



AYUNTAMIENTO DE HARO

CONVENIO URBANÍSTICO

En Haro, a 18 de Mayo de 2007.

**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. 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**, 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.

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

**EXPONEN**

**PRIMERO.-** La mercantil *Bodegas Martínez Lacuesta S.A.*, es propietaria de las siguientes fincas en el término municipal de Haro:

**PARCELA 1:** 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:** 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.



## AYUNTAMIENTO DE HARO

**SEGUNDO.-** Ambas parcelas están ubicadas 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", y es en este área donde se propone la construcción de la nueva Bodega MARTÍNEZ LACUESTA, con un edificio significativo en consonancia con las nuevas tendencias de la llamada "arquitectura vinícola", que pretende ser referente de la ciudad de Haro como Capital del Rioja y nuevo cartel de entrada al municipio.

**TERCERO.-** Que los mencionados terrenos forman el total del Sector B-2 del PGM de Haro, cuyo Plan Parcial fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local en sesión de 22 de mayo de 2006, siendo publicado en el BOR núm. 73, de fecha 3 de junio de 2.006 y definitivamente por el Pleno de la COTUR en su sesión de 29 de diciembre de 2006. La referida unidad de ejecución tiene un aprovechamiento medio de  $0,4 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$  y, como hemos dicho, un uso pormenorizado definido por el PGM como "usos manufactureros del vino".

**CUARTO.-** Para garantizar la viabilidad global del Proyecto Urbanístico, y a requerimiento del Excmo. Ayuntamiento de Haro, *Bodegas Martínez Lacuesta S.A.* asume en el Plan Parcial la obligación de anticipo de costes y ejecución del Sistema General Viario adscrito a los Sectores B-1, B-2 y B-3 de los delimitados en el área de suelo urbanizable no delimitado calificada con el uso descrito, cargas que exceden de las previstas por el artículo 60 de la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.

**QUINTO.-** El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Haro, en sesión de fecha 22 de Mayo de 2006, acordó aprobar provisionalmente la 8ª Modificación Puntual del P.G.M., por la que, además de otras circunstancias, se recalifican los terrenos en los que se ubican las instalaciones de las *Bodegas Martínez Lacuesta S.A.*, incluyendo las fincas en la Unidad de Ejecución nº 35 en suelo urbano no consolidado.

**SEXTO.-** Resultando posible articular, mediante el acuerdo entre las partes, un Convenio en el marco establecido por el artículo 116.1 y 2 de la vigente LOTUR que permita, de una parte asegurar al Ayuntamiento el destino previsto para los terrenos integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo, y de otra, garantizar a las *Bodegas Martínez Lacuesta S.A.* la viabilidad urbanística de la nueva implantación de sus instalaciones en el área prevista por el propio PGM,

### ACUERDAN

**PRIMERO.-** Que al objeto de facilitar la gestión 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, ( $1.607,8 \text{ m}^2$  de uso manufacturero del vino), articulándose éste mediante el pago de cantidad sustitutoria en metálico, conforme a la pertinente valoración pericial, que se une al presente como Anexo I.

**SEGUNDO.-** 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 en metálico de la suma de 259.056,00 €, equivalente al valor pericial del 10% de cesión obligatoria del sector B-2, debiendo efectuarse el pago de la cantidad a la firma



AYUNTAMIENTO DE HARO

del presente convenio.

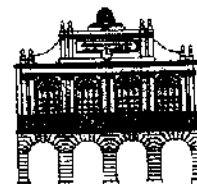
TERCERO.- El Convenio aprobado formará parte inseparable del Proyecto de Compensación del sector B-2, el cual se tramitará como de propietario único.

Leído el presente documento, y en prueba de conformidad, se firma por cuádruplicado ejemplar, ante mí la Secretaria que certifico.





AYUNTAMIENTO DE HARO



UNIDAD TÉCNICA  
DE OBRAS Y URBANISMO

## VALORACIÓN DEL 10% DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO EN EL SECTOR B-2 DEL P.G.M. DE HARO

En relación con la propuesta de Convenio Urbanístico presentado por Bodegas Martínez Lacuesta, en la que se plantea la adquisición del aprovechamiento urbanístico correspondiente al ayuntamiento de Haro, procedente del 10% de cesión obligatoria, Eduardo Llona Manzanedo, Arquitecto Municipal del Excmo. Ayuntamiento de Haro, La Rioja, ha realizado el presente informe de valoración con la finalidad de monetarizar dicho aprovechamiento, en el caso de que la Corporación municipal decidiera su venta al único propietario del resto del Sector B-2.

### PARÁMETROS EDIFICATORIOS DEL SECTOR B-2

Conforme al Plan Parcial, aprobado definitivamente, de los Sectores B-1, B-2 y B-3: **"Suelo Urbanizable Delimitado" con un uso Industrial "Uso munufactureros del vino"**, el Sector B-2 tiene una superficie de 33.348 m<sup>2</sup>, e incluye suelos destinados a SS.GG. en la cantidad de 6.846 m<sup>2</sup>, cuyos derechos edificatorios se materializan en dicho Sector.

Los parámetros fijados para el Sector B-2 son los siguientes:

Superficie Sector con SSGG:	40.194 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento Medio:	0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Aprovechamiento lucrativo:	16.078 m <sup>2</sup>
Superficie de parcela privada:	24.672 m <sup>2</sup>

### VALORACIÓN DEL SECTOR B-2- MÉTODO DE COMPARACIÓN

La valoración del Sector B-2 se realizará por el método de comparación, partiendo de los valores de venta de parcelas en el Polígono de Fuente Ciega, situado al otro lado de la carretera N-124.

Los valores de venta de parcela neta en el Polígono Fuente Ciega, corresponden a las últimas parcelas que quedaban en el polígono, con problemas de desniveles y rasantes, de tal forma que su edificación exige importantes movimientos de tierras y la realización de muros de contención y con formas poco atractivas que condicionan la geometría del edificio a realizar.

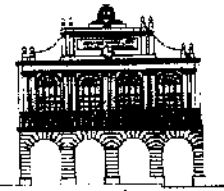
Los precios de las últimas parcelas vendidas han ascendido 60 €/m<sup>2</sup> de parcela neta, admitiéndose una edificabilidad máxima de 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y con una ocupación máxima del 65% de la parcela neta.

También se debe destacar que el precio de las parcelas es inferior al precio medio de mercado, ya que SEPES, promotora del mismo, fija en la escritura de las parcelas unas condiciones que prohíben su venta a otro particular, pudiéndose ejercer derechos de tanteo y retracto. Así mismo exige que la parcela sea edificada en un plazo inferior a dos años desde la fecha de escritura.





AYUNTAMIENTO DE HARO



UNIDAD TÉCNICA  
DE OBRAS Y URBANISMO

En estas condiciones parece razonable que el valor de una parcela urbanizada, (con una geometría y orografía aceptables, sin limitaciones a la hora de realizar su venta, sin plazos para su edificación y teniendo en cuenta la oferta inexistente), pueda incrementarse en un 75 % respecto de los precios de venta del Polígono Fuente Ciega.

Con todo lo explicado anteriormente se adopta un valor de mercado de parcela Neta Urbanizada en el Sector B-2 de:

$$\text{Valor de mercado} = 60 \text{ €/m}^2 \times 1,75 = 105 \text{ €/m}^2$$

### VALOR DEL 10% APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

El valor actual del 10% del aprovechamiento urbanístico supone:

Superficie de parcela privada en el Sector B-2: 24.672,00 m<sup>2</sup>

Superficie del 10% parcela privada en el Sector B-2: 2.467,20 m<sup>2</sup>

**Valor actual del 10% del aprovechamiento del Sector B-2:**

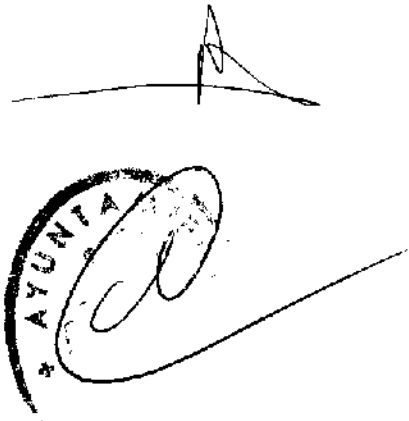
$$2.467,20 \text{ m}^2 \times 105 \text{ €/m}^2 = 259.056,00 \text{ €}$$

**#DOSCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL CINCUENTA Y SEIS EUROS#**

Es todo cuanto el técnico que suscribe tiene el honor de informar, lo que eleva a la corporación a los efectos que procedan.

En Haro, a 31 de enero 2007  
EL ARQUITECTO MUNICIPAL.

Fdo. Eduardo Llona Manzanedo



AYUNTAMIENTO DE HARO

