

## CONVENIO URBANÍSTICO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE BENICARLÓ Y LA MERCANTIL IFF BENICARLÓ, S.A., RELATIVO AL SECTOR 11 COLLET II DEL PGOU DE BENICARLÓ

### ANTECEDENTES

- I. IFF BENICARLÓ, S.A. (en lo sucesivo IFF) se encuentra implantada en la ciudad de Benicarló desde el año 1924, en un complejo de instalaciones fabriles que ha ido creciendo y transformándose con el transcurso de los años, ocupando en la actualidad una extensión aproximada de 150.000 metros cuadrados.

En la actualidad representa la empresa mas grande y emblemática de la actividad industrial de Benicarló y una importantísima fuente de riqueza y trabajo para el Municipio.

- II. A pesar de que desde el punto de vista funcional, las distintas plantas de producción que conforman el complejo industrial, conforman un todo indisoluble, desde el punto de vista urbanístico, sin embargo, reciben en la actualidad un tratamiento distinto en el planeamiento urbanístico de Benicarló.
- III. El Plan General de Benicarló, aprobado definitivamente el 29 de julio de 1986, preveía entre los suelo destinados a desarrollo industrial, el Sector nº 11, Sector de suelo urbanizable no programado en el que se pretendía la consolidación del polígono en el que queda ubicada IFF.

En el año 1995 fue redactado el Documento de Homologación del Sector y trazada la ordenación pormenorizada del mismo.

Posteriormente, en el año 2000, como consecuencia de la necesidad de implantación de una planta de depuración de aguas, la ordenación del Sector fue modificada mediante un Plan Parcial de Mejora, que posteriormente fue modificado de nuevo al objeto de adaptar la implantación de la depuradora a las exigencias de la COPUT.

Recientemente, el Excmo. Ayuntamiento de Benicarló decidió llevar a acabo una nueva modificación, la ordenación del Sector, redactando un nuevo documento de Plan Parcial de Mejora.

- IV. En cumplimiento y desarrollo de la función encomendada a este Sector desde el vigente Plan General -esto es, posibilitar la consolidación del polígono en el que queda ubicada IFF-, el Plan Parcial de Mejora sometido a información pública mantenía uso principal del Sector el industrial sin limitación de categoría.

Sin embargo, en el último momento de la tramitación municipal se modificó el Plan Parcial de Mejora, estableciendo como uso principal del Sector el industrial de escasa incidencia ambiental, y estableciendo expresamente como usos prohibidos los siguientes usos industriales:

- Actividades incluidas en los Anexos I y II de la Ley 2/2006, de 5 de mayo, de Prevención de la Contaminación y Calidad Ambiental.
- Actividades incluidas en el Anexo de la Ley 3/1989, de 3 de marzo, de Impacto Ambiental.
- Actividades incluidas en el Anexo I y II del Decreto 162/1990, de 15 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 3/1989.
- Actividades incluidas en grupos A, B o C del catálogo de actividades parcialmente contaminadoras del Anexo II del Decreto 833/1975, y en general.
- Todas aquellas actividades que según el Decreto 54/1990 tengan asignado un índice de molestias, nocividad, peligrosidad o insalubridad igual o superior a 4.

Para las instalaciones existentes dentro del Sector que resulten incompatibles por uso con las condiciones reguladas en el Plan Parcial de Mejora, el apartado 5.5 del mismo establece el siguiente régimen de fuera de ordenación:

“La ampliación, dentro del Sector, de instalaciones existentes en el mismo o en su entorno, que resulten incompatibles por uso con las condiciones reguladas en este Plan, tan sólo serán admisibles como usos e instalaciones provisionales, sujetos a plazo, reguladas por el artículo 191.5 LUV, siempre que su implantación no incremente los riesgos o causas de la incompatibilidad general de la actividad principal que se pretende ampliar”.

- V. En el trámite de alegaciones abierto por el Excmo. Ayuntamiento de Benicarló en relación con los epígrafes 5.2.1, 5.2.2, 5.2.3 y párrafo tercero del epígrafe 5.5 del Plan Parcial de Mejora del Sector 11-Collet II de Benicarló, la mercantil IFF puso de manifiesto, entre otras cuestiones, que la limitación de usos contenida en el referido Plan Parcial de Mejora habría de conducir a la necesidad de trasladar la totalidad de sus instalaciones fabriles -no

solo las ubicadas en el ámbito del Sector 11-, dado el carácter indisoluble de las distintas plantas que conforman el complejo industrial, y ello ante la imposibilidad de llevar a cabo las necesidades y constantes renovaciones a las que, por sus propias características, se sujeta la actividad industrial que en ellas se desarrolla en estos momentos.

Paralelamente, IFF ha interpuesto un recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, mediante el que impugna el Acuerdo del Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Benicarló, de 28 de diciembre de 2006, por el que se aprueba el Plan Parcial de Mejora 4 del Sector 11 Collet-II de Benicarló -que se sustancia bajo el número de procedimiento ordinario 1/2008/2007-, invocando, entre otros motivos, el gravísimo perjuicio económico que la limitación de usos introducida en dicho Plan Parcial de Mejora, provocará a dicha mercantil.

- VI. Teniendo en cuenta que IFF dispone de todas las licencias y autorizaciones necesarias para el desarrollo de su actividad, tanto la que se sitúa en suelo urbano como, fundamentalmente, la que se ubica en el suelo urbanizable, licencias estas últimas que, además, le fueron concedidas por el propio Ayuntamiento de Benicarló para ampliar la actividad inicialmente ubicada en suelo urbano, el Excmo. Ayuntamiento considera necesario replantear las razones que motivaron en su día la limitación de usos introducida en el Plan Parcial de Mejora del Sector 11 Collet-II de Benicarló.
- VII. El Excmo. Ayuntamiento de Benicarló considera que es posible, conveniente y oportuno para el interés general del municipio, llevar a cabo una modificación del régimen de usos admisibles en el Sector 11 Collet-II de Benicarló, para posibilitar el mantenimiento de la industria de IFF en su actual emplazamiento en el municipio de Benicarló.

El interés público municipal se encuentra justificado en los beneficios que para todo el Municipio comporta el mantenimiento de IFF en su actual emplazamiento, desde el punto de vista laboral, mediante la contratación directa de 205 empleados de alta cualificación profesional y la contribución al sostenimiento de 1.400 empleos indirectos, y desde el punto de vista económico, por la riqueza directa que genera IFF para las arcas municipales -IFF es uno de los mayores contribuyentes para la hacienda pública municipal y autonómica-, como indirecta por las empresas locales cuyo principal o único cliente es IFF.

Por otro lado, ha de tenerse en cuenta que de mantenerse el régimen de usos actualmente previsto para el Sector 11, IFF se vería forzada a trasladarse de su actual emplazamiento, por lo que el Ayuntamiento viene obligado a dar cumplimiento al vigente Plan General de Ordenación Urbana al objeto de posibilitar la consolidación de IFF en su actual emplazamiento.

Por su parte, y en aras a facilitar la consecución de este objetivo, IFF estaría dispuesta a sujeción a plazo su derecho a realizar ampliaciones en el complejo industrial, en los términos que se dirán en las estipulaciones del presente Convenio.

- VIII. Por ello, las partes intervinientes consideran que en el presente caso confluyen el interés público y el interés privado y, a tal efecto, reconocen la conveniencia de establecer un marco de actuaciones para la tramitación y posterior aprobación de la Modificación puntual del Plan Parcial de Mejora 4 del Sector 11 Collet-II de Benicarló.

A tal fin, consideran que la intervención de IFF en la redacción de la Modificación puntual del Plan Parcial de Mejora es fundamental para agilizar este proceso y, en definitiva, para la gestión y urbanización del Sector 11, en el que IFF es el mayor propietario de terrenos.

Por ello, sobre la base del artículo 6 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo (que reconoce la iniciativa privada de los particulares respecto de la acción urbanística de los entes públicos a los que corresponde, en todo caso, la dirección del proceso), en atención al artículo 81 de la LUV (que reconoce la posibilidad de que los particulares formulen avances de planeamiento) y de acuerdo con la jurisprudencia (por todas, la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana núm. 1038/2002, de 18 de julio -JUR 2003/77400-), las partes convienen en que IFF presente ante el Excmo. Ayuntamiento de Benicarló un avance de planeamiento para la Modificación puntual del Plan Parcial de Mejora del Sector 11 Collet-II de Benicarló, en los términos que se describen en las estipulaciones del presente Convenio.

Sobre la base de dicho avance de planeamiento, el Excmo. Ayuntamiento de Benicarló tramitará de oficio la referida Modificación puntual del Plan Parcial de Mejora.

- IX. Por lo anteriormente expuesto, las partes intervinientes acuerdan la formalización del presente Convenio urbanístico con arreglo a las siguientes,

#### **ESTIPULACIONES**

**PRIMERA.-** El presente Convenio urbanístico tiene por objeto la fijación de los compromisos a que se sujetan

las partes intervinientes para la tramitación y posterior aprobación de la Modificación puntual del Plan Parcial de Mejora 4 del Sector 11 Collet-II de Benicarló, en relación con los epígrafes 5.2.1, 5.2.2, 5.2.3 y párrafo tercero del epígrafe 5.5 de dicho Plan Parcial de Mejora, en los que se regulan los usos admisibles en el Sector y el régimen de fuera de ordenación.

**SEGUNDA.-** A tal efecto, IFF se compromete a presentar un avance de planeamiento para la Modificación puntual del Plan Parcial de Mejora 4 del Sector 11 Collet-II de Benicarló, que habrá de ajustarse a los siguientes parámetros urbanísticos:

1. El uso principal del Sector seguirá siendo el industrial de escasa incidencia ambiental.
2. Se establecerá como uso compatible, pudiendo llegar a sustituir al principal, el industrial sin limitación de categoría, que incluya actividades equivalentes a las que actualmente están implantadas en las zonas 1, 2 y 3 del plano (que se incorpora al presente Convenio como Anexo I), en la parte del complejo industrial de IFF en la que existen plantas de producción en funcionamiento, y que se grafía con el número 2 en el referido plano del Anexo I, así como en la zona que se grafía con el número 3 en el citado plano anexo (a excepción de la franja de 75 metros que se indica en el apartado siguiente de este convenio).
3. La zona que se grafía con el número 4 en el plano anexo, seguirá estando sujeta al uso industrial de escasa incidencia ambiental. Esta zona número 4 tendrá una longitud de 75 metros medidos perpendicularmente desde el vial central paralelo a la Avenida de Magallanes. Asimismo, la zona grafada con el número 3 en el citado plano anexo, estará sujeta al uso industrial de escasa incidencia ambiental en una franja de 75 metros medidos perpendicularmente desde el Paseo Febrer Soriano.
4. En las zonas grafadas con los números 2 y 3 en el plano anexo y durante el plazo de 30 años desde la entrada en vigor de la Modificación puntual del Plan Parcial de Mejora, podrán llevarse a cabo todas aquellas ampliaciones de la industria que permita la edificabilidad asignada a dichas zonas, mediante el otorgamiento por el Ayuntamiento de Benicarló de las correspondientes licencias de obras y de actividad.
5. Las ampliaciones posteriores a dicho plazo deberán realizarse en otros terrenos distintos a los que actualmente conforman el complejo industrial.

A estos efectos, se considerará como ampliación la construcción de nuevas unidades productivas (plantas), entendida esta como la implantación ex novo de una unidad productiva con nuevos equipos y sistemas de producción. Por el contrario, no se considerará como ampliación, la mera sustitución o renovación de los equipos y sistemas de producción que formen parte de cada una de las unidades productivas (plantas).

6. Una vez transcurrido el indicado plazo de 30 años, IFF se compromete a realizar las nuevas ampliaciones que resulten necesarias para expandir su actividad en los terrenos debidamente calificados por el Ayuntamiento de Benicarló durante un período de 20 años.

Cuando se hayan realizado las ampliaciones, y con el fin de integrar su actividad para el adecuado funcionamiento de la industria, la actividad industrial en su localización actual se trasladará a la nueva ubicación, siempre que para ello IFF obtenga financiación suficiente a través de la concurrencia de las circunstancias siguientes: la recalificación de los terrenos de industrial a residencial y con coeficiente de edificabilidad similar al de su entorno o el que legalmente proceda, así como la venta de los terrenos que actualmente ocupa.

7. IFF podría considerar anticipar el traslado al que se refiere el párrafo anterior, cuando las condiciones de mercado así lo aconsejen, se cumplan los requisitos señalados en el párrafo anterior y se califique suelo adecuado para ello por el Ayuntamiento de Benicarló.

8. El Excmo. Ayuntamiento de Benicarló se compromete a calificar suelo adecuado para la implantación de las futuras ampliaciones que pudiera llevar a cabo IFF, una vez transcurrido el referido plazo de 30 años. Asimismo el Ayuntamiento calificará suelo adecuado para hacer posible tanto esas ampliaciones desde ese momento como el traslado de la industria, una vez vencido el plazo de 20 años que se acumula al anterior.

La calificación de dichos terrenos se llevará a cabo en el marco y bajo las directrices que se establezcan en el Plan General de Ordenación Urbana.

El Ayuntamiento se compromete al otorgamiento de las licencias de obras y de actividad necesarias para la implantación de las referidas ampliaciones o para el traslado de la industria, siempre que los proyectos correspondientes se ajusten a la legislación vigente.

Se adjunta al presente Convenio, como Anexo II, la relación de artículos y su redacción que habrán de introducirse en el Avance de planeamiento que presente IFF para su tramitación y, en su caso, aprobación por el Excmo. Ayuntamiento de Benicarló.

**TERCERA.-** En atención al deseo municipal, IFF renuncia a llevar a cabo ampliaciones de la industria en la zona que se grafía con el número 1 en el plano anexo, una vez transcurridos treinta años desde la entrada en vigor de la Modificación puntual del Plan Parcial de Mejora 4 del Sector 11 Collet-II de Benicarló, en los mismos términos que las ampliaciones que se lleven a cabo en las zonas 2 y 3 del plano anexo.

**CUARTA.-** IFF se compromete a presentar ante la Corporación Municipal, el citado documento de avance en el plazo máximo de 15 días desde la suscripción del presente convenio.

**QUINTA.-** Por su parte, el Excmo. Ayuntamiento de Benicarló se compromete a asumir dicho avance de planeamiento, siempre que se ajuste plenamente a los parámetros expuestos en la estipulación segunda del presente Convenio, y a tramitar de oficio la Modificación puntual del Plan Parcial de Mejora del Sector 11 Collet-II de Benicarló, en la que se recojan las citadas determinaciones urbanísticas.

Una vez presentado el avance de planeamiento por IFF, el Excmo. Ayuntamiento de Benicarló se compromete a tramitar la Modificación puntual del Plan Parcial de Mejora, en el plazo mínimo legalmente previsto para cada una de las actuaciones correspondientes.

**SEXTA.-** Al amparo de lo dispuesto en el artículo 19.4 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, de aplicación supletoria en el ámbito de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, ambas partes acuerdan solicitar a la Sección 1ª de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, la suspensión del recurso contencioso-administrativo nº 01/2008/2007, interpuesto por IFF frente al Acuerdo del Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Benicarló, de 28 de diciembre de 2006, por el que se aprueba el Plan Parcial de Mejora 4 del Sector 11 Collet-II de Benicarló, por el plazo máximo legal de 60 días hábiles y dentro de los diez días siguientes a la aprobación del presente Convenio.

Si llegado el vencimiento de dicho plazo no hubiera sido aprobada y entrado en vigor la Modificación puntual del Plan Parcial de Mejora 4 del Sector 11 Collet-II de Benicarló, IFF solicitará del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana el levantamiento de la suspensión del citado recurso.

Una vez aprobada y en vigor la referida Modificación puntual, IFF desistirá formalmente del recurso contencioso-administrativo en el plazo de diez días hábiles.

**SÉPTIMA.-** El incumplimiento del Convenio por parte de IFF, posibilitará su resolución acordada por el Ayuntamiento, con exigencia de indemnización de daños y perjuicios.

El incumplimiento imputable al Ayuntamiento, facultará a IFF para compeler el cumplimiento de lo pactado o exigir el resarcimiento de daños y perjuicios, mediante el ejercicio de la acción de responsabilidad contractual.

**OCTAVA.-** El presente Convenio urbanístico se someterá a información pública por plazo de veinte días y deberá ser aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Benicarló, de conformidad con lo dispuesto en el apartado segundo de la Disposición Adicional Cuarta de la LUV.

**NOVENA.-** El plazo de vigencia del presente Convenio será coincidente con el de la tramitación, aprobación y entrada en vigor de la Modificación puntual del Plan Parcial de Mejora 4 del Sector 11 Collet-II de Benicarló.

## ANEXO II

Relación de artículos a introducir en el Avance de Planeamiento para la Modificación Puntual del Plan Parcial de Mejora del Sector 11-Collet II, de Benicarló.

A) Artículo 5.2.3. Usos compatibles e incompatibles.

Se establece como uso compatible, pudiendo llegar a sustituir al uso principal, el industrial sin limitación de categoría, en la zona grafada como \_\_\_\_ en el plano de calificación \_\_\_\_ de esta Modificación Puntual-

En los demás casos se considerarán incompatibles todas aquellas actividades, incluso de carácter terciario, que puedan provocar efectos nocivos sobre la salud y el medio ambiente, salvo que las medidas correctoras aplicadas limiten los efectos al interior de los espacios cerrados de la actividad, sin posible afección al exterior.

En particular, quedan prohibidos los siguientes usos:

- El residencial en todas sus categorías salvo en la zona 6.11.d. También será compatible una vivienda por industria en el resto del sector para el servicio de vigilancia.

- Actividades incluidas en los Anexos I y II de la Ley 2/2006, de 5 de mayo, de Prevención de la Contaminación y Calidad Ambiental.
- Actividades incluidas en el Anexo de la Ley 3/1989, de 3 de marzo, de Impacto Ambiental.
- Actividades incluidas en el Anexo I y II del Decreto 162/1990, de 15 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 2/1989.
- Actividades incluidas en grupos A, B o C del catálogo de Actividades parcialmente contaminadoras del Decreto 833/1975.
- Todas aquellas actividades que según el Decreto 54/1990 tengan asignado un índice de molestias, nocividad, peligrosidad o insalubridad igual o superior a 4.
- Docente, salvo formación profesional vinculada a la empresas.

B) Tercer párrafo del Artículo 5.5.- Régimen de fuera de ordenación.

Se suprime.

C) Artículo 5.5.bis. Régimen de ampliación de las industrias compatibles por uso.

En la zona grafiada como \_\_\_ en el plano de calificación \_\_\_ de esta Modificación Puntual y durante el plazo de 30 años desde la entrada en vigor de la misma, podrán llevarse a cabo todas aquellas ampliaciones de la industria que permita la edificabilidad asignada a la parcela correspondiente.

Transcurrido dicho plazo, no podrán llevarse a cabo ampliaciones de la industria.

A estos efectos, se considerará como ampliación la construcción de nuevas unidades productivas (plantas), entendida esta como la implantación ex novo de una unidad productiva con nuevos equipos y sistemas de producción. Por el contrario, no se considerará como ampliación, la mera sustitución o renovación de los equipos y sistemas de producción que formen parte de cada una de las unidades productivas (plantas)".