



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



SELO
ZIZUR MAYOR / ZIZUR NAGUSIA
Registro de entrada nº 4387/2026
02/07/2026 8:17

PGM ZIZUR MAYOR / ZIZUR NAGUSIA

PLAN URBANÍSTICO MUNICIPAL



DOCUMENTO: MEMORIA INFORMATIVA FASE: APROBACIÓN INICIAL



JUNIO 2026



ZIZUR MAYOR / ZIZUR NAGUSIA

Código Seguro de Verificación: DFCA ALAR C7JZ 9UJA KZTN

2.1.1_MEM-INFO-ZIZUR MAYOR_PUM AI R00_F

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sedeelectronica.zizurmayer.es/>

Pág. 1 de 66



SELLO
ZIZUR MAYOR / ZIZUR NAGUSIA
Registro de entrada nº 4387/2026
02/07/2026 8:17



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



ZIZUR MAYOR / ZIZUR NAGUSIA

Código Seguro de Verificación: DFCA ALAR C7JZ 9UJA KZTN

2.1.1_MEM-INFO-ZIZUR MAYOR_PUM AI R00_F

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sedeelectronica.zizurmayer.es/>



SELLO
ZIZUR MAYOR / ZIZUR NAGUSIA
Registro de entrada nº 4387/2026
02/07/2026 8:17



El documento original contiene al menos una firma
realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se
pudo validar. Si necesita obtener el documento con
las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede
Electrónica.



INDICE

CAPÍTULO 0. CUESTIONES PRELIMINARES	1
CAPÍTULO 1. ASPECTOS GENERALES	1
1.1 OBJETO.....	1
1.2 EQUIPO REDACTOR	2
1.3 CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL PUM DE ZIZUR MAYOR / ZIZUR NAGUSIA	3
1.4 MARCO LEGAL.....	4
CAPÍTULO 2. TRAMITACIÓN	6
2.1 PLAN URBANÍSTICO MUNICIPAL	6
2.2 EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.....	8
CAPÍTULO 3. EMOT Y CONCIERTO PREVIO.....	9
3.1 ESTRATEGIA Y MODELO DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO. EMOT.....	9
3.1.1 EMOT: OBJETIVOS DEL CONVENIO GOBIERNO-AYUNTAMIENTO	9
3.1.2 EMOT: ESTRATEGIA Y MODELO DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO	9
3.2 OBJETIVOS DEL CONCIERTO GOBIERNO-AYUNTAMIENTO.....	12
CAPÍTULO 4. EVOLUCIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE Y GRADO DE CUMPLIMIENTO.	15
4.1 PLAN URBANISTICO MUNICIPAL 2004	18
4.1.1 NÚCLEO DE POBLACIÓN PUEBLO	19
4.1.2 NÚCLEO DE POBLACIÓN URBANIZACIÓN ZIZUR MAYOR	21
4.1.3 NÚCLEO DE POBLACIÓN URBANIZACIÓN ARDOI.....	25
4.1.4 EL SUELO NO URBANIZABLE (SNU).	28
4.2 MODIFICACIONES Y PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.....	29
4.3 INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL (PSIS)	36
4.3.1 PSIS ÁREA DE LA NUEVA ESTACIÓN DEL TREN DE ALTA VELOCIDAD Y ÁREA DE LA ANTIGUA ESTACIÓN DE TREN. (PSIS TAV)	36
4.3.2 PSIS GUENDULAIN	44
4.3.3 PSIS PARQUE FLUVIAL DE LA COMARCA DE PAMPLONA. PASEO FLUVIAL DEL ARGÁ.....	46
4.4 PLANEAMIENTO DE MUNICIPIOS LIMÍTROFES	49
4.4.1 BARAÑAIN	49
4.4.2 PAMPLONA	51
4.4.3 CENDEA DE OLZA	51
4.4.4 CENDEA DE GALAR	53
4.4.5 CENDEA DE CIZUR	54
4.5 OTROS INSTRUMENTOS.....	61





SELLO
ZIZUR MAYOR / ZIZUR NAGUSIA
Registro de entrada nº 4387/2026
02/07/2026 8:17



*El documento original contiene al menos una firma
realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se
pudo validar. Si necesita obtener el documento con
las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede
Electrónica.*





SELLO
ZIZUR MAYOR / ZIZUR NAGUSIA
Registro de entrada nº 4387/2026
02/07/2026 8:17



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



CAPÍTULO 0. CUESTIONES PRELIMINARES

El presente documento constituye la Memoria Informativa del Plan Urbanístico Municipal de Zizur Mayor / Zizur Nagusia. Se trata, por tanto, del documento que recopila y analiza los antecedentes, y los condicionantes existentes para el desarrollo del planeamiento.

Este documento consta de cuatro partes:

- Descripción de los aspectos generales
- Descripción de la tramitación realizada
- Descripción de la EMOT y de los objetivos del Concierto previo
- Descripción de la evolución del planeamiento vigente y diversos instrumentos de ordenación territorial.

CAPÍTULO 1. ASPECTOS GENERALES

1.1 OBJETO

El presente Plan Urbanístico Municipal (en adelante, PUM) es el segundo documento que integra el Plan General Municipal de Zizur Mayor / Zizur Nagusia una vez aprobada la Estrategia y Modelo de Ocupación del Territorio, conforme a lo establecido en el artículo 58.1 del Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo (en adelante, TR-LFOTU).

El PUM contiene la dimensión operativa del Plan, configuradora del estatuto de derecho de la propiedad y reguladora de los usos y la edificación. En él se definen los aspectos propios de la ordenación y régimen del suelo del municipio. Tiene por objeto dotar al Excmo. Ayuntamiento de Zizur Mayor / Zizur Nagusia de un instrumento para ordenar, controlar y gestionar el orden de la totalidad del término municipal.

El Plan Urbanístico Municipal abarca el término municipal completo y clasifica el suelo para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente, definiendo los elementos fundamentales de la estructura general adoptada por la ordenación del término municipal y estableciendo los mecanismos para su desarrollo y ejecución.





SELLO
ZIZUR MAYOR / ZIZUR NAGUSIA
Registro de entrada nº 4387/2026
02/07/2026 8:17



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



1.2 EQUIPO REDACTOR

Mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 25 de abril de 2022 se adjudicó el contrato de servicio a Sociedad LOPERENA PORTILLO ARQUITECTOS, S.L. (LPArq) de los trabajos de redacción del Plan General Municipal y de los documentos de Evaluación Ambiental.

El equipo redactor está compuesto por un conjunto de profesionales, que son, entre otros los siguientes:

Director del equipo:

Luis Turiel. Arquitecto

Ordenación y gestión urbanística:

Mikel Zabalza Zamarbide. Arquitecto

Ruth Marín Lorente. Arquitecta.

Laura M. Tavaréz. Arquitecta.

Aspectos ambientales:

Ignacio Garde. Geógrafo

Infraestructuras:

Joaquín Salanueva. ICCP

V.S. PROYECTOS, SERVICIOS Y URBANISMO S.L.

Aspectos socio-económicos:

Paulino Calvo. Economista

Aspectos jurídicos:

Héctor Nagore. Abogado

Luis Irisarri. Abogado

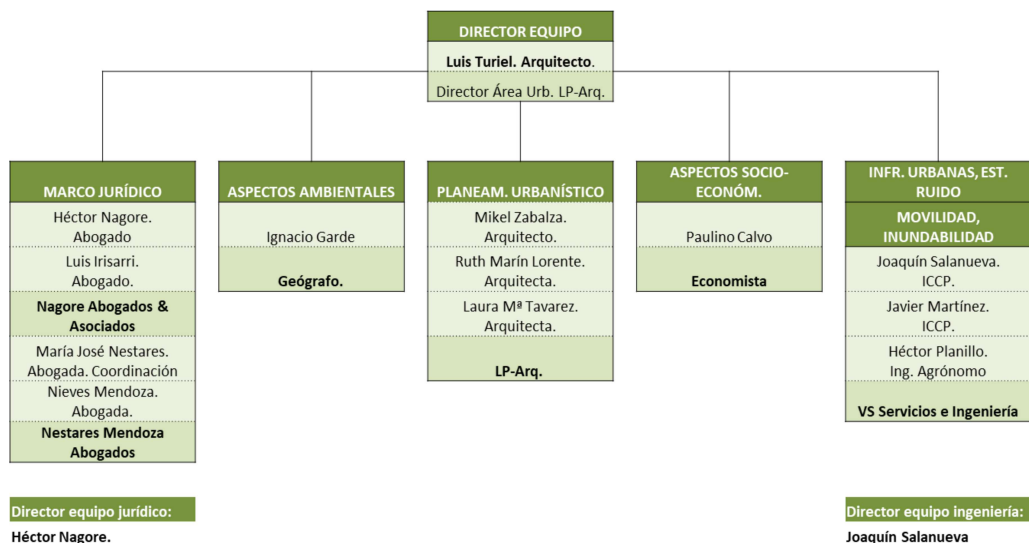
Nagore Abogados & Asociados

María José Nestares. Abogada.

Nieves Mendoza. Abogada

Nestares Mendoza Abogados

Organigrama del Equipo Redactor:





SELLO
ZIZUR MAYOR / ZIZUR NAGUSIA
Registro de entrada nº 4387/2026
02/07/2026 8:17



El documento original contiene al menos una firma
realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se
pudo validar. Si necesita obtener el documento con
las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede
Electrónica.



1.3 CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL PUM DE ZIZUR MAYOR / ZIZUR NAGUSIA

La conveniencia y oportunidad del presente documento Plan Urbanístico Municipal de Zizur Mayor / Zizur Nagusia se asienta en varios aspectos:

- La decidida voluntad municipal de revisar el planeamiento urbanístico vigente, el instrumento de Ordenación Urbanística actualmente vigente en Zizur Mayor / Zizur Nagusia es un Plan Municipal aprobado 24 de diciembre de 2003, cuya vigencia se inició con la publicación de su aprobación definitiva (B.O.N. nº 9 de 21 enero de 2004, posteriormente se encargó la redacción de un Texto Refundido en 2011 que recogiera los contenidos incorporados en las distintas modificaciones del propio Plan Municipal aprobadas definitivamente desde aquella fecha).
- Tras la aparición del DFL 1/2017, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Navarra, se hace oportuna una actualización del planeamiento municipal a la legislación urbanística vigente.
- Se pretende aprovechar las posibilidades que la nueva legislación urbanística ofrece para la gestión del Suelo Urbano y Urbanizable y para la obtención de terrenos dotacionales y zonas verdes.
- El Pleno del Ayuntamiento de Zizur Mayor / Zizur Nagusia, en sesión de 31 de enero de 2025, acordó la aprobación de la Estrategia y Modelo de Ordenación del Territorio (EMOT) del Plan General Municipal de Zizur Mayor / Zizur Nagusia.
- El 17 de febrero de 2026, considerados los principios que se establecen en la legislación urbanística y sectorial, en el planeamiento supramunicipal y en los objetivos planteados en el Convenio de Colaboración entre el Departamento de Cohesión Territorial y el Ayuntamiento, se conciertan los puntos para desarrollar, y en consecuencia, la redacción del Plan Urbanístico Municipal (PUM) del municipio, firmando el Concierto Previo entre el Ayuntamiento y el Departamento de Cohesión Territorial para la redacción del Plan Urbanístico Municipal (PUM) del municipio que desarrolle la EMOT aprobada.





SELLO
ZIZUR MAYOR / ZIZUR NAGUSIA
Registro de entrada nº 4387/2026
02/07/2026 8:17



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



1.4 MARCO LEGAL.

El Plan Urbanístico Municipal (PUM) se redacta como segundo documento del Plan General Municipal en cumplimiento del artículo 58.1 del TR-LFOTU, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

El contenido del PUM está recogido en el artículo 58.5 del TR-LFOTU:

- a) Memoria, que incluirá, como mínimo, el análisis y las conclusiones de la información urbanística, los objetivos concretos del Plan Urbanístico Municipal, la justificación de las determinaciones estructurantes, la justificación de las propuestas residenciales, de equipamientos dotaciones y redes de infraestructuras, el espacio para actividades económicas, el transporte, la movilidad generada en términos de sostenibilidad y las vías urbanas, las propuestas sobre accesibilidad para personas con minusvalías, eficacia y eficiencia energéticas, así como la valoración del impacto social del plan.
- b) Incidencia sobre el territorio, afecciones ambientales y medios de corrección o minimización de las mismas, y siempre que sea legalmente necesario, Estudio de Impacto Ambiental.
- c) Planos de información y de ordenación del territorio y del núcleo urbano con definición expresa de los elementos estructurantes.
- d) Normativa del Plan General Municipal, en el que se incorporará un artículo señalando las determinaciones estructurantes.
- e) Programa de desarrollo y ejecución del Plan General Municipal.
- f) Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica, entendida como la justificación de la viabilidad económica de las operaciones urbanísticas previstas en el Plan y su impacto en las haciendas públicas.
- g) Sistema de indicadores de gestión, sostenibilidad y resultado para conocer la evaluación y efectuar el informe de seguimiento del plan.
- h) Resumen ejecutivo del documento que incluirá la expresión de los ámbitos en que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación y alcance de la alteración; y, en su caso, una propuesta de los ámbitos en los que es procedente la suspensión de licencias durante la tramitación del Plan.

La tramitación del PUM está recogida dentro del artículo 71 del TR-LFOTU en el que se regula la tramitación del Plan General Municipal. En concreto, en los apartados 7 a 17 de este artículo se refleja lo siguiente:

- 7. Aprobada la Estrategia y Modelo Ordenación del Territorio, se iniciará la redacción del Plan Urbanístico Municipal, que seguirá bajo la dirección técnica de la Comisión de Seguimiento.
- 8. Terminada su redacción, el ayuntamiento procederá a su aprobación inicial y lo someterá a informe de los concejos afectados y de las mancomunidades a las que pertenezca el municipio, respecto a sus servicios afectados por el planeamiento. Asimismo, lo someterá a información pública durante el plazo mínimo de un mes, mediante anuncio inserto en el «Boletín Oficial de Navarra» y publicado en los diarios editados en la Comunidad Foral de Navarra, debiendo procederse por parte del ayuntamiento a su difusión y participación conforme a lo dispuesto en el Plan de Participación.
- 9. Conjuntamente con la información pública, se remitirá el plan aprobado inicialmente al Departamento competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, para recabar informes sobre las materias competencia de los distintos departamentos del Gobierno de Navarra. Estos informes tendrán la consideración de actos de trámite cualificados a los efectos de lo dispuesto en la normativa reguladora del Procedimiento Administrativo Común, y deberán emitirse en un plazo máximo de dos meses, transcurrido el cual sin haberse recibido se tendrán por evacuados prosiguiendo con la tramitación.
- 10. Dicho departamento elaborará un informe global en el que se refundirán las consideraciones sectoriales de los distintos departamentos del Gobierno de Navarra. El plazo para la emisión de este informe será de dos meses desde que se hubiera presentado la solicitud, y transcurrido dicho plazo sin haberse recibido el mismo en el ayuntamiento se tendrá por evacuado.
- 11. El ayuntamiento en vista de la información y, en su caso, de la audiencia, lo aprobará provisionalmente con las modificaciones que procedan en el plazo máximo de seis meses, y previa Declaración Ambiental Estratégica. Cuando las modificaciones signifiquen un cambio sustancial en la





SELLO
ZIZUR MAYOR / ZIZUR NAGUSIA
Registro de entrada nº 4387/2026
02/07/2026 8:17



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



Estrategia y Modelo de Ordenación del Territorio del Plan inicialmente aprobado, se abrirá un nuevo período de información pública del plan durante un mes antes de otorgar la aprobación provisional, la cual deberá producirse en los dos meses siguientes a la finalización del anterior período de información.

12. Aprobado provisionalmente el plan, se remitirá el expediente completo al Departamento competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su aprobación definitiva.

13. Todos los acuerdos municipales previstos en este artículo deberán contener un informe sobre su adecuación a los instrumentos de ordenación territorial y al resto del ordenamiento urbanístico, emitido por técnico perteneciente a la administración local actuante o a alguno de los órganos previstos en los artículos 16 y 18.2 de esta ley foral.

14. Entregado el expediente del plan, si el Departamento competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo observara la falta de documentos, requerirá al municipio para que subsane las deficiencias detectadas.

15. Una vez completo el expediente, el Departamento competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo examinará el plan, analizando su adecuación al marco legal vigente, al Concierto y a las determinaciones de los instrumentos de ordenación territorial, así como la coordinación de las soluciones ofrecidas desde el punto de vista municipal con la Declaración de Incidencia Ambiental y las políticas sectoriales que sean competencia de la Comunidad Foral de Navarra.

16. De conformidad con lo previsto en el apartado precedente, el titular del Departamento responsable de ordenación del territorio y urbanismo adoptará una de las siguientes resoluciones:

a) Otorgará la aprobación definitiva, si el plan se ajusta a lo establecido en el apartado quince precedente.

b) Otorgará la aprobación definitiva incorporando determinaciones necesarias para cumplir con lo establecido en el apartado quince precedente, debiendo incorporarse las mismas en un texto refundido por parte del ayuntamiento en un plazo máximo de tres meses. En el caso de que el ayuntamiento no proceda a presentar el plan corregido en dicho plazo, el titular del Departamento competente podrá aprobar y publicar dicho texto refundido.

c) Denegará la aprobación definitiva, si el plan contuviera determinaciones manifiestamente contrarias a lo establecido en el apartado quince precedente.

17. El titular del Departamento competente notificará sus resoluciones al ayuntamiento afectado en el plazo de tres meses desde el ingreso del expediente completo en el Registro de la Administración de la Comunidad Foral. Transcurrido dicho plazo sin que se hubiere notificado resolución alguna al ayuntamiento, se entenderá aprobado el Plan General Municipal.





SELLO
ZIZUR MAYOR / ZIZUR NAGUSIA
Registro de entrada nº 4387/2026
02/07/2026 8:17



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



CAPÍTULO 2. TRAMITACIÓN

2.1 PLAN URBANÍSTICO MUNICIPAL

El presente Plan Urbanístico Municipal (PUM) es el segundo documento que integra el Plan General Municipal de Zizur Mayor / Zizur Nagusia, una vez aprobada la Estrategia y Modelo de Ocupación del Territorio, conforme a lo establecido en el artículo 58.1 del TR-LFOTU.

TRAMITACIÓN DE LA EMOT.

- 02/07/2021: El Ayuntamiento de Zizur Mayor / Zizur Nagusia y el Gobierno de Navarra suscribieron , previamente a la redacción y tramitación de la EMOT, el 2 de julio 2021 un Convenio de colaboración entre el Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos de la Comunidad Foral de Navarra y el Ayuntamiento de Zizur Mayor / Zizur Nagusia para la elaboración de la Revisión del Plan Municipal de Zizur Mayor / Zizur Nagusia, que sirve de base para la contratación del trabajo.
- 25/04/2022: Mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local el Ayuntamiento de Zizur Mayor / Zizur Nagusia acordó adjudicar a la Sociedad LOPERENA PORTILLO ARQUITECTOS, S.L. (LParq) el contrato de los trabajos de redacción del Plan General Municipal y de los documentos de Evaluación Ambiental, que se firmó el 17 de mayo de 2022.
- 17/05/2022. Firma del contrato entre el Ayuntamiento de Zizur Mayor / Zizur Nagusia y Lparq de redacción del PGM.
- 30/05/2024: Aprobación Inicial de versión preliminar de la EMOT por el Pleno del Ayuntamiento. Tras este acuerdo se abrió un periodo de información pública y de negociación del contenido de la EMOT con el Departamento de Cohesión Territorial del Gobierno de Navarra.

El acuerdo de aprobación se publicó en el BON Nº 127 de 20 de junio de 2024. En aplicación de lo dispuesto en el artículo 71.4 del Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo, se ha sometido el expediente a información pública durante el plazo de un mes desde la publicación del presente anuncio en el Boletín Oficial de Navarra, hasta el 20 de julio de 2024. Simultáneamente se remitió al Departamento de Cohesión Territorial de Gobierno de Navarra para que recabara los informes sectoriales que deban emitirse por los diferentes departamentos de la Administración Foral en orden a sus competencias, así como por las mancomunidades a que pertenezca el municipio en relación a sus servicios afectados y otros organismos y administraciones.

Sometido a información pública durante un mes, tras la publicación del anuncio en el Boletín Oficial de Navarra, número 127, de fecha 20 de junio de 2024, en los diarios





SELLO
ZIZUR MAYOR / ZIZUR NAGUSIA
Registro de entrada nº 4387/2026
02/07/2026 8:17



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



editados en Navarra y en el Tablón de Anuncios municipal, y transcurrido el plazo legal se han presentado 4 sugerencias, las cuales han sido recogidas e informadas en el documento redactado por el equipo redactor, Loperena Portillo Arquitectos, S.L., el cual fue remitido y presentado en la Comisión Informativa de Urbanismo, Movilidad y Medio Ambiente, de fecha 20 de noviembre de 2024, dando traslado de lo recogido en los informes a las personas interesadas.

Transcurrido el periodo de información pública, junto con las sugerencias recibidas, los informes sectoriales que obran en el expediente administrativo, e informes varios, se adapta la versión preliminar de la EMOT en base a las consideraciones anteriores, adaptaciones que no revisten carácter sustancial.

- 17/10/2024: el Departamento de Cohesión Territorial de Gobierno de Navarra, ha presentado PROPUESTA DE CONCIERTO PREVIO a suscribir con el Ayuntamiento de Zizur Mayor / Zizur Nagusia.
- 30/01/2025: Aprobación por el Pleno del Ayuntamiento de la Estrategia y Modelo de Ordenación del Territorio (EMOT) del Plan General Municipal de Zizur Mayor / Zizur Nagusia y de la propuesta de CONCIERTO PREVIO remitida por el Departamento de Cohesión Territorial de Gobierno de Navarra, de fecha 17 de octubre de 2024.
- 09/09/2025: Solicitud de corrección del CONCIERTO PREVIO por parte del Departamento de Cohesión Territorial de Gobierno de Navarra para la inclusión en el punto 3.- Sistema de comunicaciones estructurantes de dicha propuesta de concierto previo una nueva letra c) en referencia a la red ferroviaria prevista: trazado del tren de altas prestaciones (TAP)
- 25/09/2025: Aprobación en Pleno de la propuesta de Concierto Previo remitida por el Departamento de Cohesión Territorial de Gobierno de Navarra, en la que se incorpora en el punto 3.- Sistema de comunicaciones estructurantes una nueva letra c) en referencia a la red ferroviaria prevista: trazado del tren de altas prestaciones (TAP) tras la Comisión Informativa de Urbanismo del 7 de septiembre de 2025
- 25/10/2025: Aprobación por la COT de la EMOT.
- 17/02/2026: se firma el Concierto Previo entre el Ayuntamiento y el Departamento de Cohesión Territorial para la redacción del Plan Urbanístico Municipal (PUM) del municipio que desarrolle la EMOT aprobada.

TRAMITACIÓN DEL PLAN URBANÍSTICO MUNICIPAL

Tras la firma del concierto previo, se inicia la redacción del Plan Urbanístico Municipal.





SELLO
ZIZUR MAYOR / ZIZUR NAGUSIA
Registro de entrada nº 4387/2026
02/07/2026 8:17



2.2 EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

El Plan General Municipal de Zizur Mayor / Zizur Nagusia se halla, a nivel estatal, en el ámbito de aplicación de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, según se establece en su artículo 6 "Ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica".

El 18 de julio de 2024 el equipo redactor, en representación del Ayuntamiento de Zizur Mayor / Zizur Nagusia, solicitó al Órgano Ambiental el inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria (EAEO). La solicitud de inicio conllevó la realización del Documento Inicial Estratégico (DIE) entregado al citado Órgano Ambiental en paralelo a la fase de EMOT del PGM.

El contenido del EsAE viene recogido en el Anexo IV de la Ley 21/2013. Además, esta Ley determina en su artículo 20, la elaboración del EsAE considerando lo especificado en el documento del Alcance. La Sección de Evaluación Ambiental del Servicio de Biodiversidad y Gestión Piscícola de la Dirección General de Medio Ambiente del Gobierno de Navarra emitió el documento de Alcance para la elaboración del preceptivo Estudio ambiental Estratégico (EsAE), que tuvo su entrada en el citado Ayuntamiento con fecha 26 de diciembre de 2024 (Referencia 0001-0005-2024-000014). El documento de Alcance de la EAEO de la Revisión del PGM de Zizur Mayor / Zizur Nagusia se ha realizado conforme a los artículos 17 a 19 de la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental.

El EsAE es por tanto el segundo documento técnico, tras el citado DIE, que analiza la incidencia ambiental de las propuestas recogidas en el Plan Urbanístico Municipal y su elaboración se inicia a la par de la Fase de Proyecto Tramitable para la Aprobación Inicial del PUM.

Así mismo, en el citado documento de alcance se especifican los siguientes pasos a dar para continuar con la Evaluación Ambiental del PUM al objeto de emitir la Declaración Ambiental Estratégica. Y así, en la medida que el PUM incorpore posibles cambios o modificaciones como consecuencia de los informes recabados en su tramitación y/o de las sugerencias recabadas en el proceso de Participación, el Estudio Ambiental Estratégico las incorporará en su análisis ambiental, aportando el documento resumen que describe la integración de los aspectos ambientales en el Plan (artículo 24 de la Ley 21/2013, de Evaluación Ambiental).

El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.





SELO
ZIZUR MAYOR / ZIZUR NAGUSIA
Registro de entrada nº 4387/2026
02/07/2026 8:17



El documento original contiene al menos una firma
realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se
pudo validar. Si necesita obtener el documento con
las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede
Electrónica.



CAPÍTULO 3. EMOT Y CONCIERTO PREVIO

3.1 ESTRATEGIA Y MODELO DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO. EMOT

3.1.1 EMOT: OBJETIVOS DEL CONVENIO GOBIERNO-AYUNTAMIENTO

El Ayuntamiento de Zizur Mayor / Zizur Nagusia y el Gobierno de Navarra suscribieron, previamente a la redacción y tramitación de la EMOT, el 2 de julio 2021 un Convenio de colaboración entre el Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos de la Comunidad Foral de Navarra y el Ayuntamiento de Zizur Mayor / Zizur Nagusia para la elaboración de la Revisión del Plan Municipal de Zizur Mayor / Zizur Nagusia, que sirve de base para la contratación del trabajo.

El PGM responderá a los **objetivos y principios** generales del Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo, aprobado por Decreto Foral Legislativo 112017, de 26 de julio, en adelante TRLFOTU y en concreto tendrá como objetivo la definición de una Estrategia y Modelo municipal de ocupación del territorio, el desarrollo sostenible del municipio y la mejora de la calidad de vida de sus ciudadanos.

En el documento de la **EMOT** están detallados todos los objetivos forales y municipales.

3.1.2 EMOT: ESTRATEGIA Y MODELO DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO

La "Estrategia y Modelo de Ocupación del Territorio" aprobada definitivamente define la dimensión directiva del Plan General Municipal de Zizur Mayor / Zizur Nagusia. Tal y como su nombre indica, es un documento estratégico que sienta las bases para el posterior desarrollo del planeamiento urbanístico del municipio.

Con ella se da cumplimiento al artículo 58 del TR-LFOTU que establece la necesidad de redactar la Estrategia y Modelo de Ocupación de Territorio como primer documento del Plan General Municipal. Tiene carácter previo a la formulación del Plan Urbanístico Municipal.

La EMOT aprobada, en su versión definitiva se compone de MEMORIA Y PLANOS:





SELLO
ZIZUR MAYOR / ZIZUR NAGUSIA
Registro de entrada nº 4387/2026
02/07/2026 8:17



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



MEMORIA

0 INTRODUCCIÓN

- 0.1 OBJETO.
- 0.2 ANTECEDENTES Y EQUIPO REDACTOR
- 0.3 MARCO LEGAL

1 ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO TERRITORIAL

- 1.1 ANÁLISIS. ENCUADRE HISTÓRICO
- 1.2 TERRITORIO, MEDIO AMBIENTE Y PAISAJE
 - 1.2.1 ENCUADRE GEOGRÁFICO Y TERRITORIAL
 - 1.2.2 MEDIO FÍSICO
 - 1.2.3 MEDIO BIÓTICO
 - 1.2.4 OTROS USOS DEL SUELO
 - 1.2.5 VALORES AMBIENTALES, CULTURALES Y PAISAJÍSTICOS
 - 1.2.6 ANÁLISIS-DIAGNÓSTICO AMBIENTAL Y DE PAISAJE POR UNIDADES TERRITORIALES
- 1.3 ANÁLISIS. MEDIO HUMANO
 - 1.3.1 POBLACIÓN
 - 1.3.2 ACTIVIDAD ECONÓMICA
 - 1.3.3 VIVIENDA
- 1.4 ANÁLISIS. MEDIO URBANO
 - 1.4.1 EVOLUCION URBANISTICA DE ZIZUR MAYOR/ZIZUR MAYOR
 - 1.4.2 EL TEJIDO URBANO
 - 1.4.3 MOVILIDAD
 - 1.4.4 INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS EXISTENTES
 - 1.4.5 RESIDENCIAL
 - 1.4.6 ACTIVIDADES ECONÓMICAS
 - 1.4.7 EQUIPAMIENTOS
 - 1.4.8 ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES
 - 1.4.9 PATRIMONIO CULTURAL
- 1.5 DIAGNÓSTICO TERRITORIAL Y URBANO. ANALISIS DAFO.
 - 1.5.1 DEBILIDADES (INTERNAS)
 - 1.5.2 AMENAZAS (EXTERNAS)
 - 1.5.3 FORTALEZAS (INTERNAS)
 - 1.5.4 OPORTUNIDADES (EXTERNAS)
- 1.6 DIAGNOSTICO TERRITORIAL Y URBANO. SINTESIS Y CONCLUSIONES
 - 1.6.1 LÍNEAS ESTRATÉGICAS DE ACTUACIÓN DE DESARROLLO URBANAS Y MOVILIDAD

2 EVALUACIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE Y GRADO DE CUMPLIMIENTO

- 2.1 PLAN URBANISTICO MUNICIPAL 2004
 - 2.1.1 MODIFICACIONES Y PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.
- 2.2 INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL (PSIS)
 - 2.2.1 PSIS ÁREA DE LA NUEVA ESTACIÓN DEL TREN DE ALTA VELOCIDAD Y ÁREA DE LA ANTIGUA ESTACIÓN DE TREN.
 - 2.2.2 PSIS GUENDULAIN
 - 2.2.3 PSIS PARQUE FLUVIAL DE LA COMARCA DE PAMPLONA. PASEO FLUVIAL DEL ARGA
- 2.3 PLANEAMIENTO DE MUNICIPIOS LIMÍTROFES
 - 2.3.1 BARAÑAIN
 - 2.3.2 PAMPLONA
 - 2.3.3 CENDEA DE OLZA
 - 2.3.4 CENDEA DE GALAR
 - 2.3.5 CENDEA DE CIZUR
- 2.4 OTROS INSTRUMENTOS

3 OBJETIVOS TERRITORIALES Y AMBIENTALES DEL MUNICIPIO

- 3.1 INTRODUCCIÓN. OBJETIVOS.
- 3.2 OBJETIVOS DEL CONVENIO GOBIERNO-AYUNTAMIENTO
 - 3.2.1 OBJETIVOS DE INTERÉS FORAL
 - 3.2.2 OBJETIVOS DE INTERÉS MUNICIPAL
- 3.3 OBJETIVOS DE LA AGENDA LOCAL 21
 - 3.3.1 AGENDA LOCAL 21
 - 3.3.2 DIAGNÓSTICO de AGENDA LOCAL 21: SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO
 - 3.3.3 ANÁLISIS DAFO DEL DIAGNÓSTICO DE AGENDA LOCAL 21
 - 3.3.4 PLAN DE ACCION LOCAL
 - 3.3.5 INCORPORACIÓN DE LAS LÍNEAS ESTRATÉGICAS DE LA AGENDA LOCAL 21 AL PGM





SELO
ZIZUR MAYOR / ZIZUR NAGUSIA
Registro de entrada nº 4387/2026
02/07/2026 8:17



El documento original contiene al menos una firma
realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se
pudo validar. Si necesita obtener el documento con
las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede
Electrónica.



4 ESTRATEGIAS DE DESARROLLO DEL MUNICIPIO. JUSTIFICACIÓN DE LA SOSTENIBILIDAD DEL MODELO

- 4.1 MODELO TERRITORIAL Y URBANO
- 4.2 ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN
- 4.3 JUSTIFICACIÓN SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA, SOCIAL Y AMBIENTAL
 - 4.3.1 SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
 - 4.3.2 SOSTENIBILIDAD SOCIAL
 - 4.3.3 SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL
 - 4.3.4 JUSTIFICACIÓN DE LA SOSTENIBILIDAD DEL MODELO PROPUESTO.

5 ALTERNATIVAS Y MODELO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO JUSTIFICANDO SU ADECUACIÓN A LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL VIGENTES

- 5.1 ALTERNATIVAS Y MODELO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
 - 5.1.0 PREVIO: OPCIONES DE REDELIMITACIÓN DE TÉRMINOS MUNICIPALES
 - 5.1.1 TERRITORIO, MEDIO AMBIENTE Y PAISAJE. MODELO DE ORDENACIÓN DEL SUELO RÚSTICO.
 - 5.1.2 DESARROLLOS RESIDENCIALES.
 - 5.1.3 ACTIVIDADES ECONÓMICAS
 - 5.1.4 EQUIPAMIENTOS
 - 5.1.5 ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES
 - 5.1.6 PROPUESTAS EN EL SUELO URBANO. CRITERIOS RELATIVOS AL DESARROLLO Y TRANSFORMACIÓN.
 - 5.1.7 MOVILIDAD.
 - 5.1.8 INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS. ACTUACIÓN SOBRE LA LÍNEA DE ALTA TENSIÓN EXISTENTE.
 - 5.1.9 MODELO DE GESTIÓN.
- 5.2 ADECUACIÓN A LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y OTRAS NORMATIVAS
 - 5.2.1 ESTRATEGIA TERRITORIAL NAVARRA (ETN) + PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO (POT)
 - 5.2.2 PLAN DIRECTOR DE CARRETERAS DE NAVARRA
 - 5.2.3 PLANES Y PROYECTOS SECTORIALES DE INCIDENCIA MUNICIPAL (PSIS)
 - 5.2.4 RIESGOS
 - 5.2.5 SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS DEL AEROPUERTO DE PAMPLONA
 - 5.2.6 VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA
 - 5.2.7 LEGISLACIÓN Y SISTEMA GENERAL FERROVIARIO

6 ESQUEMA DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE Y CUANTIFICACIÓN DEL MODELO PROPUESTO.

- 6.1 ESQUEMA DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE
- 6.2 CUANTIFICACIÓN DEL MODELO PROPUESTO
 - 6.2.1 DESARROLLOS RESIDENCIALES:
 - 6.2.2 ACTIVIDADES ECONÓMICAS:

- 7 CONCLUSIONES VALORADAS DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA
- 8 RELACIÓN DE PLANOS.
- 9 CONCLUSIÓN
- 10 ANEXO I_ DOCUMENTACIÓN DE REFERENCIA





SELLO
ZIZUR MAYOR / ZIZUR NAGUSIA
Registro de entrada nº 4387/2026
02/07/2026 8:17



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



PLANOS:

REF.	NOMBRE DEL PLANO	Nº PLANOS	ESCALA	REV.	FECHA
PLANOS DE INFORMACIÓN.		12			
I-1.	Encuadre territorial.	1	1/25.000	R00	DICIEMBRE 2024
I-2.1	Afecciones Territoriales.	1	1/6.000	R00	DICIEMBRE 2024
I-2.2	Afecciones. Riesgos	1	1/6.000	R00	DICIEMBRE 2024
I-3.1	Planeamiento vigente. PM 2004 +PP Ardoi. Usos del suelo	1	1/4.000	R00	DICIEMBRE 2024
I-3.2	Planeamiento vigente. PM 2004. Clasificación del suelo.	1	1/5.000	R00	DICIEMBRE 2024
I-3.3	Planeamiento vigente. Evolución del planeamiento.	1	1/5.000	R00	DICIEMBRE 2024
I-3.4	Planeamiento vigente. Desarrollo constructivo.	1	1/5.000	R00	DICIEMBRE 2024
I-4.1	Usos existentes. Edificación núcleo urbano	1	1/4.000	R00	DICIEMBRE 2024
I-4.2	Usos existentes. Dotaciones. Zonas libres.	1	1/4.000	R00	DICIEMBRE 2024
I-5.	Morfología urbana. Estado actual.	1	1/3.000	R00	DICIEMBRE 2024
I-6.1	Movilidad territorial. Estado actual.	1	1/20.000	R00	DICIEMBRE 2024
I-6.2	Movilidad Urbana. Estado actual.	1	1/5.000	R00	DICIEMBRE 2024
PLANOS DE ORDENACIÓN. (PROPUESTA)		6			
O-1	Modelo de ordenación del suelo rústico. Unidades ambientales y paisajísticas	1	1/6.000	R00	DICIEMBRE 2024
O-2.1	Modelo de desarrollo urbano	1	1/6.000	R00	DICIEMBRE 2024
O-2.2	Modelo de desarrollo urbano	1	1/4.000	R00	DICIEMBRE 2024
O-3.1	Estrategia y movilidad territorial	1	1/20.000	R00	DICIEMBRE 2024
O-3.2	Estrategia y movilidad urbana.	1	1/5.000	R00	DICIEMBRE 2024
O-4	Dotaciones. Zonas libres.	1	1/4.000	R00	DICIEMBRE 2024

3.2 OBJETIVOS DEL CONCIERTO GOBIERNO-AYUNTAMIENTO.

El Ayuntamiento de Zizur Mayor / Zizur Nagusia y el Gobierno de Navarra suscribieron, el 17 de febrero 2026 un Concierto Previo a la redacción del **PUM** entre el Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos de la Comunidad Foral de Navarra y el Ayuntamiento de Zizur Mayor / Zizur Nagusia para la elaboración de la Revisión del Plan Municipal de Zizur Mayor / Zizur Nagusia.

La Estrategia y Modelo de Ocupación del Territorio que fue concertada con el Departamento de Vivienda y Ordenación del Territorio incluye la información del ámbito territorial correspondiente al Termino municipal y el análisis y el diagnóstico referido al medio natural, patrimonio cultural, zonificación global, infraestructuras y comunicaciones, y actividades económicas.

Concretamente, considerados los objetivos planteados en el Convenio de Colaboración entre el Departamento y el Ayuntamiento, y teniendo en cuenta las principales cuestiones





SELLO
ZIZUR MAYOR / ZIZUR NAGUSIA
Registro de entrada nº 4387/2026
02/07/2026 8:17



estructurantes de la ordenación territorial que afectan al municipio, se concertaron los siguientes puntos, como base para la posterior redacción del Plan Urbanístico Municipal:

PROPUESTA DE CONCIERTO PREVIO

En relación con el Plan General Municipal de Zizur Mayor / Zizur Nagusia, considerados los principios que se establecen en la legislación urbanística y sectorial, en el planeamiento supramunicipal y en los objetivos planteados en el Convenio de Colaboración entre el Departamento de Cohesión Territorial y el Ayuntamiento, así como las principales cuestiones estructurantes de la ordenación territorial que confluyen en el municipio y los informes Sectoriales emitidos, se propone concertar, los siguientes puntos entre el Ayuntamiento de Zizur Mayor / Zizur Nagusia y el Departamento, para desarrollar, en consecuencia, la redacción del Plan Urbanístico Municipal (PUM) del municipio:

1. Modelo territorial.

El municipio se sitúa en la parte suroeste del Área Metropolitana de Pamplona y se conforma de dos espacios territoriales diferenciados: por una parte, la meseta donde se emplaza el núcleo urbano, seccionado por la A-12 "Autovía del Camino", y por otra, el valle fluvial de los ríos Arga-Elorz, por el cual discurren la Ronda A-15 y la línea ferroviaria Alsasua – Castejón.

2. Aspectos ambientales y paisajísticos.

Destacan los siguientes valores ambientales y paisajísticos determinantes del modelo territorial:

- a) *Espacios naturales de interés:*
 - Sistema fluvial de los ríos Arga-Elorz y barrancos secundarios procedentes de la Sierra del Perdón.
 - Balsa de Ardoi.
- b) *Elementos paisajísticos característicos:*
 - Talud que separa la meseta donde se asienta el núcleo del valle fluvial del río Elorz (Corona Verde Meridional de Pamplona).
 - Talud que desciende de la meseta de Barañáin hacia el río Elorz.
- c) *Ámbitos con valores culturales relevantes:*
 - Camino de Santiago.

3. Sistema de comunicaciones estructurante.

- a) *La red de carreteras existente en el municipio:*
 - A-15 Ronda de Pamplona Oeste - Autopista de Navarra
 - A-12 Autovía del Camino de Santiago.
 - NA-30 Acceso Landaben.
 - NA-6053 Zizur Mayor – Cizur Menor.
 - NA-9102 Galar.
- b) *La línea ferroviaria Alsasua – Castejón.*
- c) *La red ferroviaria prevista: trazado del tren de altas prestaciones (TAP)*
- c) *El Sistema peatonal y ciclable: red de caminos pedestres y ciclables del municipio. Especialmente, el Camino de Santiago y el paseo fluvial del Arga.*

4. Inundabilidad.

El PUM deberá identificar los ámbitos sometidos a riesgos (inundabilidad, incendios...). La dimensión y características de la ampliación residencial en Zizur Mayor / Zizur Nagusia estarán supeditadas a las condiciones de inundabilidad existentes.

5. Suelo rústico.

A partir de los valores medioambientales, paisajísticos y culturales, el régimen de suelo rústico a establecer en el PUM se deberá regir por los siguientes criterios:

- *Conjugar la preservación de los valores y elementos (ambientales, paisajísticos, agrícolas, forestales, ganaderos, culturales, etc.) con la gestión multifuncional del territorio, de la mano de la agroganadería y las actividades forestales.*





SELLO
ZIZUR MAYOR / ZIZUR NAGUSIA
Registro de entrada nº 4387/2026
02/07/2026 8:17



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



- Incluir criterios y medidas concretas orientadas a la integración paisajística y ambiental para la implantación de actividades en el suelo no urbanizable.
- Caracterizar las distintas subcategorías de suelo y establecer un régimen coherente con los valores y los usos del suelo rústico.

6. Estructura urbana y estimación ponderada del crecimiento.

Se mantiene la estructura urbana existente que se caracteriza por estar seccionado por la A-12 y conformado por cuatro zonas diferenciadas: el casco antiguo, la Urbanización Ardoi y el enclave denominado "Las Ventas" a un lado de la autovía y la Urbanización Zizur al otro.

Se proponen como desarrollos residenciales dos áreas: una en continuidad con Ardoi y otra en el borde de la Urbanización Zizur, con un número aproximado de 1.800 viviendas. Y como nuevos suelos para actividades económicas, únicamente se plantea un crecimiento junto al polígono de Ardoi, que se estima en unas 13,60 hectáreas.

También se plantea una reserva estratégica de suelo para futuros desarrollos al sur de la ampliación de la Urbanización Zizur.

El PUM justificará y concretará la dimensión y propuesta tanto residencial como de actividades económicas, mediante una prospección de las necesidades futuras, particularmente de la reserva para vivienda protegida.

7. Sistema de espacios libres, equipamientos y dotaciones.

El PUM concretará los nuevos espacios dotacionales en respuesta a las indicaciones de la EMOT y en función de las necesidades existentes y las previsiones de desarrollo.

8. Infraestructuras del ciclo del agua.

Los elementos estructurantes del ciclo del agua, captación, depósitos, conducción principal, emisarios, depuradoras, y puntos de vertido, serán identificados explícitamente en el PUM, con expresión de las actuaciones a realizar para la máxima capacidad de acogida prevista.

La misma valoración deberá llevarse a cabo del suministro de energía eléctrica.





SELLO
ZIZUR MAYOR / ZIZUR NAGUSIA
Registro de entrada nº 4387/2026
02/07/2026 8:17



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



CAPÍTULO 4. EVOLUCIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE Y GRADO DE CUMPLIMIENTO.

En las siguientes fotos aéreas se refleja el desarrollo urbano de Zizur Mayor / Zizur Nagusia en los últimos veinte años:



Fuente: Ortofoto año 2004 obtenida de IDENA



Fuente: Ortofoto año 2006 obtenida de IDENA





SELLO
ZIZUR MAYOR / ZIZUR NAGUSIA
Registro de entrada nº 4387/2026
02/07/2026 8:17



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



Fuente: Ortofoto año 2014 obtenida de IDENA



Fuente: Ortofoto año 2017 obtenida de IDENA





SELO
ZIZUR MAYOR / ZIZUR NAGUSIA
Registro de entrada nº 4387/2026
02/07/2026 8:17



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

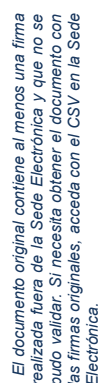


Fuente: Ortofoto año 2025 obtenida de IDENA

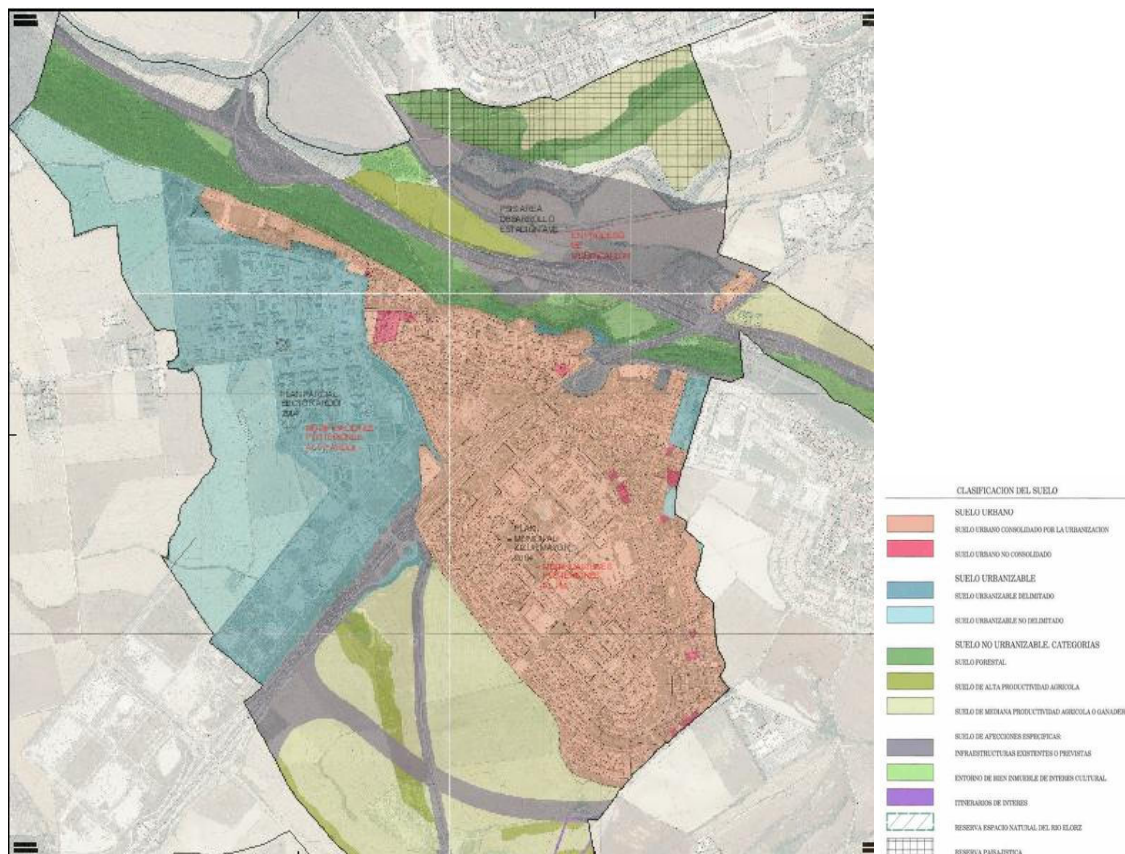
Zizur Mayor / Zizur Nagusia ha sido objeto de un desarrollo urbano significativo en base a las previsiones del Plan Municipal aprobado el 24 de diciembre de 2003, que entró en vigor con la publicación de su aprobación definitiva (B.O.N. nº 9 de 21 enero de 2004). Se han realizado a lo largo de este periodo actuaciones que han permitido el desarrollo del núcleo urbano de forma correcta y controlada hasta prácticamente agotar sus previsiones.

Los desarrollos urbanísticos realizados o en fase de ejecución no han supuesto una modificación sustancial del modelo de Ocupación del Territorio previsto en el Plan Municipal. No se han clasificado nuevos suelos como Urbanos o Urbanizables limitándose por tanto las actuaciones a desarrollar el suelo clasificado por el plan como urbanizable delimitado.





El Plan Municipal aprobado 24 de diciembre de 2003 entró en vigor con la publicación de su aprobación definitiva (B.O.N. nº 9 de 21 enero de 2004). Posteriormente se encargó la redacción de un Texto Refundido en 2011 que recogía los contenidos incorporados en las distintas modificaciones del propio Plan Municipal aprobadas definitivamente desde aquella fecha (no estudios de detalle o planes parciales).



El planeamiento vigente **se ha desarrollado en la práctica totalidad de sus previsiones**, tanto en el suelo urbano como en el urbanizable delimitado. El suelo urbanizable delimitado se ha desarrollado a través del Plan parcial del Sector Ardoi aprobado definitivamente el 11 de noviembre de 2004 (BON 8 19.01.2005). El plan clasificaba como suelo urbanizable no delimitado el resto del ámbito noroeste hasta el camino de los Pinos y dos ámbitos pequeños al este colindantes con Cizur Menor.

Se ha reflejado en la documentación gráfica la evolución de desarrollo del planeamiento, sus modificaciones y el estado de ejecución de la edificación.

A continuación, se analiza la evolución de los tres núcleos de población, PUEBLO, URBANIZACIÓN ZIZUR Y URBANIZACIÓN ARDOJ.





SELO
ZIZUR MAYOR / ZIZUR NAGUSIA
Registro de entrada nº 4387/2026
02/07/2026 8:17



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

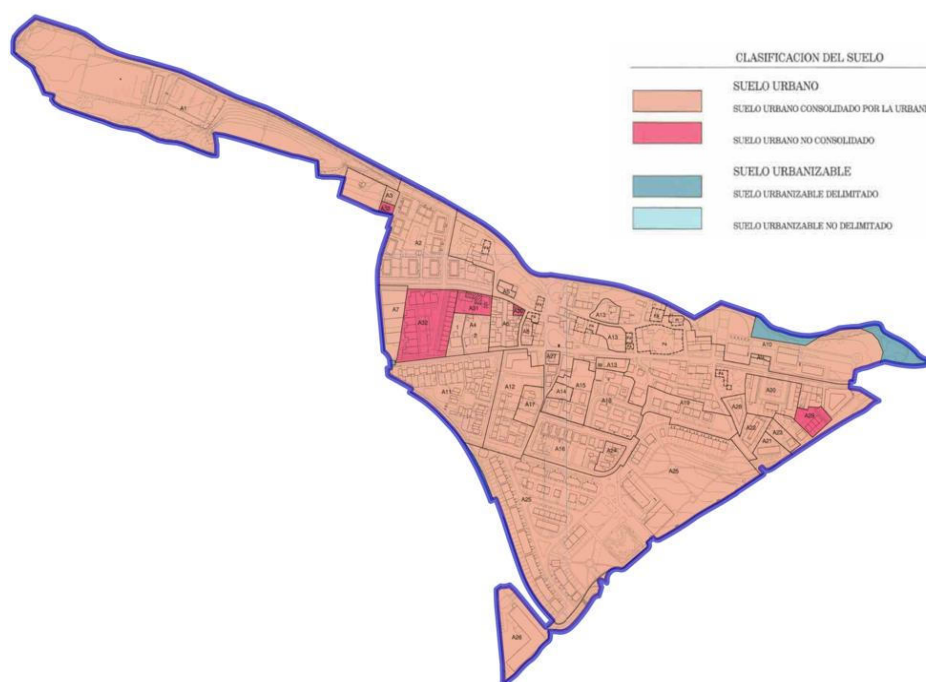


4.1.1 NÚCLEO DE POBLACIÓN PUEBLO

Este ámbito constituye el núcleo original del municipio. Se han desarrollado las previsiones que en el mismo establecía el Plan Municipal de 2004 casi en su totalidad, destacando por su dimensión las actuaciones previstas en la A32 y A25.



El plan establecía la clasificación como suelo urbano, mayoritariamente consolidado, con 5 ámbitos de suelo urbano no consolidado, en las unidades morfológicas A29/ A30/ A31/ A32/ A33





SELLO
ZIZUR MAYOR / ZIZUR NAGUSIA
Registro de entrada nº 4387/2026
02/07/2026 8:17

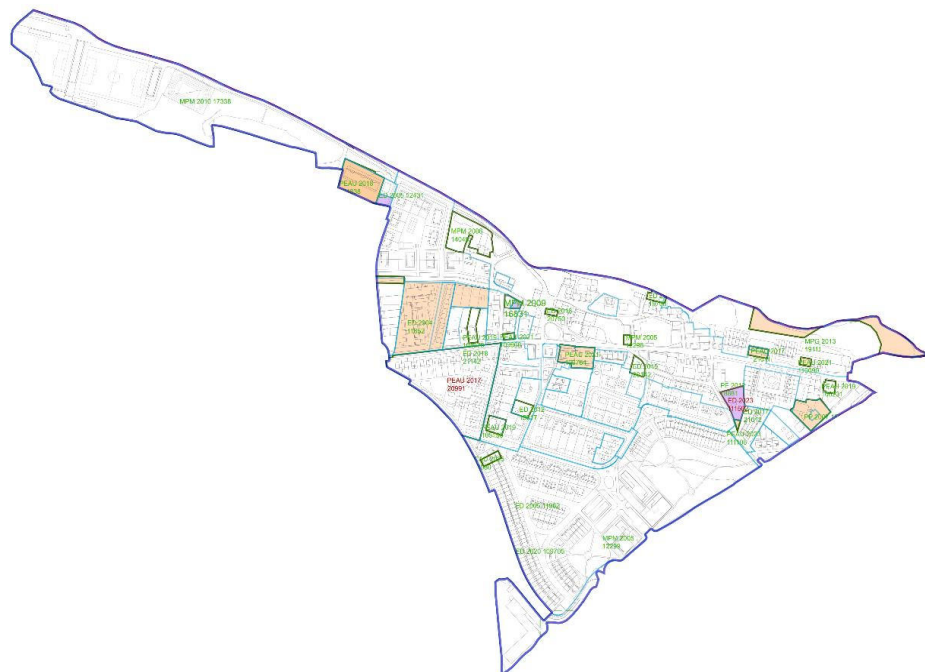


El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

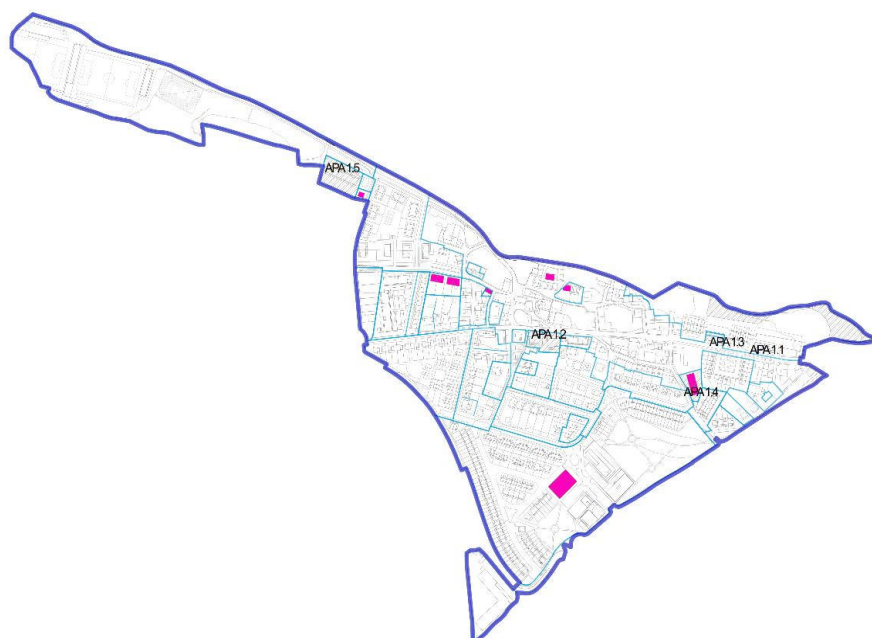


Se han desarrollado las Unidades Morfológicas A29 (que se modificó en 2007 por Plan Parcial) y la A32 y quedan pendientes de desarrollar la **A31** (reparcelada en 2007 pendiente de edificación), **A30 y la A33**.

Además de las propuestas por el Plan, se ha realizado modificados vía PEAU los desarrollos de las unidades morfológicas A 34 y A35-73 y la modificación de la A9.



Evolución del planeamiento. Planeamiento aprobado



Evolución de la edificación. Edificaciones previstas





SELLO
ZIZUR MAYOR / ZIZUR NAGUSIA
Registro de entrada nº 4387/2026
02/07/2026 8:17



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



Se indican a continuación las actuaciones pendientes:

SUELO URBANO CONSOLIDADO	EDIFICACIONES PENDIENTES
A28	Previsión de 6 viviendas
A13	Previsión de 1 vivienda
A25	Parcela Dotacional
A31	Previsión de 4 viviendas
Casco Histórico	Parcela Dotacional 11.2

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	ACTUACIONES PENDIENTES
A30	Unidad de ejecución procedente del plan 2004 en 2009 se redelimitó como suelo urbano no consolidado para una vivienda dentro esta parte de la parcela 54 pol2.
A33	Unidad de ejecución para la construcción de una vivienda en las alineaciones indicadas en la parcela 74.2.

4.1.2 NÚCLEO DE POBLACIÓN URBANIZACIÓN ZIZUR MAYOR

Este ámbito ha desarrollado a partir de los años 80. Se han ejecutado las previsiones del Plan Municipal de 2004 casi en su totalidad finalizándose la Unidad Morfológica G1, G2, D26 y parte de la D19.





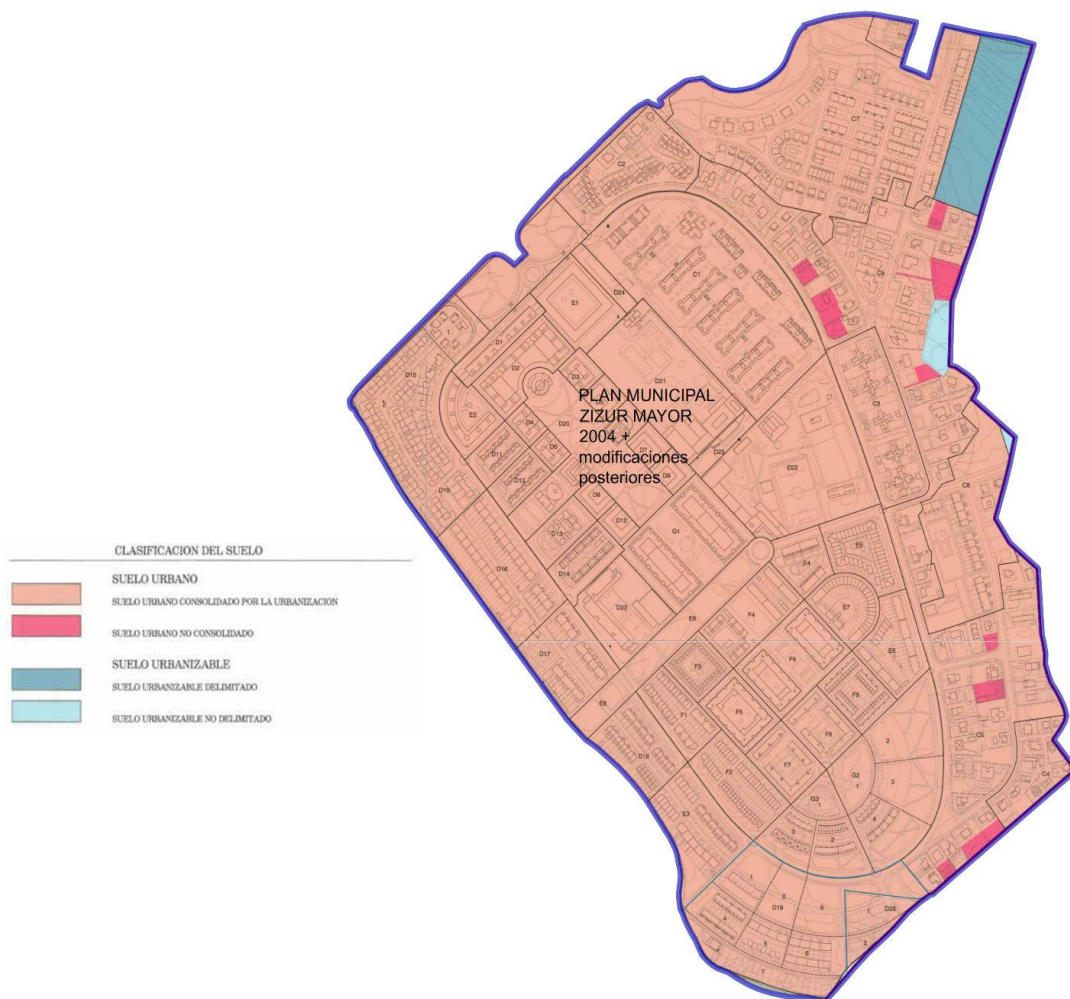
SELO
ZIZUR MAYOR / ZIZUR NAGUSIA
Registro de entrada nº 4387/2026
02/07/2026 8:17



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



El Plan de 2004 establecía la clasificación del suelo en este ámbito mayoritariamente como suelo urbano consolidado, además de 12 ámbitos de suelo urbano no consolidado (todas ubicadas en la unidad morfológica C5) y 3 ámbitos de suelo urbanizable (2 no delimitados y 1 delimitado de desarrollo vinculado al Sector de la Urbanización Ardoi). En este último se han ejecutado las previsiones que el Plan Parcial de dicho sector estableció para las unidades H-25 a 29, con diversas Modificaciones de Plan y estudios de detalle referenciados en la documentación gráfica y en el apartado correspondiente de esta memoria.



Evolución del planeamiento. Planeamiento aprobado

De los 12 ámbitos de suelo urbano no consolidado sólo se ha desarrollado uno, modificando las previsiones iniciales vía PEAU en 2022; el correspondiente a las parcelas 538, 539, 540 y 541.

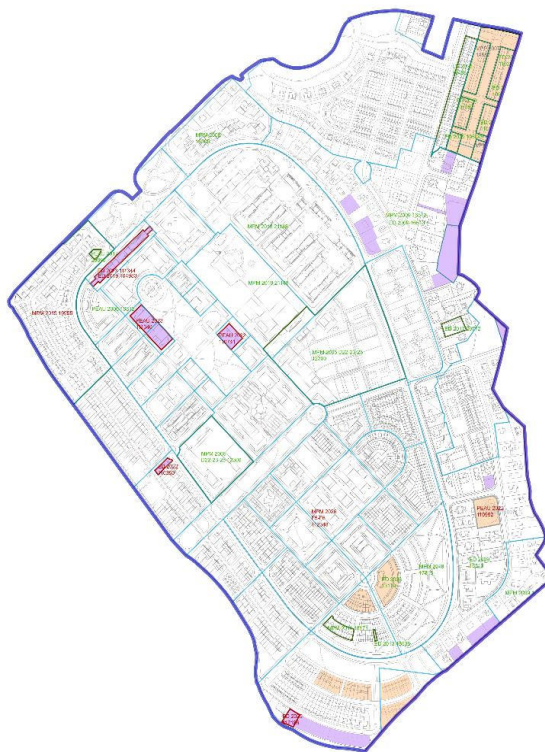




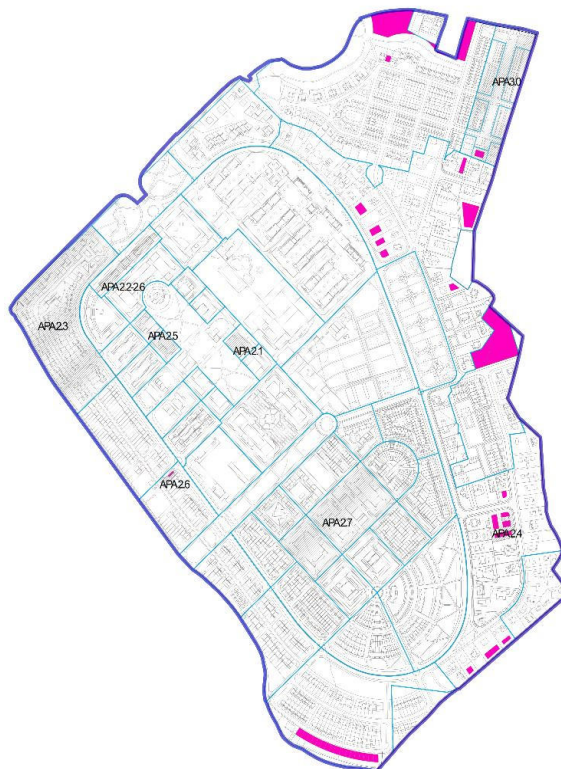
SELLO
ZIZUR MAYOR / ZIZUR NAGUSIA
Registro de entrada nº 4387/2026
02/07/2026 8:17



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



Evolución del planeamiento. Planeamiento aprobado



Evolución de la edificación. Edificaciones previstas





SELLO
ZIZUR MAYOR / ZIZUR NAGUSIA
Registro de entrada nº 4387/2026
02/07/2026 8:17

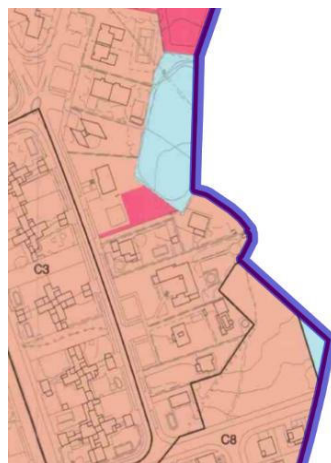


Se indican a continuación las actuaciones pendientes:

SUELO URBANO CONSOLIDADO	EDIFICACIONES PENDIENTES. 22 VIVIENDAS
C5	Previsión de 3 viviendas PEAU tras 1 ejecutada
H29	Previsión de 1 vivienda
C7	Previsión de 1 vivienda
D19	Previsión de 17 viviendas
C7	Reserva dotacional C-7
C8	Reserva dotacional C-8

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	ACTUACIONES PENDIENTES. 11 VIVIENDAS
C5	Previsión de 11 viviendas en suelo urbano no consolidado

SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO	ACTUACIONES PENDIENTES
	Ámbitos no desarrollados reflejados en la imagen en azul



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.





SELLO
ZIZUR MAYOR / ZIZUR NAGUSIA
Registro de entrada nº 4387/2026
02/07/2026 8:17

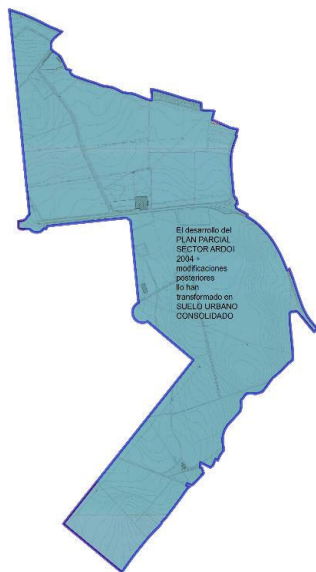


El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



4.1.3 NÚCLEO DE POBLACIÓN URBANIZACIÓN ARDOI

Este ámbito fue clasificado como urbanizable sectorizado en el Plan Municipal de 2004.



CLASIFICACION DEL SUELO	
	SUELO URBANO
	SUELO URBANO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACION
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
	SUELO URBANIZABLE
	SUELO URBANIZABLE DELIMITADO
	SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO

Se ha desarrollado a través del Plan Parcial aprobado definitivamente y publicado en el BON nº 8 de 19 de enero de 2005.



USOS DEL SUELO Y DE LA EDIFICACION	
USO PUBLICO:	
	RED VIARIA Y APARCAMENTOS
	RED DE COEXISTENCIA
	AREAS LIBRES, PLAZAS Y PASEOS PEATONALES
	ZONAS VERDES
	VERDE DE PROTECCION
	PEATONAL
EQUIPAMIENTOS:	
	EDUCACIONAL
	POLIVALENTE PUBLICO
	CARRIL DE BICICLETAS
USO PRIVADO:	
	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
	RESIDENCIAL COLECTIVA
	PARCELA LIBRE
	TERCIARIO O PRODUCTIVO





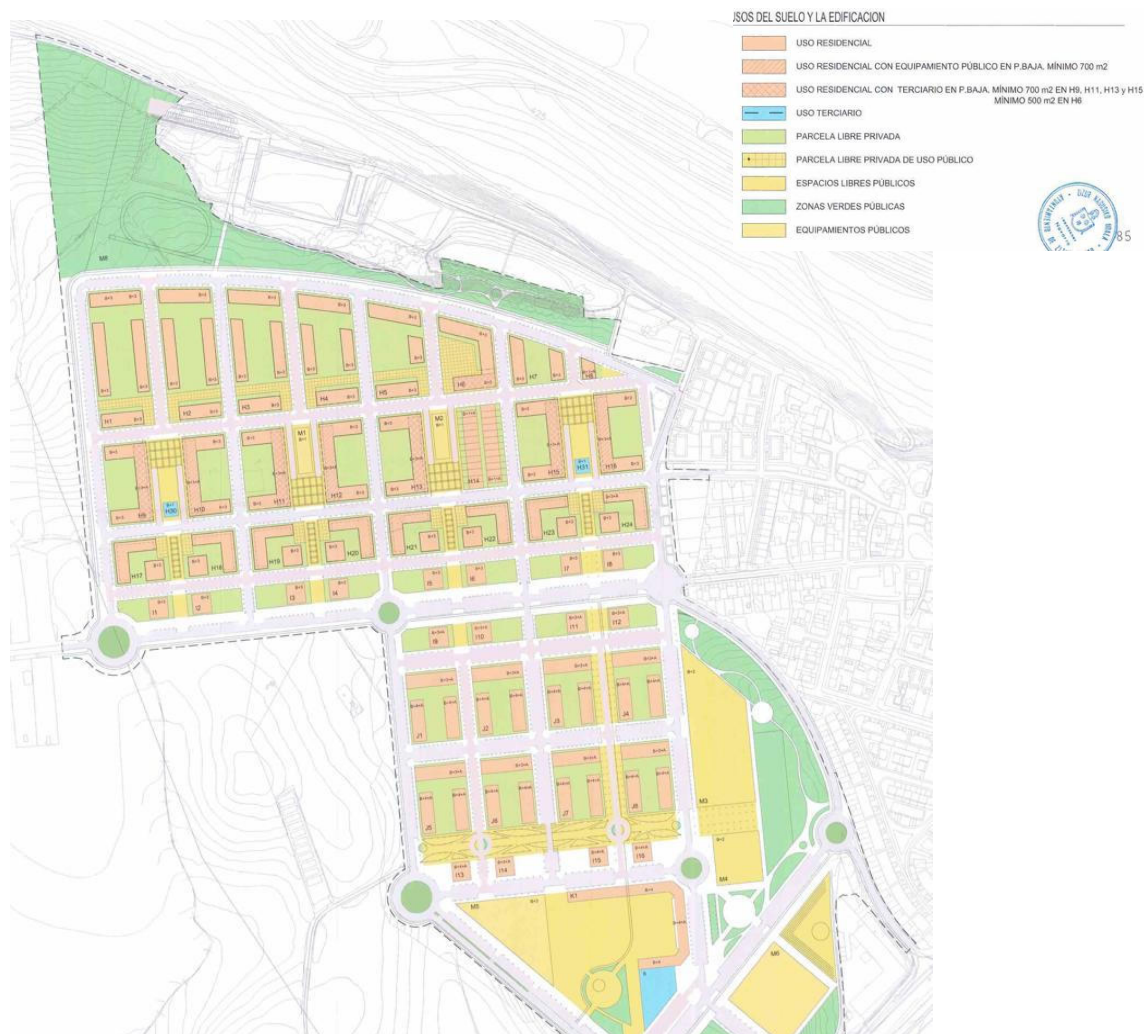
SELO
ZIZUR MAYOR / ZIZUR NAGUSIA
Registro de entrada nº 4387/2026
02/07/2026 8:17



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



Ha sido objeto de múltiples modificaciones, que se listan en el apartado correspondiente de esta memoria, siendo la principal la realizada en 2010 modificando las unidades H-1 a H-24, para la implantación de tipología residencial colectiva en estas parcelas e incrementando el número de viviendas de 1.560 a 2.382 viviendas teóricas.



También destacar la Modificación de Plan Parcial que en 2017 incluyó en las parcelas del subsector Terciario el uso Productivo incluyendo el industrial.

Se han ejecutado las previsiones del Plan Parcial y sus modificaciones casi en su totalidad con diversas modificaciones principalmente para ajustes de determinaciones formales, transferencias de edificabilidad o incrementos de la misma, algunas a través de PEAUs y estudios de detalle referenciados en la documentación gráfica y en el apartado correspondiente de esta memoria.





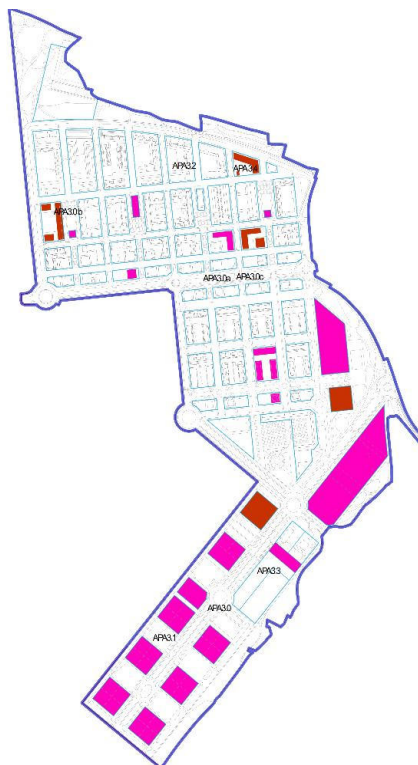
SELO
ZIZUR MAYOR / ZIZUR NAGUSIA
Registro de entrada nº 4387/2026
02/07/2026 8:17



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



Evolución del planeamiento. Planeamiento aprobado



LEYENDA	
ESTADO DE LA EDIFICACIÓN	
	EJECUTADO
	NO EJECUTADO
	EN EJECUCIÓN

Evolución de la edificación. Edificaciones previstas





SELO
ZIZUR MAYOR / ZIZUR NAGUSIA
Registro de entrada nº 4387/2026
02/07/2026 8:17



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



Se indican a continuación las actuaciones en ejecución y no ejecutadas:

UNIDADES MORFOLÓGICAS	EDIFICACIONES EN EJECUCIÓN. 146 VIVIENDAS
H7_	Previsión de 40 viviendas ANDIA
H9_	Previsión de 53 viviendas PROGINSA
H23_	Previsión de 53 viviendas AEDAS HOMES
M4_	Escuela infantil
L1_	Productivo-Terciario

UNIDADES MORFOLÓGICAS	EDIFICACIONES PENDIENTES. 172 VIVIENDAS
H22_	Previsión de 34 viviendas PARCIAL
I3_	Previsión de 16 viviendas
J7_	Previsión de 104 viviendas BANCO FORAL. NASUVINSA
I15_	Previsión de 18 viviendas
H30_	Terciario.
H31_	Terciario.
L2_	Productivo-Terciario
L3_	Productivo-Terciario
L4_	Productivo-Terciario
L5_	Productivo-Terciario
L6_	Productivo-Terciario. PARCIAL
L7_	Productivo-Terciario
L8_	Productivo-Terciario
L9_	Productivo-Terciario
M1_	Dotacional. Polivalente
M3_	Dotacional. Educativo
M6_	Dotacional. Polivalente
M7_	Dotacional. Polivalente

4.1.4 EL SUELO NO URBANIZABLE (SNU).

Por lo que respecta al suelo no urbanizable, el PM de 2004 regula el SNU en base a la Ley Foral 10/1994, de Ordenación del Territorio y Urbanismo que establece las siguientes categorías: Forestal, Alta Productividad Agrícola, Mediana Productividad Agrícola o Ganadera, de Afecciones Específicas, Infraestructuras Existentes e Infraestructuras Previstas, Entorno de Bienes Inmuebles de Interés Cultural, Itinerarios de Interés, Reserva Espacio Natural del Río Elorz, y Reserva Paisajística.

Del análisis del planeamiento vigente, se deducen varias deficiencias o problemas relevantes, cuyo obstáculo principal es obviamente el desfase normativo, así como de las propuestas de ordenación de los diferentes Planes de Ordenación Territorial aprobados con posterioridad a la aprobación definitiva del PM, y que, por tanto, le afectan:

- No se contemplan las propuestas de ordenación recogidas en el POT-3 y en el PSIS del Tren de Alta Velocidad (usos, trazado viario, etc.). Y, por otro lado, se mantienen los trazados de otras infraestructuras viarias no vigentes, así como otras propuestas (antigua carretera a Galar NA-9201 y propuesta de vial estructurante de las NUC, al sur del término, en conexión con la anterior).





SELLO
ZIZUR MAYOR / ZIZUR NAGUSIA
Registro de entrada nº 4387/2026
02/07/2026 8:17



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



- El PM establece una reserva paisajística, que incluye los terrenos en pendiente que forman las laderas de Barañáin, así como la meseta sensiblemente horizontal adyacente al núcleo urbano de Barañáin, planteamiento que ha quedado modificado el PSIS del Tren de Alta Velocidad. No obstante, se deberá evitar comprometer la imagen de conjunto de este entorno.
- El PM no ha considerado los riesgos naturales derivados de la inundabilidad de los ríos Arga y Elorz, así como los provocados por los incendios potenciales, agudizados tras los fenómenos del cambio climático.

Por otro lado, el PM clasifica y categoriza como Suelo Urbanizable No Delimitado diferentes ámbitos del término municipal, sobre todo en la parte oeste hasta alcanzar la muga administrativa con la Cendea de Cizur. Dicha categoría de suelo no es considerada por la actual legislación sectorial de ordenación del Territorio y Urbanismo, TR-LFOTU por lo que dichos suelos debieran ser considerados como no urbanizables.

Por último, hay que señalar que el PM no ha desarrollado ninguna modificación de SNU desde su aprobación definitiva.

4.2 MODIFICACIONES Y PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

Se expone a continuación un resumen de la identificación y análisis del planeamiento aprobado desde la aprobación definitiva del planeamiento municipal el 11 de noviembre de 2004 (BON 8 19.01.2005). El planeamiento referenciado se identifica según tipo de instrumento, con su nombre y la descripción del mismo, la fecha de publicación en el BON, su estado de desarrollo y principalmente por del código COD SIUN, que es el código de identificación del instrumento en el Sistema de Información Urbanística de Navarra.

Las tablas se refieren a cada uno de los núcleos poblacionales identificado la unidad morfológica de aplicación y aplicando código propio (APA) de identificación que permite la localización en la documentación gráfica de algunas de las áreas con planeamiento aprobado referenciado.

NÚCLEO POBLACIONAL PUEBLO

INSTRUMENTO	DESCRIPCIÓN	FECHA BON	ESTADO	COD. SIUN	UNIDAD MORFOLÓGICA	APA planos
Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU)	PARCELAS 1268 Y 1269 Asignar a dos parcelas mayor edificabilidad para construir ascensores adosados. Alineaciones máximas y monetización.	30/05/2025	EJECUTADO	112080	A25	TRASLADADA A PLANOS
Estudio de Detalle (ED)	UNIDAD MORFOLÓGICA A-28 Se ajusta la volumetría y se modificación de las alineaciones de forma justificada	05/03/2024	NO EJECUTADO	111502	A28	APA1.4
Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU)	UNIDADES MORFOLÓGICAS A-28 Y A-22 PARCELA 191-A DEL POLÍGONO 2. Segregación de 111,76 m2 la parcela 191 modificando el límite de la A28 y A22 y por tanto sus superficies	21/04/2023	EJECUTADO	111106	A28 A22	





SELLO
ZIZUR MAYOR / ZIZUR NAGUSIA
Registro de entrada nº 4387/2026
02/07/2026 8:17



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU)	Ficha A10 de la normativa particular	Actuación de dotación aumentando el número de viviendas a 21 con la implementación de uso residencial en el local sin uso de pb	16/07/2021	EJECUTADO	110090	A10	APA1.1
Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU)	PARCELAS 133, 134, 135 Y 137 DEL POLÍGONO 2 (CASCO ANTIGUO Y UM A15)	Se elimina la parcela 137 de la Unidad Morfológica A15 y se crea la A34 con la 133 134 135 y 137 para el desarrollo de 20 viviendas.	21/05/2021	EJECUTADO	109764	A15 A34	APA1.2
Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU)	PARCELA 58 DEL POLÍGONO 2 (UNIDAD MORFOLÓGICA A6)	Legalización de garaje.	07/05/2021	EJECUTADO	109966	A6	
Estudio de Detalle (ED)	CALLE ARBEROKI, 52 A 62	Para la instalación de paneles solares en cubierta	25/09/2020	EJECUTADO	109705	A25	
Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU)	PARCELA 1121 DEL POLÍGONO 2	Incorporación del uso terciario a la parcela 1121 de la A12 para su uso como alojamiento vacacional, eventos y actividades culturales.	13/09/2019	EJECUTADO	105196	A12	
Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU)	PARCELA 201 DEL POLÍGONO 2	Adecuación de accesibilidad con ubicación de escaleras en acera	13/09/2019	EJECUTADO	106231	CA	
Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU)	PARCELA 593 DEL POLÍGONO 2	Se incrementa la edificabilidad para la parcela 293 de la A4 en +45,19m2 de 166,66 a 211,85 Se modifican las alineaciones.	18/01/2019	EJECUTADO	104970	A4	
Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU)	PARCELA 73 DEL POLÍGONO 2	Implementa el uso residencial para 18 viviendas y define las determinaciones pormenorizadas, creando una nueva Unidad Morfológica	03/08/2018	EJECUTADO	104838	A35-73	APA1.5
Estudio de Detalle (ED)	PARCELA 593 DEL POLÍGONO 2	Se modifican las alineaciones. Se modifica posteriormente en PEAU 104970	26/01/2018	MODIFICADO	21142	A4	
Estudio de Detalle (ED)	ASCENSOR EN CALLE VÍCTOR BARÁIBAR, 9	Modificación de las alineaciones y edificabilidad para la instalación de un ascensor para la accesibilidad	15/09/2017	EJECUTADO	21012	A22	
Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU)	UNIDAD A11	Actuación de dotación que aumenta la superficie bajo cubierta en 15 m2 por vivienda. X 27 =405. La vivienda 53 sirve de modelo de incremento se dará traslado a la ficha, así como de las condiciones de monefización del aprovechamiento que deberá pagar cada propietario.	15/09/2017	EN EJECUCIÓN	20991	A11	TRASLADO Referencia a ficha
Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU)	AVENIDA BELASCOÁIN, 6	Regulariza las actuaciones edificatorias creando un nuevo volumen garaje trastero contra-terreno y adaptando la planta baja a uso de vivienda.	15/09/2017	EJECUTADO	21011	A9	APA1.3
Estudio de Detalle (ED)	ASCENSOR PARCELA 42 EN DEL POLÍGONO 2	Modificación de alineaciones para instalación de ascensor	13/12/2016	EJECUTADO	20750	CA	
Estudio de Detalle (ED)	PARCELA 140 DEL POLÍGONO 2	Reconfiguración el garaje y aumento de superficie computando 9 m2 de caseta de almacenamiento.	08/06/2015	EJECUTADO	20142	CA	
Estudio de Detalle (ED)	PARCELA 15 DEL POLÍGONO 2 ASCENSOR	Modificación de las alineaciones para la instalación de un ascensor y eliminar las barreras arquitectónicas	03/04/2014	EJECUTADO	19708	CA	
Modificación de Plan Municipal (MPM)	UNIDAD A10	Se establece el uso residencial en planta baja; ya se reflejó en la ficha del texto refundido del Plan	10/04/2013	EJECUTADO	19111	A10	
Plan Especial (PE)	PARCELA 191 DEL POLÍGONO 2	Para incorporar el uso lúdico deportivo en edificación existente protegida.	14/09/2012	NO EJECUTADO	18881	CA A28	
Estudio de Detalle (ED)	PARCELA 677 DEL POLÍGONO 2	Modificación de alineaciones y rasantes para la accesibilidad ya ejecutado	28/05/2012	EJECUTADO	18617	A17	
Modificación de Plan Municipal (MPM)	UNIDAD A1	Ampliación y mejora de las instalaciones y la construcción del cierre requiere la modificación de determinaciones pormenorizadas ajustándolas a los requerimientos de las obras de remodelación	03/05/2010	EJECUTADO	17338	A1	
Modificación de Plan Municipal (MPM)	PARCELA 54 DEL POLÍGONO 2 (UNIDAD A6)	División de la unidad A6 en A6 Y A30. Ya incluido en las fichas del texto refundido	14/09/2009	EJECUTADO	16831	A6 A30	
Plan Parcial (PP)	UNIDAD A29	Se consolida la edificación existente y se modifican las condiciones de la ficha A29 para la ejecución de 4 viviendas más	17/09/2007	EJECUTADO	15312	A29	





SELLO
ZIZUR MAYOR / ZIZUR NAGUSIA
Registro de entrada nº 4387/2026
02/07/2026 8:17



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



Modificación de Plan Municipal (MPM)	PARCELA 561	Se regulariza la forma de la parcela edificable y amplía su superficie en 28,29 m², para ello se modifica el plano 4.1 del Plan Municipal de Zizur Mayor, relativo a Alineaciones y Rasantes.	10/11/2006	EJECUTADO	14049	CA
Modificación de Plan Municipal (MPM)	PARCELA 32 DEL POLÍGONO 2	Cambia la calificación, del espacio libre de edificación delantero a espacio libre privado parcialmente	08/08/2005	EJECUTADO	12298	CA
Modificación de Plan Municipal (MPM)	MANZANA 1 DE LA UNIDAD A25	Anexos a locales y oficinas en sótanos y semisótanos considerados como trasteros a efectos del cómputo de la edificabilidad del edificio. INCORPORADO A FICHAS REFUNDIDO.	08/08/2005	EJECUTADO	12299	A25
Estudio de Detalle (ED)	PARCELA 74 DEL POLÍGONO 2	Publicada la aprobación	03/08/2005	EJECUTADO	12431	A3 A33
Estudio de Detalle (ED)	MANZANA 1 DE LA UNIDAD A25	Publicada la aprobación	07/01/2005	EJECUTADO	11962	A25
Estudio de Detalle (ED)	UNIDAD A32	Publicada la aprobación	06/09/2004	EJECUTADO	11852	A32

NÚCLEO POBLACIONAL URBANIZACIÓN ZIZUR

INSTRUMENTO	DESCRIPCIÓN	FECHA BON	ESTADO	COD. SIUN	UNIDAD MORFOLÓGICA	APA
Modificación de Plan Municipal (MPM)	UNIDADES MORFOLÓGICAS F-5 Y F-6	Ajustar la delimitación de la parte de uso residencial colectiva con vivienda en planta baja	02/01/2026	NO EJECUTADO	112348	F5 F6 APA2.7
Estudio de Detalle (ED)	PARCELAS 439 Y 440 DEL POLÍGONO 2	Modificación de alineaciones para porche	19/09/2025	NO EJECUTADO	112186	D19 TRASLADADA A PLANOS
Estudio de Detalle (ED)	CALLE ZABALGAIN, 1 A 15	Modifica 104983 en acabados exteriores	17/10/2023	NO EJECUTADO	111344	D1 APA2.2
Estudio de Detalle (ED)	CALLE ZABALGAIN, 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13 Y 15	Rehabilitación energética de la envolvente con aislamiento térmico exterior	18/01/2019	MODIFICADO POR 111344	104983	D1 APA2.2
Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU)	PARQUE ERRENIEGA 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40 Y 42	Incrementa en 338,40 m2 la edificabilidad consolidada por unidad morfológica para instalación de ascensores para garantizar la accesibilidad	12/09/2023	NO EJECUTADO	111340	D4 D6 APA2.5
Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU)	Unidad Morfológica C5; Parcela 362 del polígono 2	Se plantean en la parcela 4 viviendas unifamiliares con un total de 959,97 m2 de edificabilidad	10/02/2023	EN EJECUCIÓN	110992	C5 APA2.4
Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU)	PARQUE ERRENIEGA 27, 29, 31 Y 33 ASCENSORES	Incremento de 338,40 m2 por instalación de ascensores para accesibilidad	20/09/2022	NO EJECUTADO	110741	D7 APA2.1
Estudio de Detalle (ED)	PARCELA 680 DEL POLÍGONO 2	Modificación de alineaciones para edificación de volumen para mejora de la accesibilidad dentro de la edificabilidad asignada no construida.	28/01/2022	NO EJECUTADO	110360	D17 APA2.6
Modificación de Plan Municipal (MPM)	UNIDADES C1 Y D21 Y ARTÍCULOS 99 DE NORMATIVA URBAN. Y 9 Y 11 ORDENANZAS EDIF.	Se han modificado los límites de las unidades básicas D25 y D21 de los que se ha dado traslado al refundido	26/01/2018	EJECUTADO	21148	D21
Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU)	PARCELA 955 DEL POLÍGONO 2	Construcción de una vivienda asociada a una clínica dental. Ejecutado. En el refundido para toda la unidad se corrigió la edificabilidad adoptando la de la reparcelación.	02/06/2017	EJECUTADO	20896	D15
Estudio de Detalle (ED)	PARCELA 298 DEL POLÍGONO 2	Sustitución de invernadero por edificación cubierta	13/01/2017	EJECUTADO	20772	C5
Modificación de Plan Municipal (MPM)	UNIDAD D15	Ampliaciones de vivienda en planta baja de 20 m2 construidos para posibilitar un dormitorio en planta baja.	10/04/2015	NO EJECUTADO	19955	D15 APA2.3
Estudio de Detalle (ED)	PARCELA 1482 DEL POLÍGONO 2	Nuevo volumen en planta baja en suelo privado para eliminación de barreras arquitectónicas en vivienda	04/11/2013	EJECUTADO	19536	G3
Modificación de Plan Municipal (MPM)	PARCELA 1890 DEL POLÍGONO 2 (UNIDAD G3.3)	Modificación de alineaciones para posterior cubrición de una terraza	17/05/2011	EJECUTADO	18171	G3





SELLO
ZIZUR MAYOR / ZIZUR NAGUSIA
Registro de entrada nº 4387/2026
02/07/2026 8:17



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



Modificación de Plan Municipal (MPM)	UNIDAD G2.2	Establecer nuevas alineaciones, manteniendo la edificabilidad de la unidad. La nueva alineación únicamente implica la ampliación de la parcela edificable en planta baja.	22/11/2010	EJECUTADO	17815	G2
Modificación de Plan Municipal (MPM)	UNIDAD E2	Construcción en interior de parcela	25/02/2009	EJECUTADO	16512	E2
Modificación de Plan Municipal (MPM)	UNIDADES C4 Y C5 Y ARTÍCULO 7 DE LAS ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN	Incremento de superficie de 20 m2 construidos adicionales en planta baja por vivienda para evitar barreras físicas y sensoriales. Incorporado a fichas del texto refundido	25/02/2009	EJECUTADO	16513	C4+C5
Modificación de Plan Municipal (MPM)	UNIDAD C2 Y ARTÍCULO 9 DE LAS ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN	Modificación de alineación en C-2 y del artículo 9 de la Ordenanzas de la edificación recogido en el Refundido de las mismas	28/11/2008	EJECUTADO	16305	C2
Estudio de Detalle (ED)	PARCELA 362 DEL POLÍGONO 2	MODIFICADO POR 110992	02/04/2008	MODIFICADO	15667	C5
Modificación de Plan Municipal (MPM)	UNIDAD C7 (TRAVESÍA ZIZURRERTEA, 19 AL 69)	Se modifican las alineaciones (planos 3,6 usos y 4,2 alineaciones) para la ubicación en sótano de dos aparcamientos por vivienda	21/06/2006	EJECUTADO	13403	C7
Estudio de Detalle (ED)	MANZANA 1 DE LA UNIDAD G2	ED previo al desarrollo del proyecto	24/02/2006	EJECUTADO	13179	G2
Modificación de Plan Municipal (MPM)	UNIDADES D22, D23 Y D25	Modificación de alturas reflejada en las fichas de normativa del texto refundido	08/08/2005	EJECUTADO	12300	D22 D23 D25

NÚCLEO POBLACIONAL URBANIZACIÓN ARDOI

INSTRUMENTO		DESCRIPCIÓN	FECHA BON	ESTADO	COD. SIUN	UNIDAD MORFOLÓGICA	APA
Estudio de Detalle (ED)	UNIDAD H28	Cubrición de pérgola con vidrio	05/05/2025	NO EJECUTADO	112403	H28	REFERENCIA FICHA
Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU)	UNIDAD H23	Incremento de aprovechamiento sin incremento de edificabilidad para poder materializar la edificabilidad asignada	19/09/2025	EJECUTADO	112195	H23	REFERENCIA FICHA
Modificación Estudio de Detalle (MED)	PARCELAS H-1A Y H-1B	modificación de alineaciones para el cierre acristalado en planta baja	27/05/2025	EN EJECUCIÓN	111935	H1	INCORPORADO A LA FICHA
Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU)	UNIDAD H-7 DEL SECTOR ARDOI	Modificación de volumetría, alineaciones y alturas, incremento de aprovechamiento, no de edificabilidad	01/03/2024	EN EJECUCIÓN	111483	H7	APA3.1
Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU)	UNIDADES MORFOLÓGICAS H-9 Y H-17 DEL SECTOR ARDOI	Incremento de edificabilidad y número de viviendas MODIFICA FICHA H9	14/06/2022	EN EJECUCIÓN	110653	H17 H9	TRASLADO A FICHA Y PLANOS
Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU)	PARCELA 2011 DEL POLÍGONO 2	Incremento de edificabilidad y número de viviendas MODIFICA FICHA H8 de 3 viviendas adosadas a 4 colectivas	10/05/2022	EJECUTADO	110422	H8	REFERENCIA FICHA
Estudio de Detalle (ED)	Parcelas H-26.1 Y H-26.2 Unidad Morfológica H-26 del Sector Ardoi	Modificación para la H26 el tipo de residencial de unifamiliar a colectivo. Definir el cierre perimetral y alineaciones y techo de garaje con rasantes.	29/10/2021	EJECUTADO	110262	H26	DATOS Y REFERENCIA FICHA
Modificación de Plan Parcial (MPP)	Unidad Morfológica L-6 del Sector Ardoi	Interpretación de la determinación de reserva de aparcamiento MODIFICA FICHA L6	29/10/2021	EJECUTADO	110211	L6	DATOS Y REFERENCIA FICHA
Estudio de Detalle (ED)	Subunidad J-6.3 de la Unidad Morfológica J-6 del Sector Ardoi	Modificación de alineaciones con ampliando del fondo bajo rasante de 18 a 29,25m y sobre rasante de 15 a 16 m. Se detalla la inclusión de pérgolas en ático	22/10/2021	NO EJECUTADO	110263	J6,3	TRASLADO A PLANOS. Referencia a ficha
Estudio de Detalle (ED)	UNIDAD MORFOLÓGICA H-3 DEL SECTOR ARDOI	Modificación de alineaciones, fondo de edificación y altura máxima trasladando edificabilidad dentro de la parcela MODIFICA FICHA H3	01/10/2021	EJECUTADO	110181	H3	REFERENCIA FICHA
Estudio de Detalle (ED)	UNIDAD MORFOLÓGICA H-28 DEL SECTOR ARDOI	Eliminación de sótano común y rampa con modificación de alineaciones. MODIFICA FICHA A28	01/10/2021	EJECUTADO	110198	H28	TRASLADO A FICHA Y PLANOS
Estudio de Detalle (ED)	UNIDAD MORFOLÓGICA J-7 DEL SECTOR ARDOI	Modificación de alineaciones y alturas. MODIFICA FICHA J7	01/10/2021	EJECUTADO Sin edificar	110199	J7	Traslado a ficha y planos. Referencia a ficha





SELLO
ZIZUR MAYOR / ZIZUR NAGUSIA
Registro de entrada nº 4387/2026
02/07/2026 8:17



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



Estudio de Detalle (ED)	L6 DEL SECTOR ARDOI	Se modifica la ordenación pormenorizada de la parcela y alineaciones. MODIFICA FICHA L6	23/07/2021	EJECUTADO	110091	L6	APA3.3
Estudio de Detalle (ED)	UNIDADES MORFOLÓGICAS H-9 Y H-17	Reordenación de parcelas con reubicación de viviendas protegidas. MODIFICA FICHA H17. La ficha H9 se modificó con 110653	22/01/2021	EJECUTADO MODIFICADO H9 110653	109841	H9H17	REFERENCIA FICHA H17
Estudio de Detalle (ED)	UNIDAD MORFOLÓGICA H-26 DEL SECTOR ARDOI	Modificación de las alineaciones de fondo edificable	24/12/2020	EJECUTADO MODIFICADO 110262	109706	H26	
Estudio de Detalle (ED)	PARCELA H-4B DEL SECTOR ARDOI	Modificación de la ficha y alineación de ático. MODIFICA FICHA H4B.	30/10/2020	EJECUTADO	109690	H4B	TRASLADO A PLANOS
Estudio de Detalle (ED)	PARCELAS H1.A Y H1.B DEL PLAN PARCIAL SECTOR ARDOI	Ordenación de volúmenes y alineaciones transferencia de aprovechamiento dentro de la H1	31/07/2020	EJECUTADO MODIFICADO POR 111935	109562	H1	REFERENCIA FICHA
Estudio de Detalle (ED)	UNIDAD H2 DEL PLAN PARCIAL SECTOR ARDOI	Modificación de alineaciones y reordenación de volúmenes	31/07/2020	EJECUTADO	109563	H2	REFERENCIA FICHA
Estudio de Detalle (ED)	UNIDAD H28 DEL PLAN PARCIAL SECTOR ARDOI	Ordenación de volúmenes modificado por 110198	24/07/2020	MODIFICADO 110198	109526	H28	
Estudio de Detalle (ED)	UNIDAD H27 DEL PLAN PARCIAL SECTOR ARDOI	Ajuste de alineaciones y ordenación de volúmenes. MODIFICA FICHA H27	20/12/2019	EJECUTADO	107357	H27	TRASLADO A FICHA Y PLANOS
Estudio de Detalle (ED)	PARCELA H4.A DEL PLAN PARCIAL SECTOR ARDOI	Se modifican las alineaciones FICHA H4 posteriormente modificada en 2020 por 109690	20/12/2019	EJECUTADO	107375	H4A	
Estudio de Detalle (ED)	PARCELA H29.3 DEL PLAN PARCIAL SECTOR ARDOI	Modificación de alineaciones. MODIFICA FICHA 29.3	31/05/2019	EJECUTADO	105045	H29.3	REFERENCIA FICHA
Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU)	PARCELA H4.A DEL PLAN PARCIAL SECTOR ARDOI	Se incrementa la edificabilidad y el aprovechamiento, no las alturas FICHA H4 posteriormente modificadas las alineaciones	28/12/2018	EJECUTADO MODIFICADO 107375 109690	105019	H4	Se traslada la edificabilidad a ficha
Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU)	PARCELAS 2110 Y 2111 DEL POLÍGONO 2	Se modifican los usos de las parcelas K1 y M5 terciario y polivalente justificándose las superficies de equipamiento totales	16/11/2018	EJECUTADO	104933	K1 M5	FICHA M5 K1
Estudio de Detalle (ED))	PARCELAS H4.A Y H16.A DEL PLAN PARCIAL SECTOR ARDOI	Se traspasa edificabilidad de la H4 a la H16. MODIFICA FICHA H16. La ficha H4 final se modifica 2020 por 109690.	15/06/2018	EJECUTADO	104759	H16.A H4A	REFERENCIA FICHA Alineaciones en planos
Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU)	PARCELA H5.A DEL PLAN PARCIAL SECTOR ARDOI	Modificación de la FICHA H5A aumentando la edificabilidad en 804,2 m2 y las alineaciones para ampliación y cubrición de terrazas	15/06/2018	EJECUTADO	104743	H5	APA3.2
Modificación de Plan Parcial (MPP)	SECTOR ARDOI (INTEGRACIÓN DE LAS CONCLUSIONES DEL INFORME TÉCNICO EMITIDO POR EL DIRECTOR GENERAL DE TELECOMUNICACIONES Y AMPLIACIÓN DE USO DE 8 PARCELAS TERCARIAS)	Las fichas L 1 2 3 4 5 7 8 9 incorporan el uso terciario y productivo, un estudio de detalle y el Artículo 37 regulación de antenas de telefonía móvil	15/09/2017	EJECUTADO	20990	L1 2 3 4 5 7 8 9 general	
Estudio de Detalle (ED)	UNIDAD H16 DEL PLAN PARCIAL SECTOR ARDOI	ordenación de volúmenes modificada posteriormente en 2018 104759	12/05/2017	MODIFICADO 104759	20895	H16	
Estudio de Detalle (ED)	UNIDAD H13 DEL PLAN PARCIAL SECTOR ARDOI	modificación de alineaciones de ático	06/06/2016	EJECUTADO	20544	H13	Se traslada a ficha
Estudio de Detalle (ED)	UNIDAD L6 DEL PLAN PARCIAL SECTOR ARDOI	Condiciones formales modificadas posteriormente 110091	16/07/2015	MODIFICADO 110091	20212	L6	
Modificación de Plan Municipal (MPM)	UNIDADES H27, H28 Y H29 DEL PLAN PARCIAL SECTOR ARDOI	ANULADO TSJ.	14/05/2014	ANULADO	19544	H27 28 29	
Modificación de Plan Parcial (MPP)	SECTOR ARDOI (UNIDAD M8)	Aumenta la superficie por necesidades de uso. MODIFICA FICHA M8	12/09/2013	EJECUTADO	19452	M8	Actualizado en planos y en ficha
Modificación de Plan Parcial (MPP)	SECTOR ARDOI (UNIDADES H6, H9, H11, H12, H13, H15, H20 Y H21)	Incorpora en pb el uso terciario. Fichas que se modifican H6, H9, H11, H12, H13, H15, H20 Y H21	11/02/2013	EJECUTADO	19135	H6 H9 H11 H12 H13 H15 H20 H21	Se traslada a la ficha los usos
Modificación de Plan Parcial (MPP)	SECTOR ARDOI (UNIDAD H29.3)	ANULADO vigente la ficha para H29 original	17/02/2012	ANULADO	18616	H29.3	
Modificación de Plan Municipal (MPM)	UNIDAD H15 DEL PLAN PARCIAL SECTOR ARDOI	Disposición en C por dos torres y línea fondo de edificación en ficha actualizada de refundido H15	17/05/2011	EJECUTADO	18172	H15	INCLUIDO EN REFUNDIDO





SELLO
ZIZUR MAYOR / ZIZUR NAGUSIA
Registro de entrada nº 4387/2026
02/07/2026 8:17



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



Modificación de Plan Parcial (MPP)	SECTOR (UNIDADES H27, H28 Y H29)	ARDOI	ANULADO TSJ. Medidas Urgentes	31/03/2011	ANULADO	17424	H27 H28 Y H29	
Estudio de Detalle (ED)	UNIDAD H6 DEL PLAN PARCIAL	SECTOR ARDOI	Modificación de determinaciones pomenorizadas MODIFICA FICHA H6	17/02/2011	EJECUTADO	17953	H6	Se traslada a la ficha
Plan Parcial (PP)	REFUNDIDO 2011		Normativa general y particular en su versión de refundido incluye 17408	https://www.zizurmayer.es/plan-municipal/			APA3.0c	
Modificación de Plan Municipal (MPM)	UNIDADES H1 A H24 DEL PLAN PARCIAL	SECTOR ARDOI	Modificación a edificación colectiva de H1-H24 Incluido en texto refundido	30/08/2010	EJECUTADO	17408	H1 a H24	APA3.0b INCLUIDO EN REFUNDIDO
Modificación de Plan Parcial (MPP)	SECTOR (PARCELA H29.1)	ARDOI	Determinaciones urbanísticas de la Subunidad H-29.1 se hace 1 vivienda que podrán ser 2 en un futuro. Ficha 29.1 a incluir en la ficha original	31/07/2009	EJECUTADO	16725	H29.1	REFERENCIA A FICHA
Modificación de Plan Parcial (MPP)	SECTOR (UNIDAD I14)	ARDOI	Incremento de superficie no computable por espesor de muros exteriores con certificación energética A o B. Incluido en texto refundido	31/07/2009	EJECUTADO	16726	I14	Trasladado a fichas
Modificación de Plan Parcial (MPP)	SECTOR (UNIDAD I15 Y ARTÍCULO 44 DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA)	ARDOI	Modificación de alineación en planta baja. La edificación no ha sido ejecutada aún.	06/08/2008	EJECUTADO	15888	I15 general	Trasladado a normativa del sector, ficha y planos
Modificación de Plan Parcial (MPP)	SECTOR (PARCELAS M6, M8, ZV1, ZV2, ZV6 Y ZV7)	ARDOI	Reforma de parcelas dotacionales y de un ámbito concreto de suelo destinado a áreas libres en las parcelas M-6, M-8, ZV-1, ZV-2, ZV6 y NZV-7. Incluido en el texto refundido	21/01/2008	EJECUTADO	15373	M6 M8	INCLUIDO EN REFUNDIDO
Modificación de Plan Parcial (MPP)	SECTOR (PARCELAS H11.1, H11.2 Y H11.3)	ARDOI	Ordenación de la nueva edificación propuesta M en las Unidad H-11.1, H-11.2 y H-11.3	17/09/2007	MODIFICADO POR 17408 19135	14956	H11	
Modificación de Plan Parcial (MPP)	SECTOR (PARCELA H9.2)	ARDOI	Alineación en la Parcela H-9.2	17/09/2007	MODIFICADO POR 109841	15152	H9.2	
Modificación de Plan Parcial (MPP)	SECTOR (UNIDADES H7, H8 Y H17)	ARDOI	Ordenación de volúmenes. Modificación posterior a vivienda colectiva	18/06/2007	MODIFICADO POR 17408 19135	14757	H7H8 H17	
Modificación de Plan Parcial (MPP)	SECTOR (UNIDAD H5)	ARDOI	Ordenación de volúmenes. Modificación posterior a vivienda colectiva	06/06/2007	MODIFICADO POR 17408 19135	14602	H5A	
Modificación de Plan Parcial (MPP)	SECTOR (UNIDADES H13 Y H21)	ARDOI	Ordenación de volúmenes. Modificación posterior a vivienda colectiva	06/06/2007	MODIFICADO POR 17408 19135	14603	H13 H21	
Modificación de Plan Parcial (MPP)	SECTOR (UNIDADES H12 Y H20)	ARDOI	Ordenación de volúmenes. Modificación posterior a vivienda colectiva	28/05/2007	MODIFICADO POR 17408 19135	14566	H12 H20	
Modificación de Plan Parcial (MPP)	SECTOR (PARCELAS H25.1 Y H25.2)	ARDOI	Ampliación de la parcela edificable en la planta sótano. Parcelas H-25.1 y H-25.2. Incluido en texto refundido	16/05/2007	EJECUTADO	14567	H25	INCLUIDO EN REFUNDIDO
Modificación de Plan Parcial (MPP)	SECTOR (PARCELAS H14.1, H14.2 Y H14.3)	ARDOI	Ordenación de volúmenes. Modificación posterior a vivienda colectiva	25/12/2006	MODIFICADO POR 17408 19135	14177	H14	
Modificación de Plan Parcial (MPP)	SECTOR (PARCELAS H6.1, H6.2 Y H6.3)	ARDOI	Ordenación de volúmenes. Modificación posterior a vivienda colectiva	25/12/2006	MODIFICADO POR 17408 19135	14178	H6	
Modificación de Plan Parcial (MPP)	SECTOR (PARCELAS H15.1 Y H15.2)	ARDOI	Ordenación de volúmenes. Modificación posterior a vivienda colectiva	25/12/2006	MODIFICADO POR 17408 19135	14180	H15	
Plan Parcial (PP)	SECTOR ARDOI		https://administracionelectronica.navarra.es/SIUN_Conсульта/Index.html#/instrumento/11896	19/01/2005		11896		APA3.0z

NORMATIVA GENERAL Y ORDENANZAS

Las Normativa urbanística y las ordenanzas están actualizadas en un refundido 2019 <https://www.zizurmayer.es/plan-municipal/>. Se exponen las modificaciones desde la publicación del PM y su incorporación o no al texto refundido de 2019.

INSTRUMENTO	DESCRIPCIÓN	FECHA	COD. SIUN
Modificación de Plan Municipal (MPM)	ARTÍCULO 99 NORMATIVA POSTERIOR AL TEXTO REFUNDIDO 2019	30/03/2021	109902





SELO
ZIZUR MAYOR / ZIZUR NAGUSIA
Registro de entrada nº 4387/2026
02/07/2026 8:17



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



Convenio de Gestión (CG)	ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DEL PROCEDIMIENTO Y CÁLCULO DE LA MONETIZACIÓN DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS ASOCIADOS A LAS ACTUACIONES EN SUELO URBANO		03/08/2020	109709
Modificación de Plan Municipal (MPM)	ARTÍCULOS 42 Y 99 DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA	NORMATIVA POSTERIOR AL TEXTO REFUNDIDO 2019	31/07/2020	109527
Modificación de Plan Municipal (MPM)	ARTÍCULO 99 DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA	Aclarar vigencia con el técnico municipal o sustitución por 10902	21/12/2018	104958
NORMATIVA URBANÍSTICA PM Y ORDENANZAS	TEXTO REFUNDIDO 2019	https://www.zizurmayor.es/plan-municipal/	2019	
Modificación de Plan Municipal (MPM)	ARTÍCULOS 99 DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA Y 9 Y 11 DE LAS ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN	Reflejados en el Texto refundido 2019	26/01/2018	21148
Modificación de Plan Municipal (MPM)	VARIAS MODIFICACIONES	Reflejados en el Texto refundido 2019	15/09/2017	20832
Modificación de Plan Municipal (MPM)	ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN. ART 9	Reflejados en el Texto refundido 2019	28/10/2016	20710
Modificación de Plan Municipal (MPM)	ARTÍCULO 99 DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA	Reflejados en el Texto refundido 2019	08/09/2016	20597
Modificación de Plan Municipal (MPM)	ARTÍCULOS 99 Y 100 DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA Y 7 DE LAS ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN	Reflejados en el Texto refundido 2019	18/04/2013	19200
Modificación de Plan Municipal (MPM)	ARTÍCULOS 1 Y 7 DE LAS ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN	Reflejados en el Texto refundido 2019	25/02/2009	16514
Modificación de Plan Municipal (MPM)	ARTÍCULO 9 DE LAS ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN	Reflejados en el Texto refundido 2019	28/11/2008	16305
Modificación de Plan Municipal (MPM)	ARTÍCULOS 94 DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA, 16 Y 21 DE LAS ORDENANZAS DE URBANIZACIÓN Y 1, 8 Y 29 DE LAS ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN	Reflejados en el Texto refundido 2019	01/08/2008	15771
Modificación de Plan Municipal (MPM)	ARTÍCULOS 7 Y 40 DE LAS ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN	Reflejados en el Texto refundido 2019	18/06/2007	14663
Modificación de Plan Municipal (MPM)	ARTÍCULOS 95, 101, 105 Y 112 DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA Y 24 DE LAS ORDENANZAS DE TRAMITACIÓN	Reflejados en el Texto refundido 2019	20/09/2006	13693
Plan Municipal (PM)	PLAN MUNICIPAL	Reflejados en el Texto refundido 2019	21/01/2004	11888





SELLO
ZIZUR MAYOR / ZIZUR NAGUSIA
Registro de entrada nº 4387/2026
02/07/2026 8:17



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



4.3 INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL (PSIS)

4.3.1 PSIS ÁREA DE LA NUEVA ESTACIÓN DEL TREN DE ALTA VELOCIDAD Y ÁREA DE LA ANTIGUA ESTACIÓN DE TREN. (PSIS TAV)

EL objeto del PSIS de Etxabakoitz es la eliminación del bucle ferroviario, la ejecución de la nueva estación de ferrocarril y el desarrollo urbanístico de los suelos liberados en la zona de la antigua estación y del ámbito de Etxabakoitz. La intervención afecta a cuatro municipios: Pamplona / Iruña, Zizur Mayor / Zizur Nagusia, Cendea de Cizur y Barañáin / Barañain.

4.3.1.1 MODIFICACIÓN DE 2024:

El documento inicial fue aprobado definitivamente el 26.02.2010, y desde 2022 se inició una modificación del mismo.

El Gobierno de Navarra en su sesión de 17.01.2024 aprobó iniciar la tramitación de la modificación del PSIS para el 'Desarrollo del Área de la Nueva Estación del Tren de Alta Velocidad y del Área de la Antigua Estación de Tren de Pamplona', promovida por la Dirección General de Obras Públicas e Infraestructuras, que aumenta de 9.758 a 12.193 las viviendas previstas, un 50% de las cuales serán protegidas, tras el informe favorable de la COT del 18 de diciembre de 2023. En concreto la edificabilidad residencial aumenta hasta 1.341.358 metros cuadrados, un 24% más de lo previsto, en detrimento de la edificabilidad para otros usos lucrativos, de tipo terciario, que se reduce de 315.479 a 105.018 metros cuadrados.

En lo que respecta al término municipal de Zizur Mayor / Zizur Nagusia la modificación del PSIS sigue planteando una zona residencial colindante con Barañáin (aproximadamente 1000 viviendas) que tendrán, de hecho, más relación con el núcleo de esta población.

En la zona colindante con la estación del TAV la modificación del PSIS ha sustituido los usos terciarios y de actividad económica de la propuesta inicial, que se consideraban más adecuados en esa localización para el Municipio, por viviendas (aproximadamente 400), que quedan bastante desvinculadas de ambos núcleos. Se considera que el área cercana a la estación es un área de oportunidad de actividades económicas para Zizur Mayor / Zizur Nagusia.

Una vez publicado este Acuerdo en el Boletín Oficial de Navarra (BON), 27 6.02.2024 se abrió un plazo de 45 días de exposición pública y audiencia a los ayuntamientos afectados.





SELO
ZIZUR MAYOR / ZIZUR NAGUSIA
Registro de entrada nº 4387/2026
02/07/2026 8:17



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



Fuente: Plano usos. Exposición pública Aprobación Inicial PSIS TAV 01.2024



Fuente: Plano usos. Exposición pública Aprobación Inicial PSIS TAV 01.2024

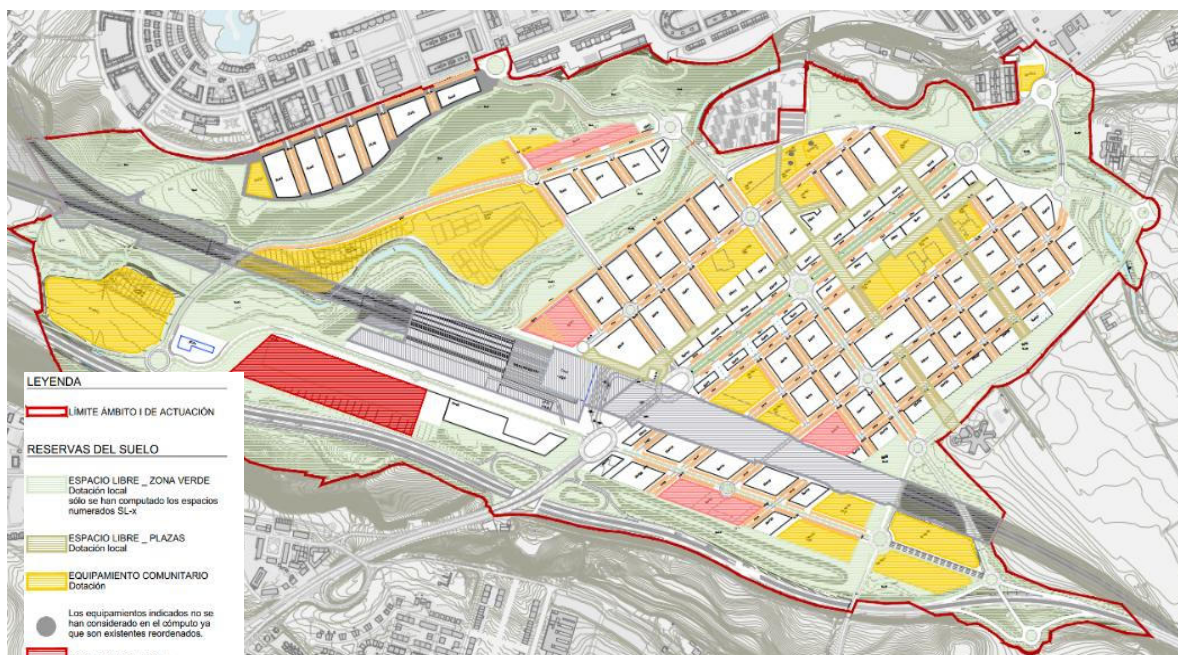




SELO
ZIZUR MAYOR / ZIZUR NAGUSIA
Registro de entrada nº 4387/2026
02/07/2026 8:17



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



Fuente: Plano reservas de suelo. Exposición pública Aprobación Inicial PSIS TAV 01.2024

El Ayuntamiento Zizur Mayor / Zizur Nagusia ha presentado ocho alegaciones referidas al denominado ámbito I, lugar en que se emplazará la futura estación del tren y donde hay previstas 10.481 viviendas para una población de en torno a 25.000 nuevos habitantes. (1.425 viviendas en el municipio y 4.275 habitantes). Se da traslado en esta EMOT de los criterios de ordenación territorial del municipio acordados por la administración local:

_ DISEÑO DEL ENTORNO DE LA ESTACIÓN/ NÚMERO DE VIVIENDAS PREVISTO.

No es adecuado plantear nuevas zonas residenciales en zonas alejadas del actual centro urbano, (para evitar situaciones como las que actualmente viven en Eripagaina), como las previstas en la zona próxima a la futura estación, así como en la zona lindante con Barañáin. Se proponen alternativas de ubicación en la alegación. Los usos propuestos en el municipio no cumplen el compromiso adquirido por el Gobierno de Navarra en 1994 de destinar a actividades económicas la zona comprendida entre las vías del tren y la A-15, al sur de la estación. Se han propuesto usos no suficientemente justificados de Dotación Foral y aparcamientos.

_ SISTEMA DE COMUNICACIONES.

La modificación del PSIS prevé la reforma del enlace viario entre la autopista AP-15 (Tramo de la Ronda Oeste) y la autovía A-12, que prevé resolver correctamente los problemas de conexiones viarias más importantes. No se resuelven como es debido, sin embargo, los recorridos





SELLO
ZIZUR MAYOR / ZIZUR NAGUSIA
Registro de entrada nº 4387/2026
02/07/2026 8:17



El documento original contiene al menos una firma
realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se
pudo validar. Si necesita obtener el documento con
las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede
Electrónica.



peatonales y ciclistas previstos en el enlace. La solución viaria propuesta, que en principio eliminaría en un tramo uno de los carriles actuales, no sólo no ofrece unas características de diseño propiamente urbano, sino que además puede resultar peligrosa para el tránsito de peatones y ciclistas, con dos pasos a nivel y no se propone una solución como podría ser un paso elevado aprovechando las diferencias topográficas de la zona. No se ha incluido en el PSIS la zona de las actuales gasolineras de Avia que posibilitarían su traslado a otra ubicación (solución recientemente aplicada en Lezkairu), como podría ser a la nueva entrada sur de Pamplona. No se han incluido las variantes de Zizur, previstas desde hace más de 30 años y muy necesarias para favorecer una circulación metropolitana, disminuir el flujo de la avenida Aróstegui, y para paliar el enorme perjuicio social y ambiental que produce el paso de la autovía A-12 por medio del pueblo.

_DOTACIONES

La mayor parte de la superficie destinada a dotaciones (áreas libres, equipamientos y aparcamientos) se prevén en el término municipal de Zizur Mayor / Zizur Nagusia, cuando el mayor número de viviendas se prevén sobre suelo de Pamplona. Es evidente la desproporción resultante entre el número de viviendas previstas en los distintos términos municipales afectados y la diferencia entre gastos e ingresos. Como no ha sido posible la modificación de la delimitación de los términos municipales siguiendo los criterios propuestos por el Ayuntamiento de Zizur Mayor / Zizur Nagusia, no parece previsible que el Ayuntamiento de Zizur Mayor / Zizur Nagusia destine parte de sus presupuestos a dar satisfacción a las necesidades de los habitantes de otros términos municipales. En consecuencia, antes de que se apruebe definitivamente la modificación del PSIS debería firmarse un acuerdo de cooperación interadministrativa para solventar los desequilibrios a los que se ha hecho referencia.

_DELIMITACIÓN DE TÉRMINOS MUNICIPALES.

Se ha insistido en la necesidad de simultanear los trabajos de planeamiento con un acuerdo para la modificación de los términos municipales afectados. Llegar a un acuerdo sobre una nueva delimitación de los términos municipales que permitan compatibilizar los intereses supramunicipales con aquellos que emanan de los Ayuntamientos afectados.





SELLO
ZIZUR MAYOR / ZIZUR NAGUSIA
Registro de entrada nº 4387/2026
02/07/2026 8:17



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



4.3.1.2 MODIFICACIÓN DE 2025:

El Gobierno de Navarra aprobó en agosto de 2025 abrir un nuevo periodo de exposición pública del Plan Sectorial de Incidencia Supramunicipal (PSIS) de Echavacoiz, en el que durante 45 días, la ciudadanía ha podido consultar los cambios introducidos en el proyecto urbanístico por el acuerdo del 17 de enero de 2024, que recoge la solicitud de modificaciones derivadas del Informe de Ordenación del Territorio a la COT, a los que se suman las derivadas de la fase de información sectorial y se acumulan a otras provenientes de la fase de exposición pública del documento.

Tal como se refiere en la memoria del documento, se han atendido a varias de las solicitudes del Municipio tal como se indica a continuación:

– DISEÑO DEL ENTORNO DE LA ESTACIÓN/ NÚMERO DE VIVIENDAS PREVISTO.

Respuesta: La banda situada al Oeste de la nueva estación, al Norte de la Avenida de Aróstegui, se dedica a usos comerciales y terciarios, incluyendo la parcela de Reserva Foral, la parcela prevista para gasolinera y una dotación con reserva para huertas de ocio.

– SISTEMA DE COMUNICACIONES.

Solicitud: "Aunque en el Informe de Conclusiones se recoge la sugerencia del Ayuntamiento de Zizur Mayor / Zizur Nagusia referente a la necesidad de condicionar el desarrollo del contenido del PSIS (ámbito 1) a la resolución de la movilidad de un entorno más amplio y, en concreto, a la construcción de las variantes previstas en el POT 3, lo cierto es que en las conclusiones valoradas no se hace mención de lo solicitado".

Respuesta: El estudio de tráfico y movilidad anexo a este expediente de Modificación del PSIS del Tren justifica con suficiencia la innecesariedad de incorporar dichas variantes como sistemas generales adscritos al PSIS del Tren.

Solicitud: "También se decía que cabría la posibilidad de considerar el nuevo viario interzonal o su reforma (enlace entre la autopista A-15 y la autovía A-12) como refuerzo de sistemas generales de modo que su coste pueda ser considerado como gasto de urbanización. Tampoco se hace referencia a este asunto en el Informe de Conclusiones".

Respuesta: Dentro de las obras de urbanización del PSIS vigente y de esta Modificación del PSIS del Tren se incluye la reforma y adaptación del enlace entre la A-15 y la A-12 dentro del ámbito del PSIS para dotar de un servicio adecuado al ámbito.

Solicitud: "Puesto que de la propuesta presentada por el Ayuntamiento de Zizur Mayor / Zizur Nagusia relativa al incremento de superficies destinadas a usos terciarios en el entorno de la nueva estación se derivaría un incremento de las plusvalías, cabría equilibrar los resultados económicos de la viabilidad de las actuaciones privadas incorporando la carga derivada del desmantelamiento de las dos gasolineras existentes junto al enlace. La propuesta se relaciona con la idea, recogida con acierto en las conclusiones valoradas, de prolongar la avenida de Aróstegui hacia el Zizur (Zizur Mayor, se entiende) relacionada con "...la opción de reajustar el ámbito I por el oeste y de completarlo en el entorno del nudo viario situado al sur".

Respuesta: De acuerdo con la Dirección del Proyecto, se mantiene el límite Sur de la actuación en lo previsto en el PSIS vigente para el entorno de la A-12, sin afectar a las dos gasolineras existentes.

Solicitud: "Finalmente, en este apartado conviene insistir en la conveniencia de que, no solo en lo referente al ámbito del entorno de la autovía A-12, sino en todo el límite sur del PSIS, se incorporen al planeamiento como cargas asociadas a la promoción, los posibles recorridos peatonales y ciclistas de relación entre tejidos urbanos tan próximos, incluyendo las soluciones que puedan ser necesarias para dicha relación sea lo más amable y





SELLO
ZIZUR MAYOR / ZIZUR NAGUSIA
Registro de entrada nº 4387/2026
02/07/2026 8:17



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



accesible posible, como pueden ser la instalación de ascensores, pasarelas u otras análogas, en aquellos puntos en que por razones topográficas así se considere necesario".

Respuesta: Como complemento de lo señalado en el apartado anterior, se plantea definir una solución del tránsito ciclista y peatonal en el nudo entre autovías que facilite dicho acceso a quien se mueva desde o hacia Zizur Mayor por esos medios utilizando los viales y caminos existentes. Un diseño que, de manera pormenorizada, le corresponde a la Modificación del Proyecto de Urbanización derivado de esta Modificación del PSIS del Tren.

Por ello y para mejorar la conexión ciclista y peatonal de Zizur Mayor con Pamplona, se plantea la posibilidad de suprimir uno de los cuatro carriles que hay en el frente de la gasolinera sur, para resolver la continuidad del carril bici y la ampliación de la acera actual en ese espacio. En dicho estudio, se valorará la amplitud y trazado del carril-bici que en el futuro enlazaría con la gran rotonda de Zizur Mayor, cuya ejecución queda fuera del ámbito de este PSIS. Una actuación de detalle que, necesariamente, deberá acometerse dentro del correspondiente Proyecto de Urbanización del citado nudo circulatorio.

También debe señalarse que el PSIS vigente, y esta Modificación también, recogen la continuidad de los trazados ciclistas y peatonales que, en el límite Noroeste de la actuación, conectan el antiguo núcleo de Zizur Mayor con el parque del Elorz con un paso por debajo de la autopista AP-15.

NUEVA DELIMITACIÓN DE TÉRMINOS MUNICIPALES.

Solicitud: "Al reseñar las aportaciones realizadas por el Ayuntamiento de Zizur Mayor / Zizur Nagusia y en referencia a lo expuesto en relación con la posible nueva delimitación de términos municipales, en el informe se resalta la siguiente frase: "Si la delimitación de los términos municipales no se modifica, ... , el Ayuntamiento de Zizur (Mayor se entiende) tendría serias dificultades para dar servicio a la población de dos pequeñas unidades vecinales separadas de su núcleo de población ..." La frase transcrita trataba de justificar la conveniencia de que en la nueva delimitación se excluyan del término de Zizur Mayor los espacios en los que se prevean nuevos asentamientos residenciales y los espacios destinados a áreas libres de uso público asociadas a los citados usos residenciales, si bien, no sería el caso de las huertas de ocio existentes."

Respuesta: Como se indica en el propio escrito" es lógico que en el informe-resumen del proceso de participación se distingan las reflexiones de mayor importancia y la frase transcrita la tiene, pero no tiene menor importancia, según nuestro Ayuntamiento, la frase que culmina el apartado referente a los criterios en los que podría inspirarse una nueva delimitación de los términos municipales. Es la siguiente: " ... y ello reduciendo en la menor medida posible la superficie del término municipal de Zizur Mayor. "Y también que se señale que "aunque se trata de una observación ajena a los trabajos de planeamiento que se han previsto, también es cierto que la modificación de los límites de los términos municipales constituye una tarea muy importante y, en gran medida, simultanea que deberá abordarse próximamente en paralelo a los trabajos de planeamiento, razón por la cual, se ha estimado conveniente incorporar al expediente el criterio que se ha expuesto". Y así se hace en este apartado.

HUERTAS DE OCIO

Respuesta: Se considera dicha aportación sobre el mantenimiento de una reserva para huertas en el entorno del río Elorz, si bien dicha reserva no debe impedir el desarrollo de un parque de ribera en continuidad con el Parque Fluvial del Arga-Elorz.

En cuanto a su adscripción a un municipio concreto, objeto de un expediente posterior a la presente Modificación, el criterio sugerido desde el PSIS es mantener dentro del municipio actual aquellos usos que sean de gestión lógica por parte de estos

Se pone de manifiesto que la superficie de espacio libre prevista para un posible uso de huertas comunitarias de ocio es muy superior al actualmente existente y que se sitúa a ambos lados del río Elorz. Su configuración definitiva, sin duda, vendrá afectada por la definición final del proyecto constructivo de la infraestructura ferroviaria.

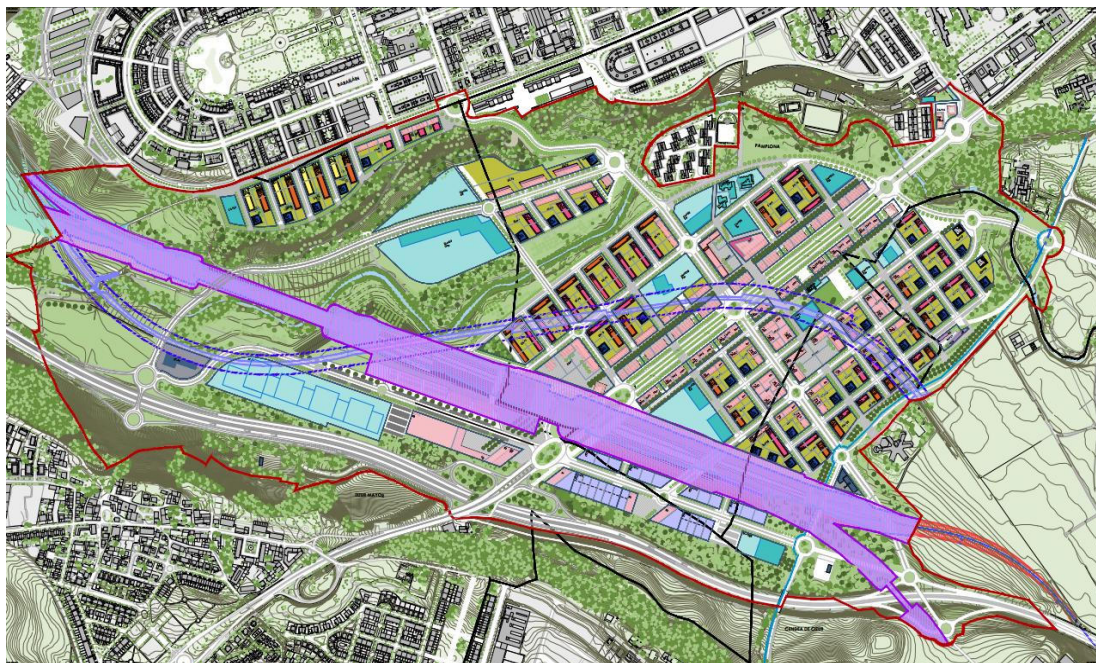




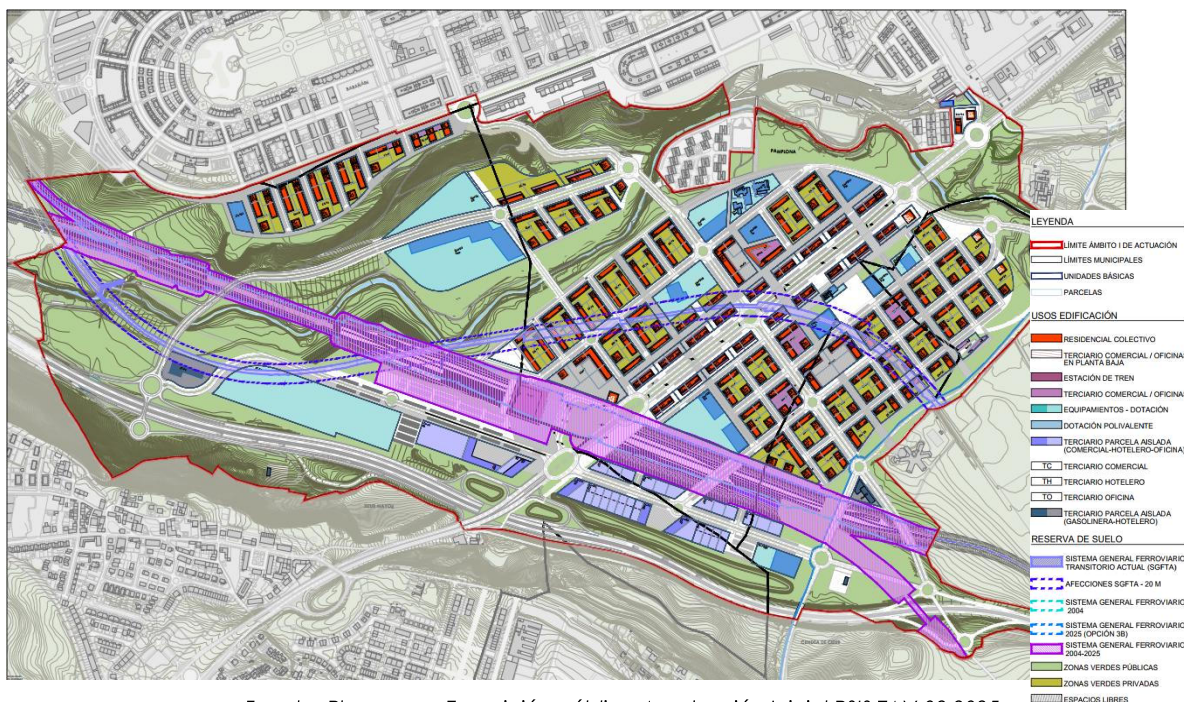
SELLO
ZIZUR MAYOR / ZIZUR NAGUSIA
Registro de entrada nº 4387/2026
02/07/2026 8:17



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



Fuente: Plano propuesta Exposición pública Aprobación Inicial PSIS TAV 08.2025



Fuente: Plano usos. Exposición pública Aprobación Inicial PSIS TAV 08.2025

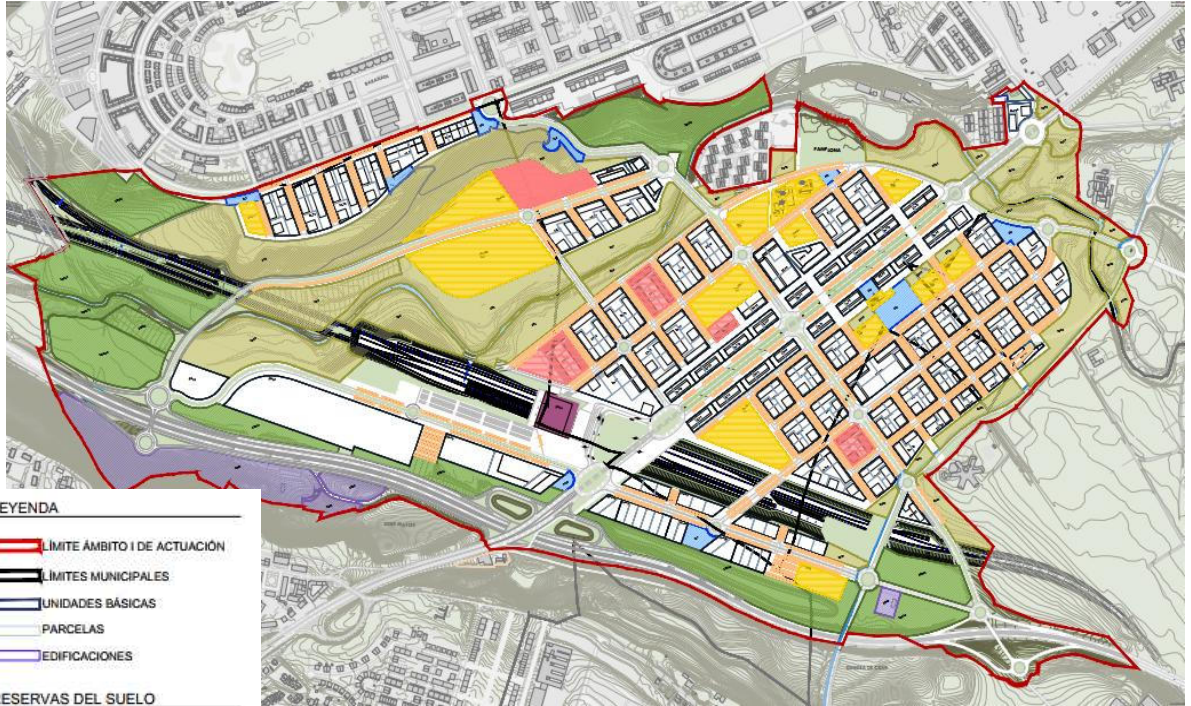




SELO
ZIZUR MAYOR / ZIZUR NAGUSIA
Registro de entrada nº 4387/2026
02/07/2026 8:17



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



LEYENDA

- LÍMITE ÁMBITO I DE ACTUACIÓN
- LÍMITES MUNICIPALES
- UNIDADES BÁSICAS
- PARCELAS
- EDIFICACIONES

RESERVAS DEL SUELO

- SISTEMA GENERAL
sólo se han computado los espacios numerados SGEI-x
- SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS
sólo se han computado los espacios numerados SGI-x
- SISTEMA LOCAL _ ZONA VERDE
sólo se han computado los espacios numerados ZV-x
- SISTEMA LOCAL _ ESPACIOS
sólo se han computado los espacios numerados EL-x
- SISTELA LOCAL _ EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
- Los equipamientos indicados no se han considerado en el cómputo ya que son existentes reordenados.
- DOTACIÓN COMARCAL
- RESERVA FORAL DE NAVARRA
- RESERVA PLAZAS DE APARCAMIENTO

Fuente: Plano reservas de suelo. Exposición pública Aprobación Inicial PSIS TAV 08.2025





SELLO
ZIZUR MAYOR / ZIZUR NAGUSIA
Registro de entrada nº 4387/2026
02/07/2026 8:17

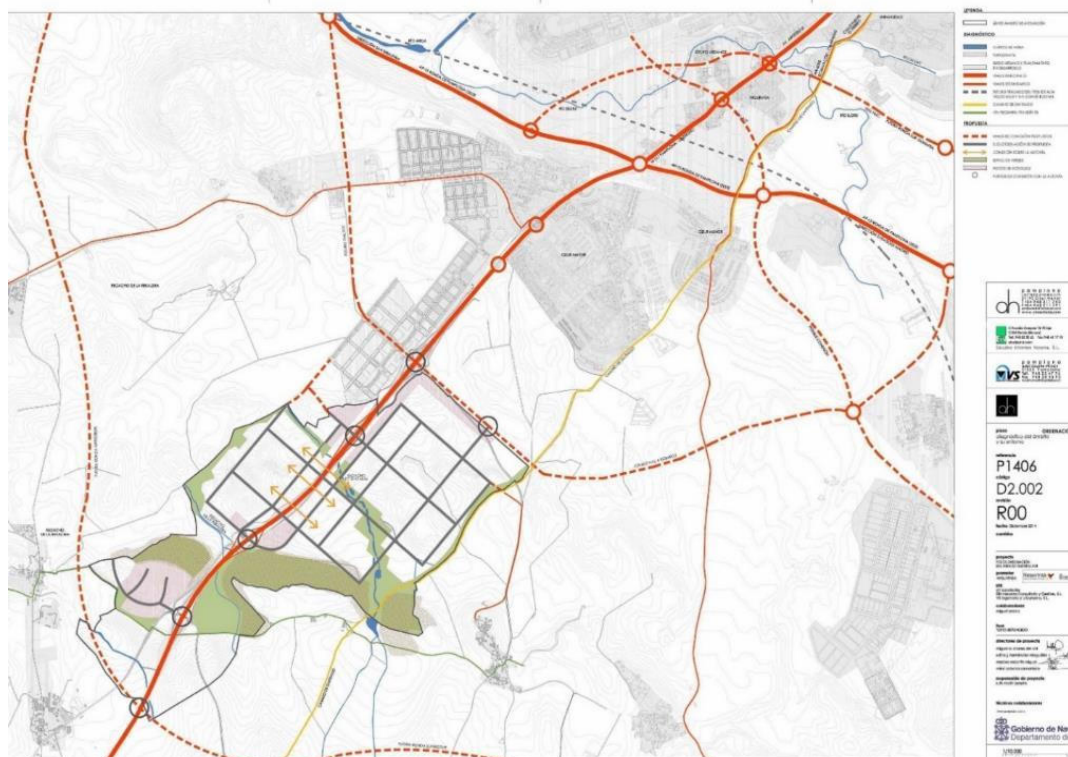


4.3.2 PSIS GUENDULAIN

La mayor parte del ámbito del PSIS de Guenduláin se encuentra en la Cendea de Cizur y parte en la Cendea de Galar. No se prevé su desarrollo a corto y medio plazo. En el futuro su ejecución podría situar a Zizur Mayor / Zizur Nagusia en una posición más interior de la trama urbana Comarcal.

Estos son los instrumentos de Ordenación del Territorio y Gestión vinculados al PSIS de Guenduláin:

Id instrumento	Municipios	Entidades de población	Tipo	Denominación	Fecha Definitiva
104546	CIZUR, GALAR	Galar (GALAR), Guenduláin (CIZUR)	Proyecto de Reparcelación (PRPSIS)	ÁREA RESIDENCIAL GUENDULÁIN (UE-1)	24/07/2015
104547	CIZUR	Guenduláin (CIZUR), Muru-Astráin (CIZUR)	Proyecto de Reparcelación (PRPSIS)	ÁREA RESIDENCIAL GUENDULÁIN (UE-2)	24/07/2015
104548	CIZUR, GALAR	Galar (GALAR), Gazólaz (Capital) (CIZUR), Guenduláin (CIZUR)	Proyecto de Reparcelación (PRPSIS)	ÁREA RESIDENCIAL GUENDULÁIN (UE-3)	24/07/2015
104549	CIZUR, GALAR	Galar (GALAR), Gazólaz (Capital) (CIZUR), Guenduláin (CIZUR)	Modificación de Plan o Proyecto Sectorial de Incidencia Supramunicipal (MPSIS)	ÁREA RESIDENCIAL GUENDULÁIN (UE-3)	30/06/2015
104528	CIZUR, GALAR	Galar (GALAR), Gazólaz (Capital) (CIZUR), Guenduláin (CIZUR), Muru-Astráin (CIZUR)	Plan o Proyecto Sectorial de Incidencia Supramunicipal (PSIS)	ÁREA RESIDENCIAL GUENDULÁIN	31/12/2014
104387	CIZUR, GALAR	Galar (GALAR), Gazólaz (Capital) (CIZUR), Guenduláin (CIZUR), Muru-Astráin (CIZUR)	Plan o Proyecto Sectorial de Incidencia Supramunicipal (PSIS)	ÁREA RESIDENCIAL GUENDULÁIN	21/01/2011

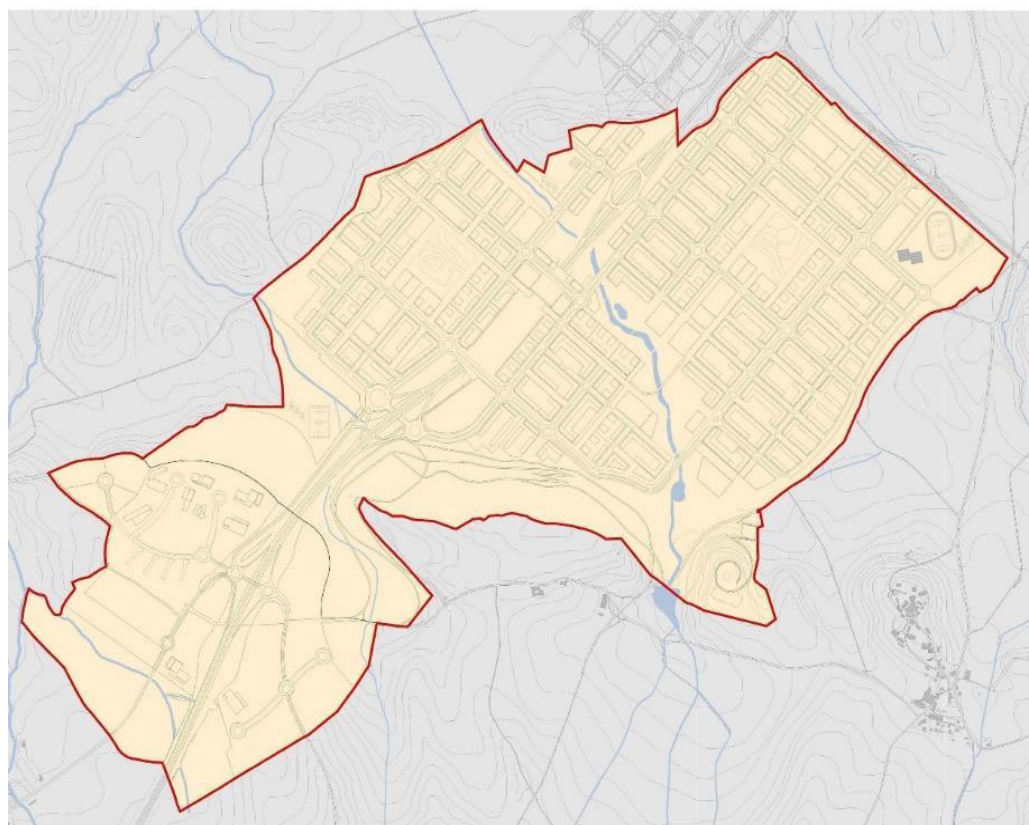




SELO
ZIZUR MAYOR / ZIZUR NAGUSIA
Registro de entrada nº 4387/2026
02/07/2026 8:17



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

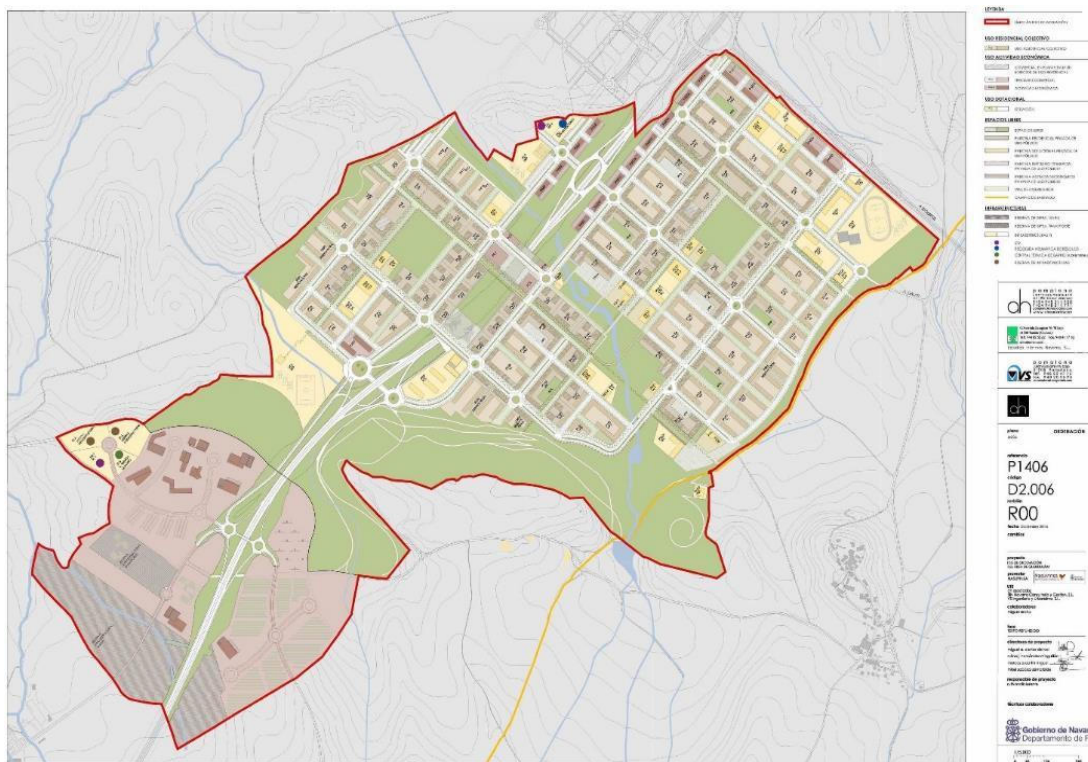




SELO
ZIZUR MAYOR / ZIZUR NAGUSIA
Registro de entrada nº 4387/2026
02/07/2026 8:17



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



Fuente: SIUN

4.3.3 PSIS PARQUE FLUVIAL DE LA COMARCA DE PAMPLONA. PASEO FLUVIAL DEL ARGÁ

El “Parque Fluvial de la Comarca” y el “Paseo Fluvial del Argá” son paseos fluviales que recorren diferentes tramos de las riberas de los ríos Argá, Ultzama, Elorz y Sadar dentro de la Comarca de Pamplona. El primero atraviesa las localidades de Burlada, Villava, Huarte, Egüés, Esteribar, Ezcabarte, Barañáin y Cizur; el segundo recorre Pamplona de este a oeste, siguiendo el río Argá por una o ambas márgenes, así como diferentes tramos del río Sadar.

El “Parque Fluvial de la Comarca”, tras diversos intentos, fue definitivamente impulsado por el Departamento de Medio Ambiente del Gobierno de Navarra, junto a los ocho Ayuntamientos que forman parte del proyecto y a la Sociedad Pública NILSA. Dada su incidencia supramunicipal, el parque fluvial comarcal se acometió mediante la elaboración de un Plan Sectorial de Incidencia Supramunicipal (PSIS), con un carácter unificador y multidisciplinar. La promoción de la ejecución de obras y la gestión del Parque Fluvial de la Comarca se acometió a través del Consorcio formado al efecto por los ocho ayuntamientos implicados y la Sociedad Pública NILSA.

El Plan Sectorial de Incidencia Municipal del Parque Fluvial de la Comarca se aprobó por acuerdo del Gobierno de Navarra el 11 de octubre de 1999 (BON 138 del 3/11/1999). Posteriormente, a instancias de NILSA, se efectuaron diferentes modificaciones que fueron aprobadas por el Gobierno de Navarra en marzo de 2000 (BON nº 66 de 31 de marzo de 2000). Las obras, ejecutadas en dos fases, concluyeron en el año 2005. La ejecución llevó consigo una serie





SELO
ZIZUR MAYOR / ZIZUR NAGUSIA
Registro de entrada nº 4387/2026
02/07/2026 8:17



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.

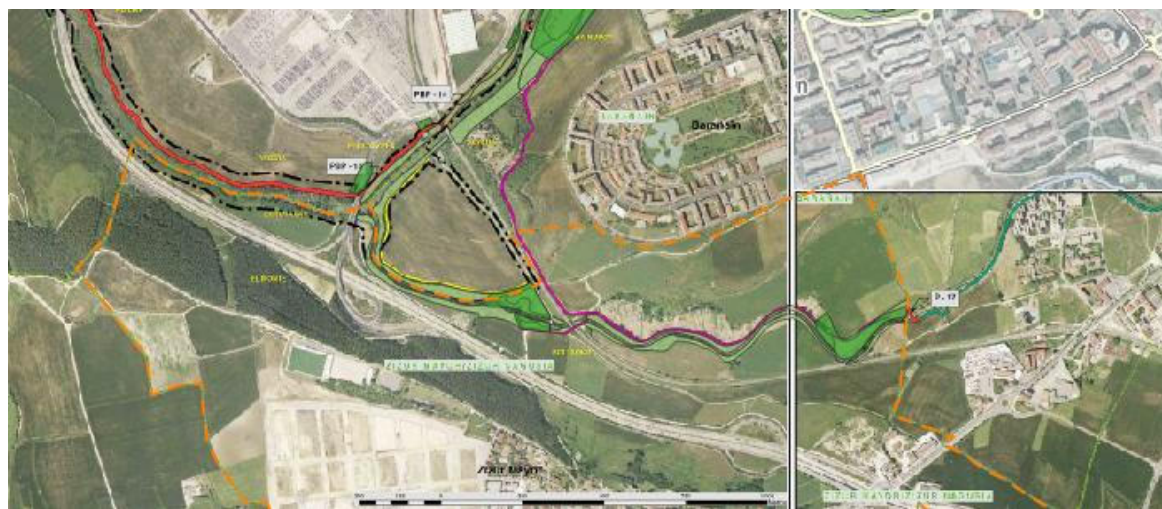


de cambios que motivaron la tramitación de una nueva modificación del PSIS. El Gobierno de Navarra, en acuerdo de 28 de febrero de 2005, aprobó definitivamente la modificación propuesta.

El Consorcio del Parque Fluvial de la Comarca, en sesión celebrada el día 20 de diciembre de 2005, acordó que pasara a la Mancomunidad de la Comarca de Pamplona la gestión del Parque Fluvial de la Comarca, que asumió en enero de 2007.

En Acuerdo de Gobierno de Navarra de 29 de marzo de 2010 se aprueba la ampliación del PSIS. Se han realizado dos modificaciones posteriores, una en 2016 en el término de Egüés para el trazado de paseo del cauce río Urbi y otra en 2020 en Ororbia para la delimitación del ámbito y trazado del tramo 6 a su paso por Ororbia.

Se establecen 6 tramos, afectando al municipio de Zizur Mayor / Zizur Nagusia el tramo 5 (ELORZ) y el tramo 6 (ARGA BAJO). Regula la protección natural del entorno de los ríos Elorz y Arga



Fuente: Superposición PSIS REF 2005 + AMPLIACION 2010 elaboración propia.



Fuente: PSIS REF 2005

PSIS Parque Fluvial de la Comarca de Pamplona tramo 6 Bajo Arga en su paso por Zizur Mayor / Zizur Nagusia.

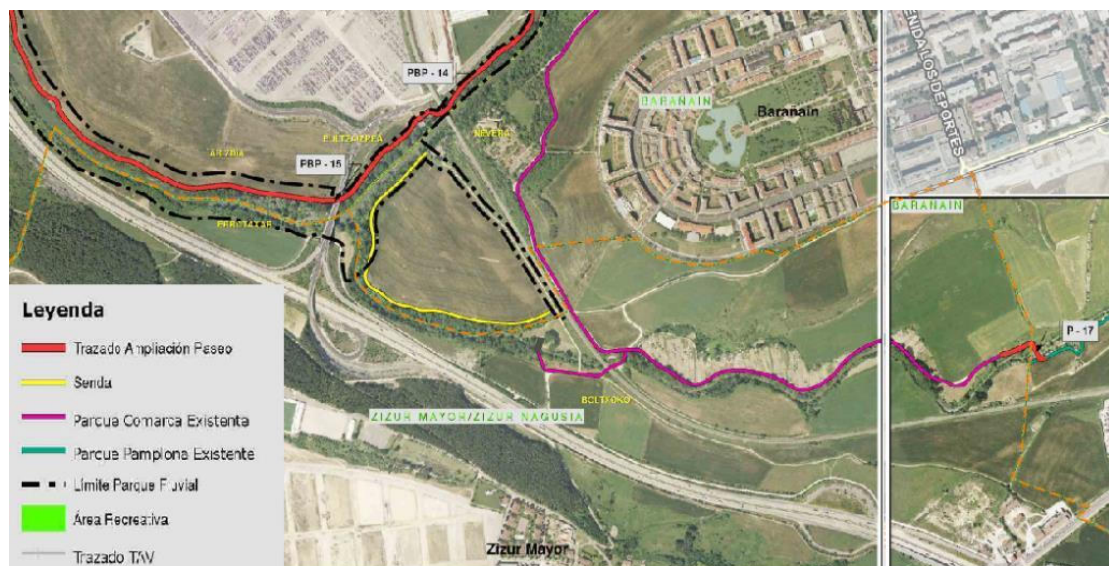




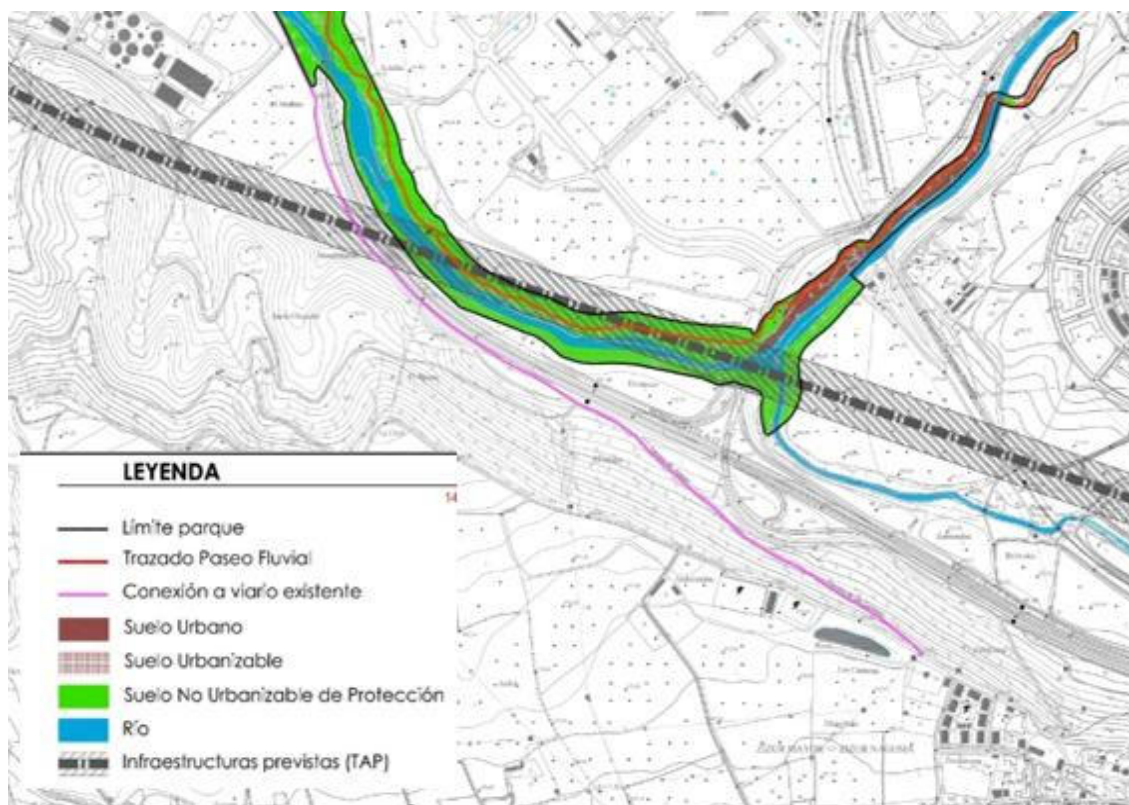
SELO
ZIZUR MAYOR / ZIZUR NAGUSIA
Registro de entrada nº 4387/2026
02/07/2026 8:17



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



Fuente: PSIS Parque Fluvial de la Comarca de Pamplona tramos 5 y 6. 2010



Fuente: PSIS 2010 Parque Fluvial de la Comarca de Pamplona





SELO
ZIZUR MAYOR / ZIZUR NAGUSIA
Registro de entrada nº 4387/2026
02/07/2026 8:17

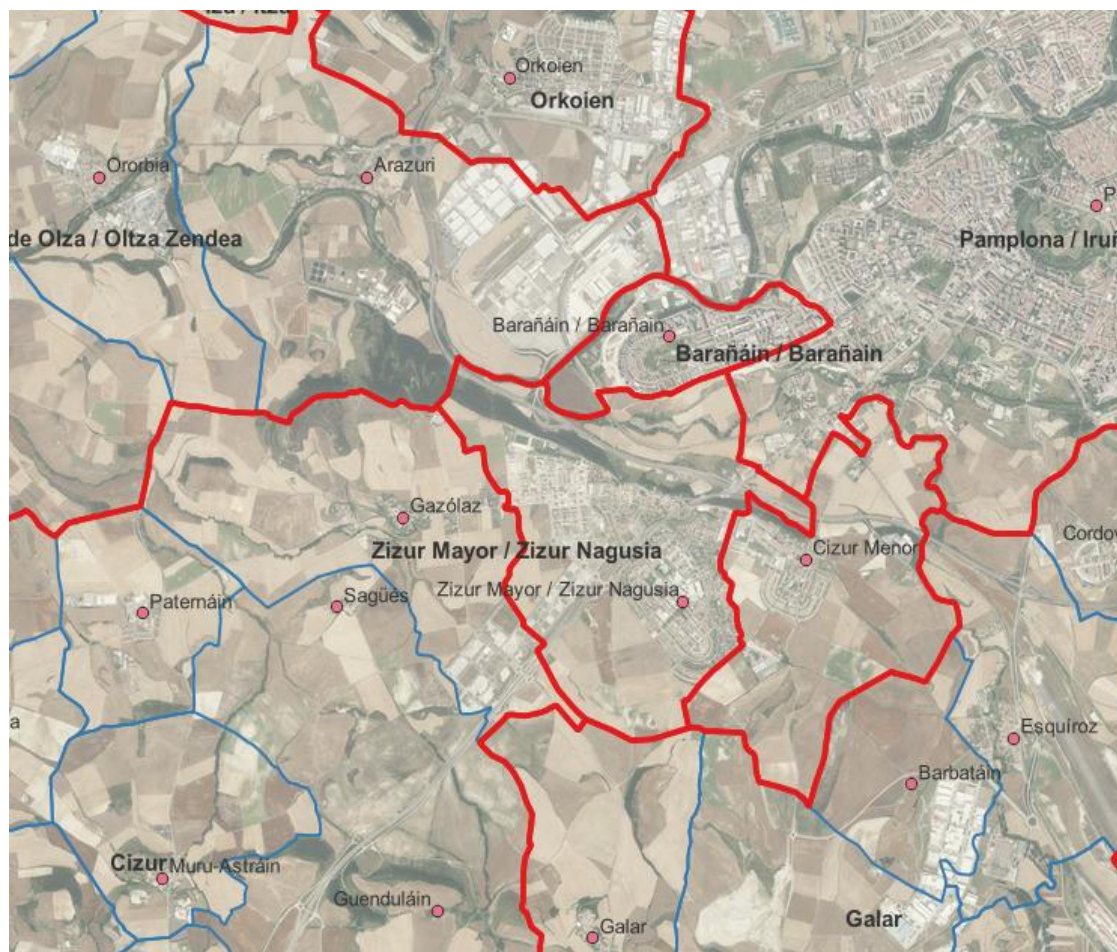


El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



4.4 PLANEAMIENTO DE MUNICIPIOS LIMÍTROFES

El municipio de Zizur Mayor / Zizur Nagusia, está ubicado en la zona centro de la Comunidad Foral de Navarra, y a unos 5 km de su capital, Pamplona. Al norte del municipio nos encontramos con Barañain y Eulza, al noroeste está Gazolaz, en la zona sur Galar, en el sudoeste nos encontramos con Cizur Menor y al noroeste se encuentra el barrio de Echavacoiz.



4.4.1 BARAÑAIN

Cuenta con un Planeamiento Municipal aprobado definitivamente y publicado en BON el 18.03.1991 (Normativa publicada en BON 16.12.2013).

Se han realizado diversas modificaciones del PGOU entre las que destaca el desarrollo residencial del Señorío de EULZA (Laderas de Barañain) que está actualmente en construcción.

Barañain cuenta con un territorio de pequeña extensión y ya colmatado prácticamente en su totalidad. Listado de instrumentos de planeamiento urbanístico y gestión de referencia:





SELLO
ZIZUR MAYOR / ZIZUR NAGUSIA
Registro de entrada nº 4387/2026
02/07/2026 8:17



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



Id instrumento	Tipo	Denominación	Fecha
112273	Estudio de Detalle (ED)	PARCELA 1.6.3 DE LA UE2 (PARCELA 105 DEL POLÍGONO 1)	18/11/2025
111213	Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU)	PARCELA 239 DEL POLÍGONO 1	14/03/2025
111542	Modificación de Plan General Municipal (MPGM)	UE-1 y UE-2 (SECTOR EULZA)	07/03/2025
111696	Estudio de Detalle (ED)	PARCELA 1.2.1 DE LA UE2; PARCELA 90 DEL POLÍGONO 1	17/09/2024
111264	Convenio de Gestión (CG)	PARCELA E1 DE LA UE2 DEL SECTOR EULZA	07/11/2023
111150	Modificación de Convenio de Gestión (MCG)	SECTOR EULZA	16/05/2023
110913	Estudio de Detalle (ED)	PARCELA 1.2.2 DEL SECTOR EULZA	20/12/2022
110646	Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU)	PLAZA RÍO ARGA, NÚMEROS 6 A 13	14/06/2022
110543	Estudio de Detalle (ED)	PARCELA 101 DEL POLÍGONO 1	10/05/2022
110341	Estudio de Detalle (ED)	Parcela 89 del polígono 1 (Parcela 1.1 de la UE-2 del Sector Eulza)	11/02/2022
110342	Estudio de Detalle (ED)	PARCELAS 1.10.A Y 1.10.B DEL SECTOR EULZA (PARCELAS 79 Y 87 DEL POLÍGONO 1)	25/01/2022
110343	Estudio de Detalle (ED)	PARCELA 1.9 DEL SECTOR EULZA (PARCELA 78 DEL POLÍGONO 1)	25/01/2022
110468	Convenio de Gestión (CG)	SECTOR EULZA	11/01/2022
110021	Modificación de Plan General de Ordenación Urbana (MPGOU)	Memoria y Normativa general del Plan del Señorío de Eulza.	29/06/2021
107266	Proyecto de Urbanización (PU)	UE1 Y UE2 DEL PLAN SEÑORÍO DE EULZA	17/01/2020
21034	Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU)	UC-21 (PARCELA 481 DEL POLÍGONO 1)	13/10/2017
19126	Modificación de Plan General de Ordenación Urbana (MPGOU)	UC-21	24/09/2013
19232	Modificación de Plan General de Ordenación Urbana (MPGOU)	UC-3.B	24/09/2013
18193	Modificación de Plan General de Ordenación Urbana (MPGOU)	UC-17	31/01/2012
18510	Proyecto de Reparcelación (PR)	UE2 DEL PLAN SEÑORÍO DE EULZA	27/01/2012
18511	Proyecto de Reparcelación (PR)	UE1 DEL PLAN SEÑORÍO DE EULZA	27/01/2012
18493	Modificación de Plan General de Ordenación Urbana (MPGOU)	UE2 DEL PLAN SEÑORÍO DE EULZA	04/01/2012
17907	Modificación de Plan General de Ordenación Urbana (MPGOU)	PARCELA 230 DEL POLÍGONO 1	06/05/2011
14839	Modificación de Plan General de Ordenación Urbana (MPGOU)	PARCELAS 720 A 726 Y 500 DEL POLIGONO 1	14/07/2008
13026	Modificación de Plan General de Ordenación Urbana (MPGOU)	PARCELAS 27 Y 28 DEL POLÍGONO 1	20/01/2006
2047	Proyecto de Reparcelación (PR)	UC-22	07/06/2002
2038	Plan Especial (PE)	SG-2 (AMPLIACION LAGUNAK)	17/04/2002
2032	Modificación de Plan General de Ordenación Urbana (MPGOU)	UO-20	02/05/2000
2060	Proyecto de Urbanización (PU)	UC-22	29/03/2000
2030	Modificación de Plan General de Ordenación Urbana (MPGOU)	UC-12 (PARCELA 12-1)	30/07/1999
2031	Modificación de Plan General de Ordenación Urbana (MPGOU)	UC-22 (PARCELA 171 DEL POLÍGONO 1)	07/07/1999
2059	Proyecto de Urbanización (PU)	UO-19	29/05/1998
2037	Modificación de Proyecto de Compensación (MPCOM)	UO-18 (PUEBLO VIEJO)	11/06/1997
2028	Modificación de Plan General de Ordenación Urbana (MPGOU)	UO-18 (PUEBLO VIEJO)	11/12/1996
2045	Proyecto de Reparcelación (PR)	UO-1	14/11/1994
2058	Proyecto de Urbanización (PU)	UO-1	14/11/1994
2057	Proyecto de Urbanización (PU)	UO-19	20/04/1994
2036	Proyecto de Compensación (PCOM)	UO-18.A Y UO-18.B	20/12/1993
2056	Proyecto de Urbanización (PU)	UO-18.A Y UO-18.B	20/12/1993
2027	Modificación de Plan General de Ordenación Urbana (MPGOU)	UC-12	03/11/1993
2026	Modificación de Plan General de Ordenación Urbana (MPGOU)	UO-18 (PUEBLO VIEJO)	23/08/1993
2025	Modificación de Plan General de Ordenación Urbana (MPGOU)	VARIOS ARTÍCULOS DE LA ORDENANZA GENERAL DE LA EDIFICACIÓN Y OBRAS EN LA VÍA PÚBLICA	26/08/1992
2054	Proyecto de Urbanización (PU)	UO-20.B	13/01/1992
2040	Plan General de Ordenación Urbana (PGOU)	BARAÑÁIN <> BARAÑAIN	18/03/1991





SELLO
ZIZUR MAYOR / ZIZUR NAGUSIA
Registro de entrada nº 4387/2026
02/07/2026 8:17



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



Una parte del municipio queda afectada por el PSIS del Parque Fluvial y ligeramente (conexiones viarias) por el PSIS del TAV aprobado en 2010 actualmente modificado y aprobado inicialmente en 2024. (Ver punto anterior). Listado de instrumentos de ordenación del Territorio de referencia:

Id instrumento	Tipo	Denominación	Fecha
104560	Proyecto de Estatutos (PSIS) (ESTPSIS)	ÁREA DE LA NUEVA ESTACIÓN DEL TREN DE ALTA VELOCIDAD Y ÁREA DE LA ANTIGUA ESTACIÓN DE TREN	07/02/2019
104425	Plan de Ordenación Territorial (POT)	POT 3 ÁREA CENTRAL	21/07/2011
104417	Plan o Proyecto Sectorial de Incidencia Supramunicipal (PSIS)	PARQUE FLUVIAL - COMARCA DE PAMPLONA (AMPLIACIÓN)	20/08/2010
104036	Plan o Proyecto Sectorial de Incidencia Supramunicipal (PSIS)	ÁREA DE LA NUEVA ESTACIÓN DEL TREN DE ALTA VELOCIDAD Y ÁREA DE LA ANTIGUA ESTACIÓN DE TREN	26/02/2010
104302	Estrategia Territorial de Navarra (ETN)	ESTRATEGIA TERRITORIAL DE NAVARRA	04/07/2005
104288	Modificación de Plan o Proyecto Sectorial de Incidencia Supramunicipal (MPSIS)	PARQUE FLUVIAL - COMARCA DE PAMPLONA. TEXTO REFUNDIDO	13/04/2005
104287	Modificación de Plan o Proyecto Sectorial de Incidencia Supramunicipal (MPSIS)	PARQUE FLUVIAL - COMARCA DE PAMPLONA	31/05/2000
104286	Plan o Proyecto Sectorial de Incidencia Supramunicipal (PSIS)	PARQUE FLUVIAL - COMARCA DE PAMPLONA	03/11/1999

4.4.2 PAMPLONA

Cuenta con un Plan Municipal Homologado a la ley foral 35/2002 Aprobado definitivamente en 2007 y publicado en el BON 30.05.2007 (Normativa publicada en BON 18.02.2008).

El ámbito colindante con Zizur Mayor / Zizur Nagusia, es el barrio de Echavacoiz que queda incluido en el PSIS del TAV cuya modificación se ha aprobado inicialmente (Ver apartado correspondiente).

4.4.3 CENDEA DE OLZA

Cuenta con un Plan Municipal aprobado definitivamente y publicado en BON el 14.01.2004

En abril de 2021 se firmó del Convenio de colaboración para la elaboración del PGM del municipio, que se licitó nuevamente en septiembre de 2021. El 02.11.2022 se realizó una sesión de participación previa.

El ámbito de conexión con Zizur Mayor / Zizur Nagusia, es Arazuri, que es el concejo más extenso de la Cendea de Olza y se sitúa en una pequeña meseta entre los ríos Arga y Juslapeña. En concreto la zona del polígono de Landaben, el área industrial SEAT-VOLKSWAGEN I y el parque del río Arga.

Listado de instrumentos de planeamiento urbanístico y gestión de referencia (incluye sólo Arazuri):





SELLO
ZIZUR MAYOR / ZIZUR NAGUSIA
Registro de entrada nº 4387/2026
02/07/2026 8:17



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



Id instrumento	Tipo	Denominación	Fecha Definitiva
112404	Estudio de Detalle (ED)	PARCELAS 448 Y 156 DEL POLÍGONO 3	14/04/2026
112433	Estudio de Detalle (ED)	SECTORES 1 Y 2	14/04/2026
112385	Convenio de Gestión (CG)	SECTOR S-4	27/02/2026
112384	Convenio de Gestión (CG)	UE-1 (POLÍGONO 8, PARCELA 44)	23/02/2026
112248	Modificación de Plan Municipal (MPM)	UE 1	18/11/2025
112161	Proyecto de Reparcelación (PR)	UE-5, PARCELA 44 DEL POLÍGONO 4	07/10/2025
111957	Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU)	PARCELAS 42 Y 202 DEL POLÍGONO 8	11/03/2025
111665	Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU)	UE-5; Parcela 44 del polígono 4	17/01/2025
111664	Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU)	PARCELAS 632, 633, 634, 635, 636, 637 Y 638 DEL POLÍGONO 3	26/11/2024
111780	Estudio de Detalle (ED)	Sector S-2 del AR-1; PARCELA 321 DEL POLÍGONO 2	15/10/2024
110856	Modificación de Plan Municipal (MPM)	SUELO NO URBANIZABLE	23/06/2023
20846	Proyecto de Urbanización (PU)	SECTOR S-1 DE ARAZURI	05/11/2020
109574	Estudio de Detalle (ED)	PARCELA 583 DEL POLÍGONO 2	04/09/2020
105192	Estudio de Detalle (ED)	PARCELA 567 DEL POLÍGONO 2	23/08/2019
105123	Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU)	SUELO URBANO CONSOLIDADO	17/05/2019
104834	Modificación de Plan Municipal (MPM)	ARTÍCULOS 48, 119 Y 127 DE LA NORMATIVA	28/09/2018
21075	Estudio de Detalle (ED)	PARCELA 656 DEL POLÍGONO 2	13/11/2017
19829	Proyecto de Reparcelación (PR)	SECTOR S-1 DE ARAZURI	18/07/2014
19830	Estudio de Detalle (ED)	PARCELA 656 DEL POLÍGONO 2	15/07/2014
19594	Plan Parcial (PP)	SECTOR S-1 DE ARAZURI	06/03/2014
18670	Modificación Estudio de Detalle (MED)	SECTOR S-2 DE ARAZURI	12/04/2012
17541	Modificación de Plan Municipal (MPM)	PARCELA 596 DEL POLÍGONO 2	27/12/2010
16298	Proyecto de Reparcelación (PR)	SECTOR S-2 DE ARAZURI	21/09/2009
16297	Proyecto de Urbanización (PU)	SECTOR S-2 DE ARAZURI	18/09/2009
16564	Estudio de Detalle (ED)	PARCELA 656 DEL POLÍGONO 2	08/05/2009
14289	Modificación de Plan Municipal (MPM)	SECTORES NO DESARROLLADOS DEL AR-1	23/03/2009
15985	Modificación de Plan Municipal (MPM)	PARCELAS 437 Y 81-A DE ARAZURI	01/09/2008
15424	Modificación de Plan Municipal (MPM)	ÁREA 1-B DE ARAZURI	05/03/2008
15046	Estudio de Detalle (ED)	PARCELAS 667 Y 387 DE ARAZURI	31/10/2007
13105	Plan Parcial (PP)	SECTOR S-2 DE ARAZURI	17/11/2006
8503	Modificación de Plan Municipal (MPM)	PARCELAS 354 Y 355 DE ARAZURI	05/10/2005
12361	Estudio de Detalle (ED)	PARCELA 3.3 DEL POLÍGONO INDUSTRIAL ARAZURI-ORCOYEN	15/08/2005
12118	Estudio de Detalle (ED)	PARCELA 451-A Y SECTOR S-3 DE ARAZURI	13/06/2005
12120	Estudio de Detalle (ED)	PARCELAS 435 Y 436 DE ARAZURI	10/06/2005
8491	Estudio de Detalle (ED)	PARCELA 586 DE LA MANZANA 121 DE ARAZURI	28/04/2004
8492	Estudio de Detalle (ED)	PARCELA 5 DE LA MANZANA 125 DE ARAZURI	21/04/2004
8473	Plan Municipal (PM)	PLAN MUNICIPAL	14/01/2004

Listado de instrumentos de ordenación del Territorio de referencia:

Id instrumento	Tipo	Denominación	Fecha
111876	Modificación de Plan o Proyecto Sectorial de Incidencia Supramunicipal (MPSIS)	ÁREA INDUSTRIAL DE ARAZURI-ORCOYEN (ARTÍCULO 76.- FICHA ZONA II ÁREA INDUSTRIAL SECUNDARIA)	24/01/2025
111767	Modificación de Plan o Proyecto Sectorial de Incidencia Supramunicipal (MPSIS)	ÁREA INDUSTRIAL DE ARAZURI-ORCOYEN (ARTÍCULO 53. FACHADAS DE LA NORMATIVA)	27/09/2024
111090	Modificación de Plan o Proyecto Sectorial de Incidencia Supramunicipal (MPSIS)	ÁREA INDUSTRIAL DE ARAZURI-ORCOYEN (PARCELAS POLIVALENTES -ARTS 21, 53, 54, 55, 66, 67, 68, 69 Y ANEXO 2A Y 2B)	21/07/2023
111597	Estudio de Detalle (PSIS) (EDPSIS)	ÁREA INDUSTRIAL DE ARAZURI-ORCOYEN (PARCELA 655 POLÍGONO 2)	21/07/2023
110467	Modificación de Plan o Proyecto Sectorial de Incidencia Supramunicipal (MPSIS)	ÁREA INDUSTRIAL DE ARAZURI-ORCOYEN (DEFINICIÓN DE MANZANAS)	31/01/2023
104417	Plan o Proyecto Sectorial de Incidencia Supramunicipal (PSIS)	PARQUE FLUVIAL - COMARCA DE PAMPLONA (AMPLIACIÓN)	20/08/2010
104325	Plan o Proyecto Sectorial de Incidencia Supramunicipal (PSIS)	ÁREA ACTIVIDADES ECONÓMICAS DE VALDIZARBE - INFRAESTRUCTURAS ELÉCTRICAS	13/08/2010
104207	Modificación de Plan o Proyecto Sectorial de Incidencia Supramunicipal (MPSIS)	ÁREA INDUSTRIAL DE ARAZURI-ORCOYEN (ARTÍCULO 70 DE LA NORMATIVA)	06/02/2008
104206	Modificación de Plan o Proyecto Sectorial de Incidencia Supramunicipal (MPSIS)	ÁREA INDUSTRIAL DE ARAZURI-ORCOYEN (ARTÍCULO 79 DE LA NORMATIVA)	09/05/2007





SELLO
ZIZUR MAYOR / ZIZUR NAGUSIA
Registro de entrada nº 4387/2026
02/07/2026 8:17



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



104109	Plan o Proyecto Sectorial de Incidencia Supramunicipal (PSIS)	C.T.R.S.U. GÓNGORA (GESTIÓN RESIDUOS URBANOS (JUNIO-01))	09/11/2001
104448	Estudio de Detalle (PSIS) (EDPSIS)	ÁREA INDUSTRIAL DE ARAZURI-ORCOYEN (MANZANA 9)	12/10/2001
104110	Plan o Proyecto Sectorial de Incidencia Supramunicipal (PSIS)	ZONAS VERTIDOS MATERIALES INERTES EN COMARCA DE PAMPLONA	10/09/2001
104449	Estudio de Detalle (PSIS) (EDPSIS)	ÁREA INDUSTRIAL DE ARAZURI-ORCOYEN (PARCELA 10.1)	30/03/2001
104204	Modificación de Plan o Proyecto Sectorial de Incidencia Supramunicipal (MPSIS)	ÁREA INDUSTRIAL DE ARAZURI-ORCOYEN (ARTÍCULO 59 DE LA NORMATIVA)	30/06/2000
104447	Estudio de Detalle (PSIS) (EDPSIS)	ÁREA INDUSTRIAL DE ARAZURI-ORCOYEN	24/05/1999
104203	Plan o Proyecto Sectorial de Incidencia Supramunicipal (PSIS)	ÁREA INDUSTRIAL DE ARAZURI-ORCOYEN	09/01/1998
104181	Modificación de Plan o Proyecto Sectorial de Incidencia Supramunicipal (MPSIS)	ÁREA INDUSTRIAL SEAT-VOLKSWAGEN (AMPLIACIÓN)	23/08/1996
104180	Plan o Proyecto Sectorial de Incidencia Supramunicipal (PSIS)	ÁREA INDUSTRIAL SEAT-VOLKSWAGEN (AMPLIACIÓN)	21/08/1989
104004	Plan o Proyecto Sectorial de Incidencia Supramunicipal (PSIS)	VARIANTE NORTE DE PAMPLONA	20/02/1989
104007	Plan o Proyecto Sectorial de Incidencia Supramunicipal (PSIS)	VARIANTE OESTE DE PAMPLONA	10/02/1988

4.4.4 CENDEA DE GALAR

Cuenta con un Plan Municipal Aprobado definitivamente en 2001 y publicado en el BON 08.03.2001 (Normativa publicada en BON 23.11.2001). El Gobierno de Navarra y el Ayuntamiento de Galar firmaron en 2006 un convenio para la revisión del Plan.

La zona de Galar colindante con Zizur Mayor / Zizur Nagusia está incluida en el ámbito del PSIS de Guendulain. (Ver punto anterior)





SELLO
ZIZUR MAYOR / ZIZUR NAGUSIA
Registro de entrada nº 4387/2026
02/07/2026 8:17



4.4.5 CENDEA DE CIZUR

Cuenta con unas Normas subsidiarias del 11.08.1997 que han sufrido diversas modificaciones.

La EMOT del Plan General Municipal fue aprobada por acuerdo de plano de Ayuntamiento el 18.09.2019 y remitida al Gobierno de Navarra para Concierto Previo.

4.4.5.1 EMOT

La documentación de la que se dispone es la de la segunda exposición pública del documento.



CATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE. SUELOS DE PROTECCIÓN

Valor ambiental

- VEGETACIÓN DE ESPECIAL INTERÉS
- CONECTIVIDAD TERRITORIAL
- * LUGARES DE INTERÉS GEOLÓGICO
- ZONA FLUVIAL. SISTEMA DE CAUCES Y RIBERAS

Valor explotación natural

- SUELO DE ELEVADA CAPACIDAD AGROLÓGICA
- MONTES DE UTILIDAD PÚBLICA (MUPs)

SUELO URBANO Y URBANIZABLE

- SUELO URBANO
- PREVISIÓN DE DESARROLLO A CORTO/MEDIO PLAZO

Salvaguarda modelo de desarrollo

- RED VIARIA INTERURBAI
- RED VIARIA COMARCA

Prevención de riesgos

- ZONAS INUNDABLES

CATEGORÍAS DE SUELO NO URBANIZABLE. SUELOS DE PRESERVACIÓN

Valor ambiental

- FORMACIONES ARBOLADAS CON VALOR AMBIENTAL/PROTECTOR
- FORMACIONES ARBUSTIVAS HERBÁCEAS
- ZONAS HÚMEDAS

Valor explotación natural

- CULTIVOS
- FORESTAL PRODUCTIVO
- BOSQUES CON VALOR AMBIENTAL/PROTECTOR

Prevención de riesgos

- ZONAS DE RIESGO POR DESLIZAMIENTO DEL TERRENO
- ZONAS DE RIESGO POR ANTIGUA ACTIVIDAD MINERA

Destino infraestructuras

- RED VIARIA
- RED FERROVIARIA

Actividades especiales

- CEMENTERIO
- INDUSTRIAS AISLADAS
- MINERÍA EXTRACTIVA
- ESCOMBRERAS DE INTERÉS
- PARQUES EÓLICOS

Salvaguarda de modelo de desarrollo

- PREVISIÓN DE DESARROLLO A LARGO PL

Fuentes: segunda exposición pública EMOT Cendea de Cizur Propuesta Categorías de suelo no urbanizable





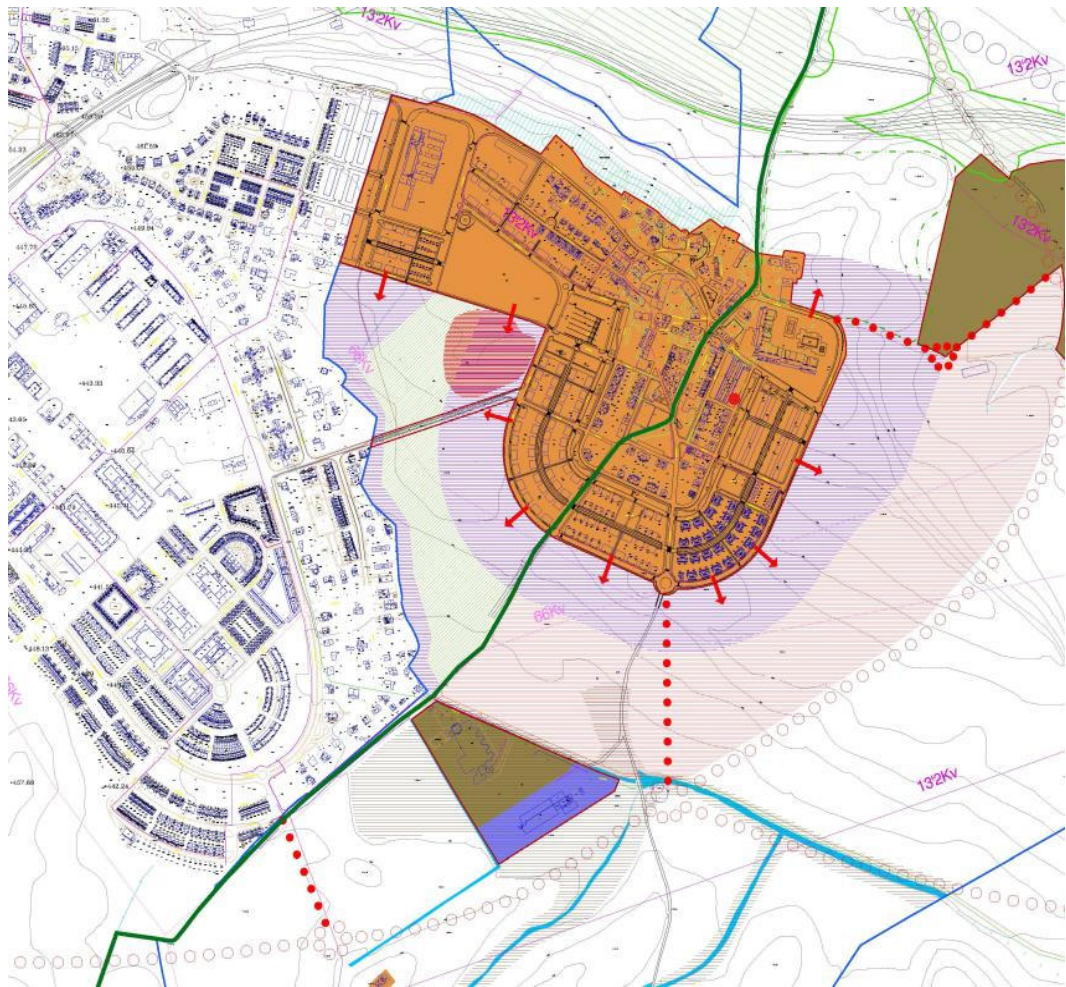
SELO
ZIZUR MAYOR / ZIZUR NAGUSIA
Registro de entrada nº 4387/2026
02/07/2026 8:17



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



La zona colindante con Zizur Mayor / Zizur Nagusia al este en Cizur Menor es el Camino de Santiago y la trama urbana que se ha prevé que se unirá a la de Zizur Mayor / Zizur Nagusia en un desarrollo a corto-medio plazo.



ELEMENTOS ESTRUCTURANTES DEL DESARROLLO

- DIRECCIÓN DE DESARROLLO PREFERENTE
- PROPUESTA DE VIARIO SUPRAMUNICIPAL
- PROPUESTA DE VIARIO LOCAL/SUPRALOCAL (NUEVO O MODIFICACIÓN DEL EXISTENTE)
- PROPUESTA DE NUEVO TRAZADO FERROVIARIO
- PREVISIÓN DE ENTORNO A LIBERAR COMO ZONA VERDE
- PREVISIÓN DE DESARROLLO A CORTO/MEDIO PLAZO
- PREVISIÓN DE DESARROLLO A LARGO PLAZO
- PREVISIÓN DE UBICACIÓN DE DOTACIONES/EQUIPAMIENTOS

REFERENCIAS VARIAS

- LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL
- LÍMITE DE CONCEJO
- LÍMITE DE CASCO URBANO
- SUELO USO RESIDENCIAL
- SUELO USO INDUSTRIAL
- SUELO USO EQUIPAMIENTO
- PSIS CAMINO DE SANTIAGO
- PSIS GUENDULAIN

Fuente: SIUN segunda exposición pública EMOT Cendea de Cizur - Modelo de desarrollo





SELO
ZIZUR MAYOR / ZIZUR NAGUSIA
Registro de entrada nº 4387/2026
02/07/2026 8:17

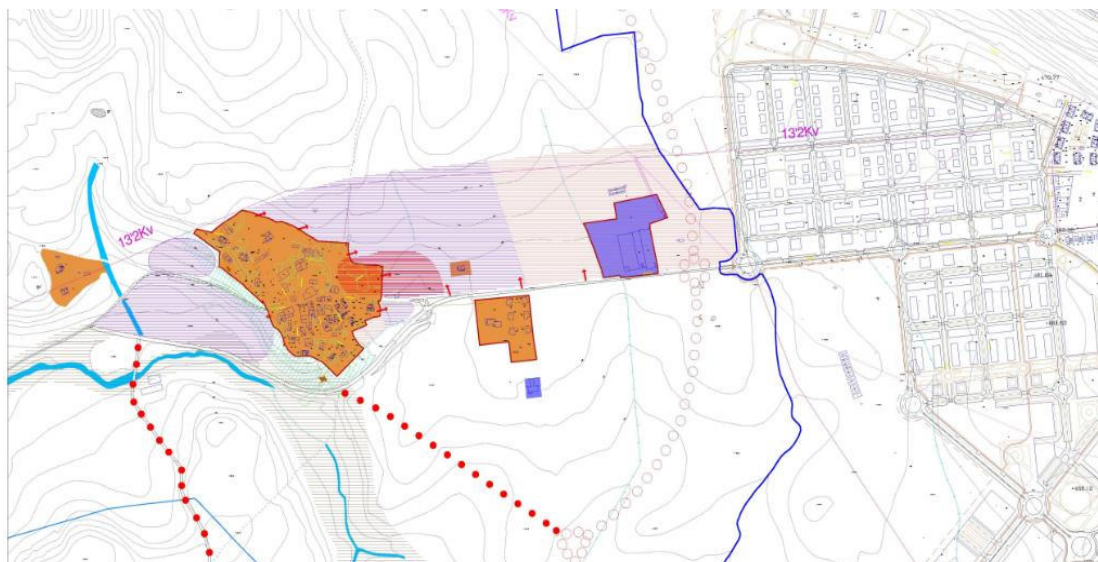


El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



La parte de Sagüés y Guenduláin colindante con Galar está incluida en el ámbito del PSIS de Guendulain. (Ver punto anterior)

La zona noroeste de Zizur Mayor / Zizur Nagusia que con Gazólaz es la zona más sensible de conexión entre municipios porque conecta la Urbanización de Ardoi y su posible ampliación con el crecimiento previsto a largo plazo.



ELEMENTOS ESTRUCTURANTES DEL DESARROLLO

- DIRECCIÓN DE DESARROLLO PREFERENTE
- PROPUESTA DE VIARIO SUPRAMUNICIPAL
- PROPUESTA DE VIARIO LOCAL/SUPRALOCAL (NUEVO O MODIFICACIÓN DEL EXISTENTE)
- PROPUESTA DE NUEVO TRAZADO FERROVIARIO
- PREVISIÓN DE ENTORNO A LIBERAR COMO ZONA VERDE
- PREVISIÓN DE DESARROLLO A CORTO/MEDIO PLAZO
- PREVISIÓN DE DESARROLLO A LARGO PLAZO
- PREVISIÓN DE UBICACIÓN DE DOTACIONES/EQUIPAMIENTOS

REFERENCIAS VARIAS

- LÍMITE DE TÉRMINO MUNICIPAL
- LÍMITE DE CONCEJO
- LÍMITE DE CASCO URBANO
- SUELO USO RESIDENCIAL
- SUELO USO INDUSTRIAL
- SUELO USO EQUIPAMIENTO
- PSIS CAMINO DE SANTIAGO
- PSIS GUENDULAIN

Fuentes: segunda exposición pública EMOT Cendea de Cizur 2017- Modelo de desarrollo





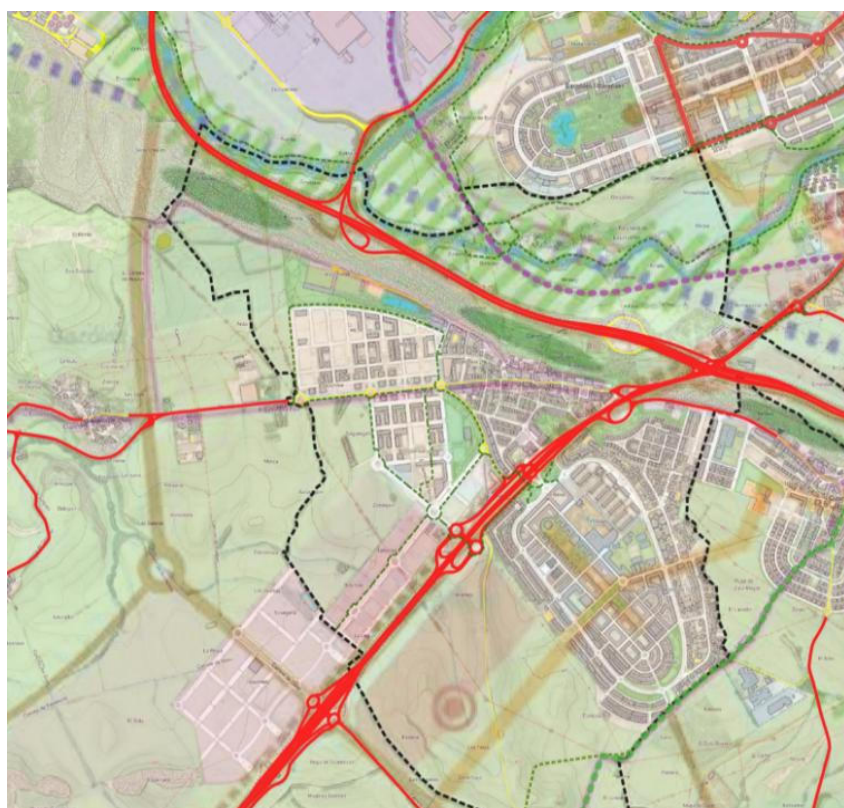
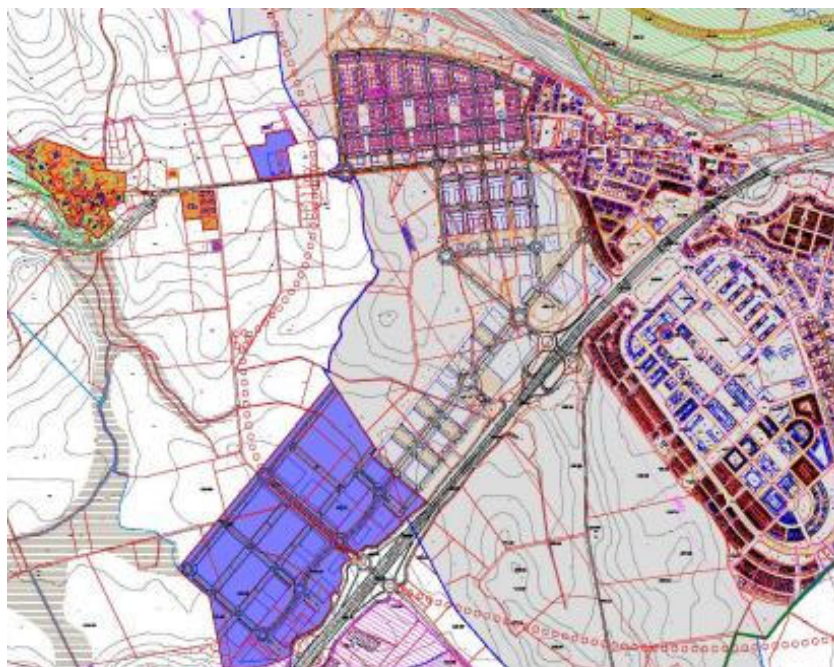
SELLO
ZIZUR MAYOR / ZIZUR NAGUSIA
Registro de entrada nº 4387/2026
02/07/2026 8:17



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



En esta documentación de la que se dispone, se ha modificado la previsión del vial A12-Arazuri respecto al trazado previsto tanto en el POT y los planes directores de carreteras anteriores configurando un trazado que se observa muy forzado, trasladándolo de su término municipal al de Zizur Mayor / Zizur Nagusia y de forma que impide el desarrollo de la ampliación de la Urbanización Ardoi. Se expone comparativa entre la propuesta de la EMOT y la previsión del POT:





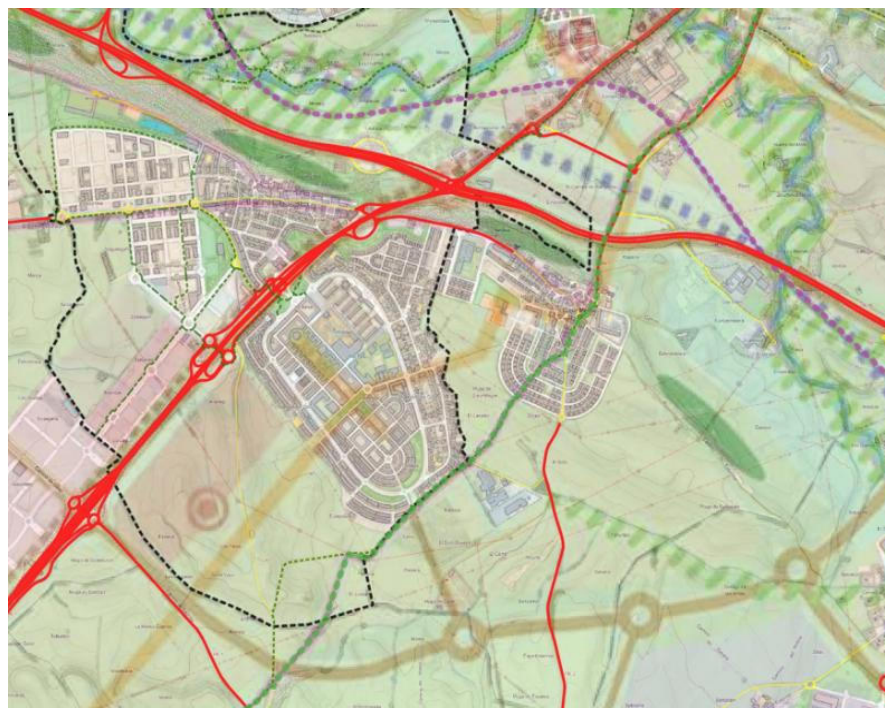
SELLO
ZIZUR MAYOR / ZIZUR NAGUSIA
Registro de entrada nº 4387/2026
02/07/2026 8:17



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



Del mismo modo, la EMOT de la Cendea de Cizur ha modificado la previsión del vial A12-Esquíroz respecto al trazado previsto tanto en el POT como en los planes directores de carreteras anteriores configurando un trazado que impide el desarrollo de la ampliación a largo plazo de la urbanización Zizur. Se expone comparativa entre la propuesta de la EMOT y la previsión del POT, que es la que adopta el Plan de Zizur Mayor / Zizur Nagusia:





SELLO
ZIZUR MAYOR / ZIZUR NAGUSIA
Registro de entrada nº 4387/2026
02/07/2026 8:17

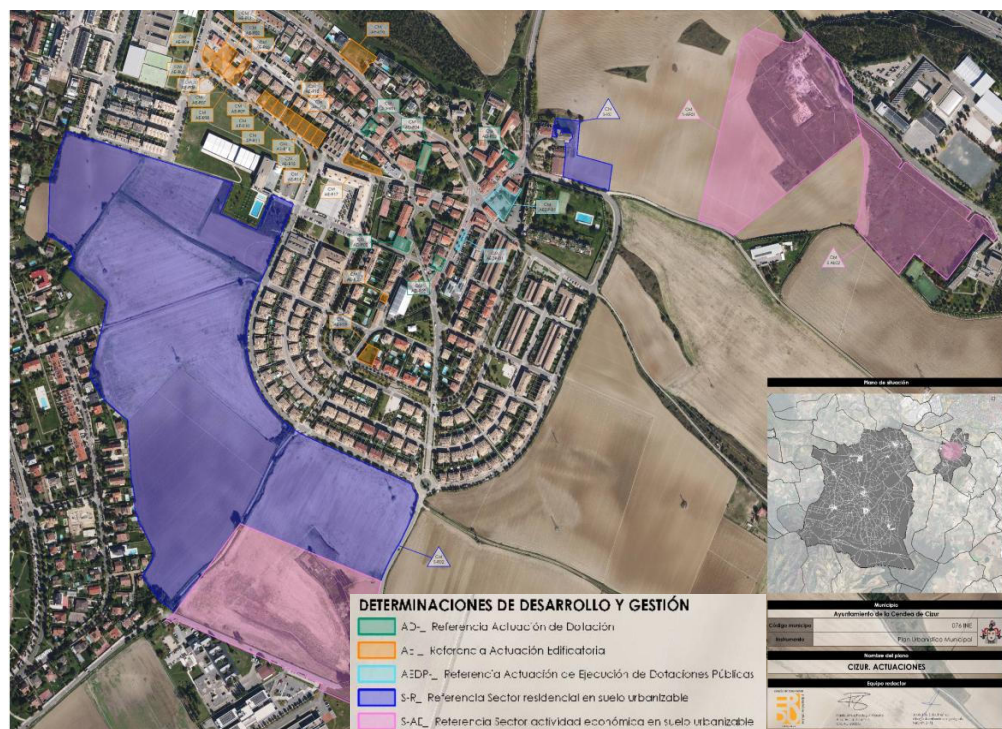
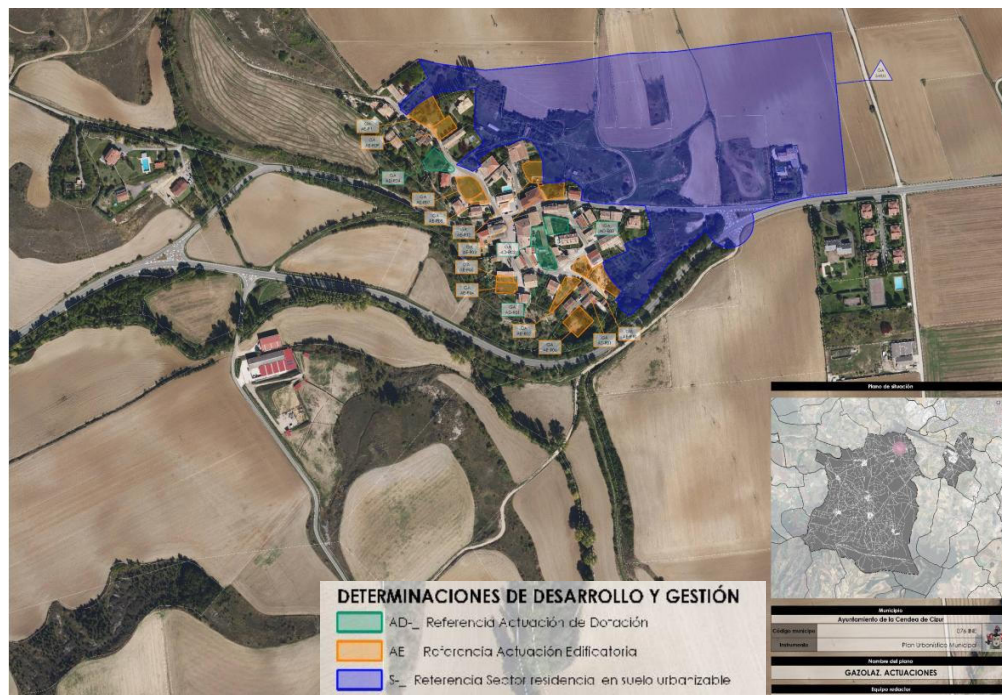


El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



4.4.5.2 PUM

Se tiene constancia de que en noviembre de 2025 se han realizado varias sesiones de participación para el desarrollo del PUM. Concreta más las previsiones de suelo urbanizable residencial en Gazólaz y Cizur Menor, que son los espacios colindantes con Zizur Mayor / Zizur Nagusia.





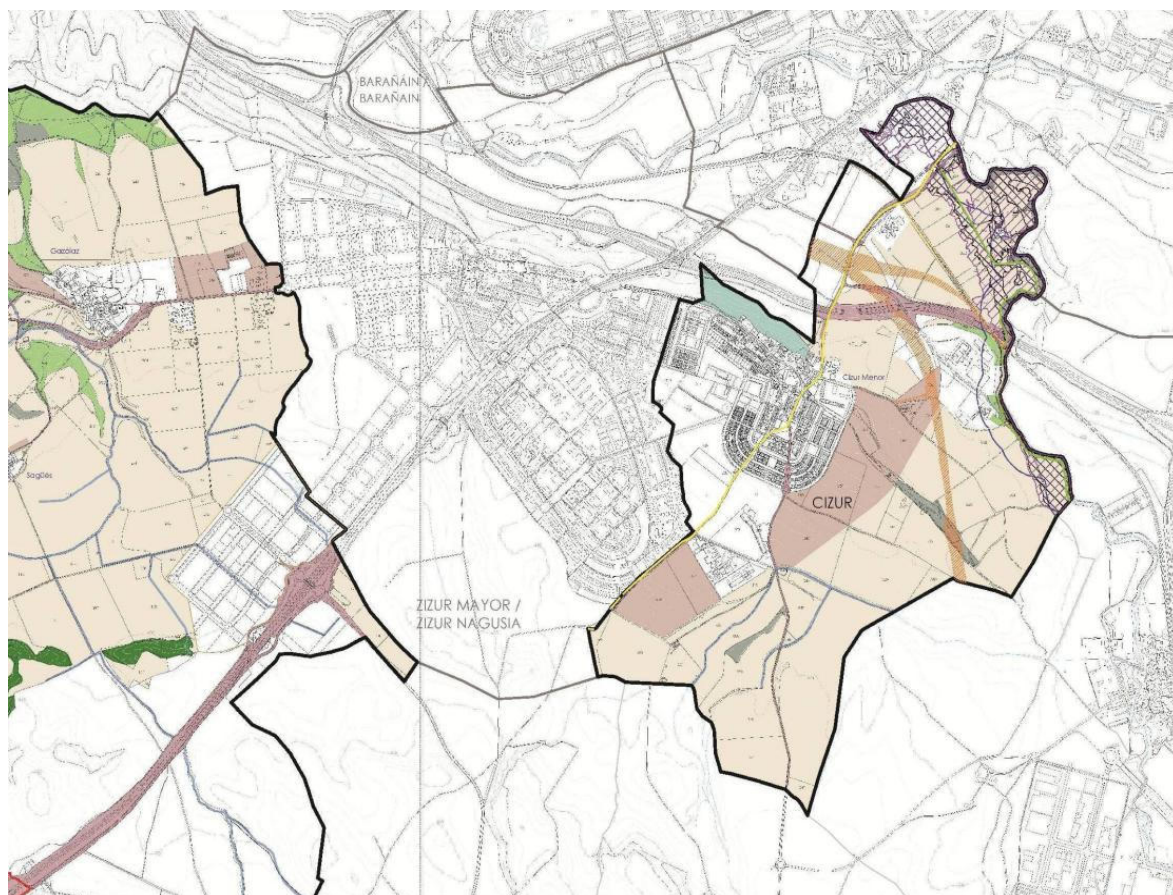
SELLO
ZIZUR MAYOR / ZIZUR NAGUSIA
Registro de entrada nº 4387/2026
02/07/2026 8:17



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



También la previsión en suelo no urbanizable





SELLO
ZIZUR MAYOR / ZIZUR NAGUSIA
Registro de entrada nº 4387/2026
02/07/2026 8:17



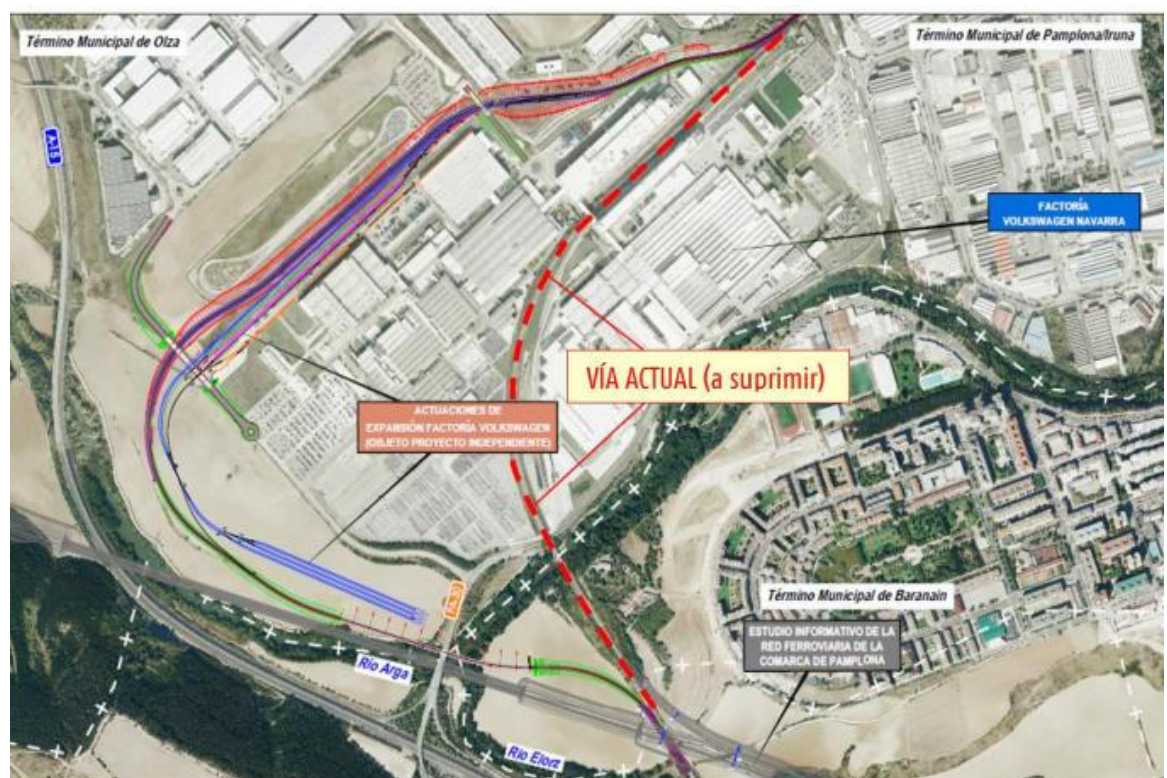
El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



4.5 OTROS INSTRUMENTOS

En el BON 14.11.2024 se aprueba provisionalmente el "Proyecto Básico de la Línea Ferroviaria entre los Polígonos Industriales de Landaben y ArazuriOrkoien (Navarra)".

El objeto del "Proyecto Básico de la Línea Ferroviaria entre los Polígonos Industriales de Landaben y ArazuriOrkoien (Navarra)", es la definición de las obras necesarias para ejecutar una Variante de la Red convencional actual de la Línea 710 Altsasu-Castejón de Ebro (de unos 3.650m de longitud; actual vía única electrificada), al paso por el Polígono de Landaben, con el propósito de eliminar la actual barrera en dicho complejo industrial, de modo que se facilite el desarrollo e implantación de nuevas instalaciones por la parte de la factoría Volkswagen, (sin aguardar a la tramitación y realización de las obras de mayor calado que supondrá la supresión del "Bucle ferroviario de Pamplona"). El promotor de las obras es el Gobierno de Navarra.





SELLO
ZIZUR MAYOR / ZIZUR NAGUSIA
Registro de entrada nº 4387/2026
02/07/2026 8:17



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



Este proyecto afecta territorialmente muy poco al municipio como se observa en la imagen superpuesta de la nueva vía y los límites municipales, en un espacio incluido en el ámbito del PSIS del TAV que deberá reflejarlo en su documentación gráfica y de la que se dará traslado en la fase de PUM.



Zizur Mayor / Zizur Nagusia, junio de 2026



cn=09381843M LUIS
TURIEL (R:
B31739956) gn=LUIS
c=ES
o=LOPERENA-PORTI
LLO ARQUITECTOS
SL
He revisado este
documento
2026-07-01
17:59+02:00

Luis Turiel Díaz.
Arquitecto.
Director equipo

Mikel
Zabalza
Zamarbi
de

Mikel Zabalza Zamarbide
Arquitecto

Firmado digitalmente
por Mikel Zabalza
Zamarbide
DN: cn=Mikel Zabalza
Zamarbide gn=Mikel
Zabalza Zamarbide
c=ES Spain l=ES Spain
o=LParq
Motivo:
Ubicación:
Fecha: 2026-07-01
17:59+02:00

Héctor Nagore
Abogado

