



## TITULO.- IV REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO



### CAPITULO 1º.- REGIMEN DEL SUELO URBANO.-

#### Art. 32.- Definición.-

De acuerdo con lo establecido en el Art.- 78 de la Ley del Suelo de 9 de Abril de 1976, se considerarán como Suelo urbano:

- Los terrenos a los que el P.G. incluya en esta clase por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica o por estar comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos de dos terceras partes de su superficie, en la forma que él Plan determina.
- Los que en ejecución del Plan lleguen a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el párrafo anterior.

#### Art. 33.- Deberes de los propietarios de suelo urbano.-

Los propietarios de terrenos incluidos en el suelo urbano estarán obligados, en los términos fijados por el presente Plan General, a ceder gratuitamente el Ayuntamiento de Velilla los terrenos destinados a viales, zonas verdes y demás dotaciones que se incluyan en el polígono o unidad de ejecución en que se encuentren sus terrenos.

Tales propietarios deberán, igualmente:





- Mantener los terrenos y plantaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, así como permitir su uso público, cuando las determinaciones del Plan así lo establezcan.
- Costear la urbanización en los términos señalados por los artículos 59 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística.

**Art. 34.- Unidades de ejecución.-**

Este P.G. entiende por Unidad de Ejecución, aquellos suelos vacantes en el suelo urbano con el caracter de solar en los que están a falta de pequeños remates en la urbanización y en consecuencia definidos en el tejido urbano como solares. Por lo tanto no será de aplicación lo dispuesto en el Art.- 27.4 por no existir unidades de ejecución propiamente dichas en nuestro suelo urbano.

Los deberes legales para la adquisición gradual de facultades de los propietarios de suelo urbano, corresponderán con el Art.- 20, a excepción del punto 1.b por lo ya comentado en el párrafo anterior.

**Art. 35.- Condiciones del solar para ser edificado.-**

Además de las establecidas en el Art.- 10.- y siguientes se cumplirán las siguientes condiciones:

Que esté totalmente ejecutada la urbanización del polígono o unidad de ejecución, salvo que se autorice por la Administración y se asegure por la propiedad la ejecución simultanea de la urbanización y de la edificación.

Que se hayan cumplimentado previamente los trámites necesarios conforme a estas Normas de sistema de actuación correspondiente y en especial, para aquellas parcelas incluidas en polígonos o unidades de ejecución, que haya adquirido firmeza en vía administrativa o judicial el acto de aprobación del proyecto de compensación y, de no ser necesarios, que esté formalizada la totalidad de las cesiones de terrenos obligatorias, libres de cargas, gravámenes o ocupantes, del correspondiente polígono o unidad de ejecución.





Que en el escrito de solicitud de licencia se compromete, en cualquier caso, a no ocupar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización.

**Art. 36.- Gestión del suelo urbano.-**

A efectos de la gestión del suelo, la documentación de cada unidad de ejecución contiene, en su caso, la delimitación explícita de los polígonos y fijación de los sistemas de actuación, aplicables a la ejecución del área.

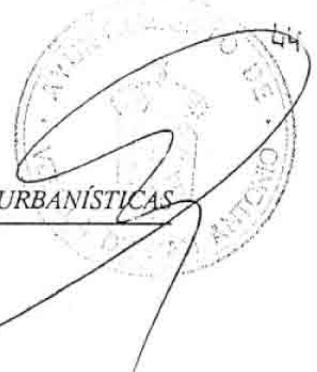
Estas delimitaciones constituyen el ámbito en que se produce en éstas áreas la equitativa distribución de los beneficios y cargas del planeamiento y quedan recogidas en el Plano de Gestión del Suelo y en sus fichas parciales.

**Art. 37.- Ejecución y pago de los gastos de urbanización.-**

A todos los efectos previstos en las distintas unidades de ejecución o polígono la ejecución y pago de los gastos de urbanización estará en concordancia con el sistema de actuación elegido para los distintos polígonos del suelo urbano.

Dentro de las distintas unidades de ejecución, se determinarán específicamente tanto la delimitación de la ejecución de las áreas de urbanización como el pago de los gastos de urbanización.





**CAPITULO 2º.-**  
**REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.-**

**Art.- 38.- Suelo Urbanizable.-**

El suelo urbanizable se divide en las siguientes categorías:

- Urbanizable programado.
- Urbanizable no programado.

En consecuencia constituirán el suelo urbanizable los terrenos que el P.G. declare como aptos para ser urbanizados.

**Art. 39.- Suelo Urbanizable Programado.-**

Constituyen el suelo urbanizable programado aquellos terrenos del suelo urbanizable cuyo programa se establece desde el propio Plan General y en consecuencia deben ser urbanizados en los términos y plazos establecidos en el mismo.

Las previsiones del Plan General sobre el suelo urbanizable programado, se establecen en el marco temporal de dos áreas de reparto consecutivos, contados el primero a partir del día de publicación del acuerdo de aprobación definitiva del Plan General, y el segundo desde el día siguiente al de la fecha de expiración de la anterior.

El suelo urbanizable programado se desarrollará mediante los Planes Parciales correspondientes a los sectores delimitados en el Plano de calificaciones y clasificación del suelo.

Los Planes Parciales se redactarán con arreglo a lo dispuesto en el Art.- 19 de estas Normas.

Los Planes Parciales deberán referirse a un solo sector de suelo urbanizable programado, integrando el todo caso a los elementos de sistemas generales anteriores al mismo.



Los Planes Parciales cumplirán en los diferentes sectores las determinaciones y condiciones que para su desarrollo particular se expresan en la Memoria y planos del P.G.

El Plan General señala el aprovechamiento tipo del suelo urbanizable programado con carácter diferenciado para cada una de las áreas de reparto o cuatrienios, así como los cálculos de los excesos del aprovechamiento para compensar a los propietarios de los Sistemas Generales.

#### **Art. 40.- Regimen de la propiedad en S.U.P.-**

Los propietarios de suelo urbanizable programado tendrán derecho al ochenta y cinco por ciento (85 %) del aprovechamiento tipo que asigna el Plan General al suelo urbanizable programado, ponderado en cada caso conforme al presente Plan según el uso, sector y zona en que proceda la adjudicación de tal aprovechamiento, si bien tal derecho queda condicionado, con todas sus consecuencias, al efectivo cumplimiento, dentro de los plazos establecidos en el programa, de las obligaciones y cargas que se imponen a los propietarios.

Los propietarios de terrenos situados en suelo urbanizable programado están obligados a:

Ceder gratuitamente al Ayuntamiento o, en su caso, al órgano urbanístico actuante:

- La superficie total urbanizada de los viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes y los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios.

- En los sectores con exceso de aprovechamiento sobre el tipo del suelo urbanizable programado, además de las cesiones del apartado anterior, la superficie de suelo edificable sobre la que se sitúa el exceso de aprovechamiento cuando éste se destine a la adjudicación de suelo para propietarios de terrenos afectados por sistemas generales o cuando tales adjudicaciones no absorban la totalidad del exceso.



- El quince por ciento (15%) del aprovechamiento lucrativo del sector en que se encuentran los terrenos.

Costear la urbanización en los términos señalados por los artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Conservar y mantener en buen funcionamiento la urbanización ejecutada cuando así se imponga por el Plan de Ordenación o por las Bases de un Programa de Actuación Urbanística o resultante expresamente de disposiciones legales y hasta su recepción provisional por el Ayuntamiento.

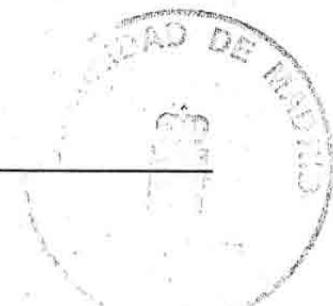
Mantener los terrenos y plantaciones existentes en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

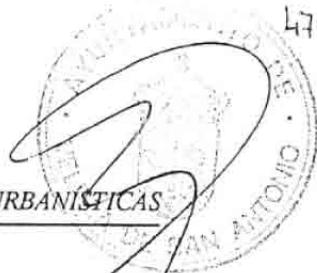
Las facultades de edificación contempladas para los sectores de suelo urbanizable programado no podrán ser ejercitadas hasta tanto no sean aprobados los Planes Parciales correspondientes a cada sector, se hayan cumplimentado los tramites del sistema de actuación correspondiente y se ejecuten las obras de urbanización previstas en los mismos, salvo lo dispuesto en el parrafo siguiente por ejecución simultanea, previa la formalización de las cesiones obligatorias del planeamiento.

En tanto no se cumplan los requisitos señalados en el número anterior, en el suelo urbanizable programado no se podrá edificar ni llevar a cabo obras e instalaciones que no sean por ejecución simultanea las correspondientes a la infraestructura general del territorio como acometidas, accesos y redes principales o a los intereses generales del desarrollo urbano. Igualmente, y cuando no hayan de dificultar la ejecución del planeamiento podrán autorizarse las construcciones a que se refiere el Art.- 136 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

**Art. 41.- Revisión del programa de actuación.-**

El contenido y las determinaciones del programa serán revisados por el Ayuntamiento cada cuatro años y como consecuencia de dicha revisión podrá, según los casos.





- Excluir del suelo urbanizable programado parte del mismo para su incorporación al suelo urbano si en ejecución del Plan estos terrenos llegan a disponer de las condiciones previstas en el artículo 78 a) de la Ley del Suelo, siempre que dicho terrenos estén insertos dentro de un polígono cuyos propietarios hayan cumplimentado todas las obligaciones derivadas del planeamiento.

- Excluir del suelo urbanizable programado a parte del mismo para su incorporación al suelo urbanizable no programado o al suelo no urbanizable cuando el programa no se hubiera llevado a cabo dentro del plazo establecido al efecto y las circunstancias urbanísticas aconsejan tales medidas a tenor de los criterios y objetivos establecidos por el presente Plan.

- Ampliar parte de dicho suelo en otros cuatro años el límite temporal de las previsiones del Programa, o en un plazo menor que se estime conveniente a tenor de las circunstancias existentes en aquellas partes del suelo urbanizable programado.

La revisión del programa podrá llevarse a cabo a través de la modificación o revisión del Plan General, si fuera preciso alterar la superficie del suelo urbanizable programado.

En cualquier caso la revisión del programa exigirá el acuerdo expreso del Pleno del Ayuntamiento y su efectividad quedará condicionada a los trámites ulteriores en los casos en que se requiera la modificación o revisión del Plan General.

**Art. 42.- Ejecución de los Planes Parciales.-**

Los Planes Parciales que se formulen en cada uno de los sectores del suelo urbanizable programado contendrán su división en polígonos y señalarán el sistema de actuación correspondiente a cada uno de ellos, de conformidad, en su caso, con las previsiones del Plan General.

No podrán delimitarse, dentro de un mismo sector, polígonos cuyas diferencias de aprovechamiento entre sí, o con relación al aprovechamiento del





sector sean superiores al quince por ciento (15 %). Cuando las diferencias de éstos sean inferiores a dicho porcentaje habrá que estar a lo establecido en el artículo 37 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Los propietarios de terrenos situados en suelo urbanizable programado deberán ejecutar los Planes Parciales de cada sector en el plazo máximo de los cuatro (4) años de cada programa, debiendo, dentro de dicho plazo o del previsto dentro de cada Plan Parcial se fuera menor, haber ultimado la constitución de las entidades urbanísticas colaboradoras que exija el sistema de actuación elegido, ejecutado la urbanización del sector, formalizado las cesiones obligatorias y edificado, en su caso las construcciones previstas en el Plan Parcial.

#### **Art. 43.- Suelo Urbanizable no Programado.-**

Constituye el suelo urbanizable no programado aquellos terrenos que siendo aptos, en principio, para ser urbanizables de acuerdo con el modelo de utilización del suelo adaptado por el Plan General, no forman parte de la programación del mismo, por cuanto no es necesaria su incorporación al desarrollo urbano para el logro de los objetivos fijados en el Plan.

En desarrollo de las determinaciones del Plan General para esta clase de suelo, el Ayuntamiento de Velilla podrá autorizar la formulación de los correspondientes Programas de actuación y urbanización de estos terrenos.

Tales Programas, que se formularán directamente por el Ayuntamiento, contendrán las determinaciones expresadas en la Memoria de P.G.

#### **Art.- 44.- Regimen de la propiedad en el S.U.N.O.P.-**

Hasta tanto no se aprueben los Programas de Actuación Urbanística, o se revise el Programa del P.G. los terrenos clasificados, como suelo urbanizable no programado estarán sujetos, a las siguientes limitaciones.

- No podrán desarrollarse usos distintos a los existentes a la entrada en vigor del Plan General y que estuviesen legalmente autorizados en ese





momento, salvo agrarios que resulten acordes con las características del suelo y lo señalado en el apartado siguiente.

- Los usos y construcciones que se autoricen, se ajustarán al suelo no urbanizable, especialmente los relativos a parcelación y edificación.

- Las construcciones vinculadas a las explotaciones agrarias o las destinadas a vivienda familiar que puedan autorizarse conforme al régimen de provisionalidad contemplado en el artículo 136 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

- En esta clase de suelo podrán efectuarse parcelaciones urbanísticas debiendo sujetarse a lo dispuesto en la legislación agraria, a la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Madrid y demás disposiciones aplicables, en especial las establecidas en las presentes Normas.





**CAPITULO 3º.-**  
**REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.-**

---

**Art. 45.- Suelo no Urbanizable.-**

Constituyen el suelo no urbanizable aquellas áreas de territorio municipal que por sus condiciones naturales, sus características ambientales o paisajísticas, su valor productivo agropecuario o minero, su localización dentro del municipio, o razones semejantes deben ser mantenidas al margen de los procesos de urbanización. Su delimitación, a efectos de clasificación del suelo, es la que figura en el plano de donde se ha señalado con el código SNU. Clasificación del suelo.

El suelo no urbanizable se subdivide en áreas. La delimitación de las distintas áreas es la reflejada en el plano de clasificación del suelo (1/5.000). En el Area-b que por su carácter de parque recreativo, esparcimiento, educativo, equipamientos ambientales y usos especiales, por su interés social se determinará su ulterior desarrollo. Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre él impusieran estas Normas Urbanísticas o las que se dedujeran por aplicación posterior de las mismas, no darán derecho a ninguna indemnización, siempre que tales limitaciones no afectaren al valor inicial que posee por el rendimiento rústico que les es propio por su explotación efectiva, o no constituyen una enajenación forzosa del dominio.

Cuando se produjeran descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, mineralógicos, históricos u otros geológicos o culturales, en áreas cuyas determinaciones no resultasen adecuadas con aquéllos y previa decisión del Organismo o Entidad competente, los terrenos afectados quedarán automáticamente sujetos a las condiciones para la protección del Patrimonio Arqueológico de estas NN.UU. Dichos descubrimientos deberán ser puestos inmediatamente en conocimiento de las Entidades u Organismos competentes para su comprobación, protección o explotación y, en todo caso, del Ayuntamiento de Velilla de San Antonio.

Será de aplicación lo dispuesto en la vigente Ley 9/1995 de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo, para este tipo de suelo, con o sin niveles de protección.





En suelo no urbanizable, sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas. Dichas parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en la legislación agraria, a lo previsto en la Ley 9/1995 y en concreto a los Art.- 52 y 61.

En cuanto a las determinaciones específicas sobre cada tipo de suelo se respetará, la Ley 6/94 del Parque Regional.

Las facultades y deberes de los propietarios del suelo no urbanizable quedarán determinadas en los Art.- 50 y 51 de la vigente Ley 9/1995.

#### Art. 46.- Núcleo de población.-

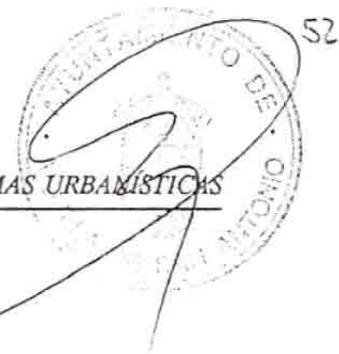
Se entenderá por núcleo de población dentro de los suelos no urbanizables, todo asentamiento humano que genere objetivamente demandas o necesidades de servicios urbanísticos comunes, tales como red de suministro de agua, red de saneamiento, red de alumbrado público, sistema de accesos viarios, etc., que son características de las áreas con destino urbano, y que por propio uso que se le destine en esté vinculada al uso característico del área en la que se ubique.

En los suelos no urbanizables, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de su categoría, estará justificada la edificación vinculada a los siguientes casos.

- Las explotaciones agropecuarias.
- La conservación del medio natural.
- Las explotaciones mineras.
- La ejecución y mantenimiento de los servicios urbanos e infraestructuras.
- Gasolineras y sus servicios complementarios.
- Los relacionados con el nivel-b.
- El de vivienda vinculada a alguno de los supuestos anteriores.

Previa justificación de la necesidad de ser realizada en suelo no urbanizable, podrán edificarse instalaciones para:





- La formación de núcleos de acampada.
- Actividades de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.
- Estaciones de servicio a pie de carretera.
- Todas las relacionadas en los usos del nivel - b
- Instalaciones para dotar a los polígonos industriales y residenciales de las suficientes y necesarias infraestructuras.

Con la justificación previa de que no existe la posibilidad de la formación núcleo de población, podrán construirse edificios para vivienda unifamiliar vinculados a algunos de los supuestos ya mencionados.

A todos los efectos los artículos 62 y siguientes de la Ley 9/1995, nos determinarán las construcciones e instalaciones permitidas según la categoría de suelo no urbanizable.

**Art. 47.- Categorías del Suelo No Urbanizable.-**

El suelo No Urbanizable que el Plan Clasifica, en general está formado por dos tipos de suelo: el común y el especialmente protegido. Para determinar su calificación urbanística se ha tenido en cuenta lo dispuesto en los Art.- 53 y 54 de la Ley 9/1995.

El Plan demilita diez áreas considerando en cada caso sus características naturales propias, que seguidamente pasamos a enumerar.

**ZONA A.-** Comprende este área a las zonas de secano sitas al este del termino municipal. Sobre ellas, respetando las condiciones de nucleo de población.

**ZONA B.-** Comprende este área a las zonas contiguas a la carretera de Loeches en donde predomina la vegetación silvestre y encinas. Estarán prohibidos





cualquier extracción de áridos y con respecto a las condiciones de núcleo de población, se tratará igual que la zona A.-

**ZONA C.-** Comprende este área a las zonas que el plan general de carreteras del (MOPT) fija como zona de protección del futuro trazado o desdoblamiento de la N-III. Sobre este área, quedará prohibido todo proceso de formación de núcleo de población, instalación y extracción de árido.

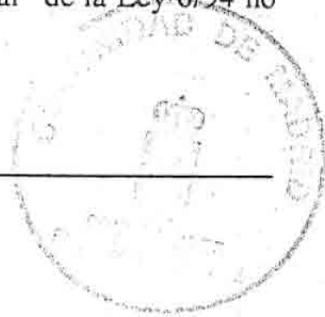
**ZONA D.-** Comprende este área al espacio intersticial entre la nueva zona industrial y el suelo consolidado. Sobre el se pretende generar un espacio de reserva dedicado a las posibles implantaciones que por su carácter singular este obligado a ubicarse fuera de la población y obligando en consecuencia a la regeneración de las antiguas graveras. Las futuras condiciones urbanísticas vendrían reguladas por un Plan Especial que se tendría que redactar.

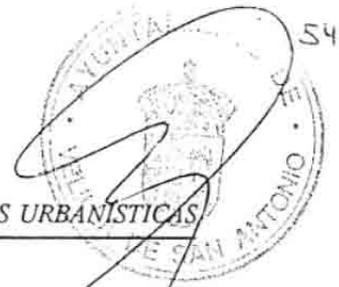
**ZONA E.-** Comprende este área a las zonas posteriores del sector XXII, antiguas graveras y en consecuencia espacios totalmente degradados. Sobre este área estará prohibido cualquier proceso edificatorio, en tanto no se restauren definitivamente las antiguas graveras, en virtud de los distintos Planes de Restauración existentes en la zona vinculados a la Dirección General de Minas.

**ESPECIALMENTE PROTEGIDO.-**

**ZONA a.-** Comprende este área a las zonas de cultivo existentes en la actualidad en la vega. Sobre ella quedará prohibido cualquier proceso de extracción de áridos, independientemente que la Ley 6/94 sobre el Parque Regional la clasifique como naturales y periférica protección. Con la redacción de planeamiento ulterior podrá alcanzar los usos del nivel - b.

**ZONA b.-** Comprende este área a las antiguas graveras hoy en día sólo en explotación en un 15% de su superficie. Sobre ellas se pretende una regeneración consistente en permitir y potenciar los usos, Agrícola, Forestal, Recreativo, Esparcimiento, Educativo, Equipamientos Ambientales y Usos Especiales, rehabilitando las lagunas existentes y acondicionando con el carácter recreativo el resto de la superficie. Dentro del área de "Reserva Natural" de la Ley 6/94 no serán admisibles los Usos Especiales





La actual planta de tratamiento de áridos sita en la vega, quedará fuera de ordenación.

**ZONA c.-** Comprende esta área a los márgenes del río Jarama, potenciando el ordenamiento ecológico forestal y prohibiendo cualquier actividad extractiva de áridos así como edificatoria.

**ZONA d.-** Comprende este área a los márgenes del Arroyo Pantueña, potenciando el ordenamiento ecológico forestal y prohibiendo cualquier actividad extractiva de áridos así como edificativa. Se permitirán todo tipo de obras de instalación que mejoren el propio cauce. Su zona de influencia viene delimitada en un margen por las carreteras de Velilla - Arganda y Velilla - Loeches, y en el otro por una línea teórica sita a 100 m. de la cuenca del arroyo en todo su recorrido.

**ZONA e.-** Comprende este área a la parcela y su construcción de una nave industrial sita entre el polígono industrial y el margen del río Jarama. Admitida tal edificación se considera fuera de ordenación.

Cualquier actuación sobre la parcela y sobre las edificaciones estarán sujetas a las actuaciones en suelo no urbanizable comprendidas en la Ley 9/1995 de la C.A.M. Este nivel "e" tendrá las mismas consideraciones urbanísticas que el nivel "c" de estas NN.UU

- **CONDICIONES GENERALES S.NO.U.-** En todo el suelo especialmente protegido, a excepción "del nivel d, se deberá tener especial protección para las aves de los "Cortados y Cantiles del río Jarama" con condiciones de protección del hábitad de las especies protegidas.

Por último decir que al no existir edificaciones en el suelo no urbanizable, a excepción de la industria sita en la categoría "e", no ha procedido la realización de su inventario.





**CAPITULO 4º.-  
REGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES.-**

---

**Art. 48.- Definición y regulación.-**

Constituyen los sistemas generales en la ciudad los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica de la ordenación del territorio que establece el Plan General.

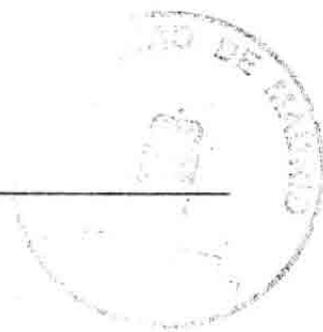
En la estructura general del territorio del Plan General especifica los sistemas generales a que se refiere el artículo 25 del Reglamento de Planeamiento, identificando cada uno de sus elementos y calificación en el plano de calificación mediante una trama específica y un código que distinguen los usos a que se vincula cada elemento.

Entre tanto sean formulados los Planes Especiales para sistemas generales toda intervención tendente a la ejecución de los referidos elementos, bien sea a través de obras de nueva planta u obras de urbanización, responderá a un proyecto unitario coherente, se sujetará a las normas y en especial a las calificaciones de suelo, especificaciones de edificabilidad y demás condiciones vinculantes particularmente a las que hagan referencia a otros elementos de los sistemas generales que estén vinculadas a un uso distinto al dominante recogido por aquella para el elemento de desarrollo.

Los elementos de sistemas generales interiores a los sectores de suelo urbanizable programado delimitados por el Plan General requerirán previamente a su ejecución, la aprobación de los Planes Parciales que desarrollen aquellos sectores.

**Art. 49.- Regimen del Suelo.-**

Los terrenos por sistema generales deberán adscribirse al dominio público, estarán afectos al uso o servicio que determina el presente Plan General y deberán transmitirse al Ayuntamiento.





Los terrenos afectados por sistemas generales que en la actualidad son de titularidad privada deberán transmitirse en todo caso al Ayuntamiento de Velilla de San Antonio, quien los incorporará a su patrimonio mediante los sistemas de obtención que se regulen en el presente Plan General, de conformidad con lo dispuesto en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y su desarrollo reglamentario.

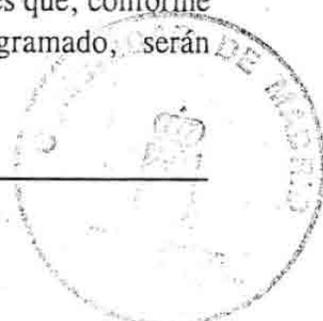
Los sectores de suelo urbanizable programado para los que el Plan General fija un aprovechamiento tipo superior al global establecido para tal clase de suelo según el cuatrienio de su programación, tendrán adscritas para su obtención, con cargo a dicho exceso de aprovechamiento, las superficies de sistemas generales que se especifican para cada sector, por haber sido computada en los cálculos del referido aprovechamiento tipo global del suelo urbanizable programado.

En dichas superficies se incluirán necesariamente los suelos destinados a sistemas generales que resulten interiores a dichos sectores, y aquellos sistemas generales exteriores que se adscriban al sector correspondiente entre los programados a tal fin por el presente Plan General, según el cuatrienio en que esté previsto el desarrollo del sector y conforme a las normas contenidas en los artículos siguientes.

En cumplimiento de lo requerido en los números precedentes, los Planes Parciales que se formulen en desarrollo de los referidos sectores de suelo urbanizable programado, especificarán la cuantía del exceso de aprovechamiento imputable al sector, así como la que corresponde a cada uno de los polígonos en que necesariamente dividirá a éste cada Plan Parcial. En dichos polígonos se incluirán obligatoriamente la totalidad de la superficie de los sistemas generales interiores al sector correspondiente.

Los referidos excesos de aprovechamiento, tras las oportunas operaciones de reparcelación o compensación deberán adjudicarse a los propietarios de suelos destinados a sistemas generales adscritos al suelo urbanizable programado en cada cuatrienio, siempre que no se aplique a los mismos el instituto expropiatorio, o a la Administración actuante en otro caso.

Los propietarios de terrenos destinados a sistemas generales que, conforme al Plan General estén adscritos al suelo urbanizable programado, serán





compensados, mediante la adjudicación de otros terrenos en sectores y polígonos que tengan exceso de aprovechamiento respecto al tipo de esa clase de suelo.

Cuando proceda al compensación a tales propietarios, la superficie de adjudicación será la correspondiente al aprovechamiento que resulte de aplicar a los terrenos afectados el 85 por 100 (85%) del aprovechamiento tipo global del suelo urbanizable programado en el cuatrienio correspondiente al previsto para la obtención de tales terrenos de sistemas generales.

**Art. 50.- Ocupación de terrenos.-**

El Ayuntamiento podrá ocupar los terrenos destinados a sistemas generales por el Plan General, sin necesidad de acudir a la expropiación forzosa, una vez que se haya iniciado el procedimiento de reparcelación o compensación de un polígono en que, por tener un exceso de aprovechamiento con relación al de todo el suelo urbanizable programado del correspondiente cuatrienio, hayan de hacer efectivos sus derechos los propietarios por los sistemas generales.

El procedimiento de ocupación de tales terrenos será el descrito en los artículos 53 y 54 del Reglamento de Gestión Urbanística, con las especificaciones que en las mismas se contienen respecto al acta de ocupación y la certificación o certificaciones que la Administración actuante habrá de expedir en cada caso.

