

PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE HARO Y BODEGAS MARTÍNEZ-LACUESTA

En Haro, a 24 de febrero de 2.006.

REUNIDOS

De una parte: **D. PATRICIO CAPELLÁN HERVÍAS**, Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Haro, asistido de la Secretaria General de la Corporación, Dña. M^a de las Mercedes González Martínez, que da fé del acto.

Y de otra: **D. ANTONIO MARTÍNEZ-LACUESTA VERDE**, mayor de edad, con D.N.I. nº [REDACTED] y **D. ALFONSO MARTÍNEZ DEL CASTILLO**, mayor de edad, con D.N.I. nº [REDACTED]

Comparecen, el primero en calidad de **ALCALDE-PRESIDENTE** del **EXCMO. AYUNTAMIENTO DE HARO**, habilitado para la firma del presente Convenio por acuerdo plenario de fecha 21 de febrero de 2006 y los segundos en nombre y representación de **BODEGAS MARTÍNEZ-LACUESTA, S.A.**, mercantil domiciliada en Haro (La Rioja), calle La Ventilla nº 71, con CIF. A-26000174, autorizados para la firma del presente Convenio por Junta General de Accionistas de fecha 28 de enero de 2006.

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 1^a.
 - o Finca 5343, Tomo 1073, Libro 123, Folio 26, Inscripción 10^a.
 - o Finca 9155, Tomo 1127, Libro 131, Folio 187, Inscripción 5^a.
 - o Finca 9701, Tomo 1181, Libro 139, Folio 249, Inscripción 1^a.
 - o Finca 9702, Tomo 1190, Libro 140, Folio 1, Inscripción 1^a.
 - o Finca 10149, Tomo 1222, Libro 145, Folio 69, Inscripción 2^a.
- SUPERFICIE REAL: 10.873,88 m².

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

- o 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., ha presentado a tramitación ante el Ayuntamiento de Haro, una Modificación Puntual del PGM que ordene el ámbito descrito con los objetivos expresados, cuyas principales determinaciones se transcriben a continuación:

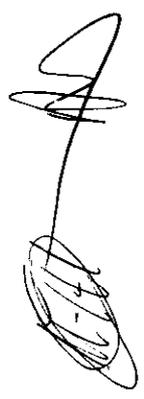
- Clasificación del Suelo: Suelo Urbano no Consolidado.
- Calificación: Uso Pormenorizado Vivienda Libre.
- Aprovechamiento medio: 2,20m2t/m2s.
- Cesiones para espacios libres públicos: Apertura de una gran plaza pública de 3385 m2.

CUARTO.- La parcela 2 está ubicada en una 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.

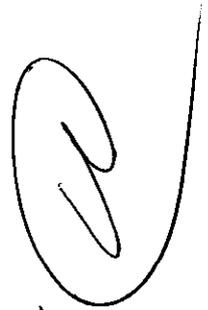
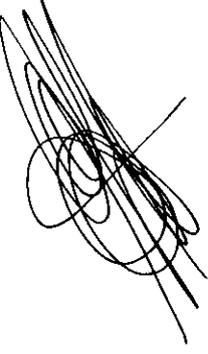
SEXTO.- Resultando posible articular, mediante el acuerdo entre las partes, un Convenio en el marco establecido por los artículos 74 y 149 de la Ley 10/1998, de 2 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja que permita, de una parte asegurar al Ayuntamiento los objetivos urbanísticos 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 una reconversión de uso y 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 de la LOTUR, las siguientes determinaciones:

- 
- 
1. Ejecución y construcción de la conexión vial, accesos y conexión con la red de 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. 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 del Sector que se delimite en los terrenos propiedad de Bodegas Martínez-Lacuesta, se delimitará una única unidad de ejecución, cuyo sistema de actuación será el de Compensación.
 3. Los propietarios de los Sectores que se delimiten deberán:

- 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.
- 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.

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 P.G.M.). Las determinaciones urbanísticas se establecerán con el mismo detalle que el P.G.M. para el suelo urbanizable delimitado.

CUARTO.- Se realizará un Estudio de Afecciones Ambientales en el ámbito de la actuación, con atención especial al entorno del Cementerio Municipal.

QUINTO.- Una vez aprobada inicialmente la Modificación Puntual del P.G.M., y como condición previa para su aprobación provisional, la mercantil Bodegas Martínez-Lacuesta S.A., deberá presentar a tramitación el Plan Parcial para el desarrollo del Sector en el que se ubiquen las instalaciones de la nueva Bodega en el suelo urbanizable no delimitado, terrenos descritos como Parcela 2 en el Expositivo primero de este documento.

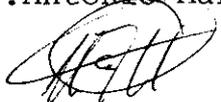
SEXTO.- El Ayuntamiento de Haro se compromete a impulsar la tramitación y ejecución de este Convenio, así como facilitar, dentro del marco legal de sus competencias, las actuaciones, trámites y autorizaciones para la aprobación del Plan Parcial. Proyecto de Compensación y de Urbanización que se presenten,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

SÉPTIMO.- Y una vez leído por ambas partes el presente documento, lo firman en prueba de conformidad, por cuadruplicado ejemplar en la fecha y lugar al inicio indicados.

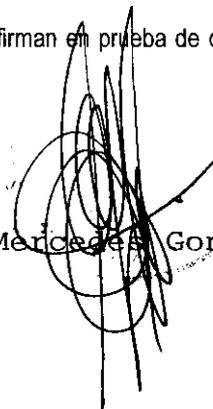
Fdo. Patricio Capellán



Fdo. Antonio Martínez-Lacuesta



Fdo. Mercedes González



Fdo. Alfonso Martínez

