



establezcan, en su caso, reglamentariamente, o los fijados por el planeamiento territorial de aplicación y los señalados a continuación:

- 1- La sectorización se efectuará siempre de la forma más idónea para articular la ordenación y utilización urbanística del territorio, considerando especialmente el trazado de las redes públicas estructurantes y la adecuada inserción del nuevo sector en la estructura de la ordenación urbanística.
- 2- Los planes de sectorización, respecto de las redes de infraestructuras, introducirán como medidas correctoras, la disposición de una banda de protección de infraestructuras, no inferior a 50 m. a cada lado, arbolada con especies autóctonas o adaptadas al medio, debajo consumo hídrico, que mitigue el impacto de los mismos.
- 3- Los sectores tendrán dimensiones y características adecuadas para ser ámbitos que permitan el desarrollo unitario del planeamiento y gestión. Se establece como dimensión mínima de los ámbitos a sectorizar la superficie de 20 Ha. y mínima de 100 Ha. En todo caso, la delimitación deberá observar los requisitos exigidos en el artículo 99 de la Ley 9/2001.
- 4- Los promotores del Plan de Sectorización correspondiente deberán garantizar la conexión y continuidad con la trama urbana y el resto de los desarrollos, mediante la definición, obtención, sostenimiento y ejecución de los sistemas de redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que sean precisos para el desarrollo del sector, previa indicación de los Servicios Técnicos Municipales.

El cumplimiento de las anteriores condiciones debe justificarse en el correspondiente plan de sectorización.

Respecto de la función, contenido sustantivo, documentación, procedimiento y competencia de aprobación de los planes de sectorización se estará a lo dispuesto en los artículos 44, 45, 46 y 58 de la Ley 9/2001.

Los planes de sectorización podrán contener la completa ordenación pormenorizada del sector cumpliendo el contenido exigido a los planes parciales o desarrollarse mediante planes parciales específicos que contengan la ordenación pormenorizada, en cuyo caso se tramitará simultáneamente.

Art.9.3.2.3. Actos de parcelación.

Son actos de parcelación rústica los actos de parcelación que se produzcan en suelo urbanizable no sectorizado en que no se haya aprobado definitivamente el plan de sectorización.

Quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas.

Cualquier acto de parcelación precisaría Licencia urbanística previa, en cuanto a dimensiones y características mínimas se cumplirá lo dispuesto en la legislación del suelo, agraria, forestal o de similar naturaleza.

Artículo. 9.4 Condiciones específicas para el desarrollo de actividades de iniciativa privada.

1. El presente Plan General delimita los sectores incluidos en el Suelo urbanizable sectorizado y define el sistema de gestión del mismo, en las



respectivas fichas urbanísticas, si bien ha considerado y ponderado las circunstancias que concurren en la actuación, medios económicos disponibles, capacidad de gestión privada como pública, etc...

2. Se opta por los sistemas de gestión privada, en concreto mediante sistema de compensación, con sometimiento a lo dispuesto en los artículos 104 y siguientes de la Ley 9/2001, si bien no se establece una programación ya que junto con el Plan de Iniciativa deberá presentarse el Plan Parcial, Proyecto de Urbanización y Propuesta de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.

3. Garantía.

Tras la aprobación definitiva de la efectiva aplicación del sistema de compensación, nacerá la obligación para los promotores de la Actuación de prestar garantía de la correcta ejecución, a favor del Municipio por importe del 10% del importe total previsto de las obras de urbanización, que deberá abonarse con carácter previo al comienzo de éstas.

4. Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

La Junta de Compensación como entidad urbanística colaboradora asumirá las facultades y deberes que determina la legislación del Suelo y el R.G.U.

Su disolución se efectuará tras la recepción definitiva de las obras, instalaciones, dotaciones y cesiones obligatorias y se hayan cumplido las demás obligaciones establecidas en la legislación.

5. Propietario único.

En los ámbitos o sectores cuya gestión corresponda a un único sujeto podrá sustituirse la reparcelación por un convenio urbanístico de gestión entre aquél y la Administración, en los términos de los artículos 243 y siguientes de la Ley 9/2001

6. Conservación de la urbanización.

El deber de conservación de las obras de urbanización e infraestructuras dentro de la delimitación de un ámbito de ejecución recaerá sobre los propietarios de los solares resultantes, comprendidos dentro de dicho ámbito, y a tal fin se constituirá la necesaria Entidad Urbanística de Conservación, en los términos del art. 137 de la Ley 9/2001, salvo que se reserve el Ayuntamiento esta obligación. El plazo de conservación de la urbanización no será superior en ningún caso a los quince años.