

**II - ADMINISTRACIÓN LOCAL
DEL TERRITORIO HISTÓRICO DE ÁLAVA****AYUNTAMIENTO DE LAPUEBLA DE LABARCA****Información pública de convenio urbanístico entre el Ayuntamiento de Lapuebla de Labarca y Bodegas Larchago para la ordenación en el futuro PGOU de la parcela 36 del polígono 2, Senda del Soto número 4**

Adoptado acuerdo por el Pleno con fecha 30 de octubre de 2020, en cumplimiento de lo dispuesto por la Disposición adicional 7ª de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, por la presente se expone el contenido íntegro del convenio urbanístico, que se inserta a continuación, a información pública para la presentación de alegaciones durante el plazo de veinte días hábiles.

Texto íntegro del convenio:

En Lapuebla de Labarca, a ***

De una parte M. T. C. F.

De otra R. C. M., con DNI número *** y domicilio a efecto de notificaciones en Avda. de La Póveda 29.

Ante mí, D. J. G. M., en mi condición de secretario del Ayuntamiento de Lapuebla de Labarca.

INTERVIENEN

La primera, en su calidad de alcaldesa-presidenta del Ayuntamiento de Lapuebla de Labarca, facultada para la firma de este Convenio por el Pleno de la Corporación de fecha ***.

La segunda en nombre y representación de Bodegas Larchago SA, domiciliada en ***, con poder bastante en virtud de escritura pública autorizada por el notario F. R. N. el día 7 de octubre de 2019.

Reconociéndose mutua y recíproca capacidad para el otorgamiento del presente convenio

EXPONEN

PRIMERO. Que Bodegas Larchago SA es propietaria de la siguiente parcela:

Parcela 36 del polígono 2, Senda del Soto número 4, de 3.753 m². según catastro, y 4.364,62 m² según planimetría aportada.

Linda: Norte, polígono 2 parcela 30, Senda del Soto 2, Sur, polígono 2, parcela 1162, Senda del Soto 6, Este, Senda, Oeste, Camino del Soto 17, 19 y 21 (parcelas 1046, 1045 y 1044 del polígono 2)

SEGUNDO. Que el Ayuntamiento de Lapuebla de Labarca está tramitando la aprobación de un nuevo PGOU que sustituirá a las actuales NNSS.

TERCERO. Que Bodegas Larchago SA necesita disponer de un pabellón logístico para dar servicio a las diversas instalaciones bodegueras que tiene en varias D. O., no disponiendo de espacio en las instalaciones que actualmente tiene en Avda. La Póveda número 39, por lo que está interesado en edificarlo en la parcela de Senda del Soto número 4.

CUARTO. Que, actualmente, dicha parcela está clasificada como suelo urbano no consolidado SUR3 incluido en la UE 19, que permite tipologías residenciales compatibles con el uso

industrial deseado. Unidad de ejecución compuesta por las parcelas Senda del Soto números 2 y 4.

QUINTO. Que, además, dicha parcela se ubica junto al SUI 1, con conexión vial a través del mismo, estando previsto en el avance del nuevo PGOU que la parcela ubicada en Senda del Soto número 2 pase a ser una unidad de ejecución independiente, manteniendo el carácter residencial, pero con salida por vial de uso restringido a residentes en dirección contraria al polígono industrial, ya que el brusco desnivel implica que los vehículos pesados no pueden transitar por la Senda del Soto desde el polígono y, en concreto, desde la parcela propiedad de Bodegas Larchago.

SEXTO. Que, en la práctica, la parcela de Senda del Soto número 4 se convierte en un callejón sin salida para vehículos pesados, siendo necesario un área para permitir las maniobras necesarias para que puedan dar la vuelta, además de servir como aparcamiento de vehículos dado que el municipio es totalmente deficitario en aparcamientos en superficie. Igualmente es inviable el vial previsto entre las parcelas 2 y 4 de la Senda del Soto, que comunicaría la misma con la Calle del Soto, por tener que salvar un de un desnivel de 10 metros en 70 metros lineales (lo que ofrece una pendiente del 15 por ciento)

SÉPTIMO. Que las cargas urbanísticas de la actual UE 19 son resarcibles muy difícilmente si se mantiene el uso residencial del mismo, pero resultan económicamente del todo inviables si se pasa a un uso menos lucrativo (industrial).

OCTAVO. Debido a las anteriores consideraciones: tratarse de una parcela inmediata a suelo industrial ya consolidado por la edificación y urbanización y situada a una cota diferente de la parcela residencial con la que ahora comparte unidad de ejecución, urbanísticamente carece de sentido mantener el uso residencial de Senda del Soto número 4.

Tampoco tiene sentido calificarla en su totalidad como suelo industrial, ya que las cargas urbanísticas no la harían viable para dicho uso.

Motivos por los que la propiedad y el ayuntamiento, valorado igualmente el interés municipal en obtener suelo dotacional para el sistema general de aparcamientos en superficie, entienden que la solución más razonable es calificar como industrial sólo la zona inmediatamente contigua a los pabellones industriales del SUI-1 en la superficie suficiente para ejecutar el pabellón, mediante la figura de las regularizaciones de parcela que se contemplan en numerosas áreas del municipio, manteniendo las cargas de cesión y urbanización del frente de parcela con aprovechamiento lucrativo, y, al mismo tiempo calificar el resto como sistema general, asumiendo la propiedad el compromiso de cesión gratuita del terreno, en compensación del montante económico que supone no tener que atender las obligaciones de urbanización, cesiones de aprovechamiento lucrativo o zonas verdes que vendría obligado a realizar en el supuesto de mantenerlo en la unidad de ejecución actual.

Con ello, el ayuntamiento obtendrá un terreno destinado a sistema general aparcamientos, de considerables dimensiones en relación al total de la parcela y gratuitamente, evitando la obligación de indemnizar su adquisición. Terreno que, además, hará de separación entre el final del suelo industrial (por el lado del polígono industrial), y el residencial (en dirección al casco urbano) y que permitirá la conexión peatonal y para turismos de los dos extremos de la Senda del Soto, ya que la falta de ejecución de la actual unidad no lo ha permitido en los 20 años transcurridos desde la aprobación de las NNSS.

Por otra parte, la propiedad, aún reconociendo la disminución de valor que supone el cambio de uso y la cesión pactada, obtendrá un terreno industrial edificable adecuado a sus necesidades, previa ejecución de la urbanización del frente de parcela continuando el vial ya urbanizado que llega hasta la misma desde el polígono industrial pero evitando tener que acometer, para ello, el desarrollo de una UE que no se ha realizado en dos décadas y que en las circunstancias económicas actuales ya es totalmente inviable.

NOVENA. Como consecuencia de lo anterior, la actual parcela 36 del polígono 2 quedará dividida en dos parcelas con las siguientes características:

a) Parcela segregada, de 2.262,03 metros, con los siguientes linderos: Norte, polígono 2 parcela 30, Sur, resto de finca matriz, Este, Senda del Soto, Oeste, parcelas 1045 y 1044 del polígono 2, Camino del Soto 21 y 19.

a) Resto de finca matriz, de 2.102,55 metros, con los siguientes linderos: Norte, finca que se segrega, Sur, polígono 2, parcela 1162, Senda del Soto 6, Este, Senda del Soto, Oeste, parcela 1046 del polígono 2, Camino del Soto 17. De dichos 2.102,55 m². Resultarían 1.826,76 m² de suelo con aprovechamiento lucrativo y 275,75 m² de vial a urbanizar por la propiedad.

Por todo lo expuesto las partes acuerdan firman el siguiente convenio urbanístico y de gestión en base a las siguientes

ESTIPULACIONES

Primera. El presente convenio tiene naturaleza urbanística de los regulados en la DA 7^o de la Ley 2/2006 de 30 de junio, versando tanto sobre la ordenación urbanística como sobre la ejecución urbanística.

Segunda. En virtud de lo establecido en el presente convenio el Ayuntamiento de Lapuebla de Labarca se compromete a tramitar el PGOU a través del cual la parte de la parcela con uso industrial se verá equiparada en sus determinaciones urbanísticas con el resto del actual polígono industrial situado en SUI 1.

La nueva normativa urbanística de aplicación contendrá, entre otros parámetros, los siguientes:

Parcela con aprovechamiento lucrativo resultante: 2.102,55 m².

Cesiones: 275,75 m². (Urbanización del frente de parcela de 30 metros lineales)

Parcela con aprovechamiento: 1.826,76 m².

Retranqueo de la edificación: según plano P5

Superficie edificable: 963,15 m².

Superficie espacio libre privado: 863,61 m².

Edificabilidad: 0,70 m²s/m²t 1.278,73 m² (0,70 x 1.826,76)

Plantas: II/- (2 plantas sobre rasante y bajo rasante libre).

Tercera. La parcela tendrá la clasificación de suelo urbano consolidado por disponer de los servicios enumerados por el artículo 11 de la ley 2/2006, sin perjuicio de que deba completarlos en su frente de parcela de manera previa o simultánea a la edificación hasta llevarlos hasta el final del frente de fachada.

Cuarta. En virtud del presente convenio la propiedad se compromete:

— A ejecutar y completar las cargas de urbanización en el frente de la parcela industrial resultante, con arreglo al siguiente detalle:

a) Parcela resultante: 1.826,76 m². Con un frente de parcela (anchura) de 30 metros y un fondo variable.

b) Vial previsto en las NNSS en el frente de parcela y que se recogerá, igualmente, en el nuevo PGOU acometiendo a su costa el enganche y conexión a todas las redes de infraestructuras y servicios del polígono, llevándolas hasta el otro extremo el frente de parcela.

— A elaborar, financiar y presentar ante el ayuntamiento la documentación técnica precisa para el cumplimiento de sus obligaciones.

— A ceder gratuitamente la parcela restante al ayuntamiento (2.262,03 m² de los cuales 1.840,03 corresponderán al sistema general aparcamientos y 422 a taludes y espacios de borde), con la firma del presente convenio, sometida a condición suspensiva, para su efectividad y cumplimiento, a la aprobación definitiva del PGOU, elevándolo, al primer requerimiento municipal, a escritura pública junto con las operaciones previas de segregación de la parcela original.

Las cargas y obligaciones, de cualquier tipo y naturaleza, asumidas por Bodegas Larchago SA son de naturaleza real e indisolublemente unidos a la parcela, comprometiéndose a poner en conocimiento fehaciente y obtener la conformidad y compromiso del tercero adquirente de la misma, o de los activos de la sociedad, respecto de su aceptación y cumplimiento, constituyendo esta última obligación un deber o carga personal de la mercantil ahora firmante de la que responderá frente al ayuntamiento.

Quinta. En virtud del presente convenio el ayuntamiento se compromete.

— A tramitar, dentro de la legalidad vigente, el expediente de aprobación del PGOU incluyendo los parámetros urbanísticos de las parcelas resultantes acordados.

— A elevar la cesión y previa segregación de las parcelas resultantes a escritura pública, una vez cumplida la condición suspensiva, así como al registro de la misma y modificaciones catastrales que procedan.

— A impulsar, en el tiempo más breve posible, la tramitación de las licencias que resulten necesarias, una vez aprobado definitivamente el PGOU.

Sexta. La efectividad y cumplimiento de todo lo dispuesto en el presente convenio queda supeditado a la aprobación definitiva del PGOU. En el supuesto de que el acuerdo de aprobación definitiva modifique los parámetros y previsiones recogidos en el documento que se presente para la tramitación de la modificación puntual, las partes que suscriben el presente convenio, se comprometen a su reconsideración y, en su caso, adaptación a lo recogido en el acuerdo de aprobación definitiva, sin que ello determine la obligación municipal alguna de aumento de edificabilidades ni asunción de cualquier tipo de coste. Las mediciones concretas, en el momento de elevar la cesión a escritura pública, podrán ajustarse a la superficie catastral o registral de la parcela, respetando la parcela lucrativa prevista en el presente convenio conforme a planos, dado que la parcela actualmente catastrada es menor que la grafiada por los mismos.

Séptima. En defecto de previsión en el presente convenio se estará a lo previsto al efectos en la legislación urbanística y, en especial, a la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, con referencia a su Disposición Adicional Séptima.

Octava. El presente convenio ostenta naturaleza administrativa y las resoluciones municipales que se adopten en ejecución del mismo serán residenciables ante la Jurisdicción Contencioso Administrativa.

Disposición transitoria: Durante la tramitación del PGOU la propiedad podrá solicitar la división de la actual unidad de ejecución para obtener una unidad ejecutable independientemente, cumpliendo los requisitos del artículo 145 de la Ley 2/2006, comprometiéndose el ayuntamiento a la tramitación del expediente, siempre que se respeten los trámites y parámetros establecidos por la norma legal. En caso de que se finalice la tramitación con resolución favorable a la misma, y dentro de los parámetros edificatorios vigentes en las NNSS, para las bodegas, que son equivalentes a los que figuran en el nuevo PGOU, se entenderá levantada la suspensión del otorgamiento de licencias. La resolución que, en su caso, modifique el ámbito de la unidad de ejecución, estará condicionada a la cesión gratuita del terreno previsto para el sistema general de aparcamientos en compensación de las cesiones de espacios verdes y aprovechamiento lucrativo siempre que el informe de valoración técnica, a la fecha en que tenga lugar la aprobación de la división, otorgue un valor a la parcela a recibir por el ayuntamiento igual o

mayor, siempre conforme al uso urbanístico vigente y renunciando la otra parte firmante, en este acto, a pedir compensaciones por el exceso de valor.

Disposición final: Entrada en vigor

La vigencia del presente convenio, sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo segundo, se producirá una vez aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación, tras la resolución, en su caso, de las alegaciones presentadas. El presente convenio permanecerá vigente durante un plazo de cinco años, si bien decaerá de no aprobarse en el plazo de seis meses desde su firma o en el de tres meses desde la finalización del plazo de presentación de alegaciones.

En Lapuebla de Labarca, a 4 de noviembre de 2020

La Alcaldesa

MARÍA TERESA CÓRDOBA FERNÁNDEZ