Territorial dependiente de esta Consejería (artículo 79.1.f de la Ley 10/2015, de 8 de abril, de modificación de la LSOTEX).

Se recuerda al Ayuntamiento que, encontrándose en trámite el Plan General Municipal, deberá adoptar las medidas necesarias para no incurrir en una nueva calificación errónea o indeseada sobre el inmueble afectado.

Contra este acuerdo que tiene carácter normativo no cabe recurso en vía administrativa (artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), y solo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de igual nombre del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su publicación (artículo 46 de Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

Mérida, a 31 de mayo de 2018.

El Secretario,

JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

V.º B.º

La Presidenta,

EULALIA ELENA MORENO DE ACEVEDO YAGÜE



ANEXO I

RESUMEN EJECUTIVO

INTRODUCCIÓN

Este resumen ejecutivo se redacta según lo establecido en el artículo 79.2 de la LSOTEX (redactado por el apartado diecisiete del artículo único de la Ley 10/2015, 8 abril, de modificación de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (DOE de 10 abril).

DATOS EQUIPO REDACTOR

El encargo se realiza al Estudio de Arquitectura formado por las Arquitectas Dña. Ramona García Caro (colegiada en el COADE con n.º 458503) y Dña. Eulalia García Caro, con sede en la c/Comarca Tierra de Barros n.º 23 de Mérida (Badajoz).

OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

La presente modificación pretende "corregir" la calificación errónea dada por la normativa vigente (NNSS), a la finca catastral 2321001TJ5722S0001KT donde se localiza el Palacio de San Carlos – o Casa de la Cadena o Palacio de Carvajal Vargas-, sito entre las c/Mingo, c/ García de Paredes y Travesía de San Pedro de Trujillo.

Las NNSS vigentes clasifican este Palacio dentro de Suelo Urbano Consolidado, con el Uso Otros Equipamientos (EO) en base a la afirmación, reflejada en la Ficha de Catálogo, de que el Palacio es propiedad de las "Monjas Jerónimas" y no de propiedad privada.

Se pretende la recalificación del Palacio de San Carlos (con una superficie de parcela de 2.495 m²s y construida de 3.686 m²t según catastro), de Uso Equipamiento a Uso Residencial modificando para ello las NNSS vigentes.

El Palacio se encuentra declarado como Monumento Histórico-Artístico de carácter Nacional mediante RD 3087/1978, de 10 de noviembre (BOE de 2/01/1979)

JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PLANTEADA

Se justifica la titularidad privada y su uso como Residencia de los Duques de San Carlos y descendientes posteriores desde su fecha de construcción (s XVI-XVII), en base a que

- a) Parte del Palacio fue ocupado por Religiosas conforme se desprende de la Escritura) de "Cesión gratuita de Uso y Habitación" de fecha 6/06/1960, donde Dña. Casilda de Silva y Fernández de Henestrosa— Marquesa de Santa Cruz— propietaria de "una casa llamada Palacio de San Carlos":

Esta cesión parcial y gratuita se realizó, por parte de la Marquesa, ante los problemas que el Convento-residencial habitual de las Monjas de San Jerónimo— situado en la Plaza de los Moritos de Trujillo, presentaba en cuanto a húmedas y falta de agua.



- b) Consta, en Nota Simple de 7/07/1999, de la finca registral 2402 en la que aparte de indicarse como Cargas el citado "derecho de Uso y Habitación a favor de la Federación Jerónima de Santa Paula" se reseña que la Naturaleza de la finca es Vivienda y que el 100% del pleno dominio con carácter privativo es de Dña. Casilda Silva Fernández Henestrosa.
- c) Esta Cesión de Uso finalizó en el año 2010, tal y como se desprende de las comunicaciones entre Sor M.^a Victoria Mansilla, Priora del Monasterio de Santa María de la Concepción Monjas Jerónimas y el Duque de San Carlos-D. Álvaro Fernández Villaverde y de Silva, al haberse ejecutado las obras de restauración del Antiguo Monasterio de Santa María de la Concepción— donde residían inicialmente las Monjas.
- d) Consta "Acta de caducidad convencional/extinción de derechos y apoderamiento" de 3/05/2011, D. Álvaro Fernández Villaverde y de Silva, Marqués de Santa Cruz y Duque de San Carlos.

A este Acta se le adjunta Nota Simple del registro de 28/04/2011, donde ya figura como propietaria de la casa llamada Palacio de San Carlos la fundación D. Álvaro de Bazán.

- e) Tras la extinción del Derecho de Uso y Habitación se procedió a cancelar la carga en el registro de la propiedad.
- f) Además, existen otras referencias a la propiedad privada y al uso residencial en la normativa vigente y/o en tramitación de Trujillo:

- En la "reseña histórica" de la Ficha de Catálogo del PEPCH (adjunta dentro del Anexo IX), se refleja que "Después del Palacio del Marqués de la Conquista, el edificio civil de la plaza de mayor importancia arquitectónica es el Palacio de los Duques de San Carlos, El palacio se construyó al objeto de constituirse en solar de la alianza entre los linajes Vargas y Carvajal. (...)
- En el apartado que el PGM, aprobado provisionalmente, se denomina el Palacio de San Carlos como Palacio de los Carvajal-Vargas (2.2.3.20), describiéndose como: " Fundada por don Diego de Vargas Carvajal, Señor del Puerto de Santa Cruz, a mediados del siglo XVI, estas casas principales fue residencia de los Correos Mayores de India, prebenda que ostentó esta familia 1514 hasta 1768.

El palacio de los Carvajal Vargas es la más monumental de las residencias civiles extremeñas del Renacimiento. A este estilo corresponden sus fachadas, su extraordinario balcón de esquina, y sus célebres chimeneas, extraídas de los tratados de arquitectura de Caesario y Serlio".

A la vista de estos antecedentes se puede afirmar que, desde sus orígenes, data de los s. XVI y XVII, la Casa-Palacio de los Duques de San Carlos ha tenido siempre un Uso Residencial y nunca ha sido equipamiento público y/o privado, y que únicamente se cedió una parte (desde el año 1960 al año 2010) para Uso y habitación de las monjas Jerónimas hasta que su residencia habitual fue restaurada.



JUSTIFICACIÓN no INCREMENTO APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

Las NNSS fueron aprobadas en CUOTEX de 30/11/2000 (publicadas en DOE de 11/04/2002), y el RPLANEX se publicó en DOE de 30/01/2007, por lo que difícilmente podría atribuirse aprovechamiento lucrativo "privado" alguno conforme Anexo I de este Reglamento.

Partiendo de que su aprovechamiento como equipamiento es cero y suponiendo que la calificación como equipamiento se debió al uso religioso— que no se corresponde el de la "Cesión gratuita de Uso y Habitación" con que parcialmente y temporalmente se cedió a la congregación religiosa-, la propiedad podría y puede exigir una compensación económica (vía expropiación) conforme artículo 48 del TRLS (tal y como se ha reseñado anteriormente) para que así fuera adquirido por la administración pública y ante la pérdida de aprovechamiento lucrativo.

Primero el Ayuntamiento, con la tramitación administrativa de la modificación, y la CUOTEX, con la aprobación definitiva de la misma, pretenden evitar dicha posible indemnización.

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 artículo 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 (referente a la relación parcela-edificación del Capítulo II. Condiciones Generales de la Edificación protegido) donde, 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 explicita lo contrario en las Normas Particulares de cada Zona.

ESTADO PROPUESTO

La modificación modifica el Plano O 2.2 de Calificación del Suelo de las NNSS vigentes.

EFFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES

Consta informe de la Dirección General de Medio Ambiente de 9/02/2018 (n.º r.º Ayto. 734 de 16/02/2018) con n.º expte: IA 18/00083, indicando que el Palacio se localiza dentro de la Zona de Uso General de la ZEPA "Colonias de Cernícalo Primilla de Trujillo (ES0000402)" y que la modificación no está sujeta al trámite de evaluación ambiental estratégica al no afectar de forma apreciable a los lugares incluidos en la Red Natura 2000, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- Con anterioridad a emitir licencia urbanística para la realización de cualquier tipo de construcción, rehabilitación, reforma o demolición de construcciones existentes comprendidas en el ámbito de actuación de la modificación puntual se deberá solicitar informe de afectación según lo establecido en el artículo 9 del Decreto 110/2015 de 19 de mayo, por el que se regula la red ecológica europea Natura 2000 en Extremadura.



- Para evitar interferir con las actuaciones previstas en el normal desarrollo del ciclo reproductor de la colonia de cernícalos primillas, todos los trabajos deberán realizarse fuera del período reproductor de la especie del 15 de febrero al 15 de julio.
- El municipio deberá recoger en el planeamiento urbanístico medidas de carácter técnico encaminadas a la conservación del cernícalo primilla. Dicha inclusión podrá hacerse de oficio y en todo caso cuando se haga alguna modificación parcial o total de los instrumentos de planeamiento en cumplimiento del Plan director de la Red Natura 2000 en Extremadura, Anexo II del Decreto 110/2015 y en apartado 4.3.5 Aves Urbanas 1.2.

Dentro de la Ficha de Catálogo del PEPCH que regula el Palacio de San Carlos se incluye la siguiente MEDIDA DE CONSERVACIÓN ZEPa CERNÍCALO PRIMILLA: Conforme "Plan de Gestión de Espacios de la Red Natura 2000 declarados en casco urbano por la presencia del cernícalo primilla" será de aplicación los Programas de Conservación 1, 2, 3, 4 y 5 incluidos en el apartado "4.3.5. Aves urbanas" del Plan Director de la Red Natura 2000, así como las medidas a1,a2 y a6 reflejadas en el citado Plan de Gestión.

**ANEXO II****REGISTRO DE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO
Y ORDENACIÓN TERRITORIAL**

D. Juan Ignacio Rodríguez Roldán, como encargado del Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico y Ordenación Territorial, adscrito a esta Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio,

CERTIFICA:

Que con fecha 27/07/2018 y n.º CC/048/2018, se ha procedido al DEPÓSITO previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Modificación puntual n.º 24 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico, consistente en el cambio de uso del palacio de Carvajal Vargas, sito en calle García de Paredes n.º 2.

Municipio: Trujillo.

Aprobación definitiva: 31/05/2018.

Su inscripción no supone valoración alguna del procedimiento de aprobación y de la supuesta conformidad con el contenido con la legislación territorial y urbanística, y se realiza únicamente a los efectos previstos en el art. 79.1.f) de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Y para que conste, expido la presente en el lugar y fecha abajo indicados.

Mérida, 27 de julio de 2018.

Fdo.: Juan Ignacio Rodríguez Roldán

• • •

