

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD

El Ayuntamiento de Pedrezuela precisa disponer de una parcela adecuada para la construcción de un Instituto de Educación Secundaria, conforme al compromiso formal de la Comunidad de Madrid de ejecutar dicha infraestructura educativa si el municipio pone a su disposición un terreno que cumpla los requisitos urbanísticos y técnicos exigibles.

Tras el análisis efectuado por los Servicios Técnicos municipales (Informe Técnico de 20 01 2026), se constata la inexistencia de suelo urbano disponible y adecuado en el ámbito del núcleo urbano que reúna las condiciones mínimas de superficie, accesibilidad y morfología para el uso docente previsto.

En consecuencia, se concluye que la única alternativa viable es localizar la parcela en suelo urbanizable no sectorizado (SUNS), de acuerdo con lo previsto en el artículo 25.a) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, que permite la implantación de infraestructuras y servicios públicos que precisen localizarse en tales terrenos, y conforme al régimen de ejecución del artículo 29 bis de la misma norma.

La necesidad de esta adquisición se justifica, por tanto, en:

- La obligación municipal de prever y facilitar suelo dotacional educativo para atender la demanda poblacional.
- El compromiso autonómico de construir el Instituto sin coste para el Ayuntamiento, condicionado a la cesión previa de una parcela idónea.
- La ausencia de suelo dotacional disponible en el planeamiento vigente (NNSS de 1986).
- La idoneidad técnica del emplazamiento propuesto, evaluada en el citado informe municipal.

2. FIN Y DESTINO DEL BIEN A ADQUIRIR

El bien inmueble se destinará a uso dotacional educativo de titularidad pública (compatible con otros usos dotacionales públicos), con el fin de cederlo posteriormente a la Comunidad de Madrid para la construcción y puesta en funcionamiento del Instituto de Educación Secundaria de Pedrezuela.

La cesión gratuita se tramitará conforme a los arts. 109 a 111 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (RD 1372/1986), estableciendo las condiciones de destino, plazo de ejecución y cláusula de reversión a favor del Ayuntamiento en caso de incumplimiento.



El destino final responde al interés público municipal y educativo, repercutiendo directamente en la mejora de los servicios públicos locales, en la accesibilidad al sistema educativo y en el desarrollo equilibrado del municipio.

3. DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL BIEN A ADQUIRIR

De acuerdo con el informe técnico de 20 01 2026, las condiciones mínimas exigibles a la parcela son:

- r Ubicación: término municipal de Pedrezuela, en entorno periurbano, con acceso desde viario público.
- r Clasificación urbanística: suelo urbanizable no sectorizado (SUNS), conforme a la equivalencia establecida en el informe técnico respecto del “suelo no urbanizable común” de las NNSS de 1986.
- r Superficie: entre 10.000 m² y 12.000 m².
- r Morfología: preferentemente regular, sin quiebros ni desniveles acusados.
- r Afecciones: libre de servidumbres, vías pecuarias, cauces y afecciones ambientales o de infraestructuras.
- r Accesibilidad: comunicada y próxima a redes de abastecimiento, saneamiento y energía.
- r Precio máximo de adquisición: 6,70 €/m², según la valoración efectuada por los Servicios Técnicos Municipales.
- r Presupuesto máximo estimado: 80.400,00 €, IVA e impuestos excluidos (conforme al art. 45.I.A.a) del RDLeg 1/1993, ITP y AJD).

4. FUNDAMENTO JURÍDICO

La adquisición se regirá por la legislación patrimonial de las entidades locales, siendo de aplicación:

- ☐ Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (arts. 115 a 121).
- ☐ Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por RD 1372/1986 (arts. 9 a 11).
- ☐ Reglamento General de la Ley 33/2003, aprobado por RD 1373/2009 (arts. 28 a 32).
- ☐ Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (arts. 25.a, 29 bis y 163).
- ☐ Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, únicamente en cuanto a los principios de publicidad, concurrencia y transparencia aplicables supletoriamente, dado que el art. 9.2 excluye expresamente las adquisiciones patrimoniales del ámbito contractual.

Conforme a la normativa anterior, la adquisición de bienes inmuebles a título oneroso requiere memoria justificativa de necesidad, informe técnico de valoración e informe jurídico, y debe tramitarse mediante procedimiento de concurso público, salvo que concurran causas que justifiquen la adquisición directa.

El destino educativo justifica la aplicación del régimen urbanístico especial del art. 25.a LS 9/2001, y la posterior cesión gratuita a la Comunidad de Madrid se



tramitará con arreglo al RBEL (arts. 109-111) y a la competencia plenaria prevista en el art. 22.2 LBRL.

5. MODALIDAD DE ADQUISICIÓN

La adquisición se realizará mediante el procedimiento de concurso público, de conformidad con los artículos 28 y 30 del Reglamento General de la Ley 33/2003, con las condiciones recogidas en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares aprobado para este expediente.

El procedimiento garantiza los principios de publicidad, libre concurrencia, transparencia y objetividad, conforme a los arts. 28 y 30 del citado Reglamento y a los principios del art. 132 de la Ley 33/2003.

La Junta de Gobierno Local ostenta la competencia como órgano de contratación y aprobación del gasto, conforme a la da 2ª-3ª de la Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público (LCSP) y al decreto de alcaldía nº 427/2019

CONCLUSIÓN

Conforme a los informes técnicos y jurídico, **la adquisición de una parcela en suelo urbanizable no sectorizado, con las características y condiciones expuestas, resulta jurídica y técnicamente viable, responde al interés público municipal y constituye una actuación necesaria y proporcionada para posibilitar la construcción de un Instituto de Educación Secundaria en Pedrezuela, en colaboración con la Comunidad de Madrid, compatible con otros posibles usos dotacionales públicos**

En Pedrezuela, en fecha a la firma al margen
El secretario-interventor-tesorero
Documento firmado electrónicamente

