

CONVENIO URBANÍSTICO

En Ibi, ade ----- de dos mil veintiuno.

REUNIDOS:

De una parte,

D. -----, mayor de edad, con NIF -----, en representación de la Asociación de Investigación de la Industria del Juguete (AIJU), con CIF G03182862, y domicilio en Avenida del Juguete nº23 de Ibi, (Alicante). En adelante AIJU.

Y de otra parte,

D. -----, con NIF -----, Alcalde-Presidente, en representación del Excelentísimo Ayuntamiento de Ibi, con CIF P0307900A, y domicilio en Carrer Les Eres, nº48 de Ibi, (Alicante). En adelante el AYUNTAMIENTO DE IBI.

Ambas partes, reconociéndose la capacidad que ostentan en sus debidas representaciones, tienen la voluntad de cooperar en la solución mediada y consensuada de los problemas que, en orden a la materialización de los derechos de la propiedad, se han planteado en relación a la parcela cuya titularidad plena de dominio es de AIJU, sobre la que el municipio promovió, tramitó, y aprobó en sesión plenaria de fecha 5 de febrero de 2.005, la modificación puntual número 5.1 del PGOU de Ibi, que fue aprobada definitivamente por la administración autonómica, en fecha 27 de marzo de 2.007, por lo que de conformidad con los principios de Buena Fe y Confianza Legítima,

MANIFIESTAN:

I. Que en fecha 28/12/2018 (n.º 7756) se solicitó por ASOCIACIÓN DE INVESTIGACIÓN DE LA INDUSTRIA DEL JUGUETE (AIJU), representada por Manuel Aragonés Francés, licencia de obras para la construcción de una “Edificación de nave para planta piloto de innovación de procesos industriales y centro de conocimiento del molde. Ampliación de instalaciones de AIJU”, con emplazamiento en C/ Badajoz, n.º 1, esq. Avda. de la Industria, expediente de referencia 2018/PAC-LO 00113.

La anterior ubicación se corresponde con la parcela EQ-73, la cual está calificada como equipamiento público, uso educativo-cultural en el P.G.O.U. de Ibi.

Dicha calificación proviene de las modificaciones puntuales del PGOU (n.º 4 a 5), que fueron tramitadas conjuntamente con el fin de dar cumplimiento al equilibrio dotacional entre todas ellas. En concreto, la modificación n.º 5.1 recalificó la parcela que nos ocupa pasando de Espacio Libre incluido en el ámbito de un Sector de suelo urbanizable a **equipamiento público (EQ-73)** en suelo urbano, excluyéndola del ámbito del Sector, con una superficie de 5.060,88 m², con una edificabilidad de 4.991,76 m² de techo y **0 m²/t de aprovechamiento lucrativo**. Dichos datos se desprenden de la memoria justificativa de la modificación 5.1.

La modificación puntual señalada fue motivada con el fin de “*albergar cualquier tipo de edificación necesaria para la ampliación de actividades que, relacionadas con el creci-*

miento de la industria, economía y cultura, permitan en un lugar estratégico del municipio su posible ubicación” y se tradujo en una ampliación del uso Educativo-cultural (ED) añadiendo el de investigación en su definición.

Según consta en el **artículo 11.8, Categoría 1ª**. Equipamiento Educativo-cultural (ED) **del PGOU** de Ibi, el citado uso se define del siguiente modo:

“a) Educativo, cuando la dotación se destina a la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas (centros de idiomas, academias, etc) y la investigación.”

Por tanto, la modificación puntual 5.1 tiene como fin albergar las instalaciones de AIJU, si bien con la consideración de parcela dotacional.

II.- Que habiéndose planteado una discrepancia entre los servicios técnicos y jurídicos del Ayuntamiento de Ibi por un lado, y AIJU por otro, en torno a la calificación y naturaleza jurídica de la parcela propiedad de AIJU (EQ73), y a la posibilidad de otorgar directamente licencia sobre la misma, es intención de ambas partes viabilizar el proyecto de AIJU en el que concurre un interés público y social indiscutible para el municipio de Ibi mediante la correspondiente modificación puntual del P.G.O.U. para recalificar la parcela y otorgarle un uso terciario, permitiendo así que se pueda asignar al fin que tiene atribuido, sin menoscabo alguno de los derechos de AIJU que ha mantenido siempre una legítima confianza en el municipio.

En concreto, la procedencia de tramitar una Modificación puntual del Plan General en los términos indicados es una opción que también se consideró viable en las conclusiones recogidas en el informe emitido por el Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante, remitido el 05/11/2019 a la Dirección General de Urbanismo, a raíz de la consulta planteada por el Ayuntamiento y asimismo, el informe emitido por el Director General de Urbanismo de la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad, en fecha 19/02/2020, si bien manifiesta una opinión favorable al otorgamiento directo de licencia, concreta también que el Ayuntamiento puede, si lo estima conveniente, *“Proceder a una modificación de planeamiento, si entiende, en contra de la opinión expresada en el presente informe, que no puede otorgarse la licencia solicitada, de forma que con dicha modificación, sí pudiera concederse licencia”*.

III.- El interés público que justifica iniciar la modificación que nos ocupa tiene su razón de ser, entre otros, en la necesidad de aclarar la situación jurídica y urbanística de la parcela en cuestión EQ-73, garantizando que sea factible materializar el fin perseguido con las modificaciones puntuales del PGOU (n.º 4 a 5) que en su día se tramitaron, que no es otro que albergar las instalaciones del instituto en cuestión asignándole a dicho EQ el uso Educativo-Cultural (ED).

Pero es que, además, dicho interés público del municipio de Ibi se evidencia a la vista de los estatutos del propio instituto. Así, el artículo 3 *“Fines y Actividades”* dispone que *“La presente Asociación tiene como fines la investigación, desarrollo e innovación tecnológicas, aumento de la competitividad y mejora en la calidad del producto, en el sector español del juguete e industrias conexas y afines, en las áreas comerciales a los que van dirigidas.”* y en el apartado h) del mismo precepto se determina como finalidad la

de “Fomentar la formación continua de técnicos mediante la organización de cursos, seminarios o cualquier otra manifestación de trabajo común”.

Así, los fines perseguidos por AIJU pretenden abordar los procesos de innovación en la industria del juguete, así como la industria conexas y afines, siendo fundamental para el fomento de la formación y la obtención de empleo de calidad, como apoyo a las acciones de mejora de la formación de los recursos y su adecuación a las necesidades formativas de las empresas industriales.

La actividad a desarrollar por AIJU, con clara vocación de fomento viene referida a la dinamización del sector industrial juguetero en el municipio de Ibi y en toda la comarca, con el ánimo de desarrollar labores formativas que garanticen precisamente aspectos fundamentales en el mercado laboral e industrial a través del desarrollo tecnológico y la innovación, por lo que la repercusión en el interés público y social es innegable.

Por otro lado, de conformidad con la posición interpretativa que en este caso tiene el Ayuntamiento, mantener la calificación urbanística actual de la parcela supondría para el municipio Ayuntamiento la obligación “*ex lege*” de acudir a la expropiación de la misma. En este sentido, este Ayuntamiento no puede ni tan siquiera atisbar, por ser a todas luces inviable desde el punto de vista económico, la posibilidad de acudir al mecanismo expropiatorio. Pero, además, es también inviable para la Administración prestar el servicio y dar cumplimiento a la finalidad pretendida con la modificación puntual 5.1, ya que este Ayuntamiento no tiene capacidad ni es competente para prestar el servicio en cuestión, puesto que estamos frente a una competencia impropia. Pero, además, es también inviable para la Administración prestar el servicio y dar cumplimiento a la finalidad pretendida con la modificación puntual 5.1, ya que este Ayuntamiento no tiene capacidad ni es competente para prestar el servicio en cuestión, puesto que estamos frente a una competencia impropia.

De esta forma, con el objetivo de aclarar la situación jurídica y urbanística del EQ-73 y en aras de garantizar el interés público exigible y permitir que la parcela sea asignada al fin establecido en la modificación puntual 5.1 del P.G.O.U. de Ibi y posibilitar la materialización del proyecto para los usos previstos en la propia calificación de la parcela, manteniendo la titularidad de la misma por parte de AIJU, ambas partes, ratificándose en sus posiciones de derecho, sin renunciar en ningún momento a ellas, estiman necesario alcanzar un punto de solución, es por lo que,

ACUERDAN:

PRIMERO.- Que el AYUNTAMIENTO DE IBI promoverá, formulará, dirigirá y gestionará los trámites y proyectos necesarios para realizar las modificaciones oportunas dentro del PGOU municipal y sus ordenanzas, con el fin de clarificar la situación jurídica de la parcela EQ-73 para que pueda ser destinada a los fines que se perseguían alcanzar con la modificación puntual n.º 5.1 y en aras al interés público legalmente tutelado, sin que por parte de la propiedad se tenga que renunciar a derecho alguno.

SEGUNDO.- En concreto la modificación perseguirá recalificar el uso dotacional público en el que no existe aprovechamiento lucrativo y otorgarle un uso terciario especial, de conformidad con el art. 37 de la LOTUP, con el correspondiente aprovechamiento, lo cual posibilitará materializar el uso y edificabilidad atribuidos por

la citada modificación, para “*albergar cualquier tipo de edificación necesaria para la ampliación de actividades que, relacionadas con el crecimiento de la industria, economía y cultura, permitan en un lugar estratégico del municipio su posible ubicación*”, previa tramitación de los instrumentos de intervención legalmente exigibles, los cuales se deberán ajustar en todo momento a la normativa que resulte de aplicación en cada caso.

TERCERO.-

Se establece un plazo máximo para la iniciación de los trámites correspondientes a la modificación de planeamiento de dos meses computados desde la firma del presente Convenio.

Se establece un plazo máximo de doce meses, computados desde la finalización de los dos meses establecidos en el apartado anterior, para la aprobación de una modificación de tipo no estructural, que es la opción pretendida, debiéndose prorrogar dicho plazo en el caso de que la demora resultase derivada de los informes emitidos por Administraciones sectoriales.

Se establece una comisión de seguimiento, que será convocada mensualmente compuesta por:

- La coordinadora de urbanismo: Elisabeth Seco García.
- El arquitecto municipal: Víctor Gabriel Romero Matarredona.
- La Técnico de Administración General: Amparo Palomares Pérez.
- El concejal de urbanismo: Santiago Cozar Valls.
- El director de AIJU: Manuel Aragonés Francés.
- La arquitecta proyectista: Regina Martínez Quiralte.
- El arquitecto técnico *Project Manager* del proyecto: Óscar Carrión Rosillo.

CUARTO.- El Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el 2 de diciembre de 2020, acordó “*Suspender la tramitación y otorgamiento de cualesquiera instrumentos de intervención y licencias de edificación y actividad en la parcela EQ 73, sita en C/ Badajoz, n.º 1, esquina Avda. de la Industria, excepto las licencias de obras y usos provisionales que procedan de conformidad con el artículo 216 de la LOTUP*”, supeditándose la eficacia de la citada suspensión a la debida publicación en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana, habiéndose publicado a tales efectos el pertinente edicto en el Diario Oficial citado n.º 8982, de fecha 23/12/2020, por lo que actualmente es aplicable la suspensión de las licencias e instrumentos de intervención citados, momento del inicio del “*dies a quo*” en el cómputo del plazo de la citada suspensión.

QUINTO.- En caso de que la modificación pretendida no se apruebe definitivamente en el plazo establecido (doce meses más prórroga, en su caso en los términos estipulados en el apartado TERCERO), se reanudarán los plazos, acciones, deberes, derechos, obligaciones y facultades, que puedan corresponder, y ser establecidas, a cada una de las partes signatarias del presente convenio.

Ambas partes, estando conformes con el contenido de este acuerdo, lo firman por duplicado ejemplar, en el lugar y fecha que figura en el encabezamiento.

El Alcalde-Presidente

Director General de AIJU.

