

**Expediente n.º: 1428/2020**

**Procedimiento: Contrataciones Patrimoniales**

## MEMORIA JUSTIFICATIVA

Planteada la necesidad de adquirir un terreno con el fin de concentrar los servicios públicos en las proximidades, se hace precisa la adquisición de terreno situado en la calle Barruelos, nº 4, con referencia catastral 3322118VL8032S0001TB, que permita la creación de un conjunto agrupado de servicios públicos del Ayuntamiento de Marchamalo, tras comprobar la inexistencia de otros terrenos igualmente próximos, que dispongan de las condiciones adecuadas para la finalidad pretendida, entendiendo que la referida proximidad se refiere a terrenos situados a una distancia no mayor de 50 metros a las instalaciones ya existentes.

Esta Alcaldía ha tenido noticias, a través de la intermediación de la mercantil ESTUDIO MARCHAMALO-FONTANAR, S.L., con NIF B-19302223, que la referida parcela está en venta, por lo que es susceptible de ser adquirida con el destino descrito, por lo que se plantea la necesidad de proceder a la iniciación de un procedimiento de adquisición directa del dicho inmueble, cuyos titulares son D. Francisco Diéguez Sanz y D. José Alberto Diéguez Sanz, prescindiendo de fórmulas de licitación o análogas de concurrencia.

Según informe emitido por el arquitecto municipal, a la parcela le son de aplicación las siguientes determinaciones:

### Planeamiento aplicable:

General: Plan General de Ordenación Urbana de Guadalajara- Marchamalo, aprobado definitivamente de forma parcial por orden 25 de febrero de 1999 y aprobadas definitivamente las disposiciones suspendidas por aquella, por orden de 2 de febrero de 2000, ambas de la Consejería de Obras Públicas de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha).

Específico: No hay.

### Clase de suelo: Urbano

Ordenanza de aplicación: Ordenanza 05 Edificación Semiextensiva de Viviendas Unifamiliares Adosadas. En todo caso deberá cumplirse con las disposiciones contenidas en la Normativa Urbanística general del Título I de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. De conformidad con el artículo 32 de las citadas Normas, será preceptivo acompañar a la solicitud de cualquier licencia de obra mayor la Cédula Urbanística y la Alineación Oficial del solar objeto de la solicitud.

Excedente de aprovechamiento: De acuerdo con lo establecido por el artículo 69.1.2.b.º del Decreto Legislativo 1/2010 de 18/5/2010 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU, en lo sucesivo), en relación con el artículo 45.3.A.b, habrá de evaluarse en el cómputo final de aprovechamiento resultante, el excedente del 10% correspondiente a la Administración, calculado sobre la diferencia entre el aprovechamiento urbanístico que



se contemple en el proyecto presentado y el correspondiente a la edificación preexistente o, en su defecto, el aprovechamiento objetivo de un metro cuadrado de construcción por cada metro cuadrado de suelo. Conforme al punto 3 del artículo 70 TRLOTAU, cada solar es el ámbito espacial de atribución del aprovechamiento.

Condiciones de urbanización: La parcela no tiene la condición de solar de acuerdo con lo dispuesto por el apartado 2.3.1º de la disposición preliminar TRLOTAU, puesto que una de las vías que lo circundan no se encuentra urbanizada. Conforme a lo dispuesto en el artículo 102 TRLOTAU, deberá realizar previamente las obras de urbanización precisas para completarla o simultaneirlas con las de edificación siempre y cuando se cumplan los requisitos del apartado a) del punto 3 del citado artículo, todo ello de acuerdo con los deberes recogidos en el artículo 51.1.2 TRLOTAU.

Condiciones estéticas: Deben respetarse las condiciones de adecuación de las edificaciones exigidas por el artículo 81 de las Normas Urbanísticas, esto es que las nuevas edificaciones deberán en su composición y diseño a las características dominantes del ambiente urbano en que hayan de emplazarse, tratando de armonizar los sistemas de cerramientos, cubiertas, alturas de cornisa, niveles de forjado, dimensiones de huecos, juego de volúmenes, colores y materiales, con los que el entorno tiene asumidos como propios, esto es -sin que sea un listado exhaustivo- muro continuo, con mayor proporción de macizo que de hueco, en fábrica de ladrillo visto marrón, tono medio, con posibles entrepaños o elementos de mortero en color marrón tono claro, con huecos verticales (balcones y ventanas) con barandillas de diseño tradicional y carpinterías marrones oscuras y la cubierta de tejas cerámicas, con canalones ocultos o vistos de color marrón. Se deberá respetar lo dispuesto por el artículo 83 Condiciones Estéticas Detalles, de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

Según el informe de tasación llevado a cabo, el valor máximo del inmueble es de 165.000 euros, precio superior al que abonará el Ayuntamiento, a tenor del compromiso suscrito por sus propietarios en fecha 04/12/2020, por el que se fija un precio de 150.900 euros.

De conformidad con el Informe emitido por Secretaría, para la adquisición del inmueble de que se trata, se estima adecuada su adquisición directa.

Documento firmado electrónicamente.

