



Ayuntamiento de Batres

**EUCC de Cotorredondo.
C/Águila Real, 23-BIS.**

ASUNTO: Licencia de obra mayor para construcción de Residencia de 3ª Edad en C/Águila Real.

RESUMEN DE LA TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO Y JUDICIAL

1º.- Con fecha 23/03/2017 se solicita información urbanística por escrito por parte English Connection Master Sansegundo S.L sobre la posibilidad de construir Residencia de 3ª Edad en la parcela situada en C/Águila Real, 13.

2º.- Por parte de los Servicios Técnicos Municipales se emite Informe Técnico en fecha 15/07/2017 en el que, respondiendo a la solicitud de información, se da traslado de lo contenido en las vigentes NNSS de Planeamiento Municipal de Batres, que, según el criterio de los Servicios Técnicos Municipales, admiten la construcción de dicho equipamiento dotacional en la parcela referida. Se informa igualmente de las condiciones de edificabilidad, retranqueos, etc aplicables a la parcela.

3º.- Con fecha 01/06/2018 la empresa ENGLISH CONNECTION MASTER SANSEGUNDO S.L presentó solicitud de licencia de obra mayor para construir Residencia de 3ª Edad en C/Águila Real.

4º.- Por parte de los Servicios Técnicos municipales se emite Informe Técnico con fecha 18/10/2018 en el que se constatan determinadas deficiencias en el Proyecto Técnico que deben subsanarse por el promotor.

5º.- Con base en el Informe Técnico anterior, por Decreto de Alcaldía nº 5018-5015 de 24/10/2018 se requiere al promotor para que subsane las deficiencias detectadas.

6º.- Con fecha 14/12/2018 el promotor aporta la documentación requerida presentando nuevo proyecto subsanando las deficiencias detectadas por los Servicios Técnicos Municipales.

7º.- Por los Servicios Técnicos Municipales se emite Informe Técnico de fecha 21/03/2019 en el que, tras constatarse la subsanación de las deficiencias y aportación de los documentos requeridos, se informa favorablemente la concesión de la licencia.

8º.- Por la Secretaría Intervención municipal se emite Informe Jurídico en fecha 15/04/2019.

9º.- Sobre la base de los Informes Técnico y Jurídico anteriores, por la Alcaldía-Presidencia se dicta Decreto nº 2019-0191, de fecha 16/04/2019, por el que se concede Licencia de Obra Mayor a English Connection Master Sansegundo S.L para construcción de Residencia de 3ª. Edad.

10º.- A partir de este momento se producen distintas solicitudes promovidas por vecinos con distintos objetos: expedición de copia del expediente administrativo, paralización de las obras, nulidad de la licencia, etc.





Ayuntamiento de Batres

(*) No se hace referencia a los vecinos que presentaron dichos escritos de acuerdo a lo dispuesto en la normativa de protección de datos personales y no considerarse relevante a estos efectos.

11º.-Dada la relevancia y trascendencia del asunto, con fecha 29/05/2019, el Alcalde- Presidente del Ayuntamiento de Batres remitió el expediente completo a la Dirección General de Urbanismo y Suelo de la Comunidad de Madrid, al objeto de que los servicios técnicos de dicho organismo, convalidasen, en su caso, la licencia concedida por el Ayuntamiento.

12º.-Con posterioridad a la solicitud de convalidación, en su caso, formulada a la Dirección General de Urbanismo y Suelo por el Ayuntamiento de Batres, y previa denuncia interpuesta por un vecino ante la Subdirección General de Inspección y Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid, con fecha 01/08/2019 se recibe en el Ayuntamiento de Batres escrito de dicho organismo, aportando Informe de sus Servicios Técnicos en el que interpretan que, teniendo en cuenta el Plano P-2B de las NNSS, la calificación del suelo para la parcela objeto de licencia es de "uso principal comercial privado", con lo cual la licencia concedida incumpliría el planeamiento en cuanto al uso del suelo fijado por el planeamiento.

Teniendo en cuenta lo anterior y con carácter previo a un eventual requerimiento por parte de la Comunidad de Madrid al Ayuntamiento de Batres de la suspensión de los efectos de la licencia, se concede al Ayuntamiento de Batres un plazo de 10 días para formular las alegaciones que estime pertinentes al Informe de los Servicios Técnicos de la Subdirección General de Inspección y Disciplina Urbanística.

13º.- Mediante Providencia de Alcaldía de 02/08/2019 se solicita Informe a los Servicios Técnicos Municipales respecto del Informe emitido por la Subdirección General de Inspección y Disciplina Urbanística.

14º.-Los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Batres emiten Informe Técnico en fecha 11/08/2019 en que se concluye y ratifica la legalidad de la licencia sobre la base de lo dispuesto en las propias NNSS de Planeamiento Municipal:

-Según el artículo 9.19 de las Normas Urbanísticas, los "centros de prestación de servicios de asistencia social con o sin residencia aneja, en edificio exclusivo" están incluidos dentro de la Categoría 3ª de las definidas para el Uso Dotacional.

-En ninguno de los artículos incluidos en la Sección 9 del Título X "Claves de Ordenanza y Aprovechamiento" que desarrollan la Clave 8 "Equipamiento" se definen los cinco grados grafiados en los planos P-2A y P2B para esa clave, ni la regulación particular que pudiera corresponderles, por lo que el Epígrafe 3 "Tolerancia de usos" se debe aplicar a la totalidad de los suelos calificados con la Clave 8 que establece, entre otros, como uno de sus Usos Principales:

-Artículo 10.129 **Uso dotacional.** Permitido en todos sus grados.

-Que probablemente el Plano P-2B contiene un simple error de grafiado.

-Que las propias NNSS establecen en su artículo 1.13 que en caso de contradicción entre el texto normativo (normas escritas) y normas gráficas (planos),





Ayuntamiento de Batres

prevalecerán, en todo caso, las normas escritas, de tal forma que, según lo dispuesto en el Artículo 10.129 la totalidad de los Usos principales establecidos en el texto normativo, son aplicables a la totalidad de los suelos calificados como Equipamiento en los planos, ya que en el texto no se hace ninguna distinción entre ellos.

15º.-Con fecha 13/08/2021 el Ayuntamiento de Batres presenta Escrito de Alegaciones ante la Subdirección General de Inspección y Disciplina Urbanística ratificándose en la legalidad de la licencia concedida, aportando, a tal efecto, el Informe de los Servicios Técnicos Municipales.

16º.-No obstante las alegaciones presentadas por el Ayuntamiento de Batres, la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad dicta Orden 277/2019, de 25/09/2019, en la que resuelve:

"PRIMERO: Requerir al Alcalde del Ayuntamiento de Batres que, en el plazo de un mes, previa audiencia de interesados, proceda a acordar la suspensión de los efectos de la licencia otorgada en el expte. 417/2018 para residencia de tercera edad sita en C/ Águila Real 19 (Ref. Catastral: 0258001VK2505N0001WS) del municipio, cuyo promotor es ENGLISH CONNECTION MASTER SANSEGUNDO, S.L., y por consiguiente ordenar el cese inmediato de la actividad, con traslado posterior de la resolución de suspensión a la Jurisdicción contencioso administrativa (Juzgados Contencioso -administrativo de Madrid)

SEGUNDO: Advertir que transcurrido un mes sin adoptarse dicha resolución se procederá a la impugnación directa ante la Jurisdicción contencioso administrativa por parte de la Comunidad de Madrid."

17º.-De acuerdo con lo dispuesto en la normativa aplicable, y con carácter previo a la suspensión de los efectos de la licencia, el Ayuntamiento de Batres concede trámite de audiencia al promotor de la licencia.

Por parte del promotor no se formulan alegaciones.

18º.-De acuerdo con lo ordenado por la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad en su Orden 277/2019, y según lo dispuesto en el Artículo 197 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid y Artículo 127 de la Ley 29/1998, de la Jurisdicción Contencioso Administrativa, el Alcalde-Presidente dicta Decreto de Alcaldía nº 2019-0658 de 02/12/2019 por el cual:

-Se suspenden los efectos de la Licencia de Obra Mayor otorgada a English Connection Master Sansegundo S.L para construir Residencia de 3ª Edad en C/Águila Real.

-Se da traslado de dicho Decreto de suspensión a los Juzgados de lo Contencioso-Administrativo de Madrid de acuerdo a lo previsto en el Artículo 127 de la LJCA, para que se siga el procedimiento establecido en el mismo.

-Se notifica el Decreto tanto al promotor como a la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad.

19º.-Se turna reparto del asunto por los Juzgados de lo Contencioso Administrativo de Madrid, recayendo el conocimiento del mismo en el Juzgado de lo Contencioso nº 24, dando lugar al Procedimiento Ordinario 562/2019.





Ayuntamiento de Batres

20º.-A requerimiento del Juzgado de lo Contencioso nº 24 de Madrid y siguiendo lo dispuesto en la LJCA, con fecha 27/02/2020 se dicta Decreto de Alcaldía 2020-0131, por el que se acuerda la remisión del expediente administrativo a dicho Juzgado y se emplaza tanto al promotor de la Licencia como a la Consejería de Medio Ambiente y al propio vecino que formulo denuncia ante la Comunidad de Madrid, para que se personen ante dicho órgano judicial, si así lo estiman conveniente, en defensa de sus intereses.

21º.- Por el Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 24 de Madrid se ha procedido a tramitar el procedimiento conforme establece la LJCA, otorgando trámite de alegaciones a los interesados que se hayan personado en el procedimiento.

22º.-En este sentido, dentro del trámite de alegaciones otorgado por el Juzgado, el Ayuntamiento de Batres presentó con fecha 08/03/2020 su Escrito de Alegaciones en el que, con base en los correspondientes Informes de los Servicios Técnicos Municipales, se ratificaba en la legalidad de la licencia concedida.

23º.-Dentro de la Fase de Prueba, el Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 24, ha requerido la emisión de Informe Pericial Judicial al Ilustre Colegio de Arquitectos de Madrid.

24º.-Previo correspondiente designación y aceptación por parte del Perito Judicial, éste ha emitido su Informe, el cual es coincidente con la posición mantenida por los Servicios Técnicos Municipales del Ayuntamiento de Batres, ratificando, en consecuencia, la legalidad de la licencia concedida.

Esta es la última actuación judicial de la que el Ayuntamiento de Batres tiene conocimiento, de tal forma que, salvo que el propio Juzgado acuerde cualquier otra diligencia, a día de la fecha el asunto está visto para sentencia.

Firmado electrónicamente en Batres en la fecha indicada al margen

El Alcalde
Fdo. Víctor Manuel López Rodríguez

