



AYUNTAMIENTO DE
PEDREZUELA

SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

INFORME TÉCNICO
D.Valentín Berrojo Tabarés.

EXPEDIENTE:733/2024	PARCELA:	REG. ENTRADA Nº:	FECHA: 2025_01_23
SOLICITANTE:	CORPORACIÓN MUNICIPAL		TELF:
SITUACIÓN:	CEMENTERIO. PARQUE PEÑANDÍA. NAVE PUNTO LIMPIO.		
ASUNTO:	CALIFICACIÓN URBANÍSTICA AMPLIACIÓN CEMENTERIO. PARQUE PEÑANDÍA Y NAVE PUNTO LIMPIO.		

INFORME TÉCNICO

ANTECEDENTES:

El presente informe se emite en relación con la **CALIFICACIÓN URBANÍSTICA AMPLIACIÓN CEMENTERIO. PARQUE PEÑANDÍA Y NAVE PUNTO LIMPIO.**

Con motivo de presentar al plan de inversión regional P.I.R. de un proyecto de ampliación del cementerio municipal al haber agotado su capacidad de enterramiento en suelo se redactó por el técnico abajo firmante la solicitud de calificación urbanística anterior. No se podría realizar la ampliación del cementerio sin la aprobación de la calificación urbanística correspondiente

Se aprovecha la citada calificación urbanística para completar la zona de actuación incluyendo el parque Peñandía y la nave del punto limpio, todas ellas equipamientos y dotaciones municipales actualmente en funcionamiento.

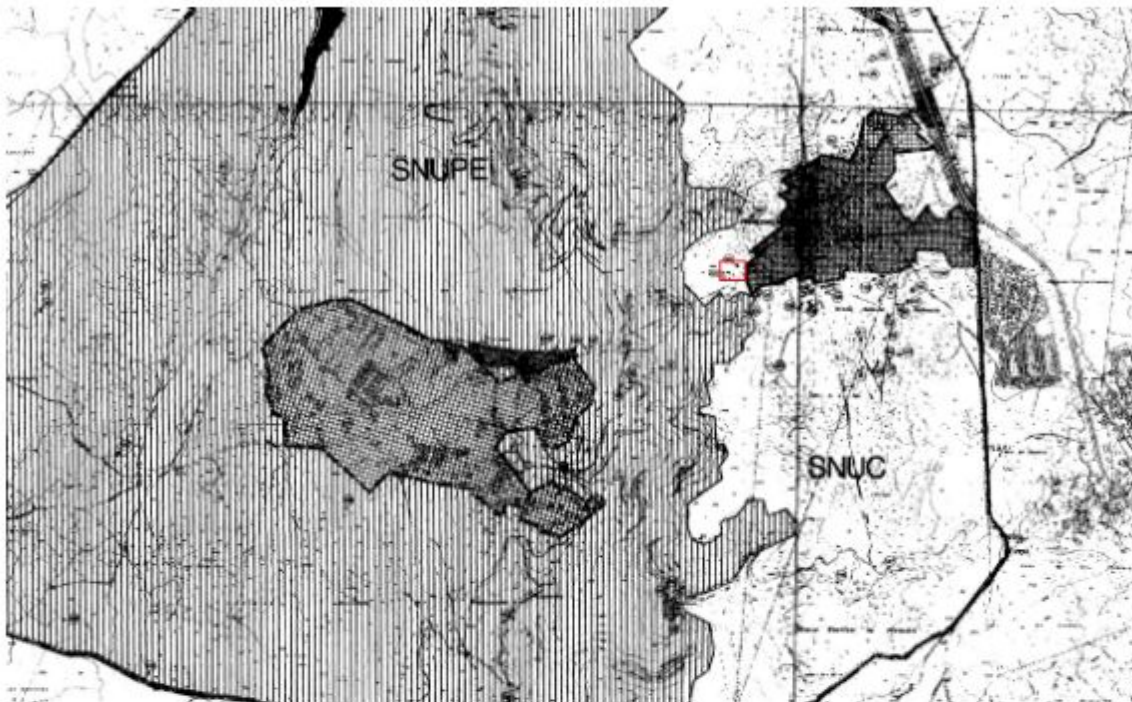
Pasamos a analizar caso por caso:

1. Ampliación del cementerio municipal. Necesaria la calificación urbanística por su desarrollo.
 - a. Situación:

CEMENTERIO	
PARCELA	SUPERFICIE
DS CL ERAS 4: 002400200VL41B0001JB.	3008,00 m2
Polígono 9 Parcela 225: 28108A009002250000MG	77450,00 m2
TOTAL	80458,00 m2



De acuerdo con la información de las NNSS de 1986:



LEYENDA

	LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL
SUELO NO URBANIZABLE	
	SUELO NO URBANIZABLE COMÚN (SNUC)
	PROTECCIÓN ESPECIAL (SNUPE)
	Y SERVICIOS (SNUPCS) COMUNICACIONES

La clase de suelo, de acuerdo a las NNSS de marzo de 1986 del ayuntamiento de Pedrezuela dónde se ubican las parcelas, es de suelo no urbanizable de Común, al ser las NNSS anteriores a la ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid, en adelante LSCM, y por tanto al tratarse de un planeamiento no adaptado a la misma, según esta última, de acuerdo a la disposición transitoria primera del citado texto legal se le aplicará el mismo régimen que al **Suelo urbanizable no sectorizado**.

b. Normativa de aplicación:

i. NNSS de pedrezuela:

1. De acuerdo en las **NNSS de 1986 del Ayuntamiento de Pedrezuela** en SNUC (SUELO NO URBANIZABLE COMÚN), en su artículo 50, se podrán de manera excepcional autorizar aquellos usos que sean de utilidad pública o interés social. El uso de cementerio se considera un interés social y tiene utilidad pública. De acuerdo a lo recogido en el art. 63 el pleno del Ayuntamiento de Pedrezuela es el órgano adecuado para determinar el interés social o la utilidad pública, en lo referente a la necesidad de localizarlo en suelo con esta clasificación viene determinado por la falta de suelo público con destino dotacional en el suelo



urbano del municipio. Según lo recogido en las NNSS de 1986 del Ayuntamiento de Pedrezuela y de acuerdo con lo recogido en el artículo 101 se trata de un uso de equipamiento público aunque no se encuentre específicamente reflejado en el citado artículo.

2. **RD 7/2015 TRLSRU:** De acuerdo con lo recogido en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en su artículo 3.3 c) y d) la citada actividad de ampliación de cementerio existente y creación de tanatorio, mejorará la calidad y la funcionalidad de las dotaciones, infraestructuras y espacios públicos al servicio de todos los ciudadanos y fomentarán unos servicios generales más eficientes económica y ambientalmente. De acuerdo con lo recogido en el art. 13, 1 se considera que la ampliación del cementerio con carácter excepcional con las condiciones previstas en la legislación de ordenación territorial y urbanística, puede legitimarse su uso específico de previa determinación de su interés público o social por el pleno del Ayuntamiento de Pedrezuela, porque ha de emplazarse en el medio rural al no existir suelo vacante de carácter urbano para su implantación y porque es una dotación que ha de ubicarse alejada en a medida de lo posible del suelo urbano.
3. **LSCM 2001:** La actividad a realizar, ampliación de cementerio y construcción de tanatorio, no requiere cambio de categoría del suelo, se encuentra recogida en el apartado b del artículo 25 de la LSCM, y se puede legitimar mediante calificación urbanística, cuyos requisitos están recogidos en el artículo 26 de la LSCM, en el apartado 3, en concreto aquellas que por su función propia, ampliación de cementerio existente y tanatorio, un uso requerido por un equipamiento local y que precisa de implantarse en este tipo de suelo ante la falta de suelo urbano a destinarlo a tal fin y dado que no es un uso que se deba implantar en suelo urbano.
4. **Ley de Bases de Régimen Local:** Los cementerios son bienes demaniales afectos a la prestación de un servicio público local (arts. 25.2.k) y 26.1.a) de la Ley de Bases de Régimen Local).

Justificación del interés social de la propuesta:

Se considera que **la declaración de utilidad pública compete sólo a la Administración Local, sólo cuando trasciende el ámbito municipal puede afectarse a la ordenación, pero entonces ya no estamos ante una declaración de utilidad sino ante la necesaria tramitación de un Plan Especial. Dado que en ningún caso trasciende el ámbito municipal la decisión de declaración del interés público compete al Ayuntamiento de Pedrezuela.**

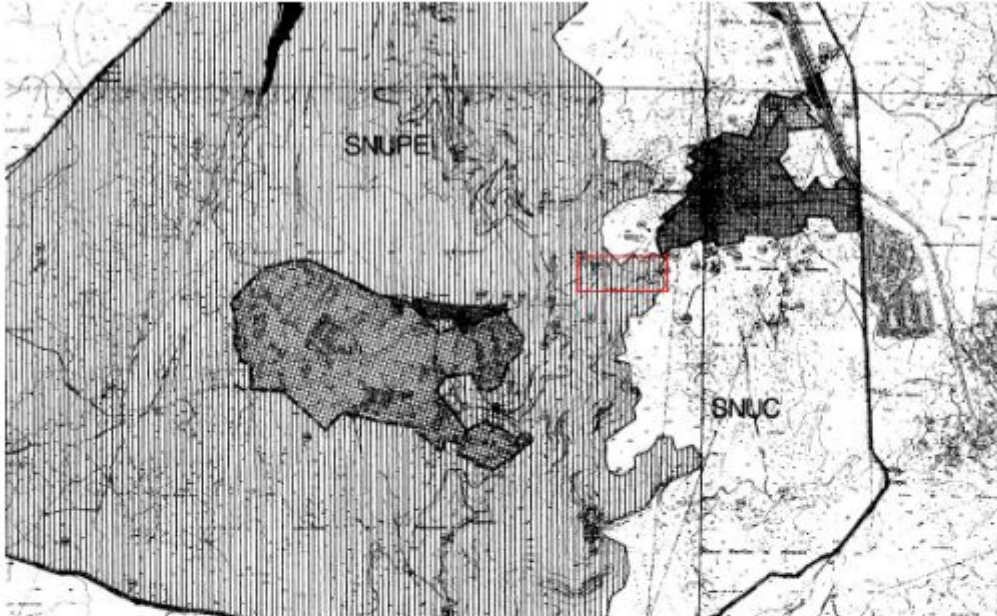
2. Parque Peñandía. Con motivo de poder acceder a subvenciones municipales como por ejemplo de embellecimiento del año 2025, que pudieran llevar implícito la sustitución del pavimento de los caminos por adoquín, la ejecución de unos baños para poder licitar el uso como quiosco en verano del merendero, etc... se necesita la tramitación de una calificación urbanística.

a. Situación:





PARQUE PEÑANDÍA	
PARCELA	SUPERFICIE
Polígono 4 Parcela 630: 28108A004006300000MB	4223,35 m2
Polígono 4 Parcela 629: 28108A004006290000MG	8106,43 m2
Polígono 4 Parcela 9025: 28108A004090250000MM.	2177,00 m2
Polígono 4 Parcela 838: 28108A004008380000MI.	2039,00 m2
Polígono 4 Parcela 9021: 28108A004090210000MP	332,19 m2
Polígono 4 Parcela 836: 28108A004008360000MD	1486,81 m2
TOTAL	18364,78 m2







LEYENDA

	LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL
SUELO NO URBANIZABLE	
	SUELO NO URBANIZABLE COMÚN (SNUC)
	PROTECCIÓN ESPECIAL (SNUPE)
	Y SERVICIOS (SNUPCS) COMUNICACIONES

La clase de suelo, de acuerdo a las NNSS de marzo de 1986 del ayuntamiento de Pedrezuela dónde se ubican las parcelas, es de suelo no urbanizable de protección especial, al ser las NNSS anteriores a la ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid, en adelante LSCM, y por tanto al tratarse de un planeamiento no adaptado a la misma, según esta última, de acuerdo a la disposición transitoria primera del citado texto legal se le aplicará el mismo régimen que al Suelo no urbanizable de protección.

i. NNSS de pedrezuela:

1. De acuerdo en las **NNSS de 1986 del Ayuntamiento de Pedrezuela** en SNUPE (SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN), en su artículo 50, se podrán de manera excepcional autorizar aquellos usos que sean de utilidad pública o interés social. El uso de parque periurbano se considera un interés social y tiene utilidad pública. De acuerdo a lo recogido en el art. 63 el pleno del Ayuntamiento de Pedrezuela es el órgano adecuado para determinar el interés social o la utilidad pública, en lo referente a la necesidad de localizarlo en suelo con esta clasificación viene determinado por la falta de suelo público con destino dotacional en el suelo urbano del municipio. Según lo recogido en las NNSS de 1986 del Ayuntamiento de Pedrezuela y de acuerdo con lo recogido en el artículo 101 se trata de un uso de equipamiento público de parques y jardines
2. **RD 7/2015 TRLSRU**: De acuerdo con lo recogido en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en su artículo 3.3 c) y d) la citada actividad de parque periurbano, mejorará la calidad y la funcionalidad de las dotaciones, infraestructuras y espacios públicos al servicio de todos los ciudadanos y



fomentarán unos servicios generales más eficientes económica y ambientalmente. De acuerdo con lo recogido en el art. 13, 1 se considera que el parque periurbano con carácter excepcional con las condiciones previstas en la legislación de ordenación territorial y urbanística, puede legitimarse su uso específico de previa determinación de su interés público o social por el pleno del Ayuntamiento de Pedrezuela, porque ha de emplazarse en el medio rural al no existir suelo vacante de carácter urbano para su implantación y por servir de transición entre el suelo urbano existente y el suelo no urbanizable de protección.

3. **LSCM 2001:** La actividad a realizar, parque urbano no requiere cambio de categoría del suelo, se encuentra recogida en el apartado b del artículo 25 de la LSCM, y se puede legitimar mediante calificación urbanística, cuyos requisitos están recogidos en el artículo 26 de la LSCM, en el apartado 3, en concreto aquellas que por su función propia, parque de tipo periurbano, un uso requerido por un equipamiento local y que precisa de implantarse en este tipo de suelo ante la falta de suelo urbano a destinarlo a tal fin.

Aclaración: Aunque las NNSS califican a parte del parque como zona especialmente protegida, el resto es suelo no urbanizable común, la zona protegida por la figura de montes preservados está separada físicamente del resto del parque por una malla ganadera.

Justificación del interés social de la propuesta:

Se considera que **la declaración de utilidad pública compete sólo a la Administración Local, sólo cuando trasciende el ámbito municipal puede afectarse a la ordenación, pero entonces ya no estamos ante una declaración de utilidad sino ante la necesaria tramitación de un Plan Especial.**

Dado que en ningún caso trasciende el ámbito municipal la decisión de declaración del interés público compete al Ayuntamiento de Pedrezuela.

3. Nave punto limpio. Esta nave fue fruto de legalización al amparo del PGOU 2015, que devino ineficaz con su anulación en 2018. El punto limpio ya fue objeto de legitimización vía calificación urbanística en 2004, en este caso sería una ampliación de la citada calificación urbanística vinculando al nave a ese uso.

a. Situación:

PUNTO LIMPIO	SUPERFICIE
ALMACEN 1	28,00 m2
ALMACEN 2	42,00 m2
ALMACEN 3	15,00 m2
NAVE EXISTENTE	153,00 m2
SUPERFICIE OCUPADA y CONSTRUIDA	238,00 m2
SUPERFICIE CONSTRUIDA	238,00 m2



De acuerdo con la información de las NNSS de 1986:



LEYENDA

[Symbol]	LINTE TERRENO SUAVIZADO
SUELO NO URBANIZABLE	
[Symbol]	SUELO NO URBANIZABLE COMÚN (SNUC)
[Symbol]	SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL (SNUPE)
[Symbol]	SERVICIOS URBANOS
[Symbol]	COMUNICACIONES

La clase de suelo, de acuerdo a las NNSS de marzo de 1986 del ayuntamiento de Pedrezuela dónde se ubican las parcelas, es de suelo no urbanizable de Común, al ser las NNSS anteriores a la ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid, en adelante LSCM, y por tanto al tratarse de un planeamiento no adaptado a la misma, según esta última, de acuerdo a la disposición transitoria primera del citado texto legal se le aplicará el mismo régimen que al Suelo urbanizable no sectorizado.

i. NNSS de pedrezuela:

1. De acuerdo en las **NNSS de 1986 del Ayuntamiento de Pedrezuela** en SNUC (SUELO NO URBANIZABLE COMÚN), en su artículo 50, se podrán de manera excepcional autorizar aquellos usos que sean de utilidad pública o interés social. El uso de cementerio se considera un interés social y tiene utilidad pública. De acuerdo a lo recogido en el art. 63 el pleno del Ayuntamiento de Pedrezuela es el órgano adecuado para determinar el interés social o la utilidad pública, en lo referente a la necesidad de localizarlo en suelo con esta clasificación viene determinado por la falta de suelo público con destino dotacional en el suelo urbano del municipio. Según lo recogido en las NNSS de 1986 del Ayuntamiento de Pedrezuela y de acuerdo con lo recogido en el artículo 101 se trata de un uso de equipamiento público aunque no se encuentre específicamente reflejado en el citado artículo se asimilaría a los servicios públicos especiales.
2. **RD 7/2015 TRLSRU**: De acuerdo con lo recogido en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en su artículo 3.3 c) y d) la citada actividad de ampliación de punto limpio, mejorará la calidad y la funcionalidad de las dotaciones, infraestructuras y espacios públicos al servicio de todos los ciudadanos y fomentarán unos servicios generales más eficientes económica y



ambientalmente. De acuerdo con lo recogido en el art. 13, 1 se considera que la ampliación del punto limpio incorporando al citada nave con carácter excepcional con las condiciones previstas en la legislación de ordenación territorial y urbanística, puede legitimarse su uso específico de previa determinación de su interés público o social por el pleno del Ayuntamiento de Pedrezuela, porque ha de emplazarse en el medio rural al no existir suelo vacante de carácter urbano para su implantación y porque es una dotación que ha de ubicarse alejada en a medida de lo posible del suelo urbano.

3. **LSCM 2001:** La actividad a realizar, ampliación de cementerio y construcción de tanatorio, no requiere cambio de categoría del suelo, se encuentra recogida en el apartado b del artículo 25 de la LSCM, y se puede legitimar mediante calificación urbanística, cuyos requisitos están recogidos en el artículo 26 de la LSCM, en el apartado 3, en concreto aquellas que por su función propia, un punto limpio, un uso requerido por un equipamiento local y que precisa de implantarse en este tipo de suelo ante la falta de suelo urbano a destinarlo a tal fin y dado que no es un uso que se deba implantar en suelo urbano.

Justificación del interés social de la propuesta:

Se considera que **la declaración de utilidad pública compete sólo a la Administración Local, sólo cuando trasciende el ámbito municipal puede afectarse a la ordenación, pero entonces ya no estamos ante una declaración de utilidad sino ante la necesaria tramitación de un Plan Especial.**

Dado que en ningún caso trasciende el ámbito municipal la decisión de declaración del interés público compete al Ayuntamiento de Pedrezuela.

De todo ello, SE INFORMA, según mi leal saber y entender en:

Documento firmado electrónicamente

Fdo. D. Valentín Berrojo Tabarés.
EL ARQUITECTO MUNICIPAL. En Encomienda de gestión

