

TITULO NOVENO

DISPOSICIONES TRANSITORIAS, ADICIONALES, DEROGATORIAS Y FINAL.**CAPÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES TRANSITORIAS.**Disposición transitoria primera.

Cuando se trate de expedientes que hayan sido tramitados por el Ayuntamiento con arreglo al Art. 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, que han sido informados favorablemente por el Ayuntamiento y elevados a la Comisión Territorial de Urbanismo antes de la aprobación definitiva del presente Plan General y obtengan informe favorable del mencionado Organismo, el Ayuntamiento podrá otorgar licencia de edificación aunque contravenga las determinaciones establecidas en la Normativa del mencionado Plan General y tendrán el carácter de áreas de planeamiento asumido.

Igual conducta se observará por parte del Ayuntamiento con aquellas solicitudes de actividad tramitadas con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan General que sean informadas favorablemente por el Organismo competente.

Todas aquellas licencias concedidas con anterioridad a la aprobación definitiva del presente plan general que expresamente conlleven un uso específico, cuya licencia de actividad, en trámite, no hubiere obtenido aún la licencia de apertura, deberá ajustarse, en todo, a las determinaciones del proyecto que sirvió de base para la concesión de la licencia de obras.

Para estos supuestos regirá las normas comunes sobre procedimientos de caducidad de las licencias.

Disposición transitoria segunda.

Las industrias que a la entrada en vigor del presente Plan, resultaran emplazadas en zona no adecuada, por ser incompatible con el uso dominante de la zona, podrán realizarse obras de consolidación o modernización, pero en ningún caso de aumento de volumen, ni del valor expropiatorio o de indemnización. Dichas industrias deberán ser erradicadas en un plazo máximo de tres años.

Las instalaciones de todo tipo y en particular los aparatos de aire acondicionado y antenas que no resulten conformes con la normativa de este plan, tendrán un plazo máximo de un año para regularizar la instalación ajustándola a la normativa de aplicación.

Disposición transitoria tercera.

La Normativa establecida en la zona del Centro Histórico se declara vigente en tanto no se redacte el correspondiente Plan Especial de Protección y del Centro, momento en el cual ésta dejará de aplicarse, siendo sustituida en todos sus extremos y determinaciones por la que fije el mencionado Plan Especial.

Disposición transitoria cuarta.

A partir de la entrada en vigor de este Plan General no se podrá continuar la tramitación de instrumentos de planeamiento ni programa de actuación urbanística previstos en el plan anterior que no dispongan de acuerdo plenario de exposición al público.

Disposición transitoria quinta.

En ningún caso podrá considerarse que los instrumentos de desarrollo del presente Plan General forman parte del mismo, ni cabrá deducir de su ejecutividad equiparación de sus respectivos

rangos normativos. La eventual modificación de los instrumentos mencionados se efectuará, conforme la ley de trámite en vigor en el momento de acometerla, sin más limitación que el respeto a las determinaciones propias de este Plan General, en los términos regulados en el Título Segundo de su Normativa.

Disposición transitoria sexta.

Los edificios que a la entrada en vigor del presente plan estén sin finalizar, pero con licencia concedida en base al anterior Plan General, dispondrán del plazo establecido en la misma licencia concedida, para su terminación, en su caso, prórrogas, que en su momento se les otorgó. Transcurrido dicho plazo, se entenderá caducada la licencia y deberá adaptarse la construcción a las determinaciones de este Plan General. Aquellos edificios que tengan la licencia concedida y en ella no se especificara el plazo de validez de la misma, dispondrán de un plazo de dos años para realizar la obra, empezará a contar el plazo de dos años desde el día siguiente a la entrada en vigor del Plan General pudiéndose solicitar una prórroga de 1 año más en virtud de:

- dificultades técnicas en la edificación.
- magnitud de la obra.
- retraso por parte de las diferentes Administraciones o Servicios Públicos en alguno de sus compromisos oficiales.

Tanto en años como en días, se podrán presentar proyectos modificados con las siguientes condiciones:

- a) no podrán incrementar el número máximo de viviendas más de un 20% de los que tuviese el proyecto para el que se concedió la licencia original.
- b) no podrán aumentar la edificabilidad, volumetría, ni aprovechamiento de la licencia singular.
- c) no podrán modificar las alineaciones de la licencia singular.

Se exceptúan de estas reglas aquellos casos en que no exista compatibilidad entre calificaciones del anterior y del presente Plan General, por ser la nueva calificación de uso dotacional, supuesto éste en que no cabrá prórroga alguna y se entenderá fuera de ordenación la edificación que, en su caso, existiese.

Disposición transitoria séptima.

Las solicitudes de licencia presentadas con anterioridad al acuerdo plenario de suspensión de licencia con motivo de la redacción del nuevo Plan General y que no tuviera licencia concedida por ser incompleto el expediente administrativo, se tramitará y resolverá conforme al Plan General de Ordenación Urbana de 1.988, pero adaptándose las alineaciones y rasantes de parcela al presente Plan, siempre que queden formalizadas las cesiones de los terrenos de dominio público previstos en el nuevo Plan en un plazo máximo de 6 meses contados a partir de la fecha de entrada en vigor de éste. El incumplimiento de la cesión dentro del plazo señalado implicará que, en los solares afectados se aplicarán las determinaciones del presente Plan General.

CAPÍTULO SEGUNDO. DISPOSICIONES ADICIONALES.

Disposición adicional primera.

A todos los efectos previstos en el presente Plan General, cuando se alude en él al número de habitantes del municipio de Vinaròs se refiere al computo de los residentes más los transeúntes empadronados.

Disposición adicional segunda.

Todas las disposiciones contenidas en el presente Plan General son consecuencia de la adaptación de la situación urbanística planificada para el terreno municipal de Vinaròs a la Ley 4/92

de la Generalitat Valenciana sobre el suelo no urbanizable a la Ley 6/94 de la Generalitat Valenciana reguladora de la actividad urbanística, así como a todas las leyes, y disposiciones legales de ámbito estatal de aplicación (reglamento de planeamiento, reglamento de disciplina urbanística, etc.)

En cuanto a que posteriormente a su aprobación definitiva apareciese legislación urbanística, autonómica o estatal de obligado cumplimiento, la adecuación de la normativa del presente Plan General se producirá mediante modificación puntual de las determinaciones que procedan.

Disposición adicional tercera.

Convenios urbanísticos: El Ayuntamiento podrá suscribir convenios urbanísticos con los particulares para facilitar y mejorar la gestión y desarrollo urbanístico prevista en el presente plan. En los convenios urbanísticos que celebre el Ayuntamiento lo particulares no podrán modificar o alterar ninguna de las determinaciones del plan o instrumento del planeamiento previsto en el plan de cuya ejecución se trate. No podrán tampoco, estos convenios, perjudicar derechos o intereses de terceros.

En ningún caso dichos convenios podrán sustituir el procedimiento de elaboración, agrupación y adjudicación de planes parciales, programas de actuaciones integrada, planes especiales, planes de reforma, proyectos de urbanización, estudios de detalle ni cualquier otro instrumento de ordenación o gestión urbanística ni por supuesto prejuzgar ni condicionar los resultados de los mismos.

Además, deberán respetar las siguientes reglas:

1. Deberán contener una parte expositiva en la que se justifiquen suficientemente los siguientes extremos: conveniencia de lo estipulado para el interés general; coherencia de lo convenido con el modelo y la estrategia territoriales, así como, en su caso, con la programación previstos en el plan o instrumento urbanístico en tramitación; cumplimiento exacto de lo dispuesto en el artículo 1 de la presente Ley.
2. Serán nulas las estipulaciones y los compromisos contrarios a normas imperativas legales y reglamentarias, así como a determinaciones de un plan superior, y, en todo caso, las que supongan disminución de los deberes y cargas definitorios del contenido del derecho de propiedad del suelo.
3. Lo convenido se entenderá siempre sin perjuicio de la plenitud del ejercicio por la Administración de la potestad de planeamiento y sometido a la condición suspensiva de que el plan o instrumento definitivamente aprobado haga posible su cumplimiento. El no cumplimiento de esta condición no dará lugar, en ningún caso, a responsabilidad contractual de la Administración que hubiera suscrito el convenio, salvo que el cambio de criterio que determinara la imposibilidad de cumplimiento le fuera imputable y no se justificara suficientemente en razones objetivas de interés público.
4. Si el convenio se suscribiera antes de la correspondiente información pública, deberá incluirse entre la documentación sometida a dicho trámite. En el caso de que su suscripción estuviera motivada en sugerencia, reclamación o alegación formulada en el expresado trámite de información pública y la aprobación provisional no introdujera en el plan o instrumento urbanístico modificaciones substanciales que hicieran preceptivo un nuevo período de información pública, el documento deberá ser sometido, tras la aprobación provisional y con suspensión de la ulterior substanciación del procedimiento, a un específico trámite de información pública completo, en unión del informe del Municipio sobre las alegaciones deducidas en este último trámite, será elevado al órgano competente para la aprobación definitiva.

Disposición adicional cuarta *(modif. s/mod. puntual 4)*

Definición de los usos de interés social o de utilidad pública a los que se deben vincular los bienes aún no incorporados al proceso de urbanización y edificación y los ingresos del patrimonio municipal del suelo.

Los bienes aún no incorporados al proceso de urbanización y edificación así como los ingresos o recursos financieros

integrados en el patrimonio municipal del suelo de ese Ayuntamiento, se destinarán, de acuerdo con su naturaleza, a los siguientes usos de interés social o utilidad pública:

1.- Adquirir y enajenar inmuebles con objeto de regular el mercado de terrenos y garantizar la promoción y edificación de viviendas de protección pública.

2.- Obtener suelo necesario para las actuaciones de iniciativa pública que faciliten la ejecución del planeamiento, en particular en orden a la :

a.- Urbanización de dotaciones públicas tanto de sistema general (o de la red primaria de dotaciones públicas) como de sistema local (o de la red secundaria de dotaciones públicas), cuyos terrenos se obtengan por expropiación, aún en los supuestos de gestión indirecta de la actividad urbanizadora.

b.- Conservación y mejora del medio ambiente y de zonas degradadas.

3.- Costear la urbanización, conservación, mejora o ampliación y, en general, gestión urbanística de los propios bienes correspondientes al patrimonio municipal del suelo y de los demás de calificación dotacional pública.

4.- Adquirir o rehabilitar edificios para vivienda protegida o equipamiento público. Los anteriores usos de interés social o utilidad pública se declaran expresamente destinados a cubrir las necesidades previstas en el presente Plan General.

5.- El patrimonio municipal del suelo correspondiente al tanto por ciento de cesión de aprovechamiento urbanístico que corresponda por actuaciones en suelo urbanizable residencial, se destinará íntegramente a la promoción de viviendas de protección pública, en los términos de las disposiciones vigentes.

CAPÍTULO TERCERO. DISPOSICION DEROGATORIA.

Queda derogada en el ámbito de éste termino municipal el Plan General de Ordenación Urbana de Vinaròs aprobado definitivamente el 24 de Noviembre de 1.887 por la Comisión Provincial de Urbanismo de Castellón.

Queda igualmente derogados todos los instrumentos de planeamiento aprobados para este municipio en desarrollo o modificación del antiguo plan sin perjuicio de que en ciertos casos, alguna de sus determinaciones o la totalidad de las mismas, sean asumidas por el presente plan en los términos regulados en la disposiciones transitorias de estas Normas Urbanísticas.

CAPÍTULO CUARTO. DISPOSICION FINAL.

Estas Normas urbanísticas entran en vigor una vez se haya procedido a la publicación completa de su texto en el Boletín Oficial de la Provincia y haya transcurrido, asimismo, el plazo previsto en el artículo 65.2 de la ley 7/85 de 2 de Abril reguladora de las Bases de Régimen Local.