

1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

1.1 Clase de suelo	Urbanizable
1.2 Tipo de suelo	Urbanizable delimitado
1.3 Superficie aproximada de la unidad	743.393,00 m ²
	En el entorno de la carretera N-111, los límites de la Unidad se ajustarán a la línea de expropiación de los terrenos necesarios para la ejecución de las obras de desdoblamiento actualmente en ejecución
1.4 Definición	La Unidad constituye un Sector de Planeamiento y una Unidad de Ejecución compuesta por cinco áreas
1.5 Uso característico	Residencial y terciario

2. DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO

2.1 Sistema de actuación	Cooperación o Compensación
2.2 Aprovechamiento patrimonializable	90% del aprovechamiento tipo. No tendrán derecho a aprovechamiento las parcelas de propiedad pública obtenidas mediante expropiación o que hayan sido cedidas para uso y dominio público por la gestión urbanística derivada de anteriores Planes.
2.3 Aprovechamiento previsto y edificabilidad relativa a usos lucrativos	650.540,15 Unidades de Aprovechamiento (U.A.s) siendo la Unidad de Aprovechamiento el metro cuadrado Se fija la edificabilidad máxima en 412.178,91 m ² construidos
2.4 Sistemas	Tienen el carácter de Sistema Local y su ejecución correrá a cargo de los propietarios de la Unidad de Ejecución, las obras correspondientes al enlace del sistema viario interior con la Carretera N-111, así como el resto de las obras de urbanización necesarias para el buen funcionamiento de la Unidad, aún cuando su emplazamiento por razones de conexión con otros sistemas, deba situarse fuera de los límites de la Unidad, y entre ellas en particular, las obras correspondientes a los tres espacios intersticiales sin urbanizar correspondientes a la Unidad C-7. No obstante, el Ayuntamiento contribuirá a la financiación de las obras del enlace viario citado en la aportación convenida con los propietarios de la Unidad.
2.5 Viviendas de Protección	868 viviendas como mínimo, responderán a tipologías sujetas a algún régimen de protección pública
2.6 Cálculo pormenorizado del número de viviendas en las tipologías de viviendas colectivas	Una vez que el Proyecto de Reparcelación haya asignado el número de viviendas y la edificabilidad que corresponda a cada parcela destinada a viviendas colectivas, podrá en éstas tipologías, ampliarse el número de viviendas de acuerdo a las siguientes equivalencias y condiciones: En cada promoción, el número total de piezas habitables del conjunto de las viviendas no será superior al número de viviendas asignado a la parcela o parcelas sobre las que se actúe, multiplicado por cuatro, siempre que el número de viviendas de dos piezas habitables no supere el 40% del número total de viviendas de la promoción. A tal efecto, se entiende por pieza habitable todo ámbito funcional que no sea acceso, vestíbulo, cocina, aseo, baño o similar, esté o no físicamente desagregado, como por ejemplo, estar, dormitorio, despacho o similar. Las agregaciones físicas de ámbitos funcionales distintos (por ejemplo, estar-dormitorio), se contarán como piezas diferentes.
2.7 Plazos a contar desde la fecha de aprobación definitiva del Plan Municipal.	Plazo máximo para la aprobación del Plan Parcial: 10 meses Plazo máximo para la aprobación de los Proyectos de Urbanización y Reparcelación: 18 meses Plazo máximo para la concesión de licencia de obra: 8 años
2.8 Convenio urbanístico	El desarrollo de la Unidad queda condicionado al cumplimiento de lo estipulado en el Convenio Urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento de Zizur Mayor y los propietarios de los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución

3. DETERMINACIONES FUNCIONALES

3.1 Usos global:	Residencial y terciario
3.2 Usos detallados	A desarrollar mediante Plan Parcial del Sector Ardoi.
3.3 Número máximo de viviendas	2.382 viviendas más las correspondientes a la parcela prevista para cesión al Banco Foral del Suelo
3.4 Áreas libres y equipamientos	El Plan Parcial del Sector dispondrá el dimensionado y emplazamiento de las áreas libres y los equipamientos comunitarios atendiendo a las previsiones de la demanda social y a las características de los terrenos, cumpliéndose en todo caso, las reservas mínimas reglamentarias. No obstante la superficie de las áreas libres deberá superar en 15.122 m ² como mínimo, la superficie que resulte de la aplicación de los estándares reglamentarios. Asimismo deberá preverse una reserva de suelo con el carácter de dotación supramunicipal de 7.500 m ² para la construcción de un mínimo de 112 viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
3.5 Antenas	Se prohíbe la instalación de Estaciones Base de Telecomunicaciones

4. DETERMINACIONES FORMALES DE LA EDIFICACIÓN

4.1 Alineaciones, nº máximo de plantas, altura de la edificación y otras determinaciones formales	A desarrollar mediante Plan Parcial del Sector Ardoi
---	--

5. CRITERIOS PARA EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

5.1 La relación viaria entre el nuevo enlace de la carretera N-111 y la carretera de Belascoain, deberá constituirse como vial interior de primer rango, articulando la trama interior del nuevo asentamiento.
5.2 Será de obligado cumplimiento la normativa vigente en materia de actividades comerciales.
5.3 En lo que hace referencia a las reservas de suelo destinadas a equipamientos, las previsiones tratarán de atender, no sólo a las demandas derivadas del nuevo asentamiento, sino también a la previsión de instalaciones complementarias a las existentes en la actualidad.
5.4 En los espacios centrales de la zona residencial se situarán equipamientos polivalentes al objeto de contribuir a definir la centralidad de la zona.
5.6 Los edificios destinados a actividades terciarias deberán inscribirse en el ámbito de un parque ajardinado, al objeto de potenciar las cualidades de imagen de un espacio llamado a alojar actividades económicas de cierta singularidad y calidad. En este sentido, la edificación se resolverá mediante la previsión de edificios exentos que no fragmenten excesivamente el espacio, posibilitando la permeabilidad visual a uno y otro lado del asentamiento.
5.7 En el ámbito Norte del Sector deberá preverse la prolongación, ensanchamiento y regularización del parque de Ardoi.
5.8 Deberán cumplirse las disposiciones contempladas en el Decreto Foral 135/1.989 de 8 de junio, por el que se establecen las condiciones técnicas que deberán cumplir las actividades emisoras de ruidos y vibraciones y, en particular, lo dispuesto en el artículo 21 de la citada Normativa.
5.9 En aquellas áreas sobre las que se prevé el uso global de parque, podrán emplazarse equipamientos deportivos de titularidad pública.

6. DETERMINACIONES VINCULANTES PARA EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

6.1 El Plan Parcial deberá incluir un estudio elaborado por técnico competente, en el que se determinen:	a) Los caudales correspondientes a las avenidas de retorno de 10, 50, 100 y 500 años. b) Estudio hidráulico que determine los niveles y las velocidades del agua para los caudales considerados antes de realizarse las obras previstas y después de realizarse las mismas. El estudio deberá realizarse de acuerdo a las recomendaciones elaboradas por la Subdirección General de Gestión del Dominio Público Hidráulico y deberá asimismo, representar los resultados sobre planos de planta y perfiles transversales.
6.2 No se permiten las actuaciones que requieran la captación de aguas de los cauces públicos o el vertido directo o indirecto de residuales a los mismos.	
6.3. Las actuaciones que requieran la captación de aguas del subsuelo mediante la apertura de pozos deberán solicitar la preceptiva concesión o autorización del Organismo de Cuenca.	
6.4 Queda expresamente prohibido efectuar vertidos directos o indirectos derivados de la ejecución de las obras que contaminen las aguas así como acumular residuos o sustancias que puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno.	
6.5 Se respetará en las márgenes de los cauces públicos una anchura libre de 5 m en toda la longitud de la zona colindante con el cauce al objeto de preservar la servidumbre de paso establecida en los artículos 6 y 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, destinada al paso del personal de vigilancia, ejercicio de actividades de pesca y paso de salvamento entre otras.	
6.6 De acuerdo con las "Recomendaciones sobre criterios para la autorización de actuaciones en zona de policía" emitidas en el año 1999 por la Dirección General de Obras Hidráulicas y Calidad de Aguas del Ministerio de Medio Ambiente, las limitaciones en los usos no constructivos, tales como, zonas ajardinadas, actividades recreativas, pistas deportivas y similares. Asimismo, en las zonas inundables fuera de la vía de intenso desagüe se establecen las siguientes limitaciones: Las construcciones deben situarse a cotas suficientes para evitar que durante la avenida de 100 años se produzcan alturas de inundación sobre el suelo superiores a 0,5 m. salvo que se hubieran adoptado en todo el contorno medidas impermeabilizadoras hasta el nivel de dicha avenida.	
6.7 Las obras que queden ubicadas sobre el Dominio Público Hidráulico deberán solicitar la preceptiva autorización o concesión del Organismo de Cuenca, tal y como queda definido en el art. 24 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, R.D. Legislativo 1/2001 de 20 de julio. Las obras que se ubiquen en la zona de policía (100 metros a ambos lados de un cauce público) deberán contar con la preceptiva autorización del Organismo de Cuenca.	
6.8 El Plan Parcial que desarrolle la ordenación pormenorizada del Sector deberá ser informado favorablemente por la Confederación Hidrográfica del Ebro.	

