



AYUNTAMIENTO DE HARO

CONVENIO URBANÍSTICO

En Haro, a veinte de octubre de dos mil seis.

REUNIDOS

De una parte: **D. PATRICIO CAPELLÁN HERVÍAS**, Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Haro.

Y de otra: **D. ANTONIO MARTÍNEZ-LACUESTA VERDE**, mayor de edad, con D.N.I. [REDACTED] y
D. ALFONSO MARTÍNEZ DEL CASTILLO, mayor de edad, con D.N.I. [REDACTED]

Comparecen, el primero en calidad de **ALCALDE-PRESIDENTE** del **EXCMO. AYUNTAMIENTO DE HARO**, y los segundos en nombre y representación de **BODEGAS MARTÍNEZ-LACUESTA S.A.**, mercantil domiciliada en Haro (La Rioja), calle La Ventanilla nº 71, con CIF. A-26000174.

Ambas partes se reconocen capacidad legal suficiente para el otorgamiento del presente **CONVENIO URBANÍSTICO**, a cuyos efectos

EXPONEN

PRIMERO.- Las Bodegas Martínez-Lacuesta son propietarias de las siguientes fincas en el término municipal de Haro:

PARCELA 1: Ubicación actual de las Bodegas.

- REFERENCIA CATASTRAL: Parcela 13, Polígono 25380.
- FINCAS REGISTRALES:
 - o Finca 21649, Tomo 1717, Libro 241, Folio 153, Inscripción 1ª.
 - o Finca 5343, Tomo 1073, Libro 123, Folio 26, Inscripción 10ª.
 - o Finca 9155, Tomo 1127, Libro 131, Folio 187, Inscripción 5ª.
 - o Finca 9701, Tomo 1181, Libro 139, Folio 249, Inscripción 1ª.
 - o Finca 9702, Tomo 1190, Libro 140, Folio 1, Inscripción 1ª.
 - o Finca 10149, Tomo 1222, Libro 145, Folio 69, Inscripción 2ª.
- SUPERFICIE REAL: 10.873,88 m².



AYUNTAMIENTO DE HARO

PARCELA 2: Nueva ubicación de las Bodegas en el Paraje de Ubieta o los Trancos.

- Parcela 2-A. REFERENCIA CATASTRAL: Polígono 9, parte de las parcelas 5, 14 y 1.a).
- TÍTULO: Le pertenece en virtud de escritura de compraventa otorgada ante el Notario de Haro D. Palmacio López Ramos en fecha 17 de mayo de 1.999, con el nº 787 de su Protocolo.
- INSCRIPCIÓN REGISTRAL: Pendiente de Inscripción Registral.

- Parcela 2-B. REFERENCIA CATASTRAL: Polígono 9, resto de parcela 6.
- TÍTULO: Le pertenece en virtud de escritura de compraventa otorgada ante el Notario de Haro D. Palmacio López Ramos en fecha 2 de junio de 1.999, con el nº 937 de su Protocolo.
- INSCRIPCIÓN REGISTRAL: Finca 7510, Tomo 1803, Libro 268, Folio 222, Inscripción 9ª.

- SUPERFICIE REAL TOTAL: 36.722 m².

SEGUNDO.- Las parcelas descritas en el expositivo anterior tienen las siguientes características urbanísticas conforme al Plan General Municipal de Haro.

- PARCELA 1.

- PARTE SUR:

- Clasificación: Suelo Urbano Consolidado. Zona 7.1 UC y A.P.A.-8.
- Calificación: Uso Industrial.

- PARTE NORTE:

- Clasificación: Suelo Urbano No Consolidado U.E.-19 y U.E.-20.
- Calificación: Uso residencial, vivienda libre.

- PARCELA 2.

- Clasificación: Suelo Urbanizable No Delimitado.
- Calificación: Uso Manufacturero del Vino.

TERCERO.- La Parcela 1 está ubicada en un área en la que se considera debe producirse una actuación urbanística de conversión del uso industrial existente al uso principal vivienda libre, a fin de integrarla adecuadamente en el tejido urbano residencial próximo, en el marco de una operación de rehabilitación urbana que permita optimizar, en una operación global, la ordenación del espacio público y las conexiones entre áreas residenciales circundantes.

En virtud de lo cual y dentro del denominado "urbanismo concertado", Bodegas Martínez-Lacuesta S.A., presentó a tramitación ante el Ayuntamiento de Haro la 8ª Modificación Puntual del PGM que ordene el ámbito descrito con los objetivos expresados, que fue aprobada inicialmente en fecha 21 de febrero de 2.006.



AYUNTAMIENTO DE HARO

CUARTO.- La parcela 2 está ubicada en un área reservada por el PGM de Haro para la implantación de nuevas instalaciones bodegueras, dentro de la calificación global "usos manufactureros del vino". En estos momentos, todas las carreteras de entrada a Haro excepto el acceso desde el Sur, Carretera a Logroño, están circundadas por instalaciones vinícolas y bodegas, contribuyendo a potenciar la imagen de Haro como Capital del Rioja. Precisamente es en esta entrada desde el Sur donde se propone la construcción de la nueva bodega con un edificio significativo en consonancia con las nuevas tendencias de la llamada "arquitectura vinícola", que pretende ser referente de la ciudad de Haro y nuevo cartel de entrada al municipio.

QUINTO.- El Ayuntamiento y la Ciudad de Haro tienen en gran aprecio la permanencia de una empresa tan importante y representativa de la identidad jarrera en su jurisdicción, por lo que la reconversión de uso del área urbana descrita, debe hacerse compatible con la reimplantación de las instalaciones bodegueras en los terrenos referidos, en sinergia con el modelo territorial configurado por el PGM y los planes de crecimiento de la propia Bodega.

SEXTO.- Resultando posible articular, mediante el acuerdo entre las partes, un Convenio en el marco establecido por los artículos 74 y 149 de la Ley 10/1998, de 2 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja que permita, de una parte asegurar al Ayuntamiento los objetivos urbanísticos de ejecución del planeamiento y la reubicación de la empresa dentro del término municipal, y de otra, garantizar a las Bodegas MARTÍNEZ-LACUESTA la viabilidad urbanística de la nueva implantación de sus instalaciones en el municipio, con el necesario equilibrio económico-financiero que haga posible la operación,

ACUERDAN

PRIMERO.- Las Bodegas MARTÍNEZ-LACUESTA se comprometen a la construcción y reinstalación de la Bodega dentro del término municipal, en el área de suelo urbanizable no delimitado calificado como "uso manufacturero del vino", a fin de mantener el vínculo de identidad con la ciudad de Haro y hacer viables sus proyectos de ampliación, crecimiento y mejora tecnológica, en coherencia con la estrategia del Plan General Municipal y la estructura general del territorio.

SEGUNDO.- La delimitación sectorial y el planeamiento parcial deberán garantizar, además de las previstas por los artículos 73 y 74 LOTUR, las siguientes determinaciones:

1. Ejecutar, construir y costear las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y, en su caso las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos por la dimensión o necesidad de la misma y las intensidades de uso que ésta genere. Es decir la ejecución, y construcción de la conexión vial, accesos y conexión con la red de



AYUNTAMIENTO DE HARO

infraestructuras urbanas existente. En concreto, el enlace con la red viaria existente, se realizará desde el nudo ubicado en la intersección de la N-232 con el polígono industrial y acceso al casco Urbano de Haro, conforme a lo señalado en el plano adjunto a este Convenio que figura como Anexo I. Las redes de abastecimiento de agua y la de vertidos se conectarán con las de la ciudad y tendrán las características adecuadas a la demanda que deban soportar. De igual manera, el resto de infraestructuras (electricidad, telefonía y alumbrado) se conectarán con las redes generales del núcleo urbano.

2. Dentro de la delimitación Sectorial, los terrenos propiedad de Bodegas Martínez-Lacuesta se incluirán en una única unidad de ejecución, cuyo sistema de actuación será el de Compensación.
3. Se realizará un Estudio de Afecciones Ambientales en el ámbito de la actuación, con atención especial al entorno del Cementerio Municipal.
4. El propietario del Sector B-2 que se delimite deberá:
 - a) Costear y ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores, así como la ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos por la dimensión o necesidad de la actuación, tal como se describe en el apartado 1, de acuerdo con las cantidades que se recogen en el Anexo II, y que se recogerán en el Plan Parcial y Proyecto de Urbanización, correspondiente a cada Sector de actuación. (S.G.V.1, S.G.V.2 y S.G.V.3).
 - b) Ceder los terrenos destinados a sistemas generales incluidos o adscritos a los sectores en proporción no inferior al 5% de su superficie.
 - c) Ceder, gratuita y obligatoriamente al Ayuntamiento de Haro los terrenos destinados a viales, zonas verdes y espacios públicos, dotaciones y demás servicios a los que el Plan Parcial atribuya el carácter de dominio público. El porcentaje de terrenos destinados a zonas verdes, dotaciones y espacios libres de uso y dominio público será como mínimo del 15% de la superficie total ordenada.
 - d) Ceder, obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento de Haro los terrenos necesarios para ubicar el 10% del aprovechamiento medio del Sector, ya urbanizados.
 - e) Proceder a la distribución equitativa de beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo.
 - f) Costear y ejecutar la urbanización en los plazos que fije el correspondiente Plan Parcial.
 - g) Solicitar licencia de edificación y edificar las instalaciones de la nueva Bodega en los plazos que establezca el planeamiento de desarrollo.



AYUNTAMIENTO DE HARO

TERCERO.- El área objeto de delimitación sectorial para la implantación de la nueva bodega incluirá no solo la parcela propiedad de Bodegas Martínez-Lacuesta, sino todo el ámbito clasificado en el PGM como suelo urbanizable no delimitado en la margen izquierda de la carretera N-232 en la entrada de Haro (plano O-6.2 del PGM), delimitando tres Sectores e incluyendo los terrenos de Bodegas Martínez Lacuesta en un único Sector dentro del cual se delimitará también una única unidad de ejecución.

CUARTO.- Para garantizar el correcto acceso al cementerio municipal y a las nuevas instalaciones de Bodegas Martínez Lacuesta y toda vez que se trate de un elemento estructurante del territorio, se delimita el vial de acceso como Sistema General Viario, que se concreta en SGV.1, SGV.2 y SGV.3, adscrito a los Sectores B-1, B-2 y B-3. La urbanización de este Sistema General Viario se realizará con cargo al Sector B-2 toda vez que el propietario de este Sector, Bodegas Martínez Lacuesta, es el que está interesado en desarrollar lo antes posible la actuación. Si bien se podría entender, que por ser un Sistema General su urbanización corre a cargo del Ayuntamiento o bien se podría establecer un mecanismo de distribución de costes repartiendo los mismos entre los distintos Sectores proporcionalmente a su Aprovechamiento, se ha preferido, insistimos en aras a la agilidad, derivar este coste exclusivamente al Sector B-2.

QUINTO.- Que los terrenos afectos por el Plan Parcial a Sistemas Generales adscritos a los Sectores B-1, B-2 y B-3, se obtendrán anticipadamente por Ocupación Directa, mediante reconocimiento a sus titulares de los aprovechamientos que le corresponden en las unidades de ejecución que se delimiten en los Sectores respectivos, conforme establecen los artículos 151.b), 155 y 156 de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.

SEXTO.- Que al objeto de facilitar la gestión de la citada Unidad de Ejecución U.E.1 del Sector B-2, y garantizar el cumplimiento de los fines previstos para los bienes integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo, BODEGAS MARTÍNEZ-LACUESTA S.A., titular de los terrenos incluidos en el ámbito de equidistribución, está interesada en proceder al cumplimiento del deber legal de cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico, (1.607,8 m² de uso manufacturero del vino), mediante el pago de cantidad sustitutoria en metálico, conforme a la pertinente valoración pericial.

SÉPTIMO.- Bodegas Martínez-Lacuesta S.A. conviene con el Ayuntamiento de Haro la adquisición del aprovechamiento urbanístico que corresponde al segundo en su condición de Administración actuante, mediante el abono de su equivalente económico, que se determinará en el convenio correspondiente que se presentará a tramitación una vez aprobado provisionalmente el Plan Parcial y en todo caso previo al Proyecto de Compensación de la U.E.1 del Sector B-2.



AYUNTAMIENTO DE HARO

OCTAVO.- El Ayuntamiento de Haro se compromete a impulsar la tramitación y ejecución de este Convenio, así como facilitar, dentro del marco legal de sus competencias, las actuaciones, trámites y autorizaciones para la aprobación del Plan Parcial, Proyecto de Compensación y de Urbanización que se presenten, en el menor plazo posible.

NOVENO.- De acuerdo con lo previsto en el artículo 102.5 de la LOTUR, al realizarse un reajusto del ámbito de planeamiento, inferior al 15% de la superficie del ámbito delimitado por el Plan General, deberá presentarse el consentimiento de los propietarios directamente afectados antes de la aprobación provisional del Plan Parcial.

DÉCIMO.- Y una vez leído por ambas partes el presente documento, lo firman por duplicado ejemplar, en prueba de conformidad.



AYUNTAMIENTO DE HARO



CONVENIO URBANISTICO. ANEXO I



AYUNTAMIENTO DE HARO

ANEXO II: ESTIMACIÓN DEL COSTE DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE CONEXIÓN CON LOS SISTEMAS GENERALES EXTERIORES.

URBANIZACIÓN DEL SISTEMA GENERAL VIARIO (S.G.V.-1, S.G.V.-2, S.G.V.-3)

Movimiento de tierras	90.000 €
Pavimentación	360.000 €
Mobiliario urbano	3.000 €
Abastecimiento	30.000 €
Saneamiento de pluviales	85.000 €
Saneamiento de fecales	60.000 €
Energía Eléctrica	125.000 €
Alumbrado público	97.000 €
Telecomunicaciones	18.000 €
Gas	13.000 €
Jardinería	30.000 €
Suma	911.000 €

10 % G.G. Y B.I. 91.100 €

TOTAL CONTRATA (Sin IVA)1.002.000 €