



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 JUSTIFICATIVA FASE: APROBACIÓN INICIAL



JUNIO 2026



ZIZUR MAYOR / ZIZUR NAGUSIA

Código Seguro de Verificación: DFCA ALAR DTRT 3WHA V22D

2.1.2_MEM-JUST-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 136



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 DTRT 3WHA V22D

2.1.2_MEM-JUST-ZIZUR MAYOR_PUM AI R00_F

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



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.



INDICE GENERAL

CAPÍTULO 0. CUESTIONES PRELIMINARES	1
CAPÍTULO 1. OBJETIVOS DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL	1
CAPÍTULO 2. JUSTIFICACIÓN DEL MODELO TERRITORIAL Y URBANO	2
CAPÍTULO 3. DESCRIPCIÓN DETALLADA Y JUSTIFICACIÓN DE LAS PROPUESTAS	6
CAPÍTULO 4. ADECUACIÓN DEL PLAN A LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y OTRAS NORMATIVAS.	47
CAPÍTULO 5. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES (E), LEGALES Y DE GESTIÓN .	71
CAPÍTULO 6. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN AL CONCIERTO PREVIO.	100
CAPÍTULO 7. VALORACIÓN DEL IMPACTO DE GÉNERO	103
CAPÍTULO 8. VALORACIÓN DEL IMPACTO DE DISCAPACIDAD Y ACCESIBILIDAD	110
CAPÍTULO 9. VALORACIÓN DEL IMPACTO SOCIAL DEL PLAN.....	123
CAPÍTULO 10.PROCESO DE PARTICIPACIÓN.....	126
CAPÍTULO 11.MEMORIA HISTÓRICA.....	127
CAPÍTULO 12.CUESTIONES FINALES	130





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.*





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.



INDICE PORMENORIZADO

CAPÍTULO 0. CUESTIONES PRELIMINARES	1
CAPÍTULO 1. OBJETIVOS DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL	1
CAPÍTULO 2. JUSTIFICACIÓN DEL MODELO TERRITORIAL Y URBANO	2
2.1 MODELO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO	4
CAPÍTULO 3. DESCRIPCIÓN DETALLADA Y JUSTIFICACIÓN DE LAS PROPUESTAS	6
3.0 ACLARACIÓN PREVIA: ALTERACIÓN DE TÉRMINOS MUNICIPALES	6
3.1 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN POR TEMÁTICA	8
3.1.1 RESIDENCIAL.....	8
3.1.2 ACTIVIDADES ECONÓMICAS.....	11
3.1.3 EQUIPAMIENTOS.....	12
3.1.4 ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	18
3.1.5 RED DE MOVILIDAD Y VIARIA.	20
3.1.6 EFICACIA Y EFICIENCIA ENERGÉTICA	22
3.1.7 INFRAESTRUCTURAS.	23
3.2 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN POR UNIDADES ESPACIALES	33
3.2.1 UNIDAD ESPACIAL SE-001 PUEBLO ZIZUR MAYOR	33
3.2.2 UNIDAD ESPACIAL SE-002 URBANIZACIÓN ZIZUR MAYOR	37
3.2.3 UNIDAD ESPACIAL SE-003 URBANIZACIÓN ARDOI.....	42
3.2.4 UNIDAD ESPACIAL SE-004 AMPLIACIÓN	44
3.2.5 UNIDAD ESPACIAL SE-005 PSIS TAV	45
3.2.6 UNIDAD ESPACIAL SE-006 A12	45
CAPÍTULO 4. ADECUACIÓN DEL PLAN A LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y OTRAS NORMATIVAS.	47
4.1 ESTRATEGIA TERRITORIAL NAVARRA (ETN) + PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO (POT3)	47
4.1.1 DESCRIPCIÓN Y OBJETIVOS PARA LA SUBÁREA.....	48
4.1.2 MODELO TERRITORIAL, aplicables a Zizur Mayor / Zizur Nagusia:	49
4.1.3 ORDENACIÓN DEL PATRIMONIO NATURAL Y CULTURAL.....	49
4.1.4 ORDENACIÓN DEL SISTEMA URBANO	50
4.1.5 OBJETIVOS Y MODELO DE SISTEMA URBANO	50
4.1.6 SISTEMA DE ASENTAMIENTOS Y DESARROLLO RESIDENCIAL	50
4.1.7 SISTEMA ECONÓMICO Y PRODUCTIVO	50
4.1.8 VALORES AMBIENTALES RECOGIDOS EN EL POT3.....	51
4.1.9 VALORES DEL PAISAJE EN EL POT 3	53
4.2 PLAN DIRECTOR DE CARRETERAS DE NAVARRA	59
4.3 PLANES Y PROYECTOS SECTORIALES DE INCIDENCIA MUNICIPAL (PSIS)	60
4.4 RIESGOS	60
4.4.1 RIESGO DE INUNDACIONES.	60
4.4.2 RIESGO DE INCENDIOS FORESTALES.....	63
4.4.3 RIESGO DE ACCIDENTES EN EL TRANSPORTE DE MERCANCÍAS PELIGROSAS.	64
4.5 SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS DEL AEROPUERTO DE PAMPLONA.....	64
4.6 LEGISLACIÓN Y SISTEMA GENERAL FERROVIARIO	65
CAPÍTULO 5. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES (E), LEGALES Y DE GESTIÓN .71	72
5.1 CLASES DE SUELO	72
5.1.1 Suelo urbano.....	72
5.1.2 Suelo urbanizable.....	72
5.1.3 Suelo no urbanizable (SNU)	73
5.2 CATEGORIZACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.....	74
5.3 UNIDADES ESPACIALES (SECTORES) / ÁREAS HOMOGÉNEAS.	80
5.4 SISTEMAS GENERALES.....	81
5.4.1 Sistemas Generales de equipamientos públicos (SGEPB):	81
5.4.2 Sistemas Generales de equipamientos privados (SGEPR):.....	82
5.4.3 Sistemas Generales de servicios urbanos (SGSU):	82
5.4.4 Sistemas Generales de vía pública (SGV):	82
5.4.5 Sistemas Generales de vía pública. SISTEMA GENERAL FERROVIARIO (SGV_F):.....	82
5.4.6 Sistemas Generales de espacio libre (SGEL):	83
5.5 SUELO URBANIZABLE.....	85
5.5.1 DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES Y PORMENORIZADAS	85
5.5.2 DELIMITACIÓN DEL SECTOR (E).....	85





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.



5.5.3	PORCENTAJE DE VIVIENDAS PROTEGIDAS (E)	85
5.5.4	EDIFICABILIDAD MÁXIMA EN SUELO URBANIZABLE (E)	86
5.5.5	ÁREAS DE REPARTO Y UNIDADES DE EJECUCIÓN (P)	86
5.5.6	COEFICIENTES DE HOMOGENIZACIÓN (P)	87
5.5.7	CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO (P)	92
5.6	SUELO URBANO. APROVECHAMIENTO TIPO / MEDIO	92
5.6.1	APROVECHAMIENTO MEDIO UE A7:	93
5.6.2	APROVECHAMIENTO MEDIO UE A36:	94
5.6.3	APROVECHAMIENTO MEDIO UE C5-1:	95
5.6.4	APROVECHAMIENTO MEDIO UE C5-2:	95
5.7	PROGRAMA DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN	96
5.7.1	INTRODUCCIÓN	96
5.7.2	DESCRIPCIÓN DEL PROGRAMA	97
5.7.3	ACTUACIONES PREVISTAS EN EL PLAN ANTERIOR ACTUALIZADAS AL TR-LFOTU	97
5.7.4	ACTUACIONES PROPUESTAS POR EL PUM EN SUELO URBANIZABLE (SECTOR S-001) Y EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (UE A7 UE A36)	98
5.7.5	OTRAS ACTUACIONES:	98
CAPÍTULO 6.	JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN AL CONCIERTO PREVIO	100
6.1	MODELO TERRITORIAL	100
6.2	ASPECTOS AMBIENTALES Y PAISAJÍSTICOS	100
6.3	SISTEMA DE COMUNICACIONES ESTRUCTURANTE	101
6.4	INUNDABILIDAD	101
6.5	SUELO RÚSTICO	101
6.6	ESTRUCTURA URBANA Y ESTIMACIÓN PONDERADA DEL CRECIMIENTO	102
6.7	SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES, EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES	102
6.8	INFRAESTRUCTURAS DEL CICLO DEL AGUA	102
CAPÍTULO 7.	VALORACIÓN DEL IMPACTO DE GÉNERO	103
7.1	GENERALIDADES	103
7.2	INFORME IMPACTO DE GÉNERO	103
7.2.1	MARCO JURIDICO	103
7.2.2	PERTINENCIA AL GÉNERO	104
7.2.3	ANÁLISIS DEL DOCUMENTO. VALORACIÓN DEL IMPACTO Y SUGERENCIAS	105
7.2.4	USO DEL LENGUAJE	109
CAPÍTULO 8.	VALORACIÓN DEL IMPACTO DE DISCAPACIDAD Y ACCESIBILIDAD	110
8.1	GENERALIDADES	110
8.2	JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD LF 31/2022	110
8.3	INFORME IMPACTO DE DISCAPACIDAD Y ACCESIBILIDAD	113
8.3.1	SITUACIÓN DE PARTIDA	114
8.3.2	PREVISIÓN DE RESULTADOS	118
8.3.3	VALORACIÓN DEL IMPACTO	122
CAPÍTULO 9.	VALORACIÓN DEL IMPACTO SOCIAL DEL PLAN	123
CAPÍTULO 10.	PROCESO DE PARTICIPACIÓN	126
CAPÍTULO 11.	MEMORIA HISTÓRICA	127
CAPÍTULO 12.	CUESTIONES FINALES	130
12.1	SUSPENSIÓN TRAMITACIÓN DE PLANES Y CONCESIÓN DE LICENCIAS	130
12.2	CONCLUSIÓN	130





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 Justificativa del Plan Urbanístico Municipal de Zizur Mayor / Zizur Nagusia. Se trata, por tanto, del documento que explica los criterios generales adoptados para establecer las determinaciones urbanísticas, y que justifica el cumplimiento de la normativa que resulta de aplicación.

Este documento consta de dos tipos de apartados:

- Justificación de las determinaciones adoptadas
- Justificación de la adecuación del Plan a las distintas normativas y otros documentos.

CAPÍTULO 1. OBJETIVOS DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL

Todo documento urbanístico necesita el enunciado de un conjunto de parámetros que referencien el trabajo. Para la redacción de un Plan General Municipal se debe establecer el marco que defina las intenciones, los fines a alcanzar por el documento. Entre los documentos de un Plan, los objetivos, constituyen su línea directora - programática.

Los objetivos para el desarrollo de este Plan ya han sido expuestos en los documentos:

- _ EMOT- Apartado 3 de la Memoria "Objetivos territoriales y ambientales del Municipio", que incluye también los objetivos del convenio Gobierno - Ayuntamiento.
- _ Memoria Informativa PUM, que incluye también los objetivos del concierto Gobierno - Ayuntamiento.





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. JUSTIFICACIÓN DEL MODELO TERRITORIAL Y URBANO

Desde la fase inicial del PGM (fase de EMOT), atendiendo a las líneas estratégicas de actuación para el desarrollo urbano de Zizur Mayor / Zizur Nagusia determinadas a partir del análisis y el diagnóstico elaborado, se opta por un **MODELO URBANO SOSTENIBLE**, basado en un **NÚCLEO COMPACTO, COMPLEJO Y COHESIONADO**, en el que el desarrollo urbano y, en particular, el residencial, se produzca en el interior y periferia inmediata del núcleo preexistente, respetando su entorno territorial más próximo.

La apuesta por un modelo **COMPACTO** aspira a la regeneración y cualificación del tejido y bordes del núcleo CONSTRUIDO, atendiendo especialmente a la reforma interior y rehabilitación de las zonas más vulnerables, la reconversión de áreas de oportunidad, y el desarrollo, ordenado en el espacio y el tiempo, de lo que denominaremos núcleo PROYECTADO (en la medida en la que no se ha concluido Urbanización Ardoi).

La apuesta por un núcleo **COMPLEJO** funcionalmente, aspira a integrar en el interior del núcleo preexistente el uso residencial y de actividades económicas compatibles con la residencia (esto es, usos terciarios y de servicio, en particular, comercio). Al hacerlo se frena la zonificación y segregación funcional, en una estrategia asociada a limitar el uso del transporte privado y propiciar una movilidad sostenible, basada en desplazamientos peatonales y transporte no motorizado y transporte público.

La apuesta por un núcleo **COHESIONADO** socialmente, aspira a generar diversidad social, a partir de la integración de soluciones residenciales de distinta dimensión y características tipológicas, que propicien la coexistencia de una población, social, económica y demográficamente diversa.

Ese Modelo es inherente a una **MOVILIDAD SOSTENIBLE**, cuyos postulados y estrategias de intervención resultan fáciles de implementar en un núcleo de la dimensión y con los límites precisos como los que se propugnan para el futuro de Zizur Mayor / Zizur Nagusia.

La elección del modelo descrito se traduce en propuestas ambiciosas en lo relativo a la regeneración y restauración ambiental y paisajística del municipio y su entorno y conlleva el freno a cualquier tentación expansionista. El rechazo a nuevas grandes extensiones del tejido urbano no responde solo a estrictas razones de sostenibilidad ambiental, económica y social, sino también de índole poblacional, puesto que la clasificación de nuevos suelos destinados al desarrollo residencial o de actividades económicas, debe estar equilibrado con el crecimiento poblacional previsto en cada momento.

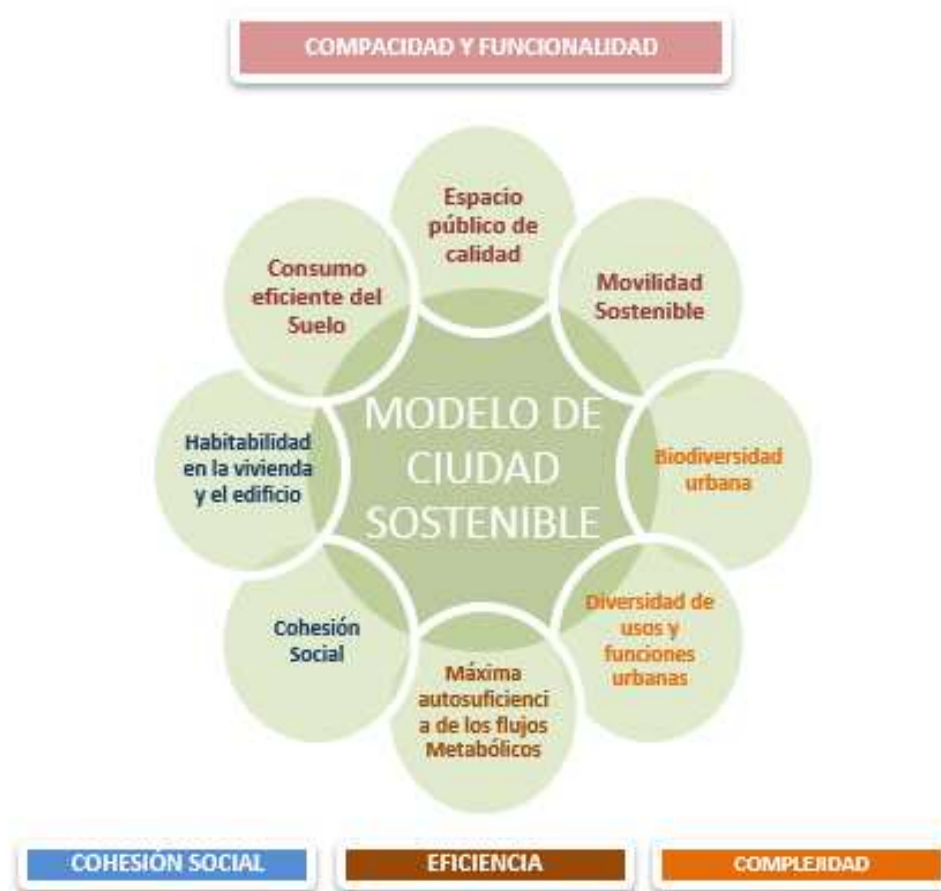




SELLO
ZIZUR MAYOR / ZIZUR NAGUSIA
Registro de entrada nº 4387/2026
02/07/2026 8:17



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.



Esquema del modelo de núcleo sostenible

En orden a acotar la dimensión de nuevos desarrollos residenciales a planificar, y, por lo tanto, clasificar nuevos suelos con destino a viviendas o actividades económicas más allá de los límites del núcleo consolidado y ordenado, se ha explorado la capacidad residencial que existe en la CIUDAD CONSTRUIDA.

Se identifican los **LÍMITES FÍSICOS RECONOCIBLES**, que condicionan cualquier desarrollo y sirven para orientar la ordenación considerando los elementos y preexistencias naturales en el entorno de los núcleos e identificando los suelos sometidos a algún tipo de riesgo (especialmente el de inundabilidad) para no ocuparlos.

Los principales límites físicos que suponen obstáculos al crecimiento urbano que pudiera plantearse aún a largo plazo, se encuentran al norte y son:

- _ la ladera de la meseta de Zizur, la infraestructura viaria A15 y la infraestructura ferroviaria, el Río Elorz y la ladera de Barañain.





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.



Todo el término, incluido el núcleo urbano queda a su vez seccionado por la Autovía del Camino A-12 y el tejido urbano se desarrolla a ambos lados.

El modelo compacto, en la medida en que es menos disperso, contribuye con menos emisiones de gases de efecto invernadero, la menor ocupación de suelo disminuye el efecto de calentamiento (efecto isla de calor) al interior de los núcleos y puede proteger a futuro áreas agrícolas y de reserva ambiental, además de suponer otros beneficios económicos.

Este modelo de ciudad se adapta a lo previsto en la legislación urbanística de la Comunidad Foral. En concreto, el 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), establece:

- Artículo 51.3. Criterios para el desarrollo del Plan General Municipal: "... las dimensiones del crecimiento que derive de los suelos urbanos y urbanizables que delimite son las adecuadas para completar las tramas urbanas y dar satisfacción al modelo de desarrollo urbanístico propuesto, a la demanda previsible de suelo, así como la idoneidad o conveniencia de los suelos elegidos para dichos desarrollos con relación a otros disponibles".
- Artículo 52.1.a) Determinaciones sobre desarrollo sostenible: "El crecimiento urbano se orientará a completar las tramas urbanas existentes, con prioridad a los procesos de extensión discontinua o exterior de los núcleos"

2.1 MODELO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

En la fase inicial del PGM (fase de EMOT), se establece y desarrolla en detalle el modelo de Ordenación del Territorio. En concreto plantea un esquema de los elementos estructurantes que sirve de soporte para la ordenación urbana del futuro PGM de Zizur Mayor / Zizur Nagusia en el apartado 6.1 ESQUEMA DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE:

"Se opta por un **MODELO URBANO SOSTENIBLE**, basado en un **NÚCLEO COMPACTO, COMPLEJO Y COHESIONADO** para Zizur Mayor / Zizur Nagusia, municipio conformado 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. El desarrollo propuesto para **resolver principalmente las necesidades de suelo**, como municipio de la comarca de Pamplona se plantea en el espacio de la meseta, en dos áreas, al noroeste en continuidad con la Urbanización Ardoi hasta el límite municipal y al suroeste en continuidad con la Urbanización Zizur Mayor, esta segunda área se desarrollará de forma progresiva, atendiendo a las necesidades de suelo y la viabilidad de desarrollo del mismo".

"Este modelo, tal y como se comprueba en la documentación gráfica, está basada en elementos de la realidad física, histórica y de la nueva ordenación que se han ido explicando a lo largo de la memoria.





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.



LOS ELEMENTOS ESTRUCTURANTES DEL MODELO, son los siguientes:

- **Casco Histórico.** (E1)
- **Cauces fluviales y zonas húmedas:**
 - Sistema fluvial del Río Elorz (E2)
 - Sistema fluvial del Río Arga (E3)
 - Balsa de Zizur (E4)
- **Infraestructura viaria:**
 - Carreteras de interés de la Comunidad Foral de Navarra:
 - A-15 RONDA DE PAMPLONA OESTE - AUTOPISTA DE NAVARRA (E5)
 - A-12 Autovía del Camino de Santiago(E6)
 - Carreteras de interés general:
 - NA 30 ACCESO LANDABEN (E7)
 - Carreteras locales:
 - NA 6053 ZIZUR MAYOR-CIZUR MENOR (E8)
- **Zonas verdes, espacios libres y ejes principales:**
 - Camino de Santiago(E9)
 - Parque fluvial del Elorz-Arga (E2 E3)
 - Balsa de Zizur (E4)
 - Pinar de Ardoi, entre A15 y meseta de Zizur. Mirador de Ardoi (E10)
 - Parque Erreniega (E11)
 - Parque Talluntze (E12)
 - Parque de las Segadoras (E13)
 - Parque de la Memoria (E14)
 - Avenida Belascoain (E15)
 - Calle Mindegi (E16)
 - Calle Sagüesgaña (E17)
 - Ejes de conexión entre ambos lados de la A-12 (E18)
- **Equipamientos:**
 - Nueva estación de ferrocarril y actividades económicas vinculadas: depende del PSIS TAV. (E19)
- **Áreas de crecimiento urbano:**
 - Área 1 junto a Urbanización Ardoi (E20)
 - Área 2 junto a Urbanización Zizur (E21)

Todos estos elementos del modelo expuestos en la EMOT son reconocibles e identificables en el plano de gestión del PUM denominado G-8.1 Estructura general urbana,





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 3. DESCRIPCIÓN DETALLADA Y JUSTIFICACIÓN DE LAS PROPUESTAS

3.0 ACLARACIÓN PREVIA: ALTERACIÓN DE TÉRMINOS MUNICIPALES

En el contexto de los trabajos vinculados a la Revisión del Plan Municipal detectó que los límites municipales entre Zizur Mayor y la Cendea de Cizur no responde a una realidad física, ni permite una respuesta urbanística adecuada de transición entre los dos municipios, planteándose la posibilidad de alterar la delimitación de los términos municipales.

Esta modificación no es objeto del Plan, debe ser tomada en acuerdo entre los dos municipios afectados y en ningún caso impide el desarrollo del PGM.

En el marco del proceso de participación previo a la redacción de la EMOT de Zizur Mayor los ayuntamientos de ambos municipios se pusieron en contacto a nivel técnico y político y a través de varias reuniones y conversaciones se establecieron los siguientes criterios para una posible alteración de términos municipales:

- _ Permitir un crecimiento adaptado a la realidad urbanística y sus previsiones, en la ampliación de la urbanización de Zizur Mayor- Ardoi, en el ámbito indicado, de gestión más eficiente.
- _ Tener en consideración la realidad urbanística de la Cendea de Cizur, que no prevé un crecimiento residencial a corto medio plazo junto a Ardoi en este ámbito.
- _ Plantear una transición adecuada entre términos municipales en este ámbito, con un límite urbano identificable vinculado a la prolongación de la existente calle Boluntze hacia el sur, acompañado de una zona ajardinada.
- _ La búsqueda del equilibrio en el balance de superficies que pasan de un término municipal al otro admitiéndose diferencias de superficie poco relevantes. Se acuerda establecer la equidad entre municipios tomando como referencia los saldos de superficie catastral con la definición parcelaria actual del Catastro de Navarra.
- _ En este contexto de equilibrio de superficies la Cendea de Cizur muestra su interés por que se realice regularizando la zona sur de actividades económicas de acuerdo con la trama actual y prevista, ya que la actual tampoco responde a una realidad física ni urbanística.

En paralelo al desarrollo del PGM se presentaron diversas alternativas para la alteración de términos municipales y la EMOT aprobada tomaba en consideración las distintas posibles opciones planteadas de alteración de términos municipales que también se reflejaba en la documentación gráfica.

En mayo de 2025 los Ayuntamientos de ambos municipios, **ZIZUR MAYOR / ZIZUR NAGUSIA** y **CENDEA DE CIZUR / ZIZUR ZENDEAKO**, acuerdan una delimitación que presentan en sus respectivas comisiones informativas y aprueban posteriormente en plano.

Tras la aprobación en pleno por parte de ambos Ayuntamientos, se dicta la **RESOLUCIÓN 10/2026, de 10 de febrero, del director general de Administración Local y Despoblación, por la que se dispone iniciar el expediente de alteración de los términos municipales de Zizur Mayor / Zizur Nagusia y Cizur, en su ámbito de Gazólaz, así como someter el expediente a información pública y**





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



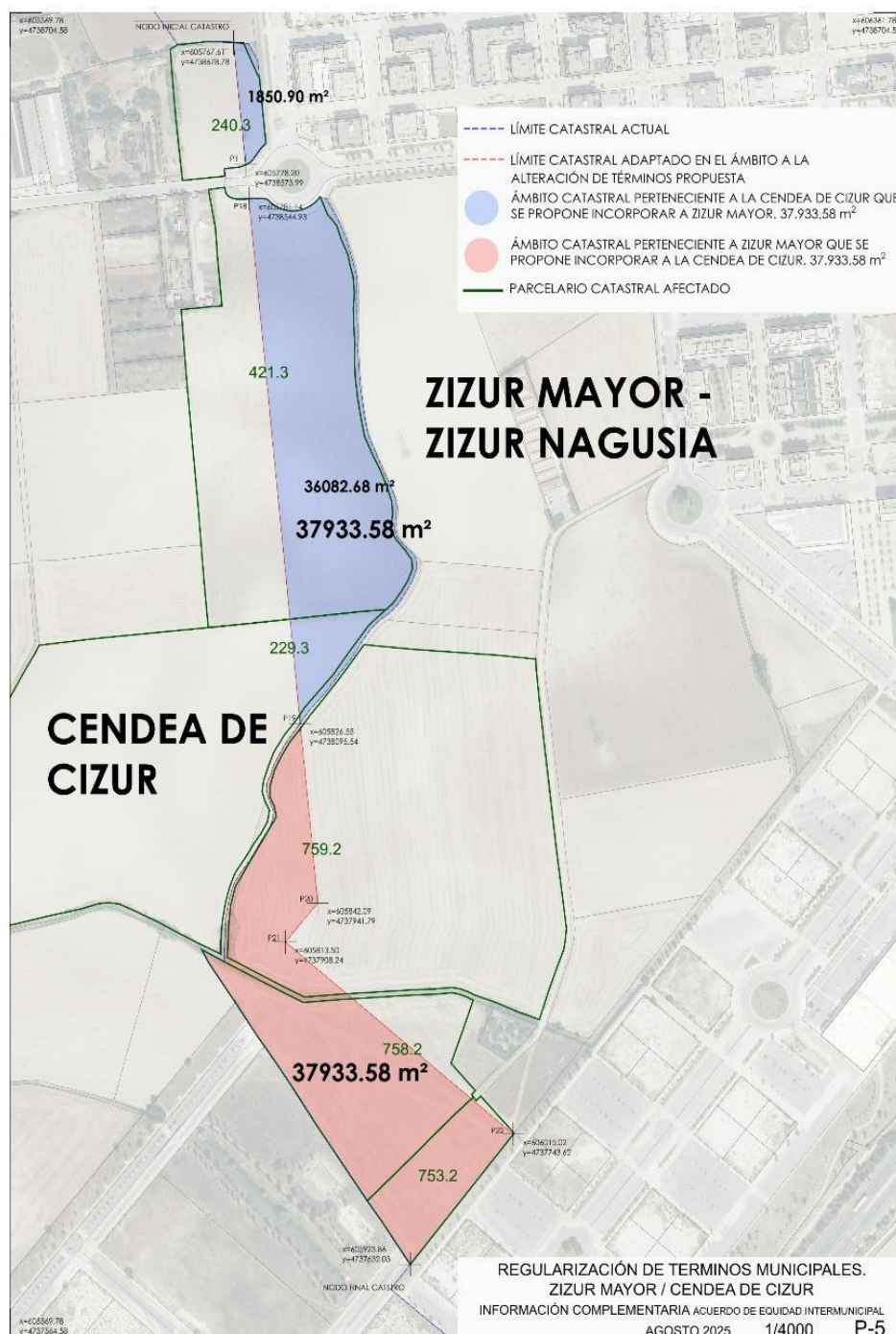
El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



dar audiencia a los ayuntamientos afectados (BON 47 5 de marzo de 2026), conforme al art. 13 la Ley Foral 6/1990, de 2 de julio, de la Administración Local de Navarra (LFAL).

El expediente ha sido sometido a exposición pública hasta el 5 de mayo de 2026, no se han recibido alegaciones y/o sugerencias y seguirá su tramitación en la próxima Comisión de Delimitación Territorial.

El PUM que ahora se tramita se ajusta a la delimitación de términos municipales acordada en el expediente de alteración de términos municipales del que se adjunta imagen del plano:





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.



3.1 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN POR TEMÁTICA

Se analizan en este punto las necesidades y propuestas del PUM por temática. Algunas de las propuestas concretas del PUM se detallan en siguiente apartado, donde se clasifican según su ubicación en las distintas Unidades Espaciales.

3.1.1 RESIDENCIAL

3.1.1.1 NECESIDADES RESIDENCIALES

Las necesidades residenciales del municipio y la comarca han sido expuestas en el documento de la EMOT.

Se actualizan los datos de viviendas ejecutadas y previstas por cada uno de los núcleos de población donde se observa que la previsión del planeamiento anterior está prácticamente agotada. Los datos de población se obtienen por aplicación de la población de 2025 (INE) a las viviendas ejecutadas:

	VIVIENDAS EXISTENTES	POBLACIÓN EXISTENTE	VIVIENDAS PREVISTAS	POBLACIÓN PREVISTA	VIVIENDAS PREVISTAS O EN EJECUCIÓN
PUEBLO	529	1.333	542	1.366	13
URBANIZACIÓN	3.765	9.487	3.797	9.568	32
ARDOI	2.258,00	5.690	2.577	6.494	319
TOTAL	6.552,00	16.510	6.916	17.428	364

Se adopta la ratio actual de 2,52 Hab/viv para la previsión.

Se exponen las densidades previstas en los núcleos de población actuales:

COMPARATIVA DENSIDAD			
ZONA	SUPERFICIE m ²	N VIV PREVISTAS viv	DENSIDAD viv/Ha
ARDOI	704.140,25	2.577	36,6 viv/Ha
URBANIZACIÓN	959.551,60	3.797	39,6 viv/Ha Anillo 70 viv/Ha
PUEBLO	334.361,71	542	16,2 viv/Ha
TOTAL		6.916	

3.1.1.2 PROPUESTA RESIDENCIAL

El PUM desarrolla la propuesta residencial planteada por la EMOT, conforme a las alternativas expuestas en ese documento.





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 **sector espacial SE-004** es el propuesto para la ampliación urbana que se corresponde con el S-001 de suelo urbanizable, y se divide en tres áreas homogéneas al norte de la A12 en ampliación de la Urbanización de Ardoi (dos residenciales 004-1 y 004-2 y una, la 004-3 de ampliación del terciario-productivo) y un área homogénea al sur de la A12 en ampliación de la Urbanización de Zizur (004-4).

Dentro de los criterios de compacidad que se expusieron en la EMOT, se ha asignado una densidad al suelo urbanizable de 40viv/Ha para la tipología mayoritaria de vivienda colectiva, permitiendo la posibilidad de que el Plan Parcial de desarrollo proyecte algunas viviendas unifamiliares en el área homogénea 004-4 AMPLIACIÓN RESIDENCIAL (URBANIZACIÓN +).

Esta densidad responde al objetivo de la EMOT de que fuese superior a la de Ardoi, defendiendo que "una apuesta decidida y sin complejos por parte del Ayuntamiento por una mayor densidad en la ampliación de la Urbanización Ardoi, repercutirá en una mayor calidad de vida, complejidad funcional y diversidad de usos. Una mayor densidad de viviendas, dentro de las cifras que se están proponiendo, aumenta la dotaciones y zonas verdes de barrio, aumentando así la calidad de vida." Además, una mayor densidad cubre mejor las necesidades de viviendas, incluida la vivienda protegida, posibilita la ubicación de un gran establecimiento comercial conforme a la Ley Foral 17/2001 y mejora la viabilidad del sector permitiendo mejoras en las infraestructuras (refuerzos en movilidad, soterramiento de tendido eléctrico, ...).

La propuesta del PUM responde al ajuste del suelo urbanizable a la alteración de términos municipales tramitada y del límite el área homogénea 004-4 AMPLIACIÓN RESIDENCIAL (URBANIZACIÓN +). Ajustes necesarios que ya anunciaba la propia EMOT que se producirían al concretar el modelo en el PUM, alcanzando el sector urbanizable S-001 un número orientativo de 2.014 viviendas, que se entiende, en todo caso, ajustado a los rangos propuestos por la EMOT. Se detallan los datos en el apartado específico de la Unidad Espacial SE-004.

En el suelo urbano, conforme a los criterios establecidos en el apartado 5.1.6 de la EMOT (PROPUESTAS EN EL SUELO URBANO. CRITERIOS RELATIVOS AL DESARROLLO Y TRANSFORMACIÓN) se plantean en el PUM dos actuaciones nuevas de carácter residencial (independientemente de las que se mantienen del plan anterior), que se describen en el apartado específico de esta memoria referido a las actuaciones en la Unidad Espacial SE-001.

ESTIMACIÓN VIVIENDAS Y POBLACIÓN TOTAL

POBLACIÓN 2025	16.510 Hab	6.552 Viv
DESARROLLOS PREVISTOS PLAN ACTUAL	918 Hab	364 Viv
	17.428 Hab	6.916 Viv
URBANIZABLE SECTOR S-001	5.075 Hab	2.014 Viv
UNIDAD DE EJECUCIÓN A7	106 Hab	42 Viv
UNIDAD DE EJECUCIÓN A36	30 Hab	12 Viv
	5.211 Hab	2.068 Viv
TOTAL	22.640 Hab	8.984 Viv





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.



Las previsiones son acordes a cálculos que se planteaban en la EMOT, como los de la **GUIA METODOLÓGICA PARA LA REDACCIÓN DE INFORMES DE SOSTENIBILIDAD (MINISTERIO DE FOMENTO)** que se actualizan a continuación:

Ratio: 8 viviendas / 1.000 habitantes / año. Proyección de desarrollo 20 años			
Población Zizur Mayor / Zizur Nagusia 2025	Nuevas viviendas	Habitantes (para cálculo de demanda de vivienda)	Total Habitantes (para cálculo de demanda de vivienda horizonte 2043)
16.510 Hab	2.642 Viv	6.657 Hab	23.167 Hab

Tal como se adelantaba en la EMOT el PUM establece en el suelo no urbanizable una **Reserva Estratégica de Suelo Residencial para un futuro desarrollo al sur de la ampliación de la Urbanización Zizur**, de forma que pueda desarrollarse justificadamente sin precisar una revisión del PGM a medio-largo plazo.

3.1.1.2.1 VIVIENDA PROTECCIÓN PÚBLICA:

En cuanto a la previsión de vivienda de protección pública, el Plan General Municipal apuesta por dotar al municipio de una capacidad residencial suficiente que dé respuesta a la posible demanda.

El derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada recogido en artículo 47 de la Constitución es un bien para la ciudadanía que el planeamiento municipal no puede obviar. Por ello, se regula la oferta de vivienda protegida de modo que se adecue en la mayor medida posible a las necesidades reales.

En este sentido, en el PUM cumple con el artículo 54.1 del TR-LFOTU, que establece:

"1. El planeamiento urbanístico deberá incluir determinaciones para asegurar el cumplimiento de los siguientes estándares mínimos de reserva de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública:

a) En municipios incluidos en el ámbito del planeamiento supramunicipal de la Comarca de Pamplona y en municipios que, teniendo en cuenta las previsiones del planeamiento, cuenten con una población igual o superior a 10.000 habitantes: el 50 % de la nueva capacidad residencial, entendida como el incremento del número de viviendas prevista en cada sector o ámbito equivalente, previsto en actuaciones de nueva urbanización, dotación, sustitución, y renovación o reforma de la urbanización....."

No obstante lo anterior, salvo en los municipios incluidos en el ámbito de planeamiento supramunicipal de la Comarca de Pamplona, cuando se justifique que una actuación de urbanización es objetivamente inviable y hayan transcurrido al menos cuatro años desde la publicación en el "Boletín Oficial de Navarra" de la aprobación definitiva del Plan Municipal, los Ayuntamientos podrán solicitar mediante acuerdo adoptado por mayoría simple del pleno, ante el departamento con competencias en materia de vivienda, que el anterior porcentaje se pueda reducir hasta el 30 por 100 de la nueva capacidad residencial. Este departamento emitirá un informe donde se contrastará la justificación de inviabilidad presentada, estimando o desestimando la solicitud. En caso de estimación, deberá establecer el nuevo porcentaje en base al estudio de inviabilidad realizado.

2. El incremento del número de viviendas se calculará en atención a la diferencia entre el número fijado por la nueva ordenación prevista y el previamente establecido por el planeamiento territorial o urbanístico. En el caso de actuaciones de sustitución edificatoria, aun manteniendo el uso urbanístico preexistente, el incremento del número de viviendas se calculará en atención a la diferencia entre el número de nuevas cédulas de habitabilidad emitidas y las existentes con anterioridad

4. En la distribución interna del estándar mínimo de vivienda protegida a que se refieren los apartados precedentes:

a) Al menos un 60 % del total de las viviendas deberán ser de protección oficial (VPO), salvo si el número de viviendas es igual o inferior a 3, en cuyo caso el 100 % deberán ser de protección oficial."





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 adjunta tabla con el desglose de nuevas viviendas previstas por el plan y porcentaje de protección pública (VP) (De la cuales, el 60% al menos serán VPO):

	Viviendas	VP (% del total de viviendas)	MÍNIMO VPO (% del total de viviendas)	MÍNIMO VPO ARRENDAMIENTO (% del nº de vpo)
URBANIZABLE SECTOR S-001	2.014 Viv	50%	30%	30% DE VPO
UNIDAD DE EJECUCIÓN A7	42 Viv	36%	21,6%	< 10 VPO =0
UNIDAD DE EJECUCIÓN A36	12 Viv	100%	60%	< 10 VPO =0
TOTAL	2.068 Viv	50%	50%	

Además, en la actuación en la Unidad de ejecución en suelo urbano no consolidado UE A7, si el Ayuntamiento lo considera conveniente, podrá destinarse parte de la edificabilidad residencial a viviendas para atender las necesidades específicas del Municipio, no obligatoriamente vinculadas a un régimen de protección pública, tal como se detalla en el apartado específico de la Unidad Espacial SE-001.

Se cumplirá lo establecido en el art 54 de TR-LFOTU respecto a las viviendas de VPO en régimen de arrendamiento (cuando el número de viviendas de protección oficial resultantes sea igual o superior a 10, como mínimo el 30% de las mismas se destinarán a viviendas en régimen de arrendamiento) o determinación que lo sustituya.

3.1.2 ACTIVIDADES ECONÓMICAS

3.1.2.1 NECESIDADES ACTIVIDADES ECONÓMICAS. (PRODUCTIVO + TERCIARIO)

Las necesidades de actividades económicas del municipio y la comarca han sido expuestas en el documento de la EMOT.

Tanto la EMOT como el Plan de Atracción y Ordenación Comercial elaborado incluyen un análisis de la situación de la actividad comercial en el Municipio cuyas conclusiones se han tenido en cuenta en las propuestas del PUM.

3.1.2.2 PROPUESTA ACTIVIDADES ECONÓMICAS. (PRODUCTIVO + TERCIARIO)

La propuesta del PUM desarrolla la de la EMOT, conforme a las alternativas expuestas en ese documento. Se destina a este dentro del suelo urbanizable el **Área Homogénea 004-3 AMPLIACIÓN TERCIARIO PRODUCTIVO**, que es parte de la Unidad Espacial SE-004 004_AMPLIACIÓN.

Dentro de los criterios que se expusieron en la EMOT, la propuesta del PUM atiende al ajuste del suelo urbanizable a la alteración de términos municipales tramitada, por lo que se ha reducido ligeramente la superficie prevista inicialmente, dotándola de usos mixtos para favorecer su 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.



Tal como se adelantaba en la EMOT el PUM delimita el suelo no urbanizable una **Reserva Estratégica de Suelo para un futuro desarrollo al sur de la Urbanización Zizur junto a la A12**, de forma que pueda desarrollarse justificadamente sin precisar una revisión del PGM a medio largo plazo.

El PUM, establece que en el desarrollo del Plan Parcial del sector urbanizable se cumplirá la dotación comercial mínima, conforme a la legislación foral de comercio vigente, en los bajos de los edificios de vivienda colectiva en suelo urbanizable. Conforme al estudio realizado en la EMOT y el Plan de Atracción y Ordenación Comercial desarrollado, se han indicado los ejes preferentemente comerciales en continuidad con los existentes y vinculados a espacios públicos. Se determina que el Área Homogénea 004-3 AMPLIACIÓN TERCARIO PRODUCTIVO es el más adecuado por sus características para el uso específico de **gran establecimiento comercial** conforme a la mencionada legislación.

Se considera igualmente que el área Homogénea 003-2 URBANIZACIÓN ARDOI FASE1 TERCARIO PRODUCTIVO es un ámbito adecuado para la ubicación del uso de gran establecimiento comercial ya que forma parte de la trama urbana de uso dominante residencial. La aprobación de este uso está condicionado al cumplimiento por parte del sector de las condiciones establecidas por la ley foral reguladora del comercio en Navarra actualmente en proceso de modificación.

Respecto al uso comercial en planta baja de viviendas colectiva en suelo urbano, el PAOC ha propuesto medidas concretas que se han trasladado al PUM, en concreto la diversificación y la flexibilización en los usos terciarios. El desarrollo de este PAOC, la EMOT y las consultas de particulares ha suscitado un debate técnico y municipal que ha concluido en la necesidad de que el uso comercial en planta baja de viviendas colectivas en suelo urbano consolidado no pueda modificarse para implementar el uso residencial vía compatibilidad de usos de forma general. La propuesta de modificación de uso deberá ser objeto de un PEAU o instrumento urbanístico que establezca la legislación del suelo, que requerirá la aprobación del Ayuntamiento y no se permitirá en las plazas y ejes comerciales consolidados.

3.1.3 EQUIPAMIENTOS

3.1.3.1 NECESIDADES EQUIPAMIENTOS.

3.1.3.1.1 Situación actual del suelo urbano:

La EMOT incorpora un estudio pormenorizado de la situación de los equipamientos en el municipio en global y por núcleo poblacional. También incluye las necesidades detectadas incluso en la participación pública (EMOT Apartado 1.4.7.3.4).

La EMOT determinó con su análisis que el nivel de dotaciones en el municipio es alto, con notable capacidad para acoger nuevos servicios para la ciudadanía, con parcelas dotacionales y edificaciones disponibles.





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.



En el periodo transcurrido desde la redacción de la EMOT se han producido mejoras y ampliaciones en los equipamientos, cubriendo parte de las necesidades detectadas en la EMOT destacando:

- _ Desde el 2023 con la puesta en marcha del Centro de Salud de la Urbanización Ardoi, se ha mejorado el servicio a la población, ya que el Centro de Salud de la Urbanización Zizur atendía hasta ese momento a toda la población del Municipio.
- _ Desde el 2023 está en funcionamiento el nuevo Gaztetxe municipal con mayor espacio e instalaciones nuevas.
- _ En junio de 2025 se inauguraba el renovado club de jubilados y centro de día. Una reforma completa e integral en sus dos plantas, modernizando y ampliando espacios, eliminando barreras arquitectónicas y creando nuevas salas en la planta primera.
- _ En noviembre de 2025 el Ayuntamiento adquiere el Palacete conocido como la "Casa de la Torre" para uso público como equipamiento cultural para destinarlo a actos institucionales, conferencias, bodas, exposiciones, etc.,
- _ Gimnasio Urbano de Carga Variable: Inaugurado en julio de 2025 en el Parque Luis Ibero. Es el primero de este tipo en Navarra y el norte de España, con 10 máquinas de musculación resistentes a la intemperie
- _ La obra de la nueva Escuela Infantil en Ardoi (M4), que llevará el nombre de Sarastigori Haur Eskola, tuvo lugar el 17 de octubre de 2025 con previsión de apertura para el curso 2026-2027.

Previstos:

- _ Centro Comunitario y de Atención a las Familias (Ardoi): Su inauguración está prevista para 2026. Este espacio busca centralizar servicios sociales y de apoyo a la conciliación en el barrio de mayor crecimiento (situado en la Plaza de la Mujer).
- _ Coworking Zizurlan: En los presupuestos de 2026 se ha incluido la instalación de un ascensor para mejorar la accesibilidad de este espacio de emprendimiento.

3.1.3.1.2 Actualización datos expuestos en la EMOT

Las previsiones de población para el conjunto del municipio son:

	PUEBLO	URBANIZACIÓN	ARDOI	TOTAL
VIVIENDAS previstas	542	3.797	2.577	6.916
POBLACIÓN prevista	1.366	9.568	6.494	17.428

Los datos de dotaciones existentes y previstas para todo el municipio, en relación con el número de viviendas resulta actualizado como se expone a continuación:





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.



SUPERFICIE DE PARCELA	PUEBLO	URBANIZACIÓN	ARDOI	TOTAL	POR VIVIENDA
DEPORTIVOS	49.315	40.100	17.114	106.529	15,40
EDUCATIVO + CULTURAL	0	38.055	12.898	50.953	7,37
EDUCATIVO+ CULTURAL + POLIVALENTE	2.555	57.681	40.014	100.250	14,50
OTROS	2.696	7.670	825	11.191	1,62
TOTAL	54.566	105.451	57.953	217.970	31,52

Este cálculo sólo considera las parcelas dotacionales, no considera las superficies dotacionales en plantas baja de edificaciones de uso residencial, que aumentarían sustancialmente el cálculo en el caso de este municipio.

3.1.3.2 PROPUESTA EQUIPAMIENTOS

3.1.3.2.1 Actuaciones propuestas

- _ Se amplía la Unidad Morfológica M8 para el uso polivalente (deportivo-sociocultural) para permitir la ampliación de las instalaciones y adaptarlas a las necesidades de la población.
- _ Se incorpora al PUM el uso dotacional de la parcela de la "Casa de la Torre", con un uso polivalente (sociocultural y administrativo-servicios).
- _ Por el desarrollo de la UE A7 la parcela, actualmente ocupada por las instalaciones de la Policía deja de ser dotacional, con el traslado de la misma a otra de las parcelas dotacionales municipales o a la planta baja de las edificaciones residenciales de propiedad municipal (o incluso a la planta baja de la futura edificación en este mismo emplazamiento) a determinar por el Ayuntamiento.
- _ Por el desarrollo de la UE A36 la actual parcela de las Antiguas escuelas deja de ser dotacional, con el traslado de las actividades a otra de las parcelas dotacionales a determinar por el Ayuntamiento.
- _ El PUM propone conforme al Art 52.1 b) del TR-LFOTU en relación con las determinaciones sobre desarrollo sostenible, una actuación de renovación urbanas en la UM A 26 y M6, que se desarrollará a través de un PEAU y previsiblemente modificará su uso actual dotacional incorporando otros usos a estas parcelas.
- _ El PUM clasifica como suelo no urbanizable de Preservación por Salvaguarda del Modelo de Desarrollo, el ámbito uno junto al actual cementerio para cubrir una posible necesidad de ampliación en un futuro que se explica detalladamente en el apartado correspondiente a las actuaciones en la UNIDAD ESPACIAL SE-002 URBANIZACIÓN ZIZUR MAYOR.





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 PUM clasifica como suelo no urbanizable de Preservación por Salvaguarda del Modelo de Desarrollo, el ámbito al noroeste entre el Pinar de Ardoi, el límite municipal y el nuevo sector urbanizable, que podrían cubrir parte de las necesidades de espacios libres y equipamientos en el caso de que los desarrollos futuros del municipio lo requieran, de forma que pueda desarrollarse justificadamente sin precisar una revisión del PGM

3.1.3.2.2 Cómputo de superficies dotacionales

Se actualiza la tabla de dotaciones con las superficies modificadas conforme a la propuesta del PUM expuesta en el apartado anterior:

SUPERFICIE DE PARCELA	PUEBLO	URBANIZACIÓN	ARDOI	TOTAL	POR VIVIENDA
DEPORTIVOS	49.315	40.100	29.480	118.895	17,19
EDUCATIVO + CULTURAL	0	38.055	12.898	50.953	7,37
EDUCATIVO+ CULTURAL + POLIVALENTE	4.597	49.962	35.505	90.064	13,02
OTROS	1.715	7.670	825	10.210	1,48
TOTAL	55.627	97.732	65.810	219.169	31,69

El resultado es superior con las propuestas del PUM **219.169 > 217.97031,69**

Este cálculo sólo considera las parcelas dotacionales, no considera las superficies dotacionales en parcela de uso residencial, que aumentarían sustancialmente el cálculo en el caso de este municipio.

Se adjunta la tabla detallada con la justificación de este cálculo y se incluyen las edificaciones en parcela residencial:





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	USO	USO	PROP	UBICACIÓN		ACTUAL PARCELA m²	PROPUESTA PUM PARCELA m²	DIFERENCIA
1	ZONA DEPORTIVA Y DE OCIO	D	_P	PUEBLO	PARCELA	48.491	48.491	
2	POLIVALENTE. Coworking Zizurian. Antiguo Ayuntamiento	P	_P	PUEBLO	PARCELA	779	779	
3a	POLIVALENTE. Antiguas escuelas. Gaiteiros, rock,	P	_P	PUEBLO	PARCELA	110	0	-110
3b	POLIVALENTE. Edificio Concejo	P	_P	PUEBLO	PARCELA	750	750	
4	POLIVALENTE. Casco parcela 11 pol 2	P	_P	PUEBLO	PARCELA	588	588	
5	POLICÍA MUNICIPAL	A	_P	PUEBLO	PARCELA	981	0	-981
6	IGLESIA DE SAN ANDRÉS	R	_Pr	PUEBLO	PARCELA	1.164	1.164	
6B	CASA PARROQUIAL	R	_Pr	PUEBLO	PARCELA	551	551	
7	POLIVALENTE. Banda Municipal de música. Antiguo Servicios sociales	P	_P	PUEBLO	PARCELA	328	328	
25	FRONTON	D	_P	PUEBLO	PARCELA	824	824	
37	CASA DE LA TORRE	P	_P	PUEBLO	PARCELA	0	2.152	2.152
TOTAL PUEBLO						54.566	55.627	1.061
8	EQUIPAMIENTO POLIVALENTE PREVISTO (A25)	P	_P	URBANIZACIÓN ZIZUR	PARCELA	1.161	1.161	
9	SERVICIOS TÉCNICOS. TALLER ALMACÉN.	P	_P	URBANIZACIÓN ZIZUR	PARCELA	7.719	0	-7.719
10	ESCUELA DE MÚSICA Y TALLERES DE AUTOMOCIÓN	P	_P	URBANIZACIÓN ZIZUR	EDIFICACIÓN	-	-	
11	HOGAR DEL JUBILADO / CENTRO DÍA	P	_P	URBANIZACIÓN ZIZUR	EDIFICACIÓN	-	-	
12	TALLERES ARTESANALES DE ADULTOS	P	_P	URBANIZACIÓN ZIZUR	EDIFICACIÓN	-	-	
13	GAZTETXE	P	_P	URBANIZACIÓN ZIZUR	EDIFICACIÓN	-	-	
14	CASA CONSISTORIAL	A	_P	URBANIZACIÓN ZIZUR	PARCELA	1.963	1.963	
15	ZONA DEPORTIVA	D	_P	URBANIZACIÓN ZIZUR	PARCELA	28.367	28.367	
16	RELIGIOSO	R	_Pr	URBANIZACIÓN ZIZUR	PARCELA	1.186	1.186	
17	CENTRO DE SALUD	S	_P	URBANIZACIÓN ZIZUR	PARCELA	1.236	1.236	
18	CASA DE CULTURA Y BIBLIOTECAS (JUZGADO DE PAZ)	C	_P	URBANIZACIÓN ZIZUR	PARCELA	1.272	1.272	
19	INSTITUTO EDUCACIÓN SECUNDARIO Y PAVELLÓN DEPORTIVO	D	_P	URBANIZACIÓN ZIZUR	PARCELA	11.733	11.733	
20	COLEGIOS PÚBLICOS I Y II DE PRIMARIA	E	_P	URBANIZACIÓN ZIZUR	PARCELA	36.783	36.783	
21	POLIVALENTE RESERVA UNIDAD C-8	P	_P	URBANIZACIÓN ZIZUR	PARCELA	5.640	5.640	
22	POLIVALENTE PREVISTO. RESERVA UNIDAD C-7	P	_P	URBANIZACIÓN ZIZUR	PARCELA	5.106	5.106	
	RESERVA UNIDAD F6	P	_P	URBANIZACIÓN ZIZUR	EDIFICACIÓN	-	-	
23	CEMENTERIO	S	_P	URBANIZACIÓN ZIZUR	PARCELA	3.285	3.285	
24	TALLERES INFANTILES PLÁSTICA (ANTIGUA EPA)	E	_P	URBANIZACIÓN ZIZUR	EDIFICACIÓN	-	-	
	LUOTECA	E	_P	URBANIZACIÓN ZIZUR	EDIFICACIÓN	-	-	
TOTAL URBANIZACIÓN ZIZUR						105.451	97.732	-7.719
26	POLIVALENTE SERVICIOS SOCIALES BASE K1	P	_P	URBANIZACIÓN ARDOI	PARCELA	2.222	2.222	
27	POLIVALENTE M7 ARDOI. SUBSECTOR 2	P	_P	URBANIZACIÓN ARDOI	PARCELA	2.860	2.860	
28	POLIVALENTE M6 ARDOI.	P	_P	URBANIZACIÓN ARDOI	PARCELA	21.209	16.700	-4.509
29	EDUCATIVO M4 ARDOI.ESCUELA INFANTIL	E	_P	URBANIZACIÓN ARDOI	PARCELA	2.969	2.969	
30	EDUCATIVO M3 ARDOI	E	_P	URBANIZACIÓN ARDOI	PARCELA	9.929	9.929	
31	POLIVALENTE M1 ARDOI	P	_P	URBANIZACIÓN ARDOI	PARCELA	825	825	
32	CENTRO DE SALUD ARDOI POLIVALENTE M2 ARDOI	S	_P	URBANIZACIÓN ARDOI	PARCELA	825	825	
33	POLIVALENTE CENTRO SOCIO DEPORTIVO M8	D	_P	URBANIZACIÓN ARDOI	PARCELA	17.114	29.480	12.366
34	LOCAL POLIVALENTE PB H10 700M2	P	_P	URBANIZACIÓN ARDOI	EDIFICACIÓN	-	-	
35	LOCAL POLIVALENTE PB H12 700M2	P	_P	URBANIZACIÓN ARDOI	EDIFICACIÓN	-	-	
36	LOCAL POLIVALENTE PB H16 700M2	P	_P	URBANIZACIÓN ARDOI	EDIFICACIÓN	-	-	
TOTAL URBANIZACIÓN ARDOI						57.953	65.810	7.857

ACTUAL	PROPUESTA PUM	DIFERENCIA
217.970 m²	219.169 m²	1.199 m²





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 propuesta del PUM incrementa la dotación de equipamientos respecto a los datos actuales, incluso considerando la reducción que se puede producir por la actuación de renovación urbana en las unidades morfológicas A 26 y M6.

De las necesidades detectadas en la EMOT gran parte han sido resueltas y se consideran pendientes:

- Espacios sociales para jóvenes.
- Colegio Público de tres líneas previsto en Urbanización Ardoi sin ejecutar. (30 M3)
- Viviendas tuteladas. Centro de Día (se ha inaugurado en la Urbanización Zizur en 01.2025.)
- Huertos urbanos como uso temporal de los solares.
- Se detecta como una oportunidad estratégica la posibilidad de construcción de un centro de Formación Profesional, que sirva de referencia en la comarca como centro especializado; y también para otras comarcas aledañas. Su ubicación podría ser tanto en las parcelas ya previstas en la Urbanización Ardoi, como en la ampliación propuesta o incluso en el ámbito del PSIS en la localidad.

Se ha incorporado a la normativa del PUM que, en las parcelas con uso dotacional, en tanto que no se desarrolle su uso definitivo previsto, el Ayuntamiento pueda determinar la ubicación como usos provisionales tanto de huertos urbanos como de aparcamientos, o similares que no comprometan ni dificulten su destino final.

El criterio adoptado es que desde el planeamiento urbanístico no se debería concretar la ubicación de un equipamiento específico, salvo que sea una decisión clara e inequívoca. El planeamiento debe recoger las reservas para implementar nuevos equipamientos y será el Ayuntamiento, a través de otros mecanismos no ligados al planeamiento, el que decida en cada momento qué equipamiento concreto se materializa. De este modo se evita que en el supuesto de un cambio en la decisión tomada se deba tramitar una Modificación del PGM.

Existen parcelas vacías y locales ya construidos (sombreadas en verde en la tabla anterior) que pueden adaptarse a las necesidades detectadas (Por ejemplo; la reserva C-8 (21) es podría dedicarse al uso asistencial para (posible centro geriátrico).

La implantación de equipamientos es fundamental en los procesos de regeneración de la ciudad, ya que sirven como catalizadores y condensadores sociales, especialmente los equipamientos culturales. Se establece un vínculo entre política de equipamientos y protección/restauración arquitectónica, y a tal fin se propugna la rehabilitación de arquitecturas significativas de la ciudad, situadas en general en el Casco Antiguo.

Por su parte, **el suelo urbanizable** cumplirá las determinaciones en cuanto a espacios dotacionales y de servicios del artículo 55 del TR-LFOTU, o legislación de referencia que lo sustituya en el momento de la redacción del planeamiento de desarrollo

El planteamiento de equipamientos vinculados al espacio público, hace que sean causa y efecto de los procesos de regeneración de la ciudad, y situados estratégicamente dotan al tejido urbano de actividades y permiten la mezcla y diversidad de usos y usuarios.





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 presente documento, así como el planeamiento de desarrollo del suelo urbanizable, será sometido a informe de los distintos departamentos de la administración en los que se establecerán las necesidades concretas a futuro. Conforme al artículo 55 del TR-LFOTU, *"La superficie destinada a equipamiento educativo o de salud se concretará en cada caso en función de las necesidades de la política educativa o sanitaria de la Administración de la Comunidad Foral a través de informe de los órganos correspondientes, previo a la aprobación provisional del Plan General Municipal"*.

3.1.4 ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

3.1.4.1 NECESIDADES ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

La EMOT incorpora el análisis de las zonas verdes y espacios libres del municipio, una red de espacios libres urbanos y dotaciones (ejecutadas y reservas) amplia y bastante bien distribuida, más consolidada en la Urbanización Zizur que en los otros dos núcleos poblacionales.

Debido a la bondad topográfica del territorio, Zizur Mayor / Zizur Nagusia cuenta con un importante potencial en la generación de nuevos recorridos peatonales y ciclistas, como los relacionados con los recorridos de conexión con otros núcleos vecinos (Gazolaz, Arazuri, Cizur Menor), apoyados en caminos rurales existentes.

Pero al mismo tiempo, surge la oportunidad de superar dos grandes retos o problemas de movilidad en relación a estos recorridos.

- Por un lado, articular la zona transición entre lo urbano y lo rústico, conectando los espacios libres, zonas verdes, y sectores de equipamientos del ámbito urbano con los grandes recorridos de escala supramunicipal y entornos de mayor relevancia ambiental.
- Por otro lado, superar la barrera física que suponen dos grandes infraestructuras, la A-15, Ronda Oeste, y la Autovía A-12, que dificultan considerablemente el tránsito de la población entre las áreas urbanas y las áreas de mayor valor natural, así como entre las dos zonas urbanas segregadas por el segundo eje viario, problema que se agudiza en el grupo social que presenta mayores problemas de movilidad, especialmente personas mayores y niños/niñas. En esta línea se dirigen los últimos planteamientos del Gobierno de Navarra, de creación de un carril bici que funcione de manera independiente en el nudo recién reformado entre la A-12 y la A-15, actuación que podrá ser complementada con otras planteadas como alternativa de movilidad en el presente documento.

En los planos de Movilidad se ha reflejado el "Anillo Verde" correspondiente con el Proyecto de paseos saludables desarrollado por el Ayuntamiento para el acondicionamiento y señalización de unos paseos saludables en la localidad, y su relación con los nuevos desarrollos propuestos.

Señalar que, Zizur Mayor / Zizur Nagusia responde, y debe responder en un futuro, a su realidad como núcleo perteneciente al área metropolitana de Pamplona, supeditado por ello a futuras ocupaciones de nuevos desarrollos urbanos y/o todo tipo de infraestructuras 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.



equipamientos de rango supramunicipal, siempre preservando los valores ambientales, culturales y paisajísticos que atesora en la actualidad (como la vegetación de ribera de los ríos Arga y Elorz, y el entorno del talud que estructura el término), en su contexto actual de naturaleza rústica.

3.1.4.2 PROPUESTA ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

El PUM ha desarrollado el modelo propuesto por la EMOT, en cuanto a zonas verdes y espacios libres consistente en una infraestructura conectada y con vocación multifuncional, integrando usos compatibles como el deportivo, elementos del patrimonio cultural y paisajístico...

El espacio público no puede entenderse aislado, sino como una red de espacios que se conectan entre ellos, dotándolos de fuerza y poniéndolos en valor mientras articulan el tejido urbano: para ello se combinan los recursos existentes con las nuevas conexiones y espacios para articular los nuevos desarrollos con el tejido existente.

Se definen en el PUM los ejes verdes y de espacios libres, conectando espacios interiores y exteriores al núcleo urbano (reflejados en la documentación gráfica):

- Estructurantes en el territorio: Eje fluvial, Eje pinar (con Mirador) y Camino de Santiago. Son espacios libres de carácter más rústico; el primero es un eje verde y el segundo de carácter principalmente cultural con un flujo importante de paseantes y peregrinos. Sólo pertenece al Municipio un pequeño tramo del Camino de Santiago al Sureste ya que en su mayoría coincide con el linde con Cizur Menor, quedando incluido dentro de este término.
- Ejes principales Urbanización Zizur: Eje Parque Erreniega y Parque Talluntze. De carácter más urbano, mayoritariamente verdes pero que son ejes principales de movilidad en zona de gran densidad.
- Ejes principales Urbanización Ardoi: Avenida Belascoain (incluido casco histórico) y Calle Mindegi y Sagüesgaña, que confluyen en el nodo urbano de nueva creación. Son ejes de carácter más urbano, con zonas verdes que deben potenciarse con actuaciones de reurbanización y amabilización desde el Ayuntamiento. (Por ejemplo, con plantaciones de árboles de gran porte y reducción en lo posible de zonas pavimentadas frente a zona verde y pavimentos permeables.) La Avenida Belascoain es un eje vertebrador del Casco Antiguo, afectado por un elevado tráfico rodado para las características del núcleo sobre el que se aplican sistemas de limitación y control de velocidad conjugados con la potenciación de otros modos de transporte y de otros trazados alternativos para el acceso a la Urbanización Ardoi.
- Ejes de conexión; se plantean ejes que conectan ambos lados de la A-12.
- Los nuevos desarrollos se dotarán de ejes públicos que ayuden a articular el tejido urbano existente conectando los espacios existentes y de nueva creación. Los que se proponen en





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.



los planos de estructura general urbana son orientativos y se ajustarán en el desarrollo pormenorizado del sector urbanizable.

- El PUM ha establecido en la normativa general que la planificación de las zonas verdes atenderá a los criterios de sostenibilidad ambiental y lucha contra el cambio climático.
- En los planos de Movilidad se ha reflejado el "Anillo Verde" correspondiente con el Proyecto de paseos saludables desarrollado por el Ayuntamiento para el acondicionamiento y señalización de unos paseos saludables en la localidad, que en gran parte de su desarrollo es coincidente o paralelo a los ejes verdes-libres anteriormente mencionados.

3.1.5 RED DE MOVILIDAD Y VIARIA.

La descripción de la red de movilidad del municipio y la comarca han sido expuestas en el documento de la EMOT.

Cabe destacar que en el 2024 se realizó la conexión peatonal y ciclable entre Zizur Mayor y Pamplona por la avenida de Aróstegui y en el 2026 se realizará la conexión ciclable con Zizur Menor por la carretera NA-6053.

Conforme a los análisis realizados en la EMOT y las necesidades transmitidas por el Ayuntamiento, se realiza un listado de necesidades y propuestas de la red de movilidad.

3.1.5.1 NECESIDADES DE LA RED DE MOVILIDAD.

- El diagnóstico territorial determina que la fragmentación física (causada por la A-12, y la A-15) es la principal debilidad del municipio, lo que genera una desconexión funcional entre los tres núcleos de población (Pueblo, Urbanización Zizur y Urbanización Ardoi).
- Se identifica la necesidad técnica de una infraestructura de gran sección sobre la A-12 que una los tres núcleos de población. El análisis determina que un paso convencional es insuficiente; se requiere un espacio de centralidad capaz de soportar flujos multimodales y continuidad de la infraestructura verde para revertir la fractura urbana.
- El nudo de enlace (rotonda del anillo) entre los núcleos de Zizur Pueblo y la Urbanización de Zizur constituye el principal punto de estrangulamiento de la red de movilidad municipal.
- Dicho nudo (rotonda del anillo), es la salida principal a la Autovía del Camino (A-12) de los núcleos de Zizur Pueblo y la Urbanización, esto perjudica los flujos de la red de movilidad municipal.
- El nudo de conexión de la Urbanización Ardoi con la A12 está infrautilizado, pero dicha salida no está conectada suficientemente con la Urbanización de Zizur.
- Existe una dependencia crítica del vehículo privado para desplazamientos internos. Se detecta la necesidad de reconfigurar los nudos de contacto, para transformar viales





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.



segregadores en ejes de movilidad amabilizados y seguros. Se detecta la necesidad de Permeabilidad Transversal de movilidad sostenible, que disminuya el uso del automóvil para flujos internos.

- A pesar de la existencia del Plan Director para la bicicleta (2020), la red actual mantiene un carácter mayoritariamente recreativo.

3.1.5.2 PROPUESTAS DE REFUERZO DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE MOVILIDAD.

Las principales propuestas se centran en dos ejes estratégicos: la desfragmentación territorial y la redistribución eficiente de flujos de automóviles hacia las vías de alta capacidad.

3.1.5.2.1 REFUERZO DE INFRAESTRUCTURA DE MOVILIDAD SOBRE LA A-12.

Se propone un refuerzo de la infraestructura de movilidad formado por una plataforma de Conexión Multimodal sobre la A-12. Esta actuación pretende cohesionar los tres núcleos urbanos de Zizur Mayor. Su necesidad viene principalmente intensificada por la nueva ampliación de la Urbanización de Ardoi, ya que acentúa la fragmentación del municipio, debido al crecimiento del porcentaje de población que residirá al norte de la autovía. Actualmente el número de viviendas de la Urbanización Zizur supone el 54,9% del total y pasará al 42,3% con el desarrollo del nuevo suelo urbanizable, es decir, la mayoría de las viviendas del municipio se ubicarán al norte de la A12, por ese motivo es necesario un refuerzo de infraestructura de conexión con las dotaciones generales y servicios existentes en la Urbanización Zizur.

El objetivo del refuerzo de la conectividad es establecer un vínculo físico directo y fluido de movilidad sostenible entre el nuevo sector urbanizable residencial y la urbanización de Ardoi con la Urbanización de Zizur y el Pueblo, mitigando el efecto barrera de la Autovía del Camino.

La plataforma de conexión se diseñará como un área de estancia y de tránsito que soporte flujos multimodales. Deberá integrar la continuidad de la infraestructura verde, funcionando como un pulmón conector que amabilice el tránsito peatonal y ciclista.

El impacto en la movilidad activa debido al refuerzo de la infraestructura de movilidad, permitirá recorridos más directos y seguros, reduciendo la dependencia del vehículo privado para desplazamientos internos y disminuyendo los tiempos de acceso de dotaciones y servicios mediante itinerarios cómodos y accesibles para toda la población.

El refuerzo de la Infraestructura de movilidad sobre la A12 se estima que estará conformado por una plataforma de estructuras de vigas prefabricadas, (sin apoyos en la mediana de la A-12), y con una longitud total de 80 m.

3.1.5.2.2 EJE DE CONEXIÓN Y REDISTRIBUCIÓN VIARIA URBANIZACIÓN ZIZUR- URBANIZACIÓN DE





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.



ARDOI

Ante el estrangulamiento del nudo principal de conexión de la A-12 y la infrautilización del enlace de Ardoi, se propone la creación de un nuevo vial que permita una nueva salida para la Urbanización de Zizur.

El Trazado propuesto, Conecta la calle Parque Talluntze (Urbanización) hasta la calle Sagüesgaña (Ardoi), permite la redistribución de Flujos; el objetivo principal es permitir que los residentes de la Urbanización dispongan de una salida alternativa y directa hacia la autovía A-12 a través del nudo de Ardoi.

Descongestión del Nudo Crítico: Al derivar parte del flujo de salida de la Urbanización hacia el enlace de Ardoi (actualmente con capacidad excedente), se libera de carga el nudo central de conexión del nudo del anillo, reduciendo el flujo del automóvil en el punto de mayor conflicto viario del municipio.

Permeabilidad Transversal: Este vial no sólo servirá para la salida a la autovía, sino que consolidará la conexión interna entre la Urbanización y Ardoi, facilitando el acceso a servicios y dotaciones de ambos sectores sin necesidad de circular por las vías perimetrales o de alta capacidad.

3.1.5.2.3 OTRAS PROPUESTAS PARA EL FOMENTO DE LA MOVILIDAD SOSTENIBLE

Se han reflejado en el artículo correspondiente de la normativa general CONDICIONES EDIFICATORIAS PARA LA MOVILIDAD SOSTENIBLE, las propuestas para favorecer el transporte público, entre ellas la ubicación en los portales de viviendas colectivas de cuartos de bicicletas.

3.1.6 EFICACIA Y EFICIENCIA ENERGÉTICA

La propuesta del PUM se recoge en el artículo de la normativa general EFICACIA Y EFICIENCIA ENERGÉTICA DE LAS EDIFICACIONES varias medidas de mejora en este aspecto:

Los proyectos de las nuevas edificaciones contemplarán medidas de eficacia y eficiencia energética de acuerdo a lo que establezca la legislación vigente en la materia. Actualmente está en vigor el Código Técnico de la Edificación, Documento Básico de Ahorro de Energía, por lo que las medidas que se señalen en él serán de obligado cumplimiento en el momento de desarrollo del Plan.

Se señala como criterio para los diferentes Sectores Espaciales la correcta orientación de las nuevas edificaciones para beneficiarse de factores naturales como los efectos del soleamiento y el régimen de vientos.

En cuanto al uso de instalaciones de energías renovables, se posibilita la instalación de placas en cualquier edificación del núcleo urbano, siempre que se cumplan unas determinadas condiciones de estética, excepto en las zonas protegidas y edificaciones catalogadas.





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.



En aras a fomentar las intervenciones de mejora de la envolvente que reduzcan la demanda energética, en las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, los aumentos de volumen o superficie construida derivados de la realización de obras de mejora energética no se tendrán en cuenta en relación con los límites máximos aplicables a los citados parámetros.

Por otra parte, las Ordenanzas de la Edificación establecen los criterios para el cierre de balcones, terrazas, condiciones de cerramientos, cubriciones en plantas bajas, etc....

En lo que respecta a la urbanización el PUM fomenta el correcto tratamiento de los aspectos bioclimáticos, así como la mejora de los espacios públicos a bajo coste, dando prioridad al uso de flora local e implantando estrategias de ahorro en materia de riego y mantenimiento.

3.1.7 INFRAESTRUCTURAS.

3.1.7.1 NECESIDADES INFRAESTRUCTURAS

3.1.7.1.1 RED DE ABASTECIMIENTO

Zizur Mayor / Zizur Nagusia forma parte de la Mancomunidad de Aguas de la Comarca de Pamplona, entidad que se encarga de la gestión del ciclo integral del agua, entre otros servicios.

La red de abastecimiento de la Mancomunidad de la Comarca de Pamplona forma una extensa y compleja red mallada, cuyas principales fuentes de suministro son el manantial de Arteta y el embalse de Eugui que abastecen a las ETAP de Eguillor y Urtasun respectivamente. La capacidad de tratamiento de la ETAP de Eguillor es de 800 l/s y la de Urtasun de 1.050 l/s. Además, la Mancomunidad cuanta con la posibilidad de captar agua del Canal de Navarra y de otras captaciones menores, la que garantiza el suministro de agua potable de la Comarca.

Según la información disponible en abierto de la red de abastecimiento, la red de distribución en baja del municipio cuenta con dos conexiones a la red de alta de la Mancomunidad, una al norte y otra al sur.

La primera de ellas proviene desde el depósito de Gazólaz ubicado en la localidad del mismo nombre, en el límite noroeste del municipio de Zizur Mayor, en ladera sur de la Sierra de Zizur. Desde este depósito parte una tubería de fundición de Ø500 mm que se bifurca en dos tuberías del mismo diámetro: una discurre hacia el oeste abasteciendo a los pueblos cercanos y la otra discurre hacia el este, abasteciendo el casco urbano de Zizur Mayor/Zizur Nagusia, la Urbanización de Ardoi, el polígono de Gazolaz y conectando con la red de la urbanización de Zizur Mayor / Zizur Nagusia en su parte noroeste.

El depósito de Gazolaz es una estructura de hormigón armado de planta hexagonal de 35 m de lado y una altura variable de entre 5,50 y 6,00 m, semienterrado y compuesto por dos vasos independientes que le confieren una capacidad total de 15.000 m³. Este depósito se alimenta directamente desde la ETAP de Eguillor.





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.



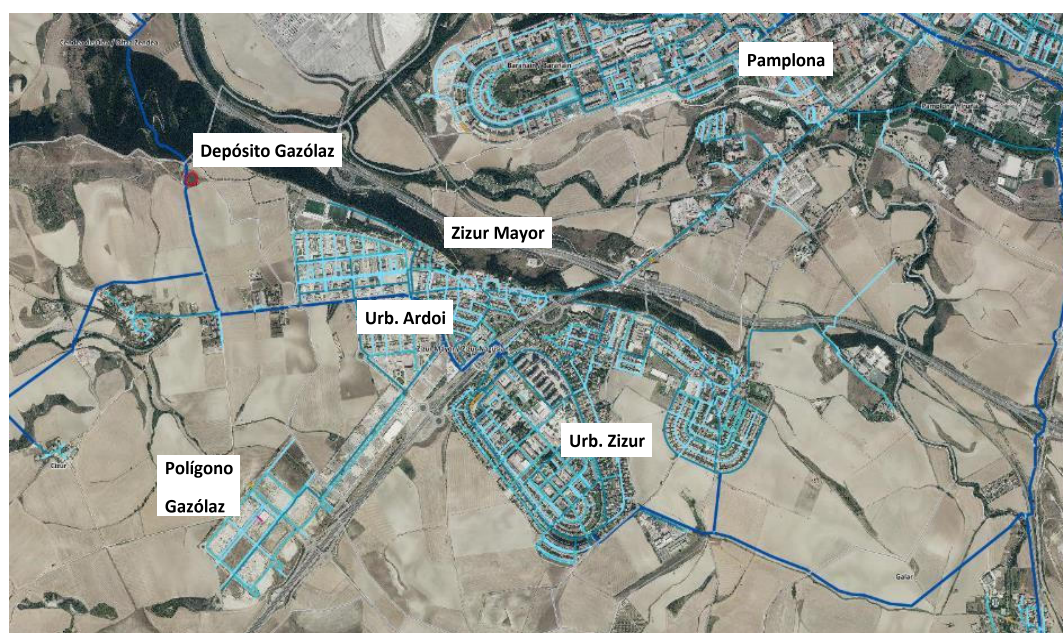
La red de distribución en baja de la urbanización de Zizur Mayor / Zizur Nagusia cuenta con otra conexión con la red de alta de la Mancomunidad en la parte sureste del casco urbano, hasta donde llega una tubería de fundición de Ø300 mm proveniente desde Pamplona a través de la Meseta de Cordovilla.

La red de distribución en baja del casco urbano de Zizur Mayor/Zizur Nagusia, la Urbanización Ardoi y el polígono industrial de Gazólaz está compuesta principalmente por tuberías de fundición en las arterias principales con diámetros que oscilan entre 400 y 100 mm. Desde estas arterias principales se derivan los ramales secundarios y las acometidas a los puntos de consumo. Las acometidas de diámetro 80 mm (industriales o bloques de edificios) son de fundición mientras que los diámetros inferiores (63, 40 y 32 mm) están compuestos en su mayoría por tuberías de polietileno de baja densidad. También hay algunas calles del casco urbano de Zizur Mayor / Zizur Nagusia en las que la tubería principal es de polietileno de alta densidad de 110 mm, en vez de fundición.

En el caso de la urbanización de Zizur Mayor/Zizur Nagusia, la red es más heterogénea, ya que aún existe una parte de la red original de arterias y ramales principales de fibrocemento con diámetros que varían entre los 450 y los 100 mm, sobre todo en la parte norte de la urbanización. En los tramos nuevos o que se han sustituido con los años, la red está formada por tuberías de fundición en diámetros superiores a 80-100 mm y tuberías de polietileno de baja densidad para las acometidas, al igual que en el resto del municipio.

Las tuberías de distribución que recorren las calles del núcleo urbano formando una red mallada que posibilita el suministro a todos los puntos de consumo.

En la siguiente imagen se muestra un esquema de la red con las tuberías de la red de alta en azul oscuro, las tuberías de la red de baja en azul claro y el depósito de Gazólaz marcado en rojo.





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 red cuenta con los correspondientes accesorios y válvulas necesarios para su control y gestión, en función del material y diámetro de cada tramo.

En cuanto a la garantía de suministro, teniendo en cuenta la capacidad del depósito de Gazólaz (15.000 m³) y la dotación de abastecimiento máxima recomendada en el Plan Hidrológico de Cuenca vigente de 340 l/Hab · día, se obtiene:

$$\text{Consumo diario} = 15.715 \text{ Hab} \times 0,34 \text{ m}^3/\text{Hab} \cdot \text{día} = 5.343,10 \text{ m}^3/\text{día}$$

Por tanto, el depósito es capaz de abastecer al municipio durante casi 3 días completos en caso de emergencia. Como ya se ha mencionado la Mancomunidad de la Comarca de Pamplona cuenta con capacidad suficiente para potabilizar 1.850 l/s lo cual sumado a la capacidad de almacenamiento de todos sus depósitos y la posibilidad de contar con recursos adicionales en caso de emergencia es más que suficiente para abastecer las necesidades actuales y futuras del municipio (Zizur Mayor).

3.1.7.1.2 RED DE SANEAMIENTO DE AGUAS FECALES

Al igual que la red de abastecimiento, la red de saneamiento de aguas fecales es de titularidad de la Mancomunidad de la Comarca de Pamplona.

La red de saneamiento de Zizur Mayor / Zizur Nagusia es una red fundamentalmente separativa (distinguiendo aguas pluviales y fecales) excepto en la parte más antigua de la Urbanización de Zizur Mayor / Zizur Nagusia que es de tipo unitario, por lo que en sus colectores confluyen las aguas pluviales recogidas en tejados y sumideros, con las aguas fecales.

La mayoría de las conducciones de la red, incluidos los colectores principales son de hormigón, excepto las más modernas que son de PVC. Los diámetros de las tuberías de hormigón oscilan entre 200 y 1800 mm, mientras que las de PVC son de 160 a 400 mm.

El municipio se puede dividir en tres vertientes en función del vertido de sus aguas fecales:

- La urbanización de Ardoi recoge todas sus aguas fecales en un colector de PVC Ø400 mm que discurre hacia el sur y posteriormente en dirección suroeste atravesando el polígono industrial de Gazólaz y recogiendo las aguas fecales de este. Desde el polígono parte un colector de HA Ø600 mm que discurre en dirección noroeste hacia Gazólaz y luego continúa hacia el norte hasta llegar a la EDAR de Arazuri.
- Una pequeña parte del noreste del casco urbano de Zizur Mayor vierte sus aguas fecales a un colector de PVC Ø315 mm que discurre en dirección noroeste por la Avenida Aróstegui hacia el emisario existente en la margen izquierda del río Elorz que llega a la EDAR de Arazuri.
- La mayor parte de las aguas fecales del casco urbano de Zizur Mayor y de la Urbanización de Zizur Mayor son recogidas por la red de colectores de fecales y evacuadas por un colector de HA Ø500 mm que discurre en dirección este en paralelo al Barranco de la Morea, hasta conectar con el emisario unitario del río Elorz existente en la localidad de Galar.





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



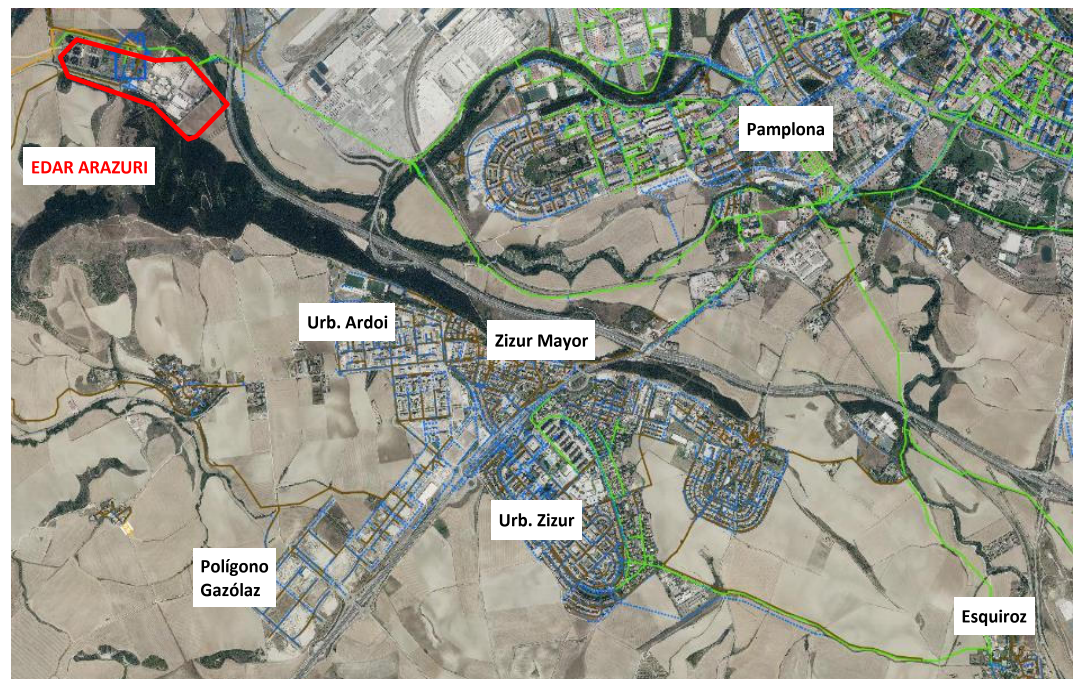
El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



- La parte más antigua de la Urbanización de Zizur Mayor / Zizur Nagusia (parte este de la Ronda San Cristóbal y adyacentes) cuenta con una red unitaria que discurre en paralelo al colector de fecales hasta el emisario del río Elorz en Galar, pero en este caso el colector unitario está formado por tubería de HA Ø1600 mm.

Toda la red funciona por gravedad, sin necesidad de bombeos en ningún tramo.

En la figura siguiente se muestra un esquema de la red de saneamiento obtenida del portal IDENA en la cual se observa en azul la red de aguas pluviales, en marrón la red de aguas fecales y en color verde la red unitaria. También se han señalado la EDAR de Arazuri en la cual se tratan todas las aguas fecales de la Comarca de Pamplona.



Es necesario mencionar que la parte unitaria de la red de saneamiento es muy difícil de mejorar debido a la tipología de viviendas (chalets y unifamiliares) ya que para ello debería actuarse en las propiedades privadas, lo cual no es posible desde el ámbito municipal.

En cuanto a la capacidad de la EDAR, según datos de la Mancomunidad de la Comarca de Pamplona las instalaciones están diseñadas para acoger un total de 770.000 habitantes equivalentes con un caudal medio de 1.200 - 1.300 l/s.

3.1.7.1.3 RED DE SANEAMIENTO DE AGUAS PLUVIALES

Análogamente a la red de saneamiento de aguas fecales, la red de saneamiento de aguas pluviales es de titularidad de la Mancomunidad de la Comarca de Pamplona.

El municipio se puede dividir en tres vertientes en función del vertido de sus aguas pluviales:





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.



- La urbanización de Ardoi, el polígono industrial de Gazólaz y la parte sur del casco urbano de Zizur Mayor vierten sus aguas en las acequias y barrancos que discurren en dirección oeste hacia el río Arga.
- La parte norte del casco urbano de Zizur Mayor vierte sus aguas a los barrancos de la ladera norte de la Sierra de Zizur, discuriendo en dirección norte hacia el río Elorz.
- La Urbanización de Zizur Mayor vierte sus aguas en los barrancos que discurren en dirección este hacia el río Elorz. Para evitar inundaciones como las ocurridas en el año 2013 se ejecutó en 2014-2015 un nuevo colector de hormigón armado de Ø1800 mm que desagua en el Barranco de la Morea junto al límite este del municipio.

3.1.7.1.4 RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA

El municipio de Zizur Mayor / Zizur Nagusia es el 6º municipio más poblado de Navarra, lo que, unido a su ubicación en el entorno metropolitano de Pamplona, con el cinturón industrial que rodea a la capital y la cercanía del polígono industrial de Landaben hace que el municipio esté atravesado por múltiples líneas aéreas de alta tensión, contando con una subestación eléctrica (STR Zizur Mayor) al norte del municipio junto a la Autovía A-15.

En los cascos urbanos no existen apenas tramos aéreos, ya que todas las líneas eléctricas tanto de alta como de baja tensión discurren por canalizaciones subterráneas, bien desde la STR o bien desde las líneas aéreas que rodean los cascos urbanos.

Cabe comentar la existencia de una línea aérea de transporte de energía eléctrica, de 220 k, titularidad de Red Eléctrica, que discurre por los límites Sur y Oeste del Municipio y conecta las subestaciones de Cordovilla y Arazuri.

3.1.7.1.5 RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

El Municipio cuenta con red de alumbrado público de titularidad municipal, a excepción del alumbrado de la calzada de la Autovía A-12, asociado a la carretera.

Sus características son diversas, resultado de las necesidades lumínicas de los diferentes espacios, el tiempo transcurrido desde su ejecución, así como las renovaciones realizadas en el Municipio.

3.1.7.1.6 RED DE GAS

Zizur Mayor cuenta con suministro de gas natural de titularidad de la compañía NEDGIA-NATURGY. La conducción principal de gas es de Media Presión tipo B (MPB), y proviene de Pamplona paralela a la Avenida de Aróstegui.





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.



3.1.7.1.7 REDES DE TELECOMUNICACIONES

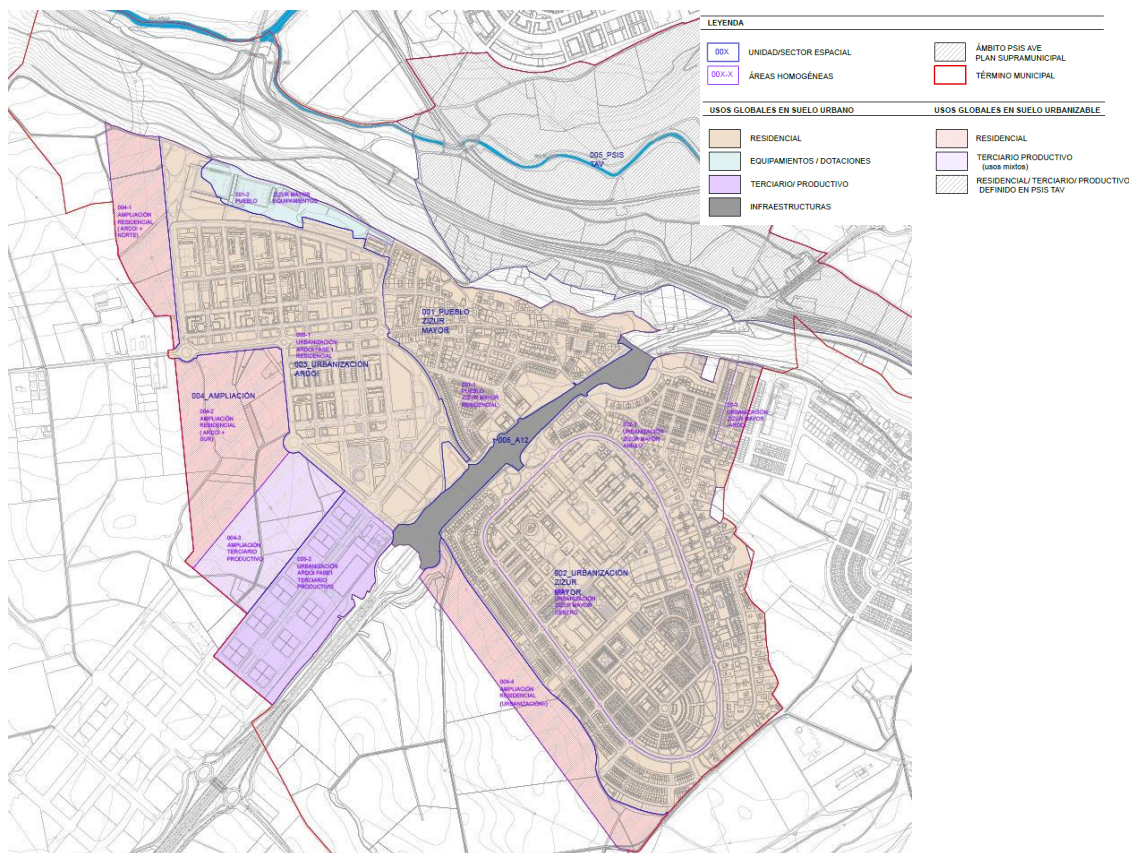
El Municipio cuenta actualmente con redes de telecomunicaciones de las compañías Telefónica y Ono que dan servicio al conjunto del núcleo urbano y adicionalmente una línea de telecomunicaciones de titularidad de NASERTIC que discurre paralelo a la Autovía A-12.

3.1.7.1.8 RECOGIDA DE RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS

El servicio de recogida de residuos sólidos urbanos (RSU) es prestado por la Mancomunidad de la Comarca de Pamplona. El sistema de recogida selectiva de residuos, mediante camiones, está basado en 5 fracciones donde se depositan los residuos domésticos: materia orgánica, papel-cartón, vidrio, envases, y resto, y se complementa con otras recogidas especiales como los puntos limpios para residuos especiales en el hogar, la recogida de objetos voluminosos, los contenedores de ropa y calzado.

3.1.7.2 PROPUESTA INFRAESTRUCTURAS

La ordenación propuesta, tal y como se puede observar en la siguiente figura, contempla la implantación dos nuevas zonas urbanas, la primera al Oeste del núcleo existente de Ardoi, con aproximadamente 1.600 nuevas viviendas (áreas homogéneas 004-1 y 004-2) y un área de actividad terciaria de 55.000 m² (área homogénea 004-3) y una segunda zona residencial, al Suroeste de la Urbanización, con aproximadamente 400 nuevas viviendas (área homogénea 004-4).





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.



Adicionalmente a las nuevas áreas homogéneas en el presente PGM se definen cuatro Unidades de Ejecución (UE), dos en el ámbito del Casco Antiguo (UE-A7 y UE-A36) y dos en la Urbanización de Zizur Mayor (UM-A30 y UM-A31), tal y como se refleja en los planos.

Por tratarse de actuaciones en suelo urbano consolidado y de mucha menor envergadura que las nuevas áreas homogéneas y que ya cuentan con edificaciones o bien estaban incluidas en el Plan vigente del año 2024, se considera que las redes de infraestructuras existentes tienen capacidad para asumir

A continuación, se analiza la suficiencia para cada una de las redes de infraestructuras urbanas y las actuaciones previstas:

3.1.7.2.1 RED DE ABASTECIMIENTO

De acuerdo con los informes e indicaciones de Mancomunidad de la Comarca de Pamplona, se prevén las siguientes actuaciones de conexión y refuerzo de infraestructura de abastecimiento exteriores al ámbito, que garantizarán el suministro de agua potable, dando servicio tanto a los nuevos sectores de Zizur Mayor y otros planeamientos que se encuentran en desarrollo en la Comarca de Pamplona, así como a los usuarios actuales.

- Ampliación del depósito de Gazolaz.
- Nueva conducción arterial desde el depósito de Gazolaz hasta el denominado "nudo de Iza".
- Construcción de un tramo de la red arterial, de aproximadamente 3.000 m de longitud, entre el antedicho nudo de Iza y el nudo de Santa Lucía (con tubería DN 1.000 mm).

En los planos de ordenación se representan los trazados de dichas conducciones de manera orientativos y se concretarán de acuerdo con MCP en fases posteriores.

Tanto las conexiones y refuerzos de infraestructuras exteriores como las redes interiores de las urbanizaciones se definirán en los posteriores instrumentos de planeamiento y proyectos de urbanización de acuerdo con la Ordenanza de Abastecimiento de la Mancomunidad de la Comarca de Pamplona.

3.1.7.2.2 RED DE SANEAMIENTO DE AGUAS FECALES

En el informe de la Mancomunidad de la Comarca de Pamplona, a la versión preliminar de la EMOT, a fecha 13.09.2024, se indica que la MCP ha llevado cabo un análisis de la capacidad de las infraestructuras de saneamiento existentes.

En lo que se refiere a las áreas homogéneas 004-1, 004-2 y 004-3 junto a Ardoi están condicionadas por el colector comarcal que da servicio a los sectores Ardoi (Zizur Mayor) y al área de actividades económicas de Gazolaz, construido por la Mancomunidad en base a un convenio suscrito en el año 2005 con el Ayuntamiento de Zizur Mayor y el Ayuntamiento de la Cendea de Cizur y fue sufragado íntegramente por los ayuntamientos. El colector se diseñó para que pudiera





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.



servir a futuros desarrollos que se concretaron en el convenio, y además la MCP ha constatado que el colector construido cuenta con una capacidad hidráulica por encima de la reservada. Si la propuesta de crecimiento del PGM de Zizur Mayor superase esta reserva todavía disponible en la capacidad de la instalación será preciso ampliarla, sin perjuicio de estudio de otras alternativas técnicas, siendo los promotores de los nuevos desarrollos quienes acometerán las obras necesarias.

Dicho colector es del tipo de hormigón armado de diámetro 600 mm. De acuerdo con el perfil longitudinal del terreno y de manera coherente con la Ordenanza de Saneamiento de la MCP, se considera que tiene una pendiente longitudinal mínima del 0,50%.

Preliminarmente, se calcula que un colector de dichas características tiene capacidad para evacuar un caudal de 394 l/seg.

Con una dotación de abastecimiento de 300 l/Hab/día y coeficiente punta de 3, se calcula que un caudal punta de 394 l/seg corresponde a 37.824 habitantes, población muy superior a la actual de Zizur Mayor, su ampliación prevista en el presente PUM, el resto de los municipios a los que da servicio el colector de fecales de Ø600 mm, como Gazolaz, Paternain, Sagüés y el polígono de actividades económicas CL3.

En lo que se refiere a la zona de ampliación de la Urbanización Zizur (área homogénea 004-4), la propuesta de desarrollo residencial está condicionada por la capacidad disponible en las redes de la urbanización Zizur Mayor, de manera que no podrá conectarse a las redes existentes de esta urbanización. Planteándose la alternativa de disponer la red de saneamiento de aguas fecales por el nuevo ámbito residencial hasta alcanzar el emisario que recoge la urbanización Zizur que discurre en dirección a la población de Esquiroz, al Este de Zizur Mayor.

En los planos de ordenación se representan los tres colectores que sirven de "emisarios" de aguas fecales de cada una de las zonas existentes de Zizur Mayor (Casto Antiguo, Urbanización y Ardoi) y a los que conectarán los nuevos desarrollos, en el caso de Urbanización y Ardoi.

El trazado definitivo de la red y sus características concretas se definirán en los posteriores instrumentos de planeamiento y proyectos de urbanización de acuerdo con la Ordenanza de Saneamiento de la Mancomunidad de la Comarca de Pamplona.

3.1.7.2.3 RED DE SANEAMIENTO DE AGUAS PLUVIALES

En los nuevos sectores de la ordenación se dispondrán de sistemas de drenaje sostenible con arreglo a lo dispuesto en el punto 7 del artículo 126 ter del RDPH.

La red de aguas pluviales de la ampliación de la zona de Ardoi y el sector de carácter terciario verterán sus aguas a la regata Idiazabal, curso de agua al que por la orografía del terreno discurre el agua de lluvia actualmente, tanto de las superficies sin urbanizar como de la zona urbana.





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.



De forma similar al saneamiento de aguas fecales, la red de aguas pluviales en lo que se refiere a la zona de ampliación de la Urbanización Zizur, la propuesta de desarrollo residencial está condicionada por la capacidad disponible en las redes de la urbanización Zizur Mayor, de manera que no podrá conectarse a las redes existentes de esta urbanización. Planteándose la alternativa de disponer la red de saneamiento de aguas pluviales por el nuevo ámbito residencial hasta alcanzar el emisario que recoge la urbanización Zizur que discurre en dirección a la población de Esquiroz, al Este de Zizur Mayor o puntos de vertido en cauces naturales.

En los planos de ordenación se representan de manera orientativa los puntos de vertido a cauces existentes de los colectores de saneamiento de aguas pluviales a disponer, así como el trazado exterior a la zona consolidada en el caso de la nueva superficie ordenada en el ámbito de la Urbanización de Zizur Mayor.

El trazado definitivo de la red y sus características concretas se definirán en los posteriores instrumentos de planeamiento y proyectos de urbanización de acuerdo con la Ordenanza de Saneamiento de la Mancomunidad de la Comarca de Pamplona.

3.1.7.2.4 RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA

En los nuevos sectores, tanto residenciales como de actividad terciaria, en vista de la extensa red existente y de los futuros desarrollos previstos, no se considera necesaria ampliación alguna, tendiendo tanto la subestación como las líneas de distribución capacidad suficiente para la demanda futura.

El trazado definitivo de la red y sus características concretas se definirán en los posteriores instrumentos de planeamiento y proyectos de urbanización.

El único punto a destacar en vista a los futuros desarrollos consiste en la necesidad de realizar desvíos o modificaciones de líneas aéreas existentes en las futuras áreas homogéneas tanto en la ampliación de Ardoi (004-1, 004-2 y 004-3) en ampliación de la Urbanización Zizur Mayor (004-4).

Especialmente relevante es el desvío planteado de la línea de titularidad de Red Eléctrica de España (REE) de 220 kV, que discurre por el límite Sur y Oeste del Municipio y que es preciso desviar en el tramo correspondiente a las nuevas áreas homogéneas adyacentes al núcleo de Ardoi.

En el plano de ordenación de infraestructura eléctrica se representan dos alternativas para el desvío de dicha línea de 220 kV. El trazado definitivo del desvío, así como su tipología será definido por la entidad titular de la misma, REE.

3.1.7.2.5 RED DE ALUMBRADO

Todos los viales y espacios públicos contarán con su correspondiente alumbrado público, que se definirá en detalle mediante la realización de estudios lumínicos en sus correspondientes proyectos de urbanización.





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.



3.1.7.2.6 RED DE GAS

La red de gas de los nuevos sectores conectará con la red de MPB existente. Los puntos de conexión, así como las características de la red se definirá en los correspondientes proyectos de urbanización.

3.1.7.2.7 RED DE TELECOMUNICACIONES

Se propone disponer de red de telecomunicaciones que deberá cumplir con las normativas técnicas sectoriales aprobadas legalmente o en ausencia de estas, las aprobadas por organismos de normalización españoles (UNE) o europeos (ETSI, CEN/ENELEC, etc.), sin que se establezca en la presente ordenación ningún tipo restricción en cuanto a requisitos técnicos concretos.

La definición de la red se realizará en los posteriores instrumentos de planeamiento de detalle y elementos y tipología se definirán en los correspondientes proyectos de urbanización, si bien preliminarmente se plantea que dicha red discurrirá bajo los viales de la urbanización y conectará con las redes de telecomunicaciones existentes en los límites de los ámbitos.

3.1.7.2.8 RECOGIDA DE RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS

No se prevé la ejecución de sistemas de recogida neumática de residuos sólidos urbanos, manteniéndose el sistema de gestión de RSU actual en el Municipio.





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.



3.2 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN POR UNIDADES ESPACIALES

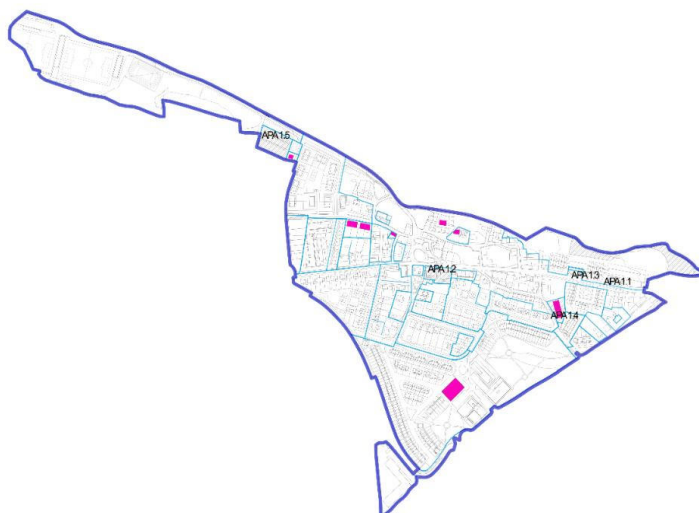
3.2.1 UNIDAD ESPACIAL SE-001 PUEBLO ZIZUR MAYOR

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.

En esta revisión del planeamiento se incorporan o referencian a la documentación gráfica y/o escrita (normativa particular de las unidades morfológicas) las modificaciones aprobadas desde 2004 que se han listado en la memoria informativa del presente plan.



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.



3.2.1.1 ACTUACIONES PENDIENTES DEL PLANEAMIENTO APROBADO

En el SUELO URBANO CONSOLIDADO, se mantienen las actuaciones pendientes de edificación en las unidades morfológicas A28, A13, A25 y la parcela 11.2 del Casco Histórico.

En el SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, tal como lo clasifica el Plan de 2004, las actuaciones pendientes de desarrollo son:

3.2.1.1.1 UM A31

Unidad de ejecución procedente del plan de 2004 para 4 viviendas pareadas, ha sido objeto de reparcelación en 2007 pero no se ha ejecutado la edificación. Por lo tanto, es un **suelo urbano consolidado** pendiente de edificación.

3.2.1.1.2 UM A30

Unidad de ejecución procedente del plan de 2004 (se redelimitó en 2009) para la construcción de una vivienda dentro de una parte de la parcela 54 pol2.

Conforme a la legislación actual es un **suelo urbano consolidado** por la urbanización, pero no se ha ejecutado ni se ha materializado la cesión prevista para esta actuación, por lo que la edificabilidad no se ha consolidado. Para posibilitar en la parcela 54.2 la construcción de una vivienda en las alineaciones indicadas, **se constituye una actuación de dotación**, sujeta a las cesiones legalmente exigibles. Se define como una actuación asistemática, directa por concesión de licencia, con el pago de la cesión del 10% del incremento de aprovechamiento.

(Las cesiones exigibles en esta actuación se limitará al 10% del incremento de aprovechamiento, no requiriéndose un reajuste de dotaciones públicas al mantenerse las previsiones de densidad y edificabilidad del PM2004 por lo que no se genera desequilibrio en la proporción de suelo para dotaciones.)

3.2.1.1.3 UM A33

Unidad de ejecución procedente del plan de 2004 para la construcción de una vivienda en las alineaciones indicadas en la parcela 74.2.

Conforme a la legislación actual es un **suelo urbano consolidado** por la urbanización, pero no se ha ejecutado ni se ha materializado la cesión prevista para esta actuación, por lo que la edificabilidad no se ha consolidado. Para posibilitar en la parcela 74.2 la construcción de una vivienda en las alineaciones indicadas, **se constituye una actuación de dotación**, sujeta a las cesiones legalmente exigibles. Se define como una actuación asistemática, directa por concesión de licencia, con el pago de la cesión del 10% del incremento de aprovechamiento.

(Las cesiones exigibles en esta actuación se limitará al 10% del incremento de aprovechamiento, no requiriéndose un reajuste de dotaciones públicas al mantenerse las previsiones de densidad y edificabilidad del PM2004 por lo que no se genera desequilibrio en la proporción de suelo para dotaciones.)





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.



3.2.1.2 ACTUACIONES PROPUESTAS

El PUM plantea como NUEVAS PROPUESTAS:

3.2.1.2.1 CASCO ANTIGUO

En desarrollo del presente Plan podrá plantearse un plan Especial que complemente de forma más detallada la normativa particular establecida para este ámbito. El presente Plan se refiere ámbito del Casco Antiguo como el no integrado en unidades morfológicas dentro del Unidad espacial SE-001 PUEBLO ZIZUR MAYOR.

3.2.1.2.2 PAR.191 B AVD. BELASCOAIN 13

Esta parcela con su edificación, la Casa de la Torre del siglo XVI (que es el segundo edificio más antiguo del municipio, sólo superado por la iglesia de San Andrés), ha sido adquirida por el Ayuntamiento en 2025, al salir a la venta para preservar el patrimonio histórico y darle un uso ciudadano en el corazón del casco antiguo.

Se le asigna el uso dotacional público polivalente a esta parcela en el PUM.

3.2.1.2.3 UNIDAD DE EJECUCIÓN UE A36

En el entorno de las Antiguas Escuelas, edificio municipal en el Casco Antiguo se delimita una Unidad Morfológica A36 para una actuación de iniciativa del Ayuntamiento para vivienda de protección pública.

Se ha definido una volumetría de dos bloques de vivienda colectiva protegida, en consonancia con la estética del entorno y también teniendo en cuenta la dimensión necesaria de la actuación para resultar viable económicamente.

A cargo de la unidad se urbanizará la conexión entre la calle San Andrés y la calle San Isidro, las obras necesarias de urbanización de los espacios públicos de la unidad, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios.

3.2.1.2.4 UNIDAD DE EJECUCIÓN UE A7

La propuesta para la Unidad A7 responde a la necesidad estratégica de eliminar unas tipologías inadecuados en el corazón del casco urbano. Actualmente, la presencia de estas naves adosadas supone una barrera física y visual entre el Pueblo de Zizur y el desarrollo de la Urbanización de Ardoi. Albergan talleres, excepto una de ellas en la que se encuentran las dependencias de la policía municipal.

La regeneración transforma este ámbito de "Suelo Urbano Consolidado Terciario-servicios" a "Suelo Urbano No Consolidado Residencial", permitiendo una operación de reforma interior que dota al municipio de vivienda, comercio o servicios de proximidad y mejores espacios públicos.

A cargo de la unidad se reurbanizarán la calle Camino de Gazolaz para regularizar su anchura y la Calle Arridia, acorde con el entorno próximo.





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 propone la planta baja para uso terciario (servicios y comercio), lo que favorecerá la actividad en la zona y que la calle sea un espacio vivo, seguro.

Formalmente se configura una planta baja amplia que permita el desarrollo de servicios de cierto tamaño (servicios generales dotacionales, supermercados, talleres, ...) bajo las plantas superiores que albergarán las viviendas propuestas, en una volumetría en consonancia con las edificaciones de la urbanización de Ardoi más próximas.

Vivienda Protegida: el porcentaje de viviendas sujetas a protección pública ayuda a garantizar el acceso a la vivienda para los sectores con menos recursos.

La propuesta permite que, en caso de que se considere conveniente, el suelo propiedad del Ayuntamiento pueda generar viviendas que atiendan necesidades específicas del municipio (como jóvenes de Zizur, cooperativas), no vinculándose necesariamente a los regímenes de protección pública, sino permitiendo una gestión patrimonial directa y flexible.

3.2.1.2.5 A26

Es un suelo urbano consolidado de propiedad municipal empleado actualmente para almacén municipal.

Está en un enclave estratégico en el punto de conexión de los 3 núcleos urbanos, de máxima visibilidad, y tiene potencialidad para desarrollo de usos mixtos (terciario, dotacional, residencial de diversa tipología...) Su desarrollo permitirá trasladar el almacén a otra parcela (por ejemplo, a la parcela dotacional de la zona productiva), con menor impacto visual en la zona residencial y dotacional.

La propuesta delimita la parcela A26 y parte de la M6 de Ardoi como ÁREA DE RENOVACIÓN URBANA para establecer en su desarrollo posterior, condiciones alternativas a las actuales. Al ser un ámbito de suelo urbano consolidado público se remite el desarrollo del área de renovación urbana a la figura de planeamiento que en su momento establezca la legislación vigente (actualmente PEAU) de iniciativa pública, donde podrá adecuar el límite de la actuación y se establecerán, las determinaciones estructurantes y pormenorizadas de usos, edificabilidades, condiciones formales alternativas a la actual y de gestión.





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



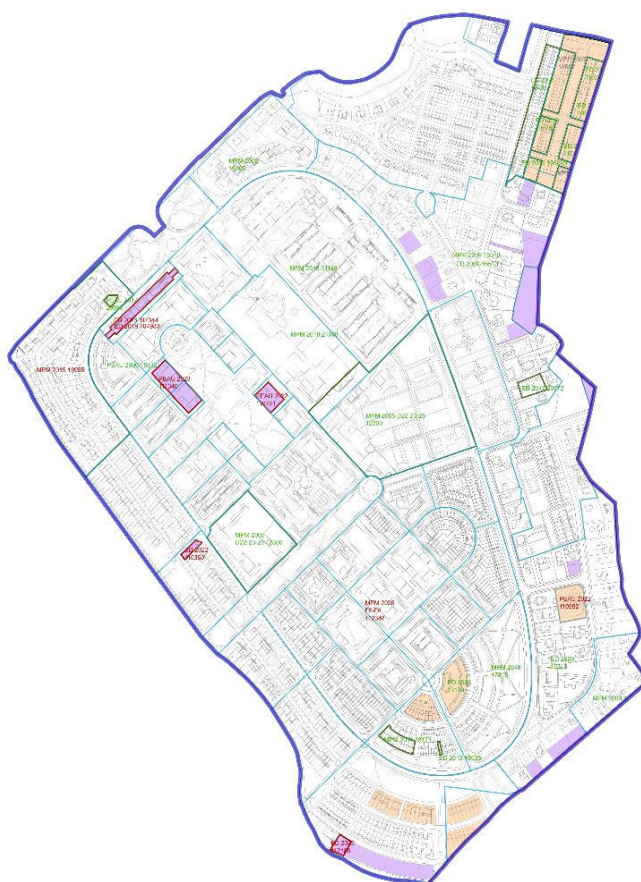
El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



3.2.2 UNIDAD ESPACIAL SE-002 URBANIZACIÓN ZIZUR MAYOR

Este ámbito ha desarrollado a partir de los años 80. Se han materializado las previsiones del Plan Municipal de 2004 casi en su totalidad.

En esta revisión del planeamiento se incorporan o referencian a la documentación gráfica y/o escrita (normativa particular de las unidades morfológicas) las modificaciones aprobadas desde 2004 que se han listado en la memoria informativa del presente plan.



3.2.2.1 ACTUACIONES PENDIENTES DEL PLANEAMIENTO APROBADO

En el SUELO URBANO CONSOLIDADO, se mantienen las actuaciones pendientes de edificación en las unidades morfológicas C5 (3 viviendas PEAU APA2.4 +1 ejecutada), H29 (1 vivienda), C7 (1 vivienda), D19 (17 vivienda) y las dotacionales C7 y C8.

En el SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, tal como lo clasifica el Plan de 2004, las actuaciones pendientes de desarrollo son:





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.



3.2.2.1.1 C5

Existen 11 ámbitos delimitados por el Plan de 2004 como suelo urbano no consolidado en previsión del desarrollo de una vivienda unifamiliar en cada uno.

En 9 de los casos, parcelas 357, 507, 354, 1960, 282, 260, 264, 263 y 262 del polígono 2, conforme a la legislación actual se trata de ámbitos de **suelo urbano consolidado**, pero no se ha ejecutado ni se ha materializado la cesión prevista para esta actuación, por lo que la edificabilidad no se ha consolidado.

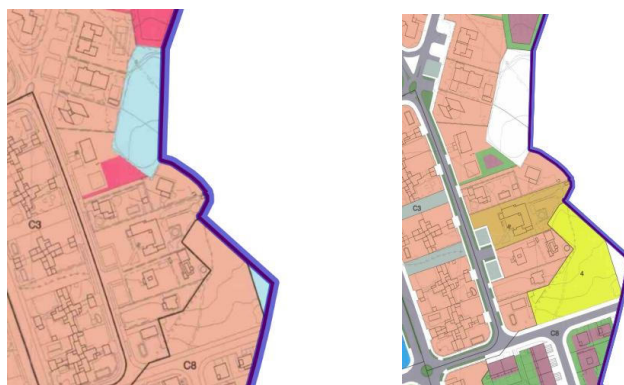
Para posibilitar la construcción de una vivienda en las alineaciones indicadas, **se constituye una actuación de dotación en cada parcela**, sujeta a las cesiones legalmente exigibles. Se definen como unas actuaciones asistemáticas, directas por concesión de licencia, con el pago de la cesión del 10% del incremento de aprovechamiento.

En 2 de los casos, parcelas 1382 y 518 del polígono 2, que se delimitan gráficamente como UE C5-1 y UE C5-2, respectivamente, se mantiene la categoría de suelo urbano no consolidado, ya que el desarrollo de estas viviendas requiere de obras de urbanización, al carecer estos ámbitos de acceso directo a vía pública.

Las cesiones exigibles en estas actuaciones se limitarán al 10% del incremento de aprovechamiento, no requiriéndose un reajuste de dotaciones públicas al mantenerse las previsiones de densidad y edificabilidad del PM2004, por lo que no se genera desequilibrio en la proporción de suelo para dotaciones.

3.2.2.1.2 SUELO URBANIZABLE PLAN 2004

El ámbito clasificado por el Plan de 2004, como SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO, no cumple las condiciones para ser suelo urbano ni urbanizable, quedará clasificado como suelo no urbanizable de Preservación por Salvaguarda del Modelo de Desarrollo. Estos suelos podrán alterar su clasificación a través de una modificación del Plan si el planeamiento de la Cendea de Cizur permite las condiciones para el desarrollo de los mismos.





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.



3.2.2.2 ACTUACIONES PROPUESTAS

3.2.2.2.1 CEMENTERIO MUNICIPAL:

Se recibió al documento de la EMOT un informe de la Sección de Sanidad Ambiental, del Instituto de salud Pública y laboral de Navarra 15.10.2024 en el que se hacían varias apreciaciones sobre el Cementerio de Zizur Mayor:

"... el Decreto 2263/1974, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria establece en su artículo 47 que cada municipio habrá de tener un cementerio, por lo menos, de características adecuadas a su densidad de población. Asimismo, establece en su artículo 51 que la capacidad de los cementerios estará en relación con el número de defunciones ocurridas en los términos municipales durante el último decenio, especificadas por años"

Para el cálculo de su extensión se tendrán en cuenta dos previsiones:

a) Que haga innecesario el levantamiento de sepulturas en un plazo de diez años por lo menos.

b) Que ofrezca, además, la superficie necesaria para las edificaciones que obligadamente han de construirse en el recinto del cementerio.

En la documentación presentada se indica la existencia en el Plan vigente de una parcela de suelo no urbanizable (infraestructuras), Parcela Rústica 714 del polígono 2, localizada junto al cementerio, de cuya ampliación se podría plantear su ampliación si fuera necesario.

Puesto que, en el planeamiento urbanístico previsto, el cementerio no podrá ampliarse más allá de la parcela dotacional que se reserve para completar sus instalaciones, dicha parcela deberá tener una superficie tal que pueda satisfacer las necesidades de crecimiento del cementerio. Se recomienda una previsión para un horizonte de 25 años."

El cementerio, construido en 1904 según las fuentes bibliográficas, ocupa la mayor parte de la parcela 718 del polígono 2 de 3.285,49 m².

Ha sido objeto de diversas obras de mejora, destacando entre las más recientes en 2021 de accesos, en 2019 con nuevos nichos y en 2022 con la incorporación de nuevos columbarios. El cementerio se encuentra en febrero de 2026 con una ocupación del 63% (399 de las 630 plazas disponibles).

La población en 2025 del municipio es de 16.510 habitantes (NASTAT) y con la propuesta del PM se puede estimar que se producirá un incremento de población en el entorno de los 22.600 habitantes, lo que supone un 35% más de habitantes.

Se debe considerar que actualmente la demanda de columbarios está en aumento frente a la de nichos que disminuye, por lo que las necesidades de espacio son menores.

Para el cálculo de previsión que se indica en el informe de la Sección de Sanidad Ambiental, que haga innecesario el levantamiento de sepulturas en un plazo de 10 años, si partimos del dato de 58 defunciones en 2024 en el municipio (NASTAT), sería suficiente con la capacidad de unas 600 plazas. Aunque el número de plazas libres es de 399 actualmente, analizada la instalación, **se comprueba que dado el espacio libre interior del que se dispone, aún podrían ubicarse grupos nuevos de nichos y columbarios, ampliando la capacidad del cementerio hasta cumplir con la exigencia sin necesidad de ampliar el recinto.**

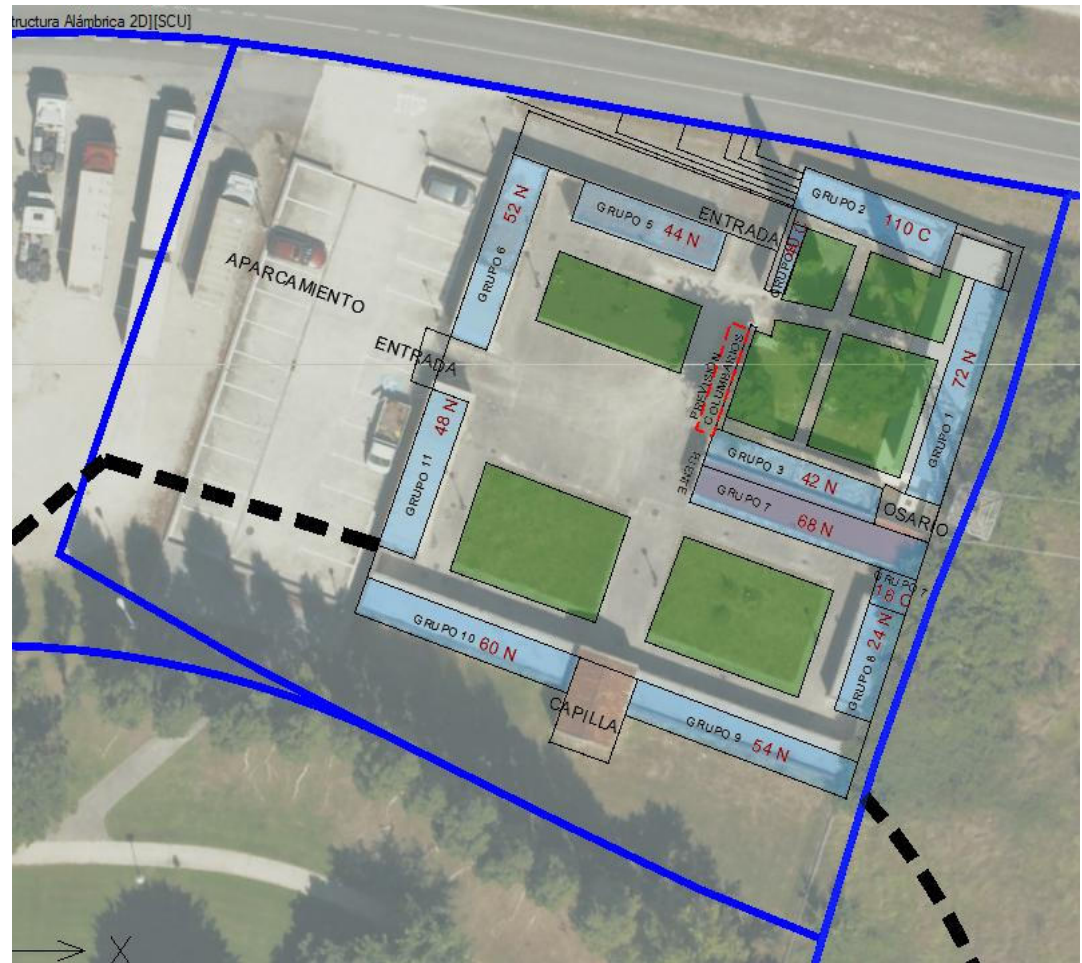




SELLO
ZIZUR MAYOR / ZIZUR NAGUSIA
Registro de entrada nº 4387/2026
02/07/2026 8:17



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.



Esquema del cementerio sobre foto aérea



Imagen de los espacios libres interiores



Nuevos nichos vacíos



Teniendo en cuenta el informe de la Sección de Sanidad Ambiental, la parcela de reserva para completar las instalaciones existentes deberá tener una superficie tal que pueda satisfacer las necesidades de crecimiento del cementerio para un horizonte de 25 años.





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.

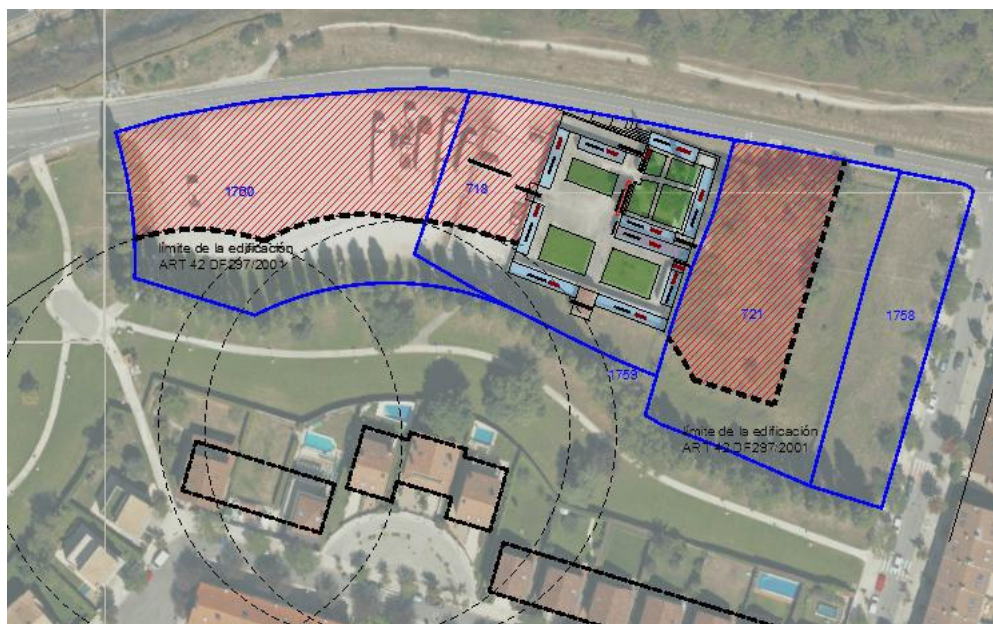


En caso de ser necesaria la ampliación del recinto todavía existe superficie libre edificable en la parcela 718 (800 m²). Si resultase insuficiente, podría optarse ampliar en la parcela 1760 con uso dotacional público polivalente o en la parcela no urbanizable 721 que se categoriza como Preservación por Salvaguarda del Modelo de Desarrollo y se delimita como sistema general de equipamiento público para cubrir esta posible necesidad de ampliación en un futuro.



Imagen de la parcela 1760 colindante con el cementerio

El recinto actual tiene una superficie 1.700 m² y considerando los límites para la edificación del DF 297/2001 en ambas parcelas propuestas como posible ampliación se podría multiplicar la superficie actual del recinto del cementerio por 3,7 veces, tal como se indica en la imagen.



En la imagen se indica con rallado rojo la superficie ampliable de cementerio en las parcelas 718 de la instalación actual (750 m²), 1760 dotacional al oeste (2.300 m²) y 721 de reserva al este (1.600 m²): un total de posible superficie de ampliación de 4.650 m².





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



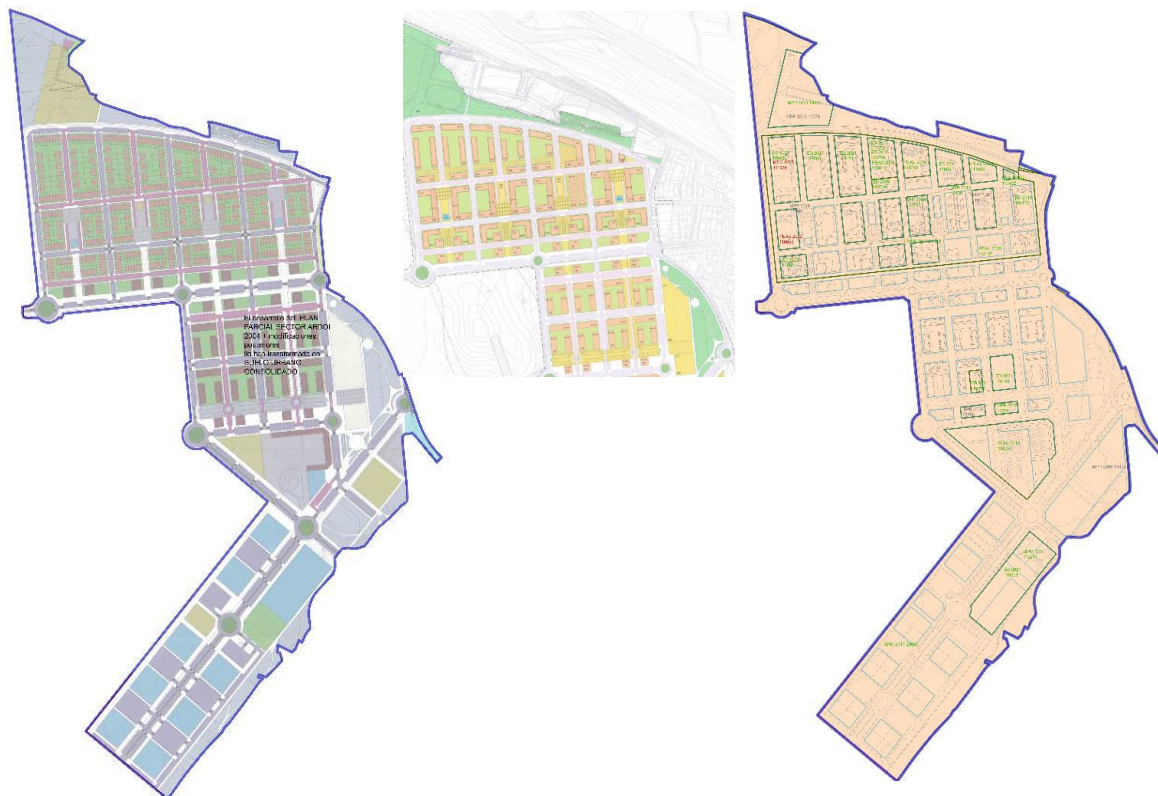
El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



3.2.3 UNIDAD ESPACIAL SE-003 URBANIZACIÓN ARDOI

Este ámbito ha desarrollado a partir del 2005 tras la aprobación definitiva del Plan Parcial que desarrolla el ámbito que el Plan Municipal de 2004 clasificaba como suelo urbanizable sectorizado.

En esta revisión del planeamiento se incorporan o referencian a la documentación gráfica y/o escrita (normativa particular de las unidades morfológicas) las modificaciones aprobadas desde 2005 que se han listado en la memoria informativa del presente plan.



Evolución del planeamiento. Planeamiento 2004- modificación 2010- planeamiento aprobado

3.2.3.1 ACTUACIONES PENDIENTES DEL PLANEAMIENTO APROBADO

En el SUELO URBANO CONSOLIDADO, se mantienen las actuaciones pendientes de edificación en las unidades morfológicas H22 (Parcial 34 viviendas), I3 (16 viviendas), J7 (104 viviendas), I15 (18 viviendas), H30-31 (Terciario), L2-9 (Productivo-terciario) y las dotacionales M1,3,6 y 7.

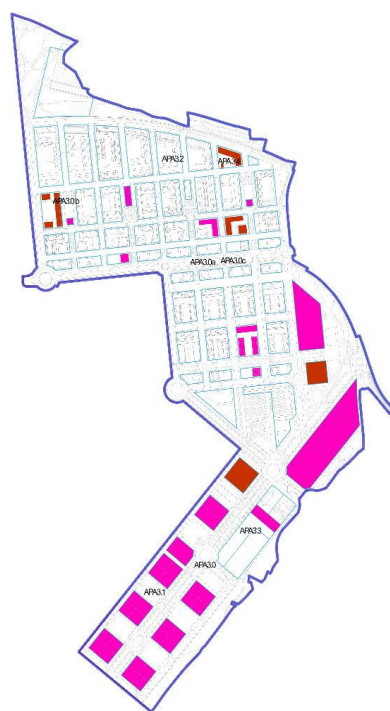




SELLO
ZIZUR MAYOR / ZIZUR NAGUSIA
Registro de entrada nº 4387/2026
02/07/2026 8:17



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.



LEYENDA

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN

	EJECUTADO
	NO EJECUTADO
	EN EJECUCIÓN

3.2.3.2 ACTUACIONES PROPUESTAS

3.2.3.2.1 M6

Es un suelo urbano consolidado de propiedad municipal dotacional actualmente sin uso.

Se delimita la parcela A26 y parte de la M6 de Ardoi como ÁREA DE RENOVACIÓN URBANA para establecer condiciones alternativas a las actuales.

Se ha desarrollado en el apartado correspondiente a la A26.

3.2.3.2.2 TENDIDO ELÉCTRICO

El Plan plantea que el tendido eléctrico aéreo frente a las viviendas al norte de la Urbanización de Ardoi sea soterrado a cargo del desarrollo del S-001 de suelo urbanizable.

En el plano de ordenación de infraestructura eléctrica se representan dos alternativas para el desvío de dicha línea de 220 kV. El trazado definitivo del desvío, así como su tipología será definido por la entidad titular de la misma, REE.

3.2.3.2.3 USO Terciario

Se considera que el área Homogénea 003-2 URBANIZACIÓN ARDOI FASE1 Terciario PRODUCTIVO es un ámbito adecuado para la ubicación del uso de gran establecimiento comercial ya que forma parte de la trama urbana de uso dominante residencial. Así se incorpora a la normativa particular condicionado en todo caso este uso al cumplimiento por parte del sector de las condiciones establecidas por la ley foral reguladora del comercio en Navarra actualmente en proceso de modificación.





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.



3.2.4 UNIDAD ESPACIAL SE-004 AMPLIACIÓN

3.2.4.1.1 DESARROLLO DEL SECTOR S-001

Tal como se ha expuesto anteriormente, se ha delimitado un sector espacial (SE-004), correspondiente con el S-001 de suelo urbanizable para la ampliación-crecimiento en el municipio de usos residenciales y terciarios-productivos.

El sector se divide en dos subsectores conforme a estos usos globales (SS-001 y SS-002). El primero está configurado por tres áreas homogéneas, dos al norte de la A12 en ampliación de la Urbanización de Ardoi (004-1 Ampliación residencial. Ardoi + norte / 004-2 Ampliación residencial. Ardoi + sur) y un área homogénea al sur de la A12 en ampliación de la Urbanización de Zizur (004-4 Ampliación residencial. Urbanización +). El otro subsector está constituido por el área homogénea la 004-3 de ampliación del terciario-productivo.

004-1/004-2 Ampliación residencial Ardoi +.

El ámbito situado al oeste de la Urbanización Ardoi, como continuación del desarrollo urbanístico residencial de la Urbanización Ardoi y zona más adecuada de crecimiento, por su topografía y afecciones, y principalmente por ser la que permite completar, consolidar y ofrecer espacios y servicios a la Urbanización Ardoi prácticamente colmatada en su totalidad.

En este ámbito, de uso residencial colectivo en bloque, la densidad propuesta es algo superior a la de la actual Urbanización Ardoi, tal como se ha expuesto anteriormente en este documento. El PUM establece los criterios generales para la ordenación en lo que se refiere a conexiones de movilidad, la creación de zonas libres, verdes y dotacionales, la ubicación de los usos residenciales en ampliación de la estructura existente y de los usos comerciales en planta baja.

Estos criterios se han reflejado en la documentación gráfica y principalmente en la normativa particular del subsector SS-0001, completando y enriqueciendo la red de espacios públicos, dotaciones y movilidad.

Se continúan las calles principales y se potencian los ejes comerciales existentes dándoles continuidad y acompañando a los espacios públicos. Se completa la red de espacios libres y verdes conectando la trama interior con la red de espacios más exterior del núcleo urbano.

004-4 Ampliación residencial. Urbanización +

El ámbito situado al sur de la urbanización de Zizur Mayor / Zizur Nagusia, también es adecuado para el crecimiento urbanístico de uso residencial, no obstante, la topografía es más abrupta. El desarrollo de este ámbito permite ejecutar un vial que facilite una conexión alternativa a la existente de la Urbanización Zizur (nudo central), tanto con la A12 como con la Urbanización Ardoi a través del nudo ubicado más al sur del municipio sobre la A12, que constituye la entrada principal a la Urbanización Ardoi (este nuevo vial mejorará tanto la movilidad en la Urbanización Zizur como la conexión entre los núcleos poblacionales).





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 ámbito configurará la fachada sur del municipio y podrá incluir otras tipologías como viviendas unifamiliares (si así lo establece el Plan parcial de desarrollo).

Se refuerza la conexión entre núcleos de población a través de espacios libres que permiten unir el Camino de Santiago, El parque Talluntze y el paso a la Urbanización de Ardoi y así hasta el Camino de los Pinos.

004-3 Ampliación terciario-productivo

Este ámbito es la ampliación natural de crecimiento del polígono de la Urbanización Ardoi. El PUM establece los criterios generales de ordenación a desarrollar por el Plan Parcial del Sector.

Se determina que este ámbito permitirá uso mixtos y complejos que favorezcan la diversidad, viabilidad y actividad en el mismo y que es el que mejor se adapta para la posible ubicación de un gran establecimiento comercial.

3.2.4.1.2 REFUERZO DE INFRAESTRUCTURA DE MOVILIDAD.

(Ver la actuación propuesta en el punto 3.1.5.2.1 REFUERZO DE INFRAESTRUCTURA DE MOVILIDAD SOBRE LA A-12 y en el punto 3.2.6 UNIDAD ESPACIAL SE-006)

3.2.5 UNIDAD ESPACIAL SE-005 PSIS TAV

Esta unidad espacial forma parte del ámbito del PSIS ÁREA DE LA NUEVA ESTACIÓN DEL TREN DE ALTA VELOCIDAD Y ÁREA DE LA ANTIGUA ESTACIÓN DE TREN (en adelante, PSIS TAV), cuyo objeto 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.

El documento inicial fue aprobado definitivamente el 26.02.2010, y desde 2022 se inició una modificación del mismo. El Gobierno de Navarra el 17.01.2024 aprobó iniciar la tramitación de la modificación del PSIS.

Siendo el PSIS un instrumento de rango superior al PUM, no compete a este último establecer ninguna determinación limitándose a remitirse al primero.

3.2.6 UNIDAD ESPACIAL SE-006 A12

El ámbito SE-006 se ubica en la autovía del Camino, A12. Es un área de infraestructura vial de nivel regional y nacional, que, si bien garantiza la conectividad de Zizur Mayor con la Comarca de Pamplona, Tierra Estella y Logroño, ejerce un severo 'efecto barrera' que fragmenta el municipio.





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



3.2.6.1 ACTUACIONES PROPUESTAS

3.2.6.1.1 REFUERZO DE INFRAESTRUCTURA DE MOVILIDAD SOBRE LA A12.

En el punto 3.1.5.2.1 del apartado RED DE MOVILIDAD Y VIARIA se justifica y describe la necesidad de refuerzo de la infraestructura de movilidad sobre la A12. En el apartado de 5.7.5.2 del PROGRAMA DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN se describe asimismo el Refuerzo de infraestructuras de movilidad.



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.

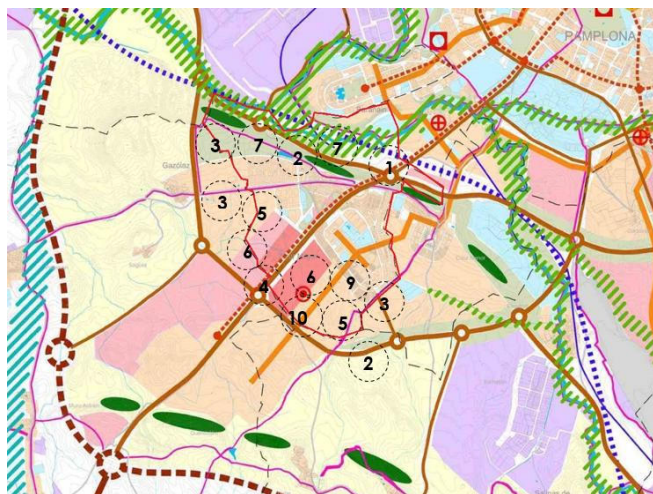


CAPÍTULO 4. ADECUACIÓN DEL PLAN A LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y OTRAS NORMATIVAS.

4.1 ESTRATEGIA TERRITORIAL NAVARRA (ETN) + PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO (POT3)

La ETN establece el Modelo de Desarrollo Territorial (MDT) como herramienta para avanzar en seis principios para el desarrollo territorial sostenible: cohesión social, competitividad, conservación, desarrollo policéntrico, accesibilidad y gestión inteligente del patrimonio natural y cultural. La aplicación de estos principios en el POT tiene la finalidad de vertebrar el territorio y la cohesión territorial.

Tanto la EMOT, como su desarrollo en el PUM, responde al Modelo de Desarrollo Territorial (MDT) adoptado por el POT para el ámbito geográfico y funcional que le corresponde, en particular para la subárea a la que pertenece, tanto en lo que concierne estrictamente a la ordenación del territorio municipal, como a la integración de dicha ordenación en un contexto supramunicipal.



- 1 COMUNICACIÓN FERROVIARIA TAP ■■■■■ Estación intermodal: Área de oportunidad.
 - 2 CIRCULACION METROPOLITANA ■■■■■ Ronda sur. ■ Proyecto de conexión Gazolaz-Zizur M-Esquiros. A12 AUTOPISTA PAMPLONA-LOGROÑO A15 RONDA PAMPLONA
 - 3 ITINERARIOS DE INTERES ■■■■■ Camino de Santiago. ■ Camino Gazolaz. ■ Camino Cizur, borde meseta.
 - 4 ITINERARIOS ESTRUCTURANTE DE TRANSPORTE PÚBLICO ■■■■■ Línea 18 eje norte-sur Zizur M-Burlada.
 - 5 ÁREA RESIDENCIAL ■■■■■ Ampliación Ardoi. ■ Ampliación urbanización Zizur
 - 6 ÁREA ACTIVIDAD ECONÓMICA ■■■■■ PERFIL TERCIARIO-CUATERNARIO COMERCIAL. ■ Ampliación Ardoi. ■ Ampliación urb. Zizur.
 - 7 ENCLAVES DE VALOR PAISAJISTICO ■■■■■ ZONAS VERDES ■■■■■
 - 8 CORREDOR FLUVIAL Y PARQUES DE RIBERA. ■■■■■
 - 9 EJES DE ACTIVIDAD CÍVICA ■■■■■
 - 10 NUEVAS AREAS CENTRALES PERIMETRALES ■■■■■
- FICHA SUBÁREA: 10.4 ÁREA METROPOLITANA 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.



PROSPECTIVA DE POBLACION: ESCENARIO 3, AÑO 2025

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
						PROSPECTIVAS	2025		CENSO	
						2025	2025		2020	
						ESCENARIO 3				
	NOMBRE DEL MUNICIPIO	POBLACIÓN Hab 2009	SUP km²	Hab/km²					POBLACIÓN Hab 2020	
	ANSOAIN	10.500	3,2%	1,9	5.526	11.185			10.836	
	ARANGUREN	7.139	2,2%	40,6	176	7.605			11.306	
	BARAÑAIN	22.110	6,7%	1,4	15.793	23.552			20.167	
	BERIAIN	3.651	1,1%	5,1	716	3.889			4.113	
	BERRIOPLANO	4.344	1,3%	25,7	169	4.627			7.457	
	BERRIOZAR	9.020	2,7%	2,7	3.341	9.608			10.651	
	BURLADA/BURLATA	18.595	5,6%	2,2	8.452	19.807			19.541	
	CIZUR	3.110	0,9%	46,5	67	3.313			3.924	
	EGÜES	10.787	3,3%	53,5	202	11.490			21.418	
	GALAR	1.628	0,5%	44,8	36	1.734			2.290	
	HUARTE/UHARTE	5.858	1,8%	3,7	1.583	6.240			7.278	
	NOAIN (VALLE DE ELORZ/ELORTZIBAR	6.806	2,1%	48,2	141	7.250			8.354	
	OLZA	1.576	0,5%	40,7	39	1.679			1.060	
	ORKOIEN	3.320	1,0%	5,6	593	3.536			4.145	
	PAMPLONA/IRUÑA	198.491	60,0%	25,1	7.908	211.434			203.944	
	VILLAVA/ATARRABIA	10.642	3,2%	1,1	9.675	11.336			10.245	
	ZIZUR MAYOR/ZIZUR NAGUSIA	13.345	4,0%	5,5	2.426	14.215	870	348.068	15.098	
	TOTAL SUBÁREA	330.922	100,0%	354,3	934	352.500			362.617	

Como se puede observar la previsión de población de la comarca para 2025 ya ha sido superada por los datos del censo del 2020. (362.617>352.500). Por lo que estamos en un escenario de necesidad de vivienda a escala de la Comarca de Pamplona, donde solo algunos municipios serán capaces de absorber la demanda.

4.1.1 DESCRIPCIÓN Y OBJETIVOS PARA LA SUBÁREA

OBJETIVOS GENERALES, aplicables a Zizur Mayor / Zizur Nagusia:

- Intensificación el valor de posición de la Comarca de Pamplona en el sistema de ciudades del entorno. Incremento de la conectividad. Fomento de las actividades logísticas.
- Consolidación de la promoción de equipamientos culturales, docentes, etc. de carácter especial, propios de la Comarca de Pamplona.
- Definición de una estructura económica acorde con las demandas que emanan de la posición de la comarca en los espacios de desarrollo en los que se inscribe. Fomento de las actividades productivas de calidad (I+D+I).
- Aplicación de los principios que definen el desarrollo urbano sostenible.
- Preservación y/o protección de los espacios de interés medioambiental y paisajístico, así como del patrimonio arqueológico, urbano y arquitectónico.
- Tendencia al equilibrio funcional de la ciudad.





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.



4.1.2 MODELO TERRITORIAL, aplicables a Zizur Mayor / Zizur Nagusia:

- La excelencia y el impulso de las infraestructuras del transporte garantizan la pertenencia al sistema urbano suprarregional y la función de la Comarca de Pamplona como espacio central y articulador del conjunto de la Comunidad Foral.
- El impulso de actividades económicas de alto valor añadido y la creación y consolidación de equipamientos y servicios de calidad aseguran el papel de la Comarca de Pamplona como "puerta de Navarra" y Capital de la región.
- La definición de los elementos estructurantes de la Comarca de Pamplona avalan la formación de un desarrollo urbano vertebrado cuya evolución quedaría refrendada por la creación de un Ente Administrativo con competencias urbanísticas para el conjunto del Área Metropolitana.
- La conservación de la biodiversidad del territorio como parte del patrimonio cultural de Navarra, y la integración de estos activos en la estructura de la ciudad, constituyen medidas de integración medioambiental y paisajística acordes con los principios del desarrollo urbano sostenible.
- La aplicación de los principios de compacidad, continuidad y complejidad, colaboran igualmente, a la idea de procurar un desarrollo urbano sostenible.
- Medidas dirigidas a procurar un desarrollo funcional más equilibrado de la ciudad.
- Prospectiva de población año 2025: 352500 habitantes, ya superado, según el censo actual.

4.1.3 ORDENACIÓN DEL PATRIMONIO NATURAL Y CULTURAL

Establece en el área, suelo protegido por riesgos naturales, y unidades ambientales en las laderas.





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.

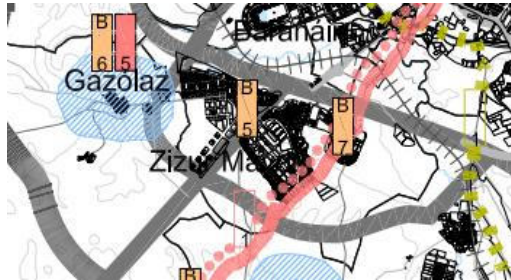


4.1.4 ORDENACIÓN DEL SISTEMA URBANO

Fija el Camino de Santiago como CAMINO HISTÓRICO, BIC, y como RUTA CULTURAL del Románico y del Gótico del Camino de Santiago.

También establece como patrimonio arquitectónico la iglesia de San Andrés Apóstol.

La zona de Gazólaz, se protege como Área de protección paisajística de los asentamientos.



4.1.5 OBJETIVOS Y MODELO DE SISTEMA URBANO

MODELO DEL SISTEMA URBANO: ÁREAS, SUBÁREAS Y NÚCLEOS DE POBLACIÓN

Establece a Zizur Mayor / Zizur Nagusia como Núcleo o espacio vertebrador a escala Supramunicipal, dentro del área de la Comarca de Pamplona como un territorio conjunto.



4.1.6 SISTEMA DE ASENTAMIENTOS Y DESARROLLO RESIDENCIAL

2. POLÍTICA PÚBLICA DE SUELO

El municipio integra el Plan de impulso a la vivienda protegida y Formación de Patrimonio Público de Suelo en el Área Metropolitana de Pamplona.

3. CRITERIOS Y RECOMENDACIONES PARA EL DESARROLLO Y EXPANSIÓN DE LOS NÚCLEOS

Desarrollo urbano mediante los principios de Continuidad, complejidad y compacidad

4.1.7 SISTEMA ECONÓMICO Y PRODUCTIVO

1. DETERMINACIONES RELATIVAS AL SISTEMA ECONÓMICO Y 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.



2. LOCALIZACIÓN DE ÁREAS DE ACTIVIDAD Y EMPLEO.

El término de Zizur Mayor / Zizur Nagusia se engloba dentro del Área de actividad de turismo cultural, con el Camino de Santiago y las Áreas de actividad económica, por su posición privilegiada, por el paso de la A15, A12 y la futura estación del TAV.

-Por todo lo anterior, tiene posibilidades de participación en los Clúster promovidos por el Gobierno de Navarra (Automoción, Biotecnología, Energías Renovables, Logística y Transporte, Ocio, cultura y Turismo, Construcción Bioclimática, TICs, Salud)

Actividad comercial y de servicios

3. LOCALIZACIÓN DE ÁREAS DE ACTIVIDAD COMERCIAL

Vinculada a nuevas áreas centrales y de acuerdo al principio de complejidad urbana: los POT marcan dos áreas de centralidad perimetrales: En el área terciaria de perfil cuaternario al sur, y la zona de la futura estación del TAV al norte.

7. PRINCIPIOS Y CRITERIOS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA MUNICIPAL

Los POT prevén –de manera orientativa- la redacción de PDAT para ámbitos concretos del Área Metropolitana de Pamplona, como los Términos Municipales de CIZUR, GALAR Y ZIZUR MAYOR / ZIZUR NAGUSIA, al objeto de definir mediante los contenidos de tales figuras, las determinaciones que convengan para la coordinación del planeamiento sectorial y municipal de redacción posterior:



4.1.8 VALORES AMBIENTALES RECOGIDOS EN EL POT3

El POT 3 plantea como objetivos generales para el Área Central, la preservación y/o protección de los espacios de interés medioambiental y paisajístico, así como del patrimonio arqueológico, urbano y arquitectónico. Ahora bien, el POT 3 no establece ninguna protección especial específica para el término de Zizur Mayor / Zizur Nagusia, a excepción de lo concerniente a la Zona Fluvial, Sistema de Cauces y Riberas. Del mismo modo recoge como suelo protegido por legislación sectorial los itinerarios correspondientes al Camino de Santiago y a la Vía Verde del Paseo Fluvial de la Comarca de Pamplona (ríos Elorz y Arga).





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 para la Ordenación del Patrimonio Natural y Cultural. Unidades Ambientales. POT 3.

El POT 3 “Área Central” analiza y describe el territorio en base a las Unidades Ambientales, que en Zizur Mayor / Zizur Nagusia son:

UA-4. Formaciones arboladas con Valor Ambiental y Protector. Constituye una pequeña superficie de quejigales y carrascales en la parte noroeste del término, en la zona del talud. El mantenimiento de estas formaciones es esencial de cara a conservar la biodiversidad existente, y en base a la conectividad territorial entre los elementos naturales de mayor valor ambiental en el área Metropolitana.

UA-5. Forestal Productivo. Son las masas de pino laricio de repoblación que ocupan en mayor medida el citado talud. Constituyen un hábitat de menor valor ambiental con respecto a la unidad anterior pero muy relevante como conector territorial.

UA-6. Formaciones arbustivas y Herbáceas, intercaladas mayoritariamente entre la UA-5. Su disposición y diversidad le confieren un alto valor para la conservación de la biodiversidad.

UA-10. Cultivos. Ocupa la extensa planicie del término municipal, con suelos profundos y arcillosos, que, junto a la climatología, aseguran el cultivo de cereal de secano. Esta unidad

UA-12. Regadío. Pequeña superficie de huertos de ocio, junto al río Elorz.

UA-14. Sistema de cauces y riberas de los ríos Elorz y Arga.





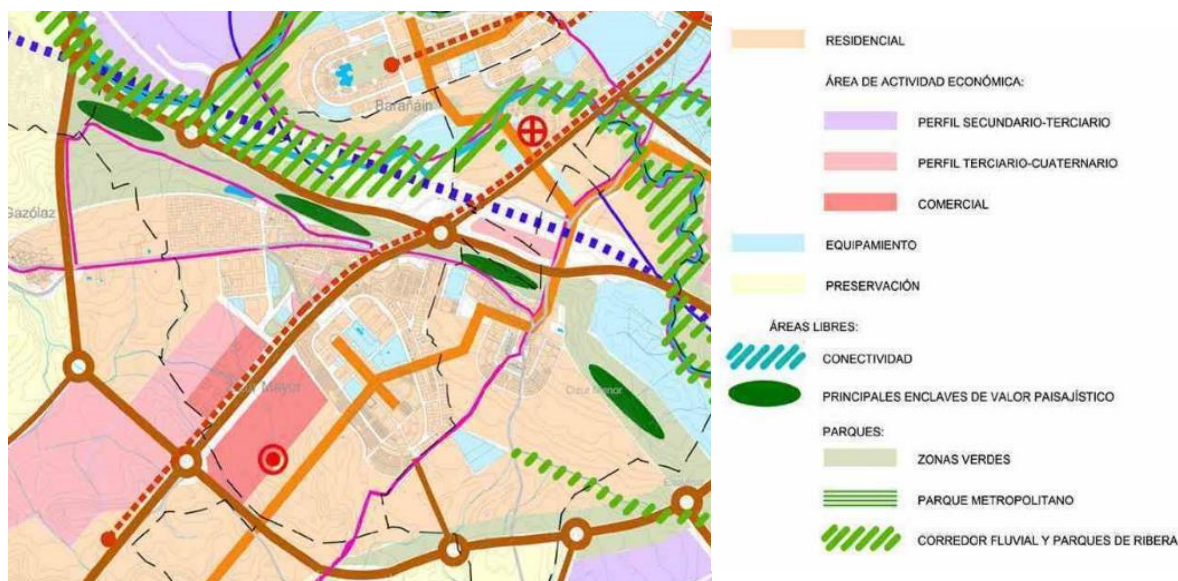
SELO
ZIZUR MAYOR / ZIZUR NAGUSIA
Registro de entrada nº 4387/2026
02/07/2026 8:17



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.



Será desde el propio PGM, en base a las diferentes subcategorías de Suelo No Urbanizable de Preservación, donde se establezca el régimen adecuado de protección de la mayor parte del término municipal, considerando en todo momento su encaje respecto a la Estrategia para la Ordenación del Sistema Urbano del área Metropolitana de Pamplona.



Estrategia para la Ordenación del Sistema urbano del AA. MM. de Pamplona. POT 3.

4.1.9 VALORES DEL PAISAJE EN EL POT 3

A partir del Convenio Europeo del Paisaje, de octubre del 2000, vigente a partir de marzo de 2008, los Planes de Ordenación Territorial establecieron las bases para el desarrollo de la política del paisaje desde el enfoque de la ordenación territorial, que se articulan dentro de sus estrategias para la ordenación del patrimonio natural y cultural, del sistema urbano y de las comunicaciones, transportes e infraestructuras, y que se concretan e implementan particularmente a través del planeamiento urbanístico municipal (TR-LFOTU).

El POT 3 "Área Central" establece una serie de objetivos específicos esenciales del modelo territorial en materia de paisaje, significando que el paisaje del Área Central es un elemento identitario de toda Navarra, por confluir en él caracteres representativos de todas las distintas zonas de la Comunidad Foral. El Área Central constituye un territorio de transición entre los mundos atlántico y mediterráneo, de carácter heterogéneo y diverso, en aspectos naturales y humanos, con una gran dinámica socioeconómica y nodo de importantes corredores de comunicaciones que pivotan en torno a la capital regional, Pamplona/Iruña.

El PGM de Zizur Mayor / Zizur Nagusia tiene en consideración el Documento de Paisaje del POT 3 "Área Central", finalizado en 2019, que complementa y actualiza el aprobado en 2011. Su término municipal queda integrado en tres Unidades Paisajísticas (UP) diferenciadas: CP.1 Ciudad de Pamplona, CP.2 Cuenca de Pamplona Sur y CP.3 Cuenca de Pamplona Oeste.

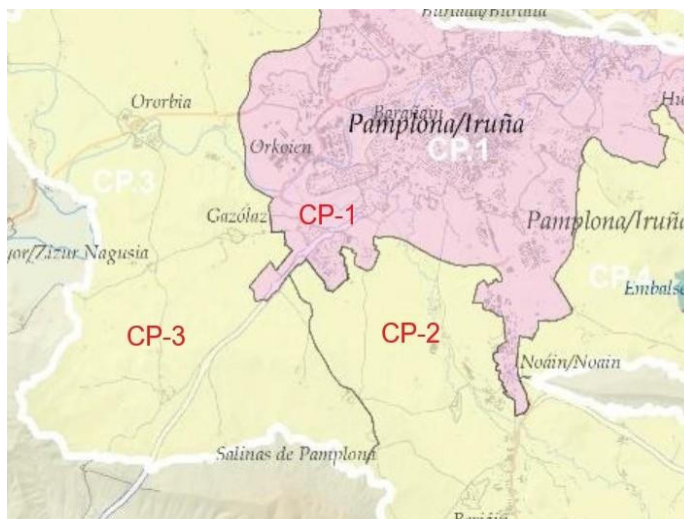




SELO
ZIZUR MAYOR / ZIZUR NAGUSIA
Registro de entrada nº 4387/2026
02/07/2026 8:17



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.



Unidades de paisaje POT-3 Área Central.

La UP CP.1 Ciudad de Pamplona es la unidad de paisaje principal en extensión y en representatividad del carácter del municipio. Destacan los siguientes elementos de paisaje: asentamientos de población, red de transporte, riberas y humedales (ríos Elorz-Arga), fondos de valle con prados y cultivos, otros pinares y coníferas de plantación, laderas desarboladas y llanuras y depresiones cultivadas.

Las principales dinámicas históricas y actuales vividas en esta unidad son:

- Transformación de espacios agrícolas en zonas residenciales, equipamientos y zonas verdes urbanas.
- Expulsión de población y actividades desde el área central a zonas externas a la Unidad, derivada de la gentrificación del territorio.
- Fragmentación de los espacios agrarios y seminaturales mediante infraestructuras supramunicipales, que generan a su vez barreras entre los diferentes asentamientos.
- Incremento en la pérdida de biodiversidad e impermeabilización de los suelos.

La calidad del paisaje alcanza una alta valoración, como fondos escénicos de alta calidad, los elementos del relieve, propios o externos, y el potencial de los cauces fluviales.

La fragilidad paisajística, dado el emplazamiento de la ciudad en una posición elevada respecto al fondo de valle del río Arga y sus afluentes, es alta, tanto cotidiana como contemplativa. Por último, su fragilidad extrínseca es también muy elevada al tratarse de un espacio muy transitado, por sus actividades económicas, administrativas y culturales.

La propuesta integral para la Unidad CP-1 se estructura según la naturaleza prioritaria de los Objetivos de Calidad del Paisaje y de las acciones de protección, gestión y ordenación a llevar a cabo. Aquí únicamente recogemos las que tienen relación con el entorno 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.



Acciones de Protección (OCP I).

- Potenciar la protección y las vistas de componentes patrimoniales singulares
 - o Entorno de la Iglesia de San Andrés.
 - o Potenciar la conservación de huertas tradicionales.
 - o Potenciar la preservación y mejora de ríos, riberas, humedales y láminas de agua (ríos Arga y Elorz).
 - o Potenciar la conservación y mejora de láminas de agua artificiales (balsa de Ardoi).
- Potenciar la protección de enclaves de interés paisajístico y con alta exposición.
 - o Escarpes de terraza del Elorz en Barañáin.
 - o Laderas de Elorz y Miravalles. Pinar de Ardoi.
- Potenciar o mantener la protección en componentes lineales y puntuales.
 - o Patrimonio relevante en el paisaje y BIC: Iglesia de San Andrés.
 - o Caminos históricos; Camino de Santiago francés.

Acciones de Gestión (OCP II).

- Paisajes de Atención Especial de la gestión para su conservación
 - o Accesos a la ciudad de Pamplona y puertas urbanas.
 - o Etxabakoitz y Donapea (PSIS de la Nueva Estación).
- Fomento de la conservación.
 - o Memoria histórica (Fosas no intervenidas: de las Canteras de Ardoi, de la casa grande, de la gasolinera y de la Balsa. Fosa prospectada: del campo de fútbol Ardoi. Fosa intervenida: del Hogar del Jubilado).
 - o Puentes y molinos (Puente Gótico en el río Elorz).
- Recorridos históricos de contemplación del paisaje.
 - o Camino de Santiago francés.
- Otros recorridos de contemplación del paisaje.
 - o Parque Fluvial del Arga.
- Reclasificación y recuperación de las grandes bolsas de suelo aisladas
 - o Parque Fluvial de la Comarca de Pamplona





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.



Acciones de Ordenación (OCP III).

Entre las medidas de mitigación y adaptación frente al cambio climático cabe citar las del espacio fluvial del Arga y el escarpe de terrazas del Elorz en Barañáin.

- Adaptación al cambio climático e integración del paisaje.
 - o Medidas de adaptación frente al incremento de los eventos torrenciales derivados del cambio climático.
- Integración paisajística de canteras y áreas degradadas.
- Escarpes de terrazas del Elorz en Barañáin.

UP-CP.2. Cuenca de Pamplona Sur. En Zizur Mayor / Zizur Nagusia la unidad se extiende en la parte suroeste del término municipal, así como al este de la urbanización Zizur en su límite con Cizur Menor.

Está ocupada exclusivamente por el **elemento del paisaje** "Llanuras y depresiones cultivadas". Constituye una extensa llanura estructurada por un continuo de lomas y vaguadas, drenada por una red fluvial apenas discernible desde el propio entorno.

En cuanto a la **dinámica del paisaje**, constituye un territorio muy transformado, tanto en relación con la actividad agrícola, como por ser emplazamiento de los desarrollos residencial, industrial, infraestructural y dotacional de Pamplona, con la ocupación de grandes superficies de tierra, y la consiguiente fragmentación del paisaje agrícola circundante, con la afección a biotopos sensibles de alta calidad.

Al constituir una planicie delimitada por las laderas de las sierras que bordean la Cuenca, la **intervisibilidad** alcanza un valor medio-alto, con enclaves muy visibles. Su **fragilidad** adquirida es excepcional por ser foco de visión de un elevado número de observadores, tanto por visitas cotidianas, como por visitas exclusivas para la contemplación del paisaje (uso de carreteras y del Camino de Santiago). Sin embargo, presenta una **baja exposición visual** con presencia de enclaves de muy baja intervisibilidad, lo cual puede facilitar la integración de actividades e impactos a través de las medidas correctoras oportunas.

La calidad del paisaje es baja, debido a estar afectado por grandes impactos visuales, tanto intrínsecos como adquiridos (canteras, líneas y subestaciones eléctricas, etc).

Como **oportunidades en materia de paisaje** para esta unidad se pueden citar:

- Mantenimiento de la actividad agraria en equilibrio con la recuperación de espacios de paisaje natural (ribazos, riberas, cerros y bordes de caminos). Con ello se puede conservar y aumentar la diversidad del paisaje y mejorar la calidad ecológica y la transición periurbana.
- Ampliación de proyectos derivados de la Infraestructura Verde:
 - o Mejora de los accesos y el paisaje periurbano como escaparate de la propia Ciudad,





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.



- Incorporación de criterios paisajísticos en el desarrollo de infraestructuras agropecuarias.
- Recuperación y adecuación de riberas

Acciones de Protección (OCP I).

- Potenciar o mantener la protección en componentes lineales y puntuales.
 - Caminos históricos; Camino de Santiago francés.

Acciones de Gestión (OCP II).

- Fomento de la conservación.
 - Memoria histórica (Fosa del paraje "Las Tetas". Prospectada).
- Recorridos históricos de contemplación del paisaje.
 - Camino de Santiago francés.
- Gestión para la conservación del paisaje.
 - Potenciar la integración en enclaves de alta exposición (promontorio en el paraje "Las Tetas" y trazado de la antigua carretera a Galar NA-9102.

Acciones de Ordenación (OCP III).

- Replanteo/integración de grandes infraestructuras de alto impacto visual.
 - Torres eléctricas en el Camino de Santiago.

UP-CP.3. Cuenca de Pamplona Oeste.

En Zizur Mayor / Zizur Nagusia la unidad ocupa la zona oeste de la urbanización Ardoi, así como la parte oeste del talud que separa la meseta de la llanura aluvial del Arga-Elorz, en el límite con la Cendea de Cizur (Gazolaz), y queda integrada por dos elementos del paisaje:

- Llanuras y depresiones cultivadas.
- Otros pinares y coníferas de plantación.

Unidad caracterizada por constituir una extensa llanura de suelos agrológicamente muy fértiles dedicados a cultivos herbáceos de secano, estructurada por un continuo de lomas y vaguadas y la red fluvial apenas discernible desde el propio terreno.

Presenta una **intervisibilidad** media-alta, con enclaves muy visibles. Las pequeñas elevaciones, como el, Pinar de Ardoi, constituyen la frontera visual que la separa de la Ciudad. Hay numerosos miradores naturales, destaca "el Alto de la Cruz" en Zizur Mayor / Zizur Nagusia.

La fragilidad paisajística adquirida es muy alta. La accesibilidad visual es alta y cuenta con un número muy alto de visitantes (carreteras y Camino de Santiago). Presenta numerosos enclaves





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 situación de dominancia visual, que, unido a la baja capacidad de integración de actividades en los extensos llanos cerealistas, conlleva una fragilidad general alta.

La unidad posee una **Calidad paisajística** media, de mayor valor que las otras que integran la Cuenca de Pamplona. Presenta enclaves agrarios de alto valor paisajístico. Los impactos visuales están presentes, pero son de menor magnitud que las otras unidades de la Cuenca. Así mismo, los núcleos rurales han conservado mejor su aspecto tradicional. Y cuenta con fondos escénicos de alto valor paisajístico.

Acciones de Protección (OCP I).

- Potenciar o mantener la protección en componentes lineales y puntuales.
 - o Caminos históricos; Camino de Santiago francés.

acciones de gestión (OCP II).

- Fomento de la conservación.
 - o Memoria histórica (Fosa de la antigua perrera, no intervenida).
- Recorridos históricos de contemplación del paisaje.
 - o Camino de Santiago francés.
- Preservación del entorno visual de asentamientos de alto valor paisajístico.
 - o Gazolaz.
- Gestión para la conservación del paisaje.
 - o Potenciar la integración en enclaves de alta exposición (muga con Gazolaz y zona de matorral en el promontorio exterior al suroeste de la urbanización de Zizur).
- Revisión y replanteo de los suelos expectantes.
 - o Planificados en continuidad con las tramas residenciales (muga con Gazolaz).

Acciones de Ordenación (OCP III).

- Adecuación de miradores.
 - o Mirador de la Cruz (Pinar de Ardoi).

Así mismo, como **Paisajes de Atención Especial** figuran, en cuanto a ordenación de futuras dinámicas;

- G01 "Accesos a la ciudad de Pamplona y puertas urbanas".
- G02 "Etxabakoitz y Donapea".

Estos entornos precisarán de criterios específicos para poder ser gestionados y ordenados.





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.



4.2 PLAN DIRECTOR DE CARRETERAS DE NAVARRA

Según la Ley Foral 5/2007, de 23 de marzo, de carreteras de Navarra:

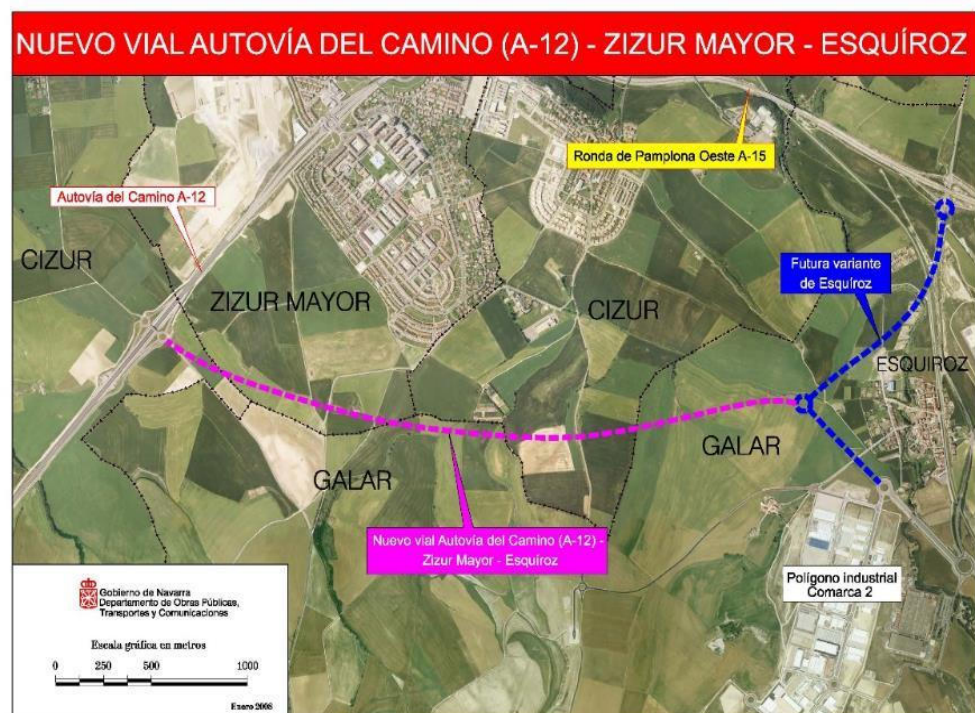
Art. 10. Concepto: "...Es el instrumento técnico y jurídico de planificación plurianual de las carreteras en el ámbito de la Administración de la Comunidad Foral de Navarra."

Art. 11. Naturaleza: "Prevalecerá sobre la ordenación urbanística en los aspectos relativos al sistema viario y de comunicaciones. A estos efectos, tendrá carácter vinculante para las entidades locales, organismos públicos y demás entes dependientes de la Administración de la Comunidad Foral de Navarra o de otras Administraciones, quienes quedarán obligados al cumplimiento de sus disposiciones sobre ordenación viaria".

En lo que se refiere a este municipio está prevista ya desde el Plan de Carreteras en 2008 la conexión con Esquiroz, que no se ha ejecutado.

Del mismo modo se trasladaba esta actuación a la memoria del III Plan director de Carreteras 2010-2018, quedándose sin ejecutar

Vial: A-12 - Zizur Mayor - Eskiroz. Una calzada	A	5.000.000	
Vial: A-12 - Zizur Mayor - Eskiroz. Desdoblamiento	E	7.500.000	



El **IV Plan Director de Carreteras 2018-2030** elaborado por el Departamento de obras Públicas, Transportes y Comunicaciones de Gobierno de Navarra contempla la actuación de un





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.



nuevo vial entre A-12-Zizur Mayor-Esquíroz que conecte la autovía y el polígono industrial Comarca-2 con una previsión de 15 millones de euros.

Las actuaciones se contemplaron en la EMOT y se contemplan en la redacción del PUM.

4.3 PLANES Y PROYECTOS SECTORIALES DE INCIDENCIA MUNICIPAL (PSIS)

Los Planes Sectoriales de Incidencia Supramunicipal son Instrumentos de Ordenación Territorial que afectan al planeamiento municipal de forma vinculante.

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.

PSIS GUENDULAIN: Se incluye por su proximidad, pero no afecta terrenos del término municipal y no parece probable su desarrollo a corto y medio plazo. En el futuro podría situar a Zizur Mayor / Zizur Nagusia en una posición más interior de la trama urbana Comarcal.

PSIS ARGÁ PASEO FLUVIAL: Regula la protección natural del entorno de los ríos Elorz y Argá.

Se han incluido en el apartado específico de INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL (PSIS) dentro del capítulo de EVOLUCIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE Y GRADO DE CUMPLIMIENTO de la Memoria Justificativa del PUM, exponiendo brevemente su objeto y evaluando su grado de cumplimiento, por lo que se remite a dicho apartado para no duplicar la información.

4.4 RIESGOS

La Agencia Navarra de Emergencias establece las valoraciones de riesgo sobre distintos aspectos que presenta Zizur Mayor / Zizur Nagusia.

4.4.1 RIESGO DE INUNDACIONES.

El Plan Especial de Emergencias ante el Riesgo de Inundaciones en la Comunidad Foral de Navarra 2020 se remite al Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI):

En el SNCZI se incluye las Áreas de Riesgo Potencial Significativo de Inundación (ARPSI's) y los tramos fluviales con riesgo de Inundación. Además, también se incluyen los mapas de peligrosidad con sus zonas de inundación según la probabilidad alta, baja o media y los mapas de riesgo.

El Plan Especial de Emergencias ante el Riesgo de Inundaciones en la Comunidad Foral de Navarra, ha completado el estudio histórico con las inundaciones acaecidas en Navarra desde 1993 hasta 2015 y se ha adaptado el análisis de inundaciones a los citados Mapas de Peligrosidad y de Riesgo. Además, se ha alineado el Plan con las políticas de ordenación del Territorio y se han





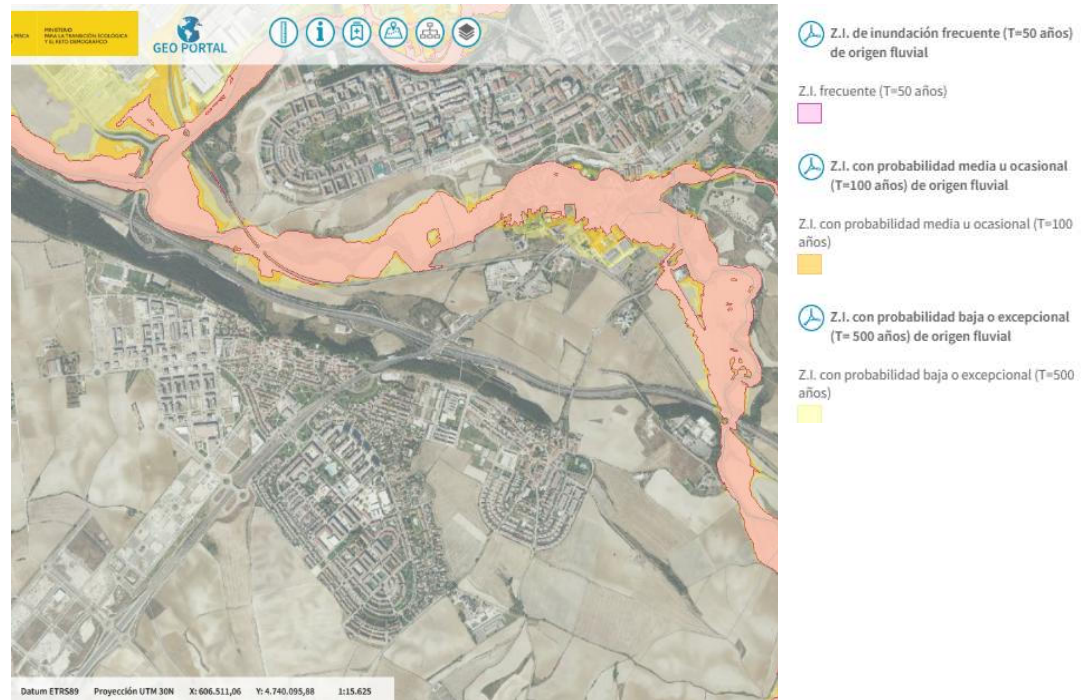
SELLO
ZIZUR MAYOR / ZIZUR NAGUSIA
Registro de entrada nº 4387/2026
02/07/2026 8:17



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.



incrementado las medidas preventivas, siendo de especial importancia la nueva relación de municipios que deberán redactar y aprobar su plan de Actuación Municipal.



<https://sig.mapama.gob.es/geoportal/> Mapas de probabilidad



<https://sig.mapama.gob.es/geoportal/> Zona inundable

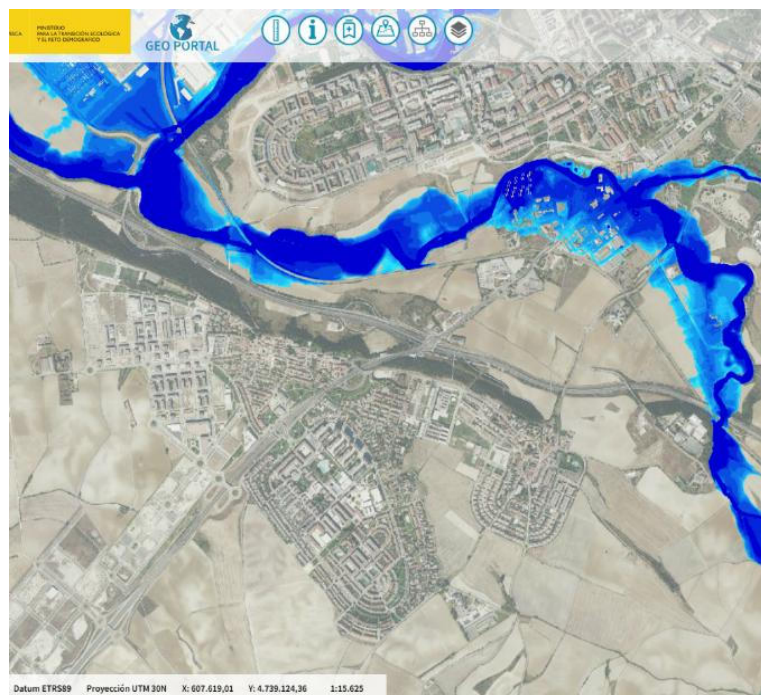




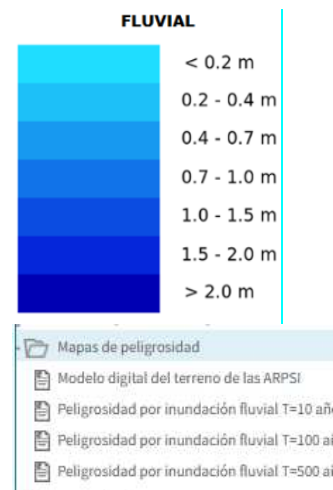
SELO
ZIZUR MAYOR / ZIZUR NAGUSIA
Registro de entrada nº 4387/2026
02/07/2026 8:17



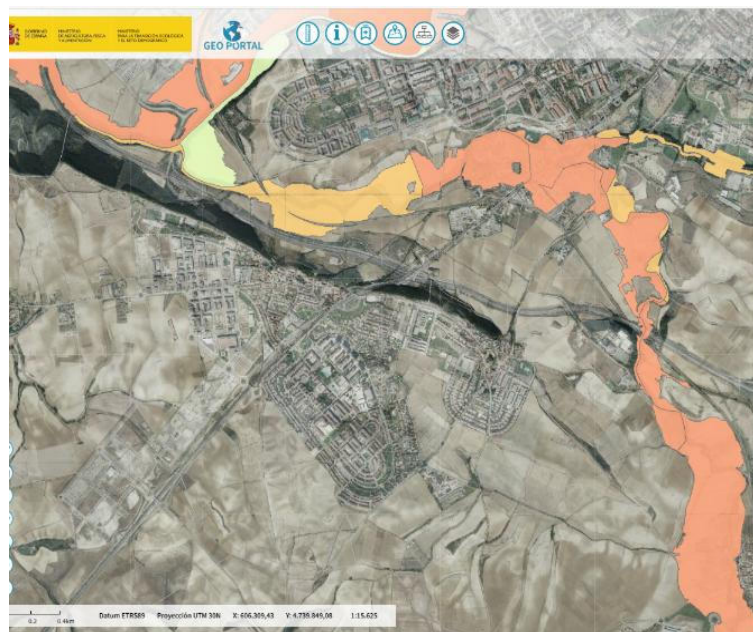
El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



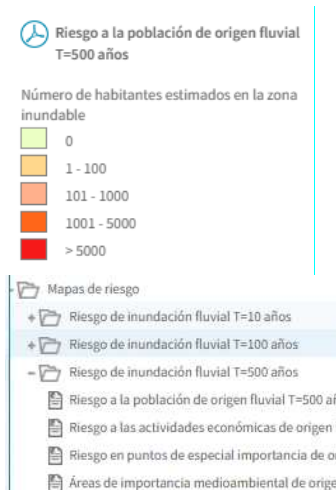
<https://sig.mapama.gob.es/geoportal/>



Mapas de peligrosidad



<https://sig.mapama.gob.es/geoportal/>



Mapas de riesgos

Los ámbitos de peligrosidad y riesgo dentro del Municipio están emplazados en el suelo no urbanizable, o dentro de la delimitación del PSIS del TAV. No existe afección a suelos urbanos.





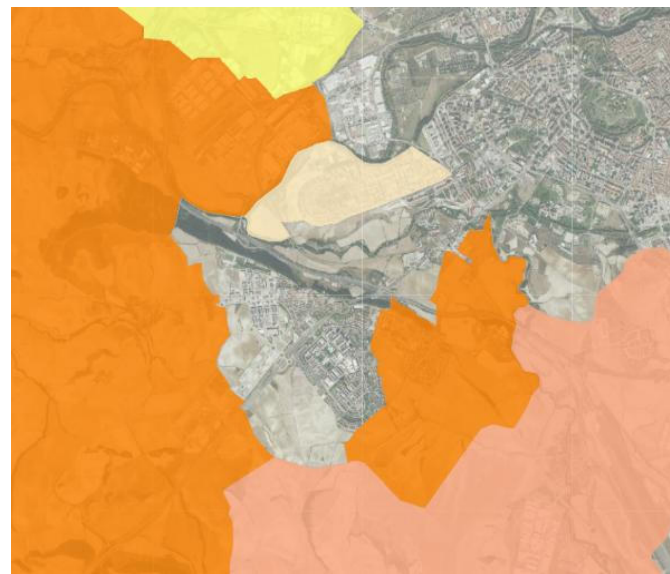
SELLO
ZIZUR MAYOR / ZIZUR NAGUSIA
Registro de entrada nº 4387/2026
02/07/2026 8:17



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.



4.4.2 RIESGO DE INCENDIOS FORESTALES.



Frecuencia de incendios forestales,
período 2006-2015

Frecuencia de incendios forestales, período
2006-2015

- 1 a 5
- 6 a 10
- 11 a 25
- 26 a 50
- 51 a 100
- 101 a 500
- 501 a 1.244

<https://sig.mapama.gob.es/geoportat>

Frecuencia incendios forestales

El Plan Especial de Protección Civil y Emergencia por Incendios Forestales en la Comunidad Foral de Navarra (INFONA 2022) incluye al municipio de Zizur Mayor / Zizur Nagusia en **Zona de Alto Riesgo de Incendio Forestal (ZAR)**. Son áreas en las que la frecuencia o virulencia de los incendios forestales y la importancia de los valores amenazados hacen necesarias medidas especiales de protección y así sean declaradas por la correspondiente Comunidad Autónoma, de acuerdo con la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, modificada por la Ley 10/2006, de 28 de abril. Conlleva la obligación de confeccionar un Plan de Actuación Municipal por Riesgo de Incendios forestales.



Zonas de alto riesgo

- Obligación
- Recomendación
- Sin obligación ni recomendación
- Comunidad Foral de Navarra





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



4.4.3 RIESGO DE ACCIDENTES EN EL TRANSPORTE DE MERCANCÍAS PELIGROSAS.

Por Zizur Mayor / Zizur Nagusia transcurren varias vías incluidas en la Red de itinerarios para mercancías peligrosas (RIMP):

- La vía férrea Bilbao-Castejón.
- La Autovía A-15 "Ronda Norte".
- La Autovía A-12 "Autovía del Camino".

4.5 SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS DEL AEROPUERTO DE PAMPLONA

Los terrenos situados dentro de las zonas y espacios recogidos en el Real Decreto 248/2019 por el que se modifican las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Pamplona que se recogen en los planos de Ordenación 19.1 y 19.2, están afectados por la siguiente normativa sectorial:

- Ley 48/60, de 21 de Julio (B.O.E. nº 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, modificada por Ley 55/99 sobre Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, de 29 de diciembre (B.O.E. nº 312, de 30 de diciembre)
- Ley 21/2003, de 7 de julio, de Seguridad Aérea (B.O.E. nº 162, de 8 de Julio)
- Decreto 369/2023, de 16 de mayo, por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo dispuesto por el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social. (B.O.E. nº 131, de 2 de junio).
- Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, de Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio (B.O.E. nº 292, de 7 de diciembre) en su actual redacción.
- Decreto 248/2019 de abril por el que se modifican las Servidumbres Aeronáuticas del aeródromo de Noáin (Navarra) (B.O.E. 104 de 1 de mayo de 2019).
- Orden FOM/2208/2010 del Ministerio de Fomento de 30 de junio de 2010, por la que se aprueba el Plan Director del Aeropuerto de Pamplona (B.O.E nº 194 de 11 de agosto)

El régimen previsto para estos suelos es el que se recoge en el Decreto 369/2023 de Servidumbres Aeronáuticas que en la actual redacción de su artículo 14 Servidumbre de limitación de actividades. (Se ha dado traslado en la Normativa General del PUM)

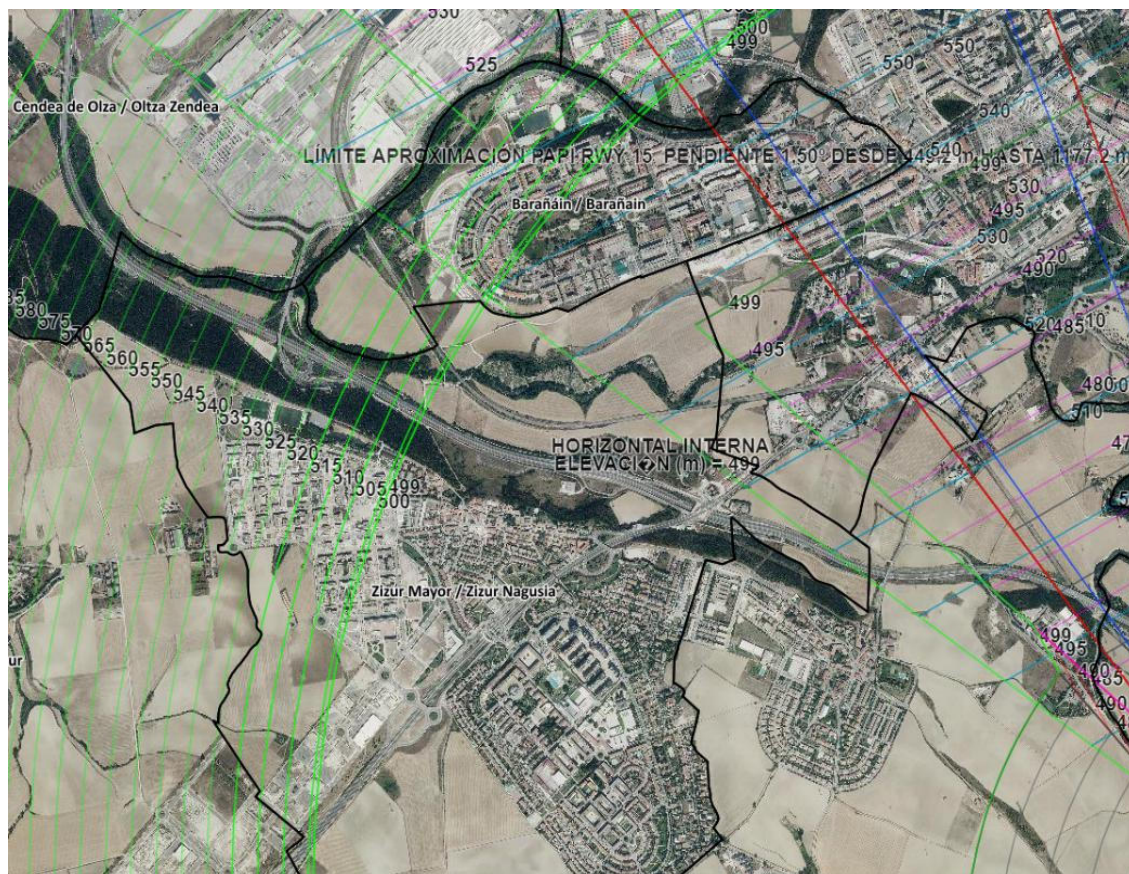




SELLO
ZIZUR MAYOR / ZIZUR NAGUSIA
Registro de entrada nº 4387/2026
02/07/2026 8:17



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.



Servidumbres radioeléctricas y de operaciones aeropuerto de Pamplona

4.6 LEGISLACIÓN Y SISTEMA GENERAL FERROVIARIO

NOTA INICIAL: hay que aclarar que el ámbito de afección de las infraestructuras viarias en el término municipal se ubica casi en su totalidad dentro del ámbito del PSIS del Tren de Alta Velocidad, para el desarrollo del área de la nueva estación de Alta Velocidad de Pamplona (PSIS TAV) aprobado en 2010 y cuya modificación se ha aprobado inicialmente en 2024, ha sido nuevamente sometido a exposición pública en agosto de 2025 y se encuentra en tramitación para su aprobación definitiva.

El PSIS es un instrumento de ordenación territorial, supramunicipal y de competencia foral, por lo que el PGM (EMOT + PUM) en el ámbito delimitado para su desarrollo se remite al PSIS. En ese sentido, el PUM se limita a reflejar la clasificación de los terrenos del ámbito del PSIS como suelo urbanizable y a dar traslado en este ámbito de la legislación sectorial ferroviaria conforme se indica a continuación.

Las líneas ferroviarias son objeto de regulación específica en nuestro ordenamiento jurídico, fundamentalmente mediante las disposiciones contenidas la **Ley 38/2015**, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario y La Ley 26/2022, de 19 de diciembre, por la que se modifica la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario (en adelante, LSF), y su Reglamento, aprobado por **R.D.**





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.



2387/2004, de 30 de diciembre (en adelante, RSF), en todos aquellos aspectos que no contravengan a la LSF.

Tal como establece la LSF en su artículo 7.1 el Plan General Municipal, el PUM califica los terrenos que se ocupan por las infraestructuras ferroviarias, estaciones y terminales que forman parte de la Red Ferroviaria de Interés General (en adelante, RFIG), así como aquellos que deban ocuparse para tal finalidad de acuerdo con los estudios informativos aprobados, como **sistema general ferroviario**, y no incluye determinaciones que impidan o perturben el ejercicio de las competencias atribuidas al administrador de infraestructuras ferroviarias, de modo que los usos previstos en las zonas colindantes sean compatibles con la explotación ferroviaria.

Se califican como de **sistema general ferroviario** los terrenos por los que discurre la línea de **red convencional** en servicio 01-710 Altsasu-Castejón de Ebro, tal como se ha indicado en la documentación escrita como en los planos.

En el momento de redacción de la EMOT el "Estudio informativo de la red ferroviaria en la comarca de Pamplona" se encontraba en tramitación, en fase de evaluación ambiental y se estando vigente hasta el 1 de octubre de 2025 el "Estudio Informativo del Proyecto de la nueva red ferroviaria en la comarca de Pamplona: eliminación del bucle ferroviario y nueva estación intermodal", aprobado definitivamente en 2004.

En la presente fase de PUM, que se desarrolla en fechas posteriores al 1 de octubre de 2025, y por tanto no está vigente el "Estudio Informativo del Proyecto de la nueva red ferroviaria en la comarca de Pamplona: eliminación del bucle ferroviario y nueva estación intermodal", se califican como **sistema general ferroviario los terrenos previstos en la alternativa 3b** seleccionada en el "Estudio informativo de la red ferroviaria en la comarca de Pamplona", que fue aprobado provisionalmente en fecha 29 de marzo de 2023 (BOE núm. 77 de 31 de marzo de 2023), conforme a la documentación aportada por el Ministerio tras la solicitud del Ayuntamiento a 25.07.2025 a la Subdirección General de Planificación Ferroviaria.

Siendo la actuación ferroviaria competencia del Estado, el PSIS un instrumento de rango superior al PUM, y remitiéndose el PUM en este ámbito al PSIS, los Sistemas Generales Ferroviarios asociados a la nueva vía objeto del Estudio Informativo en tramitación, reflejados en el PUM son los más actualizados aportados por parte del Estado (alternativa 3b) y en ningún caso el desarrollo de la tramitación del estudio informativo impedirá la aprobación del PUM. **En el supuesto de que la alternativa que se apruebe no coincida con la 3B, deberá tramitarse una modificación del PSIS para adecuar el sistema general al estudio informativo que finalmente se apruebe, pero no se requerirá la modificación del PUM.**





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.



ZONAS DE AFECCIÓN DEL FERROCARRIL

La legislación sectorial citada anteriormente establece para las líneas ferroviarias integrantes de la RFIG una zona de dominio público, una zona de protección y un límite de edificación y define las limitaciones a la propiedad de los terrenos incluidos en dichas zonas de afección.

Estas zonas se extienden a ambos lados de la vía y su anchura es la que se señala a continuación y que se ha trasladado a la documentación gráfica:

- La Zona de Dominio Público comprende los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias y una franja de terreno de 8 metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde las aristas exteriores de la explanación ⁽¹⁾. En el suelo clasificado urbano o urbanizable sectorizado, esta distancia se reduce a 5 metros.
- La Zona de Protección consiste en una franja de terreno a ambos lados de la línea ferroviaria delimitada interiormente por la zona de dominio público y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a 70 metros de las aristas exteriores de la explanación ⁽¹⁾. En el suelo clasificado como urbano o urbanizable sectorizado esta distancia se reduce a 20 metros.
- La Línea Límite de Edificación se sitúa a 50 metros de la arista exterior más próxima de la plataforma ⁽²⁾, medidos horizontalmente a partir de la misma. No obstante, en los tramos de las líneas ferroviarias que discurren por zonas urbanas, entendiéndose por tales los suelos clasificados como urbanos o los urbanizables sectorizados, la línea límite de edificación se sitúa 20 metros de la arista exterior más próxima a la plataforma.

En el suelo clasificado por el planeamiento urbanístico como no urbanizable o urbanizable no sectorizado que pase a tener la clasificación de urbanizable sectorizado no serán de aplicación las reducciones de las zonas urbanas a la zona de dominio público ni a la línea límite de edificación. En el caso de recintos de estaciones donde existan andenes, la arista exterior de la explanación coincidirá con el borde interior del andén, siempre que no existan instalaciones ferroviarias más alejadas de la infraestructura, tales como postes de catenaria, canalizaciones de instalaciones (fibra óptica, eléctricas, etcétera) necesarias para el funcionamiento del ferrocarril, en cuyo caso la arista deberá situarse inmediatamente detrás de éstas. En todo caso, los andenes formarán parte de la zona de dominio público, hasta su borde exterior o el límite con las edificaciones colindantes. En los casos especiales de puentes, viaductos, estructuras u obras similares, como regla general, se podrán fijar como aristas exteriores de la explanación las líneas de proyección vertical de las obras sobre el terreno, siendo de dominio público el terreno comprendido entre dichas líneas.





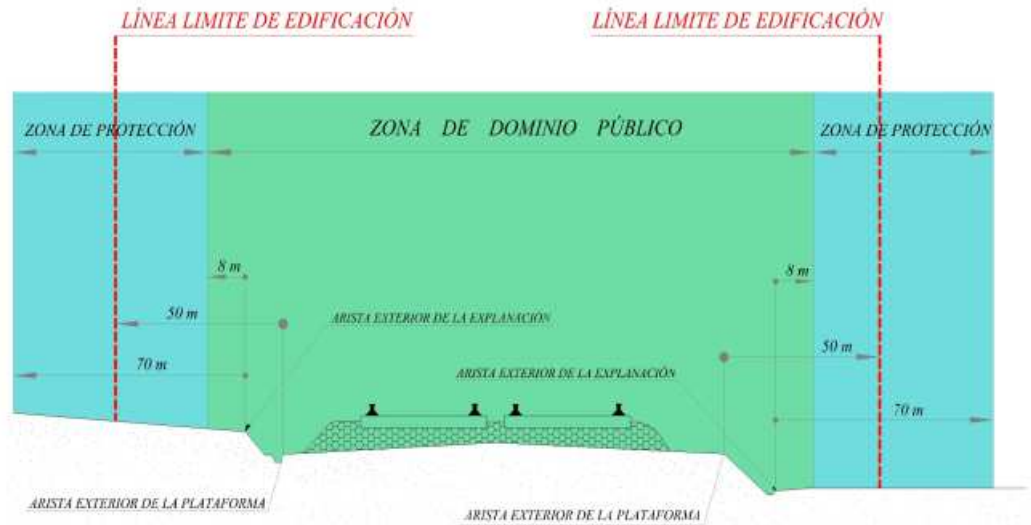
SELO
ZIZUR MAYOR / ZIZUR NAGUSIA
Registro de entrada nº 4387/2026
02/07/2026 8:17



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.



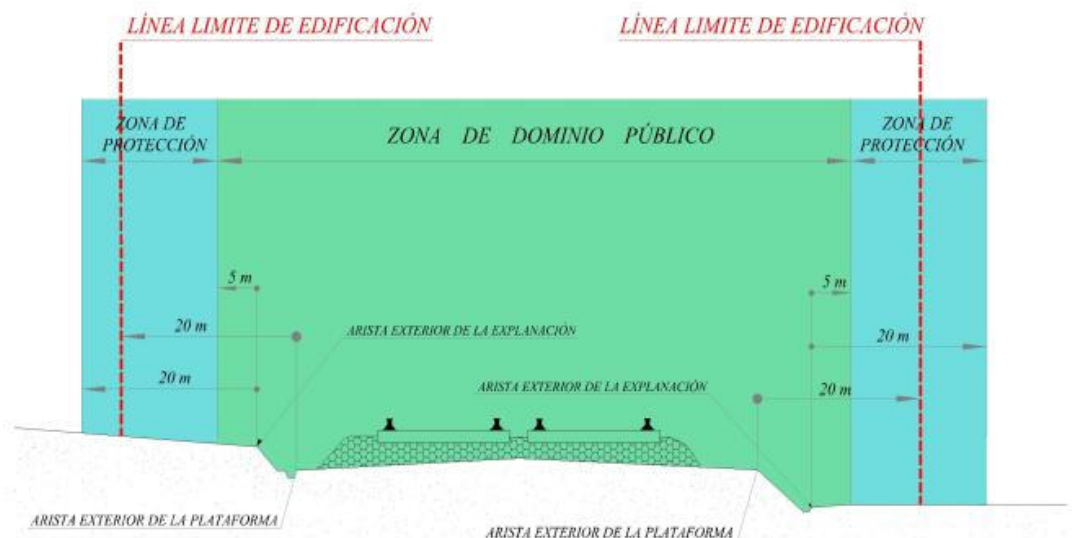
SUELO NO URBANIZABLE Y URBANIZABLE NO SECTORIZADO



(1) La **arista exterior de la explanación** es la intersección del talud del desmorte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural. En aquellos casos en que las características del terreno no permitan definir la arista exterior de la explanación, conformará dicha arista exterior una línea imaginaria, paralela al eje de la vía, situada a una distancia de tres metros medidos, perpendicularmente a dicho eje, desde el borde externo del carril exterior.

(2) La **plataforma** es la superficie superior de la explanación, sobre la que se apoyan las capas de asiento que sustentan a su vez la vía y los elementos destinados al funcionamiento de los trenes. La arista exterior de la plataforma podrá coincidir o no con la arista exterior de la explanación.

SUELO URBANO Y URBANIZABLE SECTORIZADO





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.



LIMITACIONES AL USO DE LA PROPIEDAD EN LAS ZONAS DE AFECCIÓN DEL FERROCARRIL

Las limitaciones al uso de la propiedad de los suelos situados en las zonas de afección del ferrocarril son las establecidas en el Título II, Capítulo III, "Limitaciones a la Propiedad", artículos 12 al 16, de la LSF y por el RSF en todo lo que no se oponga a la Ley. A continuación, se resume la información contenida en la LSF y el RSF respecto a las limitaciones para obras y actividades en las citadas zonas de afección:

- Zona de dominio público: Sólo podrán realizarse obras e instalaciones, previa autorización de Adif, cuando sean necesarias para la prestación del servicio ferroviario o bien cuando la prestación de un servicio de interés general así lo requiera. Excepcionalmente y por causas debidamente justificadas, podrá autorizarse el cruce de la zona, tanto aéreo como subterráneo por obras e instalaciones de interés privado. En suelo urbano y urbanizable sectorizado, previa autorización del Adif, se podrán realizar en esta zona, obras de urbanización que mejoren la integración del ferrocarril en dichos suelos. En ningún caso se autorizarán obras o instalaciones que puedan afectar a la seguridad de la circulación ferroviaria o impidan su adecuada explotación.

- Zona de protección: En esta zona no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario, previa autorización de Adif. Éste podrá utilizar o autorizar la utilización de esta zona por razones de interés general, cuando lo requiera el mejor servicio de la línea ferroviaria o por razones de seguridad del tráfico ferroviario, siendo de resaltar el de integrar en zonas urbanas el ferrocarril mediante obras de urbanización derivadas del planeamiento urbanístico. Podrán realizarse cultivos agrícolas en esta zona, sin necesidad de autorización previa, siempre que se garantice la correcta evacuación de aguas de riego y no se causen perjuicios a la explanación, quedando prohibida la quema de rastrojos (art. 16.3 LSF).

Siempre que se asegure la conservación y el mantenimiento de la infraestructura ferroviaria, el planeamiento urbanístico podrá calificar con distintos usos, superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo o el vuelo, con la finalidad de constituir un complejo inmobiliario, tal y como permite la legislación estatal de suelo.

- Línea límite de edificación: Queda prohibido cualquier tipo de obra de edificación, reconstrucción o de ampliación, a excepción de las imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las que existieran a la entrada en vigor de la LSF. Se podrán realizar, previa autorización del Adif, obras de conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes dentro de la línea límite de edificación siempre que no se cambie el uso y destino de las edificaciones preexistentes. La línea límite de edificación no será de aplicación en los túneles y en las líneas férreas soterradas, ni en el caso de edificaciones provisionales o desmontables que no requieran ningún tipo de cimentación, ni cuando la obra a ejecutar sea un vallado o cerramiento o muro de contención o de sostenimiento de desmontes y terraplenes que redunden en beneficio de la seguridad para el ferrocarril.





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



En el caso de llevarse a cabo obras o actividades en las citadas zonas de afección del ferrocarril, éstas requerirán la previa tramitación del expediente administrativo de autorización y resolución favorable por parte de Adif. Dicha autorización impondrá las condiciones que Adif considere pertinentes para evitar daños y perjuicios a la infraestructura ferroviaria, a sus elementos funcionales, a la seguridad de la circulación, a la adecuada explotación de aquella y al medioambiente.



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 5. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES (E), LEGALES Y DE GESTIÓN

Tal como establece el artículo 49 del TR-LFOTU son determinaciones estructurantes:

- a) El señalamiento de las **clases de suelo**, así como, **en suelo no urbanizable** el señalamiento de las **categorías y subcategorías** definidas en esta ley foral.
- b) La **delimitación de los distintos sectores** en que proceda dividir el territorio, con el señalamiento sobre cada uno de sus criterios y condiciones básicas de ordenación.
- c) La definición de los **sistemas generales** de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos públicos o privados, o conjuntos de dotaciones públicas al servicio de toda la población.
- d) **En suelo urbanizable, la edificabilidad máxima y los usos globales de cada sector y la fijación del porcentaje obligatorio de viviendas sujetas a algún tipo de protección pública.**
- e) Establecimiento de **normas de protección en el suelo no urbanizable para, según cada categoría, mantener su naturaleza rústica, proteger el medio natural y asegurar el carácter aislado de las construcciones.**
- f) La delimitación, cuando proceda, de áreas de reserva para la constitución de patrimonio municipal de suelo.

Se entienden como determinaciones pormenorizadas, entre otras, conforme al 49.3 del TR-LFOTU:

- a) La definición detallada de las tramas urbanas, especialmente mediante las alineaciones y rasantes de las edificaciones y los elementos viarios.
- b) Las condiciones que regulan los actos sobre las parcelas y las que deben cumplir éstas para ser ámbito de ejecución material.
- c) La regulación del tipo de obras admisibles y las condiciones que deben cumplir las edificaciones, así como su morfología y tipología.
- d) El régimen normativo de usos pormenorizados e intervenciones admisibles y prohibidas, así como las condiciones que deben cumplir para ser autorizadas.
- e) La definición de los sistemas locales de vías públicas, servicios urbanos, espacios libres públicos y equipamientos públicos o privados, o conjuntos de dotaciones públicas necesarios para completar los servicios de los sistemas generales, pero sin considerarse de tal carácter.
- f) La relación de los usos del suelo y en especial las construcciones e instalaciones que se declaren fuera de ordenación por su disconformidad con los objetivos y criterios del planeamiento.
- g) **La delimitación de unidades de ejecución y la fijación de los sistemas de actuación.**
- h) El señalamiento de plazos para el cumplimiento de deberes urbanísticos.
- i) La identificación y catálogo de los elementos que, por sus valores naturales o culturales, o por su relación con el dominio público, deban ser conservados o recuperados, con las medidas de protección que procedan.
- j) Determinaciones que garanticen a las personas afectadas por alguna minusvalía orgánica o circunstancial, la accesibilidad y utilización, con carácter general, de los espacios libres de uso público, viales, edificios, locales y medios de transporte, de acuerdo con las disposiciones establecidas por la normativa sobre barreras físicas y sensoriales.
- k) **La delimitación de áreas de reparto y la adscripción de sistemas generales a las mismas, en su caso, su aprovechamiento tipo y coeficientes de homogeneización de planeamiento.**
- l) Determinaciones para lograr la eficacia y eficiencia energéticas de las urbanizaciones y edificaciones de conformidad con la Directiva 2010/31/UE, de 19 de mayo, y medidas que favorezcan tales objetivos.
- m) La definición de áreas de renovación, regeneración y rehabilitación y criterios básicos para desarrollar actuaciones en suelo urbano.





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.



5.1 CLASES DE SUELO

El Plan Urbanístico Municipal clasifica el suelo del término municipal de Zizur Mayor en suelo urbano, suelo urbanizable y suelo no urbanizable.

5.1.1 Suelo urbano

El suelo urbano cuenta con superficie según el siguiente desglose:

SUELO URBANO	2.074.430,37 m ²
SUELO URBANO CONSOLIDADO	2.063.623,17 m ²
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	10.807,20 m ²

La inclusión dentro del suelo urbano de las parcelas consideradas se ha realizado siguiendo los criterios planteados por el TR-LFOTU.

En Suelo Urbano Consolidado se plantean 11 actuaciones de dotación (C5_9ADs, AD A30, AD A33) y 1 actuación de renovación urbana.

En Suelo Urbano No Consolidado se plantean 4 unidades de ejecución.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	10.807,20 m ²
UE A7	5.020,90 m ²
UE A36	2.525,89 m ²
UE C5-1	809,26 m ²
UE C5-2	2.451,15 m ²

Dos de las unidades propuestas coincide con propuestas del plan anterior y aún no se han desarrollado. Se ha procurado que sean unidades de pocos propietarios para facilitar la gestión.

5.1.2 Suelo urbanizable

Se clasifica como suelo urbanizable el suelo óptimo para el desarrollo urbano de la localidad distribuido en dos sectores. El primero desarrolla la ampliación de la Urbanización de Ardoi y Urbanización Zizur y el segundo corresponde con la delimitación del PSIS del TAV que se traslada directamente al PUM al ser el primero un instrumento de planeamiento de rango superior.

SUELO URBANIZABLE	1.474.023,85 m ²
SECTOR S-001	503.395,75 m ²
PSIS TAV	970.628,10 m ²





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



5.1.3 Suelo no urbanizable (SNU)

		SUPERFICIE (m2)
SUELO NO URBANIZABLE		1.558.508
CATEGSNU PROTECCIÓN		647.796
	Valor Ambiental	27.914
	Valor Cultural	76.139
	Prevención de Riesgos	357.233
	Destinado a Infraestructuras	217.169

El Plan Urbanístico Municipal clasifica como Suelo No Urbanizable los terrenos en los que concurre alguna de las siguientes características, conforme a lo establecido en el Art. 92 del TR-LFOTU:

- Están sometidos a algún régimen de protección especial por la legislación sectorial incompatible con su transformación.
- Están excluidos del proceso urbanizador en razón al modelo de desarrollo territorial o a sus valores.
- Están amenazados por riesgos naturales o de otro tipo que son incompatibles con su urbanización.
- El planeamiento considera necesario garantizar el mantenimiento de sus características por sus valores.
- El planeamiento considera necesario preservar del desarrollo urbanístico por razones de interés público.

El SNU ocupa una superficie de 155,85 has. (30,52% del término municipal).

En el cuadro anterior únicamente se ha descrito la superficie de la categoría de Protección (suelos que se corresponden con las letras a, b y c del Art. 92 de la LOFTU), con una superficie de 64,78 has. Esta superficie, no supone la suma de las diferentes subcategorías que la integran, puesto que en algunos casos se superponen unas a otras.

Los de Preservación (correspondientes a las letras d y e), abarcan la totalidad del SNU. Considerando la superficie total del SNU de Protección, se puede deducir que la superficie en esta clase de suelo que no queda incluida en una subcategoría de SNU de Protección asciende a 91,07 has., que supone el 58,43% del total del suelo no urbanizable.



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.



5.2 CATEGORIZACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

El Suelo No Urbanizable se segrega en las siguientes categorías, subcategorías y sub-subcategorías:

1. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.

Se ha establecido básicamente la categorización derivada de la legislación sectorial vigente, del POT 3 "Área Central", y la derivada de los riesgos naturales. Los aspectos medioambientales, paisajísticos y patrimoniales recogidos en el Concierto Previo constituyen el contenido básico en la categorización del suelo no urbanizable de protección de las diferentes sub-subcategorías que lo constituyen, como elementos determinantes de la ordenación municipal.

1.1 Suelo No Urbanizable de Protección por Legislación Sectorial.

a) Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras.

- **Infraestructuras. SNUPrtI:INF.** Se han incluido los terrenos afectados, de acuerdo con la legislación vigente, por los diferentes tipos de infraestructuras presentes o propuestas en el término municipal: ciclo del agua, tanto de abastecimiento como de saneamiento, red eléctrica y telecomunicaciones, la red de gas, y la red de residuos.
- **Red de carreteras. SNUPrtI:RC.** Se corresponde con los suelos ocupados por las vías de comunicación, concernientes a la red de carreteras de Navarra que atraviesan el término municipal de Zizur Mayor-Zizur Nagusia. Además, se ha incluido la nueva propuesta ya contemplada desde el Plan de Carreteras de Navarra: Enlace entre la A-12-Zizur Mayor-Esqiroz, conexión entre la A-12 y el polígono industrial Comarca 2.
- **Red Ferroviaria. SNUPrtI:FER.** Incluye la línea de ferrocarril existente y propuesta (TAV), incluidas las instalaciones y los elementos propios y/o al servicio de estas (estaciones y apeaderos, etc.). Las líneas por considerar son las siguientes: Línea ferroviaria en uso Alsasua-Zaragoza. Dentro del Corredor Navarro del Tren de Alta Velocidad entre Zaragoza y la Y vasca se encuentra en Estudio Informativo la Red Ferroviaria en la Comarca de Pamplona, el tramo que afecta a Zizur Mayor-Zizur Nagusia.

b) Suelo No Urbanizable de Protección por su Valor Cultural.

- **Entorno de Protección de BIC Monumento. Iglesia de San Andrés. SNUPrtCu:EPBIC.** Por Decreto Foral 14/2005, de 24 de enero, se delimita el entorno del Bien de Interés Cultural, Monumento, Iglesia de San Andrés Apóstol. La parte emplazada en Suelo No Urbanizable se corresponde con la zona 1 de dicho entorno.
- **BIC Itinerario. Camino de Santiago. SNUPrtCu:CS.** Por Decreto Foral 324/1993, de 25 de octubre, se fija y delimita definitivamente el ámbito territorial del Camino de Santiago, a su paso por Navarra, al efecto de complementar la Declaración como Conjunto Histórico-Artístico efectuada por Decreto 2224/1962, de 5 de septiembre. De conformidad con 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.



delimitación fijada se establece que el entorno afectado por la declaración es una franja de protección de treinta metros de distancia, contados desde el borde exterior del camino. Su protección radica en su valor espiritual, cultural e histórico, turístico, paisajístico y de ocio.

- **Vía Verde Parque Fluvial de la Comarca de Pamplona. SNUPrCu:VV.** Por acuerdo del Gobierno de Navarra de 11 de octubre de 1999 se aprueba el PSIS del Parque Fluvial de la Comarca de Pamplona promovido por los ayuntamientos de Esteribar, Huarte, Egüés, Ezcabarte, Villava, Burlada, Barañáin y Zizur Mayor, el Departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda del Gobierno de Navarra y la sociedad pública Navarra de Infraestructuras Locales, S.A., (NILSA). Posteriormente por diferentes acuerdos (15 de mayo de 2000 y 28 de febrero de 2005) se modifica dicho PSIS. Así mismo, el 29 de marzo de 2010, se aprueba el "Plan Sectorial de Incidencia Supramunicipal para la Ampliación del Parque Fluvial de la Comarca de Pamplona", promovido por la Mancomunidad de la Comarca de Pamplona. Los valores que proteger son principalmente la conectividad peatonal y ciclista.

1.2 Suelo No Urbanizable de Protección en razón del Modelo de Desarrollo Territorial (MDT) adoptado en el POT-3 Área Central. Áreas de Especial Protección.

a) Suelo No Urbanizable de Protección por su Valor Ambiental.

- **Zona Fluvial. Sistema de Cauces y Riberas. SNUPrA:ZF.** Esta delimitación afecta a toda la red hidrográfica de Zizur Mayor-Zizur Nagusia, incluyendo a los ríos principales (Elorz y Arga) y barrancos secundarios. La Zona Fluvial (ZF) incluye el cauce, el corredor ribereño y, de manera parcial, y en algún caso total, la llanura de inundación, y se delimita atendiendo a estudios geomorfológicos, históricos y ambientales, teniendo en cuenta también la mancha de inundación de 10 años de periodo de retorno basada en modelos hidráulicos, debiéndose ajustar el criterio hidráulico con los otros criterios referidos. Dentro de esta Zona Fluvial se distingue el Sistema de Cauces y Riberas (SCR), que es la zona comprendida entre las dos riberas, entendidas éstas como las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas, según definición del Reglamento de Dominio Público. Los valores que se pretenden conservar en esta sub-subcategoría son la calidad y cantidad de las aguas, el valor ambiental de los ecosistemas acuáticos y ribereños, el valor paisajístico, así como la función de este sistema de cauces y riberas, como corredor ecológico de primer orden.

1.3 Suelo No Urbanizable de Protección por Riesgos Naturales.

a) Suelo No Urbanizable de Prevención de Riesgos. Zonas Inundables.

- **Zona Inundable. SNUPrR:ZI.** El espacio fluvial en lo referente al riesgo de inundación se encuentra integrado por dos zonas: Zona de Territorio Fluvial Preferente y Zona Inundable (Anexo PN5 del POT-3 Área Central). En ambas zonas, para los ríos Elorz y Arga se ha





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.



tomado la información incluida en el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI) existente en Geoportal SitEbro. La mayor parte de la zona inundable del río Elorz a su paso por el término municipal de Zizur Mayor (Zizur Nagusia queda incluido en el PSIS del TAV, clasificado como suelo urbanizable, y en ningún caso afecta al suelo urbano de los tres núcleos de Zizur Mayor, ni a sus desarrollos propuestos.

- o **Zona de Flujo Preferente**. Definida en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, como aquella zona donde se concentra preferentemente el flujo durante las avenidas, o vía de intenso desagüe, y de la zona donde para la avenida de 100 años de período de retorno, se puedan producir graves daños sobre las personas y los bienes.
- o **Zona Inundable**. En esta zona, en base a la información recaba del SNCZI, el Gobierno de Navarra ha calculado los tres niveles de riesgo de inundación, bajo, medio y alto, en función de los criterios establecidos en el anexo PN5 "Criterios relativos a la Zonificación de Áreas Inundables y Usos Admisibles de las mismas" de los POT, que dependen del período de retorno de la avenida, así como del calado y de la velocidad del agua.
- **Llanura Aluvial. SNUPrR:LLA**. Fuera de la influencia del sistema fluvial de los ríos Arga y Elorz se han considerado las llanuras aluviales de los cursos de aguas determinadas en el mapa geomorfológico elaborado por el Gobierno de Navarra.

b) Suelo No Urbanizable de Prevención de Riesgos. Incendios.

- **Zona de Riesgo de Incendio. SNUPrR: ZINC**. Tras la aprobación del Plan Especial de Protección Civil de Emergencias por Incendios Forestales (INFONA 2022) Zizur Mayor / Zizur Nagusia queda encuadrada como zona de Alto Riesgo (ZAR). El PM delimita tres zonas diferenciadas en concepto de prevención del riesgo de incendios:
 - o **Zona de Riesgo Alto de Incendios**. Se corresponde con las zonas donde están presentes masas de vegetación forestal arbolada, principalmente de coníferas, en el que se considera una vulnerabilidad a los incendios Muy Alta.
 - o **Interfaz agrícola-urbana**. El Plan INFONA establece una serie de obligaciones y recomendaciones con objeto de salvaguardar la seguridad de la población y las instalaciones mediante, entre otras medidas, la creación de franjas de protección para evitar la propagación del incendio en caso de interfaz urbano y agrícola.
 - o **Interfaz urbano-forestal**. Por su parte, la Directriz básica de planificación de protección civil de emergencias por incendios forestales, aprobada por Real Decreto 893/2013, establece una serie de medidas para las nuevas edificaciones e instalaciones ubicadas en áreas de interfaz urbano-forestal y que resulten colindantes con el monte o zonas de influencia forestal.





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.



2. SUELO NO URBANIZABLE DE PRESERVACIÓN.

a) Suelo No Urbanizable de Preservación por su Valor Ambiental.

- **Formaciones Arboladas con Valor Ambiental y Protector. SNUPrsA:FAVAP.** Engloba a formaciones arboladas de especies vegetales, principalmente formaciones de repoblación de pino laricio (*Pinus nigra*). Con su preservación se pretende conservar el óptimo crecimiento, desarrollo y consolidación de estas masas, evitando su pérdida y degradación. Así mismo, se busca complementar la función de protección del suelo frente a la erosión, y la conservación de la biodiversidad junto a otras masas forestales naturales y zonas de matorral y pastos. Por otra parte, como estructuras leñosas de crecimiento lento, constituyen el elemento natural más eficaz y económico como fijador de carbono (CO₂). Cumplen además un importante papel como elemento del paisaje, aportando contraste en un contexto predominantemente agrario donde la masa forestal no ocupa una superficie relevante.
- **Formaciones Arbustivas y Herbáceas. SNUPrsA:FAH.** Se corresponde con formaciones de matorrales y pastizales que ocupan la mayor parte de la superficie no labrada, exceptuando los pinares y las formaciones asociadas a las masas de agua. En ocasiones estos ámbitos presentan un alto grado de degradación que se pretende mejorar con esta preservación. La presencia y variedad de todos estos entornos contribuyen a una mayor biodiversidad y al aumento del contraste paisajístico en el término municipal.
- **Áreas de Conectividad Territorial sobre Matriz Agrícola. SNUPrsA:CTMA.** Son zonas agrícolas de secano, que, por su ubicación entre elementos significativos de valor ambiental, cumplen la función de conector biológico y territorial entre diferentes ecosistemas. Se han considerado como tales algunas parcelas agrícolas localizadas en la zona del talud y en el valle fluvial de los ríos Arga-Elorz. Con esta sub-subcategoría se busca el desarrollo de un sistema coherente y equilibrado de espacios naturales y seminaturales, que asegure la continuidad territorial y la conectividad de estos ámbitos y con capacidad de respuesta ante perturbaciones producidas en el medio, como son todos los efectos consecuentes con el cambio climático.

b) Suelo No Urbanizable de Preservación para su Explotación Natural.

- **Cultivos. SNUPrsEN: C.** Incluye los campos de cultivo en régimen de secano, principalmente cerealistas, característicos de la Cuenca de Pamplona. En base a la climatología y la calidad agrológica de los suelos suelen obtener rendimientos asegurados. No obstante, la dinámica decreciente de la actividad agraria a nivel municipal y la sustitución del suelo agrícola por urbanizado han derivado a una situación reducida y marginal de estos espacios. Se trata de cultivos extensivos de secano en zonas





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.



de escasa y media pendiente. Si bien a priori se establece para esta sub-subcategoría un régimen de protección generalizado muy permisivo en cuanto a los usos constructivos y no constructivos, deberá tenerse en cuenta el elemento diferenciador del contexto territorial donde se localiza, la Gran Ciudad o Área Metropolitana de Pamplona, lo cual matiza, evidentemente, dicho régimen.

c) Suelo No Urbanizable de Preservación por su Valor Cultural.

- **Caminos de Interés Municipal. SNUPrCu: CIM.** Incluye a diferentes tipologías de caminos con relevancia a nivel municipal. Se ha delimitado en la documentación gráfica del PGM diversas rutas y senderos para el tránsito peatonal y en bicicleta. Todos ellos unen los puntos más emblemáticos del municipio, a nivel natural y cultural, como pueden ser el Paseo Fluvial del Arga y el Camino de Santiago. Los valores que proteger guardan relación con la funcionalidad de estos viales, como redes locales de comunicación respecto a diversas actividades, principalmente de carácter agropecuario, pero también con una función ligada a las actividades recreativas y de ocio. Para ello precisan de una protección urbanística que consolide sus límites y evite usos en su entorno que generen deterioro y degradación de estas infraestructuras.
- **Lugares de la Memoria Histórica. SNUPrCu: LMH.** El Instituto Navarro de la Memoria Histórica del Gobierno de Navarra tiene constancia de varios lugares especificados en el artículo 2 de la Ley 29/2018, de 26 de diciembre, de Lugares de Memoria Histórica en Navarra, como fosas o enterramientos individuales o colectivos de personas fusiladas y desaparecidas como consecuencia del golpe militar de 1936. Son nueve ubicaciones recogidas en el Mapa de Fosas de Navarra, de las cuales cuatro se emplazan en suelo no urbanizable: paraje de Arberoki, las canteras de Ardoi, las Tetas y la Gasolinera.

d) Suelo No Urbanizable de Preservación por Salvaguarda del Modelo de Desarrollo.

- **Preservación del Entorno del Núcleo Urbano. SNUPrSMD: ENU.** Se incluyen diversos ámbitos emplazados en el entorno periférico del núcleo urbano de Zizur Mayor / Zizur Nagusia, principalmente en su parte suroeste. Con esta sub-subcategoría se cumple el objetivo de valorar los suelos emplazados en el entorno de la ciudad, desde una doble perspectiva; por un lado, como entorno de protección del propio núcleo, a fin de preservarlo de implantaciones de usos inadecuados en su ámbito cercano, por afectar las funciones del propio núcleo y, sobre todo, por suponer un impacto negativo a nivel del paisaje; y por otro lado, desde la perspectiva del valor de este suelo como oportunidad de futuro desarrollo urbanístico ordenado, favoreciendo el crecimiento compacto y sostenible del núcleo urbano. Dentro de esta subcategoría se han diferenciado con una delimitación orientativa, distintos usos de suelo: residencial, actividad económica-industrial y zonas libres públicas-dotacional.





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.



e) Suelo No Urbanizable de Preservación por su Valor Paisajístico.

- **Enclave de Interés Paisajístico y con Alta Exposición. SNUPrsP: IPAE.** El Documento del Paisaje del POT-3 (2019) delimita un ámbito en el suelo no urbanizable de Zizur Mayor / Zizur Nagusia como enclave de alto valor paisajístico que requiere de medidas especiales de protección por su fragilidad, relacionada con su percepción y visibilidad. Dicho ámbito está integrado en la categoría de enclaves de interés paisajístico y con alta exposición: Laderas de Elorz y Miravalles. Pinar de Ardoi.
- **Paisaje de Atención Especial. SNUPrsP: PAE.** Se corresponde con las delimitaciones de dos Paisajes de Atención Especial de Gestión establecidos en el documento actualizado del Paisaje del POT-3 Área Central. Son enclaves caracterizados por su alta fragilidad del paisaje, en los que se ha identificado alta tensión territorial sujetas a fuertes dinámicas transformadores del territorio, y por ello requieren acciones encaminadas a armonizar dichos cambios con planteamientos de integración paisajística y resiliencia frente al cambio climático: PAE G01 "Accesos a la ciudad de Pamplona y puertas urbanas" y PAE G02 "Etxbakoitz y Donapea".





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.



5.3 UNIDADES ESPACIALES (SECTORES) / ÁREAS HOMOGÉNEAS.

El suelo urbano y urbanizable de Zizur Mayor / Zizur Nagusia se divide en 6 Unidades Espaciales, y estas a su vez en Áreas Homogéneas, que lo son desde el punto de vista territorial, morfológico y que constituyen áreas de carácter normativo.

Se distinguen las siguientes Unidades Espaciales y Áreas Homogéneas:

UNIDADES ESPACIALES (SECTORES)	ÁREAS HOMOGÉNEAS	USO GLOBAL	CRITERIOS GENERALES. PORMENORIZADOS EN EL CAPÍTULO CORRESPONDIENTE DE DESCRIPCIÓN
SE-001 001 PUEBLO ZIZUR MAYOR	001-1 PUEBLO ZIZUR MAYOR RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	Los criterios y condiciones básicas son el mantenimiento de las características tipológicas del sector, y la renovación de la construcción no residencial por usos residenciales, la ocupación de solares vacíos y completar la trama en las zonas no edificadas.
	001-2 PUEBLO ZIZUR MAYOR EQUIPAMIENTOS	DOTACIONAL	La dotación de equipamientos y zonas verdes al servicio del sector.
SE-002 002 URBANIZACIÓN ZIZUR MAYOR	002-1 URBANIZACIÓN ZIZUR MAYOR CENTRO	RESIDENCIAL	Los criterios y condiciones básicas son el mantenimiento de las características tipológicas del sector, la ocupación de solares vacíos completando la trama en las zonas no edificadas.
	002-2 URBANIZACIÓN ZIZUR MAYOR ANILLO	RESIDENCIAL	
SE-003 003 URBANIZACIÓN ARDOI	003-1 URBANIZACIÓN ARDOI FASE 1 RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	Los criterios y condiciones básicas son el mantenimiento de las características tipológicas del sector, la ocupación de solares vacíos completando la trama en las zonas no edificadas. El enriquecimiento de la dotación de equipamientos y zonas verdes al servicio del sector con la ampliación del SE-004
	003-2 URBANIZACIÓN ARDOI FASE1 TERCIARIO PRODUCTIVO	RESIDENCIAL	Los criterios y condiciones básicas son el mantenimiento de las características tipológicas del sector y la ocupación de solares vacíos completando la trama en las zonas no edificadas.
SE-004 004 AMPLIACIÓN	004-1 AMPLIACIÓN RESIDENCIAL (ARDOI + NORTE)	RESIDENCIAL	Los criterios y condiciones básicas son la ampliación de la Urbanización Ardoi al norte para uso residencial y dotacional. El refuerzo, continuidad y conexión de los espacios públicos del SE-003
	004-2 AMPLIACIÓN RESIDENCIAL (ARDOI + SUR)	RESIDENCIAL	Los criterios y condiciones básicas son la ampliación de la Urbanización Ardoi al sur. El refuerzo, continuidad y conexión de los espacios públicos del SE-003
	004-3 AMPLIACIÓN TERCIARIO PRODUCTIVO	RESIDENCIAL	Los criterios y condiciones básicas de ordenación pretenden responder adecuadamente a la demanda de usos mixtos en esta zona enriqueciendo el entorno del espacio en que se sitúan.





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.



	004-4 AMPLIACIÓN RESIDENCIAL (URBANIZACIÓN +)	RESIDENCIAL	Los criterios y condiciones básicas son la ampliación de la Urbanización Zizur al oeste para uso residencial. La creación de una conexión viaria entre la rotonda más al sur de la A12 dentro del municipio y el parque Talluntze.
SE-005 005_P SIS TAV	-----	RESIDENCIAL	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.
SE-006 006_A12	-----	INFRAESTRUCTURA VIARIA /CONEXIONES MOVILIDAD	Movilidad A12 y conexiones viarias, peatonales, ciclables y de zonas libres y verdes entre núcleos de población. Refuerzo de las conexiones entre los núcleos poblacionales.

5.4 SISTEMAS GENERALES

El Plan delimita los elementos estructurantes del territorio al servicio de todo el municipio como Sistemas Generales, diferenciando entre los tipos que se establecen en el art. 49.2.c del TR-LFOTU:

_SGEPB Sistema general de equipamiento público

_SGEPR Sistema general de equipamiento privado

_SGSU Sistema general servicio urbano

_SGV Sistema general de vía pública

_SGV_F Sistema general de vía pública. SISTEMA GENERAL FERROVIARIO (Se diferencia el sistema ferroviario del resto de sistemas de vías públicas – comunicaciones)

_SGEL Sistema General de espacio libre

Estos Sistemas Generales pueden estar incluidos en las distintas clases de suelo descritas en el primer apartado de este capítulo.

5.4.1 Sistemas Generales de equipamientos públicos (SGEPB):

Destinados a equipamiento público al servicio de toda la población. Los sistemas generales dotacionales propuestos se recogen en la siguiente tabla:

TIPO DE SISTEMA GENERAL	CÓDIGO	USO PREVISTO	DETALLE ACTUAL	AREA m2
SGEPB SG_Equipamiento público	SG-001	POLIVALENTE / SOCIO DEPORTIVO	POLIVALENTE CENTRO SOCIO DEPORTIVO M8	
SGEPB SG_Equipamiento público	SG-002	POLIVALENTE / SALUD	CENTRO DE SALUD ARDOI POLIVALENTE M2 ARDOI	
SGEPB SG_Equipamiento público	SG-003	EDUCATIVO	EDUCATIVO M3 ARDOI	
SGEPB SG_Equipamiento público	SG-004	EDUCATIVO	EDUCATIVO M4 ARDOI	





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.



SGEPB	SG_Equipamiento público	SG-005	CEMENTERIO	CEMENTERIO ACTUAL
SGEPB	SG_Equipamiento público	SG-031	CEMENTERIO	CEMENTERIO AMPLIACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE. RESERVA ESTRATÉGICA
SGEPB	SG_Equipamiento público	SG-006	DEPORTIVA /SOCIOCULTURAL	
SGEPB	SG_Equipamiento público	SG-007	EDUCATIVO	
SGEPB	SG_Equipamiento público	SG-008	ADMINISTRATIVO / SOCIOCULTURAL	AYUNTAMIENTO /ADMINISTRATIVO
SGEPB	SG_Equipamiento público	SG-009	SANITARIO	
SGEPB	SG_Equipamiento público	SG-010	ADMINISTRATIVO / SOCIOCULTURAL	/ CASA DE CULTURA Y BIBLIOTECAS (JUZGADO DE PAZ)
SGEPB	SG_Equipamiento público	SG-011	EDUCATIVO	INSTITUTO EDUCACIÓN SECUNDARIO Y PAVELLÓN DEPORTIVO
TOTAL				179.376,10 m²

5.4.2 Sistemas Generales de equipamientos privados (SGEPR):

No se han delimitado.

5.4.3 Sistemas Generales de servicios urbanos (SGSU):

No se han delimitado.

5.4.4 Sistemas Generales de vía pública (SGV):

TIPO DE SISTEMA GENERAL	CÓDIGO	USO PREVISTO	DETALLE ACTUAL	AREA m2
SGV	SG_Vía pública	SG-026	A 12 Y CONEXIONES	
SGV	SG_Vía pública	SG-027	Ronda San Cristobal	
SGV	SG_Vía pública	SG-028	Avenida Belascoain Pueblo	
SGV	SG_Vía pública	SG-029	Avenida Belascoain Ardoi y conexión con A12	
SGV	SG_Vía pública	SG-030	Calle Sagüesgaña	
TOTAL				290.685,35 m²

5.4.5 Sistemas Generales de vía pública. SISTEMA GENERAL FERROVIARIO (SGV_F):

Tal como establece la LSF en su artículo 7.1 el Plan General Municipal, el PUM califica los terrenos que se ocupan por las infraestructuras ferroviarias, estaciones y terminales que forman parte de la Red Ferroviaria de Interés General (en adelante, RFIG), así como aquellos que deban ocuparse para tal finalidad de acuerdo con los estudios informativos aprobados, como **sistema general ferroviario**, y no incluye determinaciones que impidan o perturben el ejercicio de las competencias atribuidas al administrador de infraestructuras ferroviarias, de modo que los usos previstos en las zonas colindantes sean compatibles con la explotación ferroviaria.





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



Por tanto, contempla La línea ferroviaria Alsasua – Castejón y el trazado del tren de altas prestaciones (TAP), tal como se ha expuesto en el apartado correspondiente de esta memoria.

TIPO DE SISTEMA GENERAL	CÓDIGO	USO PREVISTO	DETALLE ACTUAL	AREA m2
SGV_F	SG_Vía pública _ferroviario	SG-025	SG FERROVIARIO PUEDE SER MODIFICADO POR PLANEAMIENTO SUPERIOR, en concreto por PSIS DEL TAV y planificación ferroviaria	
TOTAL				115.348,23 m²

5.4.6 Sistemas Generales de espacio libre (SGEL):

TIPO DE SISTEMA GENERAL	CÓDIGO	USO PREVISTO	DETALLE ACTUAL	AREA m2
SGEL	SG_Espacio libre	SG-012	Oeste del deportivo	SGEL
SGEL	SG_Espacio libre	SG-013	Sur del deportivo	SGEL
SGEL	SG_Espacio libre	SG-014	Pueblo norte	SGEL
SGEL	SG_Espacio libre	SG-015	Parque de las segadoras	SGEL
SGEL	SG_Espacio libre	SG-016	Pueblo sur	SGEL
SGEL	SG_Espacio libre	SG-017	PARQUE LUIS IBERO	SGEL
SGEL	SG_Espacio libre	SG-018	Calle Mindegi	SGEL
SGEL	SG_Espacio libre	SG-019	Plaza de la Mujer	SGEL
SGEL	SG_Espacio libre	SG-020	Parque de la memoria	SGEL
SGEL	SG_Espacio libre	SG-021	Parque Ronda San Cristobal NORTE	SGEL
SGEL	SG_Espacio libre	SG-022	PARQUE ERRENIEGA	SGEL
SGEL	SG_Espacio libre	SG-023	PARQUE TALLUNTZE	SGEL
SGEL	SG_Espacio libre	SG-024	Parque Ronda San Cristobal SUR	SGEL
TOTAL				195.878,36 m²

El TR-LFOTU establece el módulo mínimo destinado a espacios libres públicos con carácter de sistema general de una superficie conjunta útil no inferior a 5 m2/hab o 15 m2/100 m2 construidos de uso residencial, referido a la capacidad total máxima de los suelos urbanos y urbanizables.

La población prevista en el periodo de vigencia del Plan se calcula suponiendo 2,52 habitantes por vivienda prevista más los habitantes actuales:

ESTIMACIÓN POBLACIÓN TOTAL

POBLACIÓN 2025	16.510 hab	6.552 Viv
DESARROLLOS PREVISTOS PLAN ACTUAL	918 hab	364 Viv
URBANIZABLE SECTOR S-001	5.075 hab	2.014 Viv
UNIDAD DE EJECUCIÓN A7	106 hab	42 Viv
UNIDAD DE EJECUCIÓN A36	30 hab	12 Viv
TOTAL	22.640 hab	8.984 Viv





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.



SGEL MÍNIMOS 5 m²/hab ➡ 22.640 hab x 5 m²/hab = 113.198,40 m² < 195.878,36 m²

Tal como se observa, considerando la superficie prevista en este Plan para espacios libres públicos tanto existente como propuesta, y la población prevista en el periodo de vigencia del Plan, se superan ampliamente los mínimos marcados por el TR-LFOTU.





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.



5.5 SUELO URBANIZABLE

5.5.1 DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES Y PORMENORIZADAS

Tal como establece el artículo 49.2 d) del TR-LFOTU son determinaciones estructurantes, en suelo urbanizable, la **delimitación de los sectores** con sus criterios y condiciones básicas de ordenación, los **sistemas generales**, la **edificabilidad máxima** y los **usos globales de cada sector** y la fijación del **porcentaje obligatorio de viviendas sujetas a algún tipo de protección pública**.

Se entienden como determinaciones pormenorizadas, entre otras, conforme al 49.3 del DFL TR-LFOTU, la delimitación de **unidades de ejecución** y la fijación de los **sistemas de actuación**, la delimitación de **áreas de reparto** y la adscripción de sistemas generales a las mismas, en su caso, su **aprovechamiento tipo** y **coeficientes de homogeneización de planeamiento**.

5.5.2 DELIMITACIÓN DEL SECTOR (E)

Se ha delimitado un sector denominado S-001, que se corresponde con la unidad espacial SE-004 Ampliación, con la clasificación de **suelo urbanizable** y uso dominante residencial.

Son **condiciones básicas** de ordenación la ampliación de la estructura urbana para uso residencial, creando dotaciones y espacios libres que completen la red existente y el refuerzo de la conexión entre los núcleos de población.

Se divide en **dos subsectores SS-001 y SS-002** conforme al artículo 50.3 del TR-LFOTU con uso global diferente a efectos de la verificación de las determinaciones sobre vivienda o sobre espacios dotacionales y de servicios que se recogen en los artículos 54 y 55 de la presente ley foral.

Al SS-001 se le asigna **el uso global RESIDENCIAL** (colectivo) sin perjuicio de que en su ámbito puedan darse usos, comerciales, de equipamientos u otros compatibles indicados en la normativa.

Al SS-002 se le asigna el **uso global TERCIARIO-PRODUCTIVO** sin perjuicio de que en su ámbito puedan darse usos compatibles indicados en la normativa.

5.5.3 PORCENTAJE DE VIVIENDAS PROTEGIDAS (E)

Se establece como estándar mínimo de reserva de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública el 50% conforme al art. 54 del DFL para el caso de Zizur Mayor / Zizur Nagusia, *"entendida como el incremento del número de viviendas prevista en cada sector o ámbito equivalente, previsto en actuaciones de nueva urbanización, dotación, sustitución, y renovación o reforma de la urbanización"*.

De ellas, conforme a la legislación actual, al menos el 60% deben destinarse a Viviendas de Protección Oficial (VPO).





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 cumplirá lo establecido en el art 54 de TR-LFOTU respecto a las viviendas de VPO en régimen de arrendamiento (cuando el número de viviendas de protección oficial resultantes sea igual o superior a 10, como mínimo el 30% de las mismas se destinarán a viviendas en régimen de arrendamiento) o determinación que lo sustituya.

5.5.4 EDIFICABILIDAD MÁXIMA EN SUELO URBANIZABLE (E)

La edificabilidad total para el sector S-001 urbanizable es de 283.270 m² (Determinación estructurante)

Se asigna a cada una de los subsectores una edificabilidad máxima:

SS-001_228.270 m²

SS-002_ 55.000 m²

5.5.5 ÁREAS DE REPARTO Y UNIDADES DE EJECUCIÓN (P)

Tal como se establece en el artículo 99.2 del TR-LFOTU el plan delimita **un área de reparto** (AR-1) como ámbito de gestión para el suelo urbanizable a los efectos del cumplimiento de los deberes de cesión obligatoria y de equidistribución, para conseguir un equilibrio en la distribución de derechos y deberes de los titulares de todo el suelo urbanizable.

No se delimitan unidades de Ejecución, pudiendo establecerse en el Plan Parcial de desarrollo del sector.





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.



5.5.6 COEFICIENTES DE HOMOGENIZACIÓN (P)

El artículo 49.3 k del TR-LFOTU, establece que tanto al aprovechamiento tipo como los coeficientes de homogenización son determinaciones pormenorizadas del planeamiento.

Así mismo el artículo 100.2 establece que *"El Plan General Municipal establecerá justificadamente, para este caso, un sistema de coeficientes de homogeneización de usos y tipologías edificatorias, en atención a los respectivos valores de mercado. Este mismo sistema de coeficientes de homogeneización se aplicará a los instrumentos de desarrollo y modificaciones del planeamiento"*, si bien estos coeficientes podrán ajustarse en el Proyecto de Reparcelación conforme al artículo 150 que indica en su primer apartado:

"El Proyecto de Reparcelación deberá contener un estudio que analice la adecuación o inadecuación de los coeficientes de homogeneización utilizados para el cálculo del aprovechamiento tipo, a efectos de garantizar la efectiva equidistribución de beneficios y cargas en el momento de la tramitación del proyecto reparcelatorio.

Si del citado estudio se acredita la pérdida de la vigencia de la equivalencia de los valores, el Proyecto de Reparcelación podrá reajustarlos motivadamente, sin que en ningún caso se incremente ni reduzca el aprovechamiento total a reparcelar ni la edificabilidad establecida por el planeamiento que se ejecuta"

Se calculan los coeficientes de homogenización de usos, que establecen la relación proporcional entre los distintos valores del suelo urbanizado en función de los diferentes usos y tipologías asignadas por el planeamiento.

El cálculo de la Repercusión del suelo (VR) sobre el valor de venta de los productos inmobiliarios es un paso obligado a la hora de definir los distintos coeficientes de uso y los Aprovechamientos previstos por el Plan.

Los criterios de valoración del Suelo se obtienen de la legislación vigente, Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo.

El artículo 22.2 del Reglamento de Valoraciones establece:

"2. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados a los que hace referencia el apartado anterior, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$$





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.



Siendo:

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

b) Podrá aumentarse hasta un máximo de 1,50 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales.

Vc = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble."

Con estos criterios legales se calcula el valor del suelo urbanizado por la aplicación del método residual estático, considerando los precios previsibles de venta y los valores de construcción de las edificaciones similares a las fijadas por el planeamiento.

_ Aplicando un criterio de cautela, para el cálculo del Vv del uso residencial, sólo se considerará la superficie de vivienda, no los anejos (aparcamientos y trastero en sótano) entendiendo, por prevención en el cálculo, que dado el precio de venta y el coste de construcción no admiten repercusión de suelo urbanizable.

_ Para el cálculo del Valor de la construcción Vc, se aplica la fórmula $Vc = Cc * Kc$, en la cual

Cc Coste de construcción (€/m²). = PEM





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.



Kc Coeficiente Construcción: Gastos generales/ beneficio industrial del constructor/ tributos de la construcción/ honorarios profesionales por proyecto y dirección de obra otros gastos necesarios para la construcción=1,3

COSTES DE CONSTRUCCIÓN (€/m ^{2const})		
Tipo superficie	Cc €/m ²	Vc €/m ²
Residencial (colectiva vl)	800	1040
Residencial (unifamiliar vl)	950	1235

_ El Valor de venta Vv de la vivienda libre se establece considerando la limitada oferta actual del Municipio (Ardoi- que ha aumentado por falta de oferta a 3.500€/m^{2útil}), así como los estudios similares realizados para los desarrollos limítrofes (Aranguren, PSIS del TAV). Se adopta un valor conservador Vv de 3.300€/m^{2 útil} equivalente a 2.408,76€/m^{2 const} considerando una ratio 1,37 de útil construida.

Aplicando la fórmula VRS=Vv/k -Vc, en la cual:

VRS	Valor de Repercusión (€/m ²).
K	Coeficiente Promoción: gastos generales/ financiación gestión y promoción/beneficio empresarial=1,4
Vv	Valor de venta de mercado (€/m ^{2 c}).
Vc	Valor de la construcción (€/m ²).= Cc *Kc

$$\text{VRS (Viv libre)} = 2.408,76/1,4 - 1.040 = 680,54 \text{ €/m}^{2c}$$

De forma similar se calcula para la vivienda unifamiliar con un Vv de 3.800€/m^{2útil} equivalente a 2.773,72€/m^{2 const}

$$\text{VRS (Viv unifamiliar)} = 2.773,72/1,4 - 1.235 = 746,23 \text{ €/m}^{2c}$$

Respecto a la vivienda protegida, hay que considerar que el artículo 7 de la Ley Foral 10/2010, del derecho a la vivienda en Navarra limita el valor máximo que puede alcanzar el suelo urbanizado para las promociones de vivienda protegida al 17,5% en el caso de la VPO y al 20% en el de la VPT.

_ El Valor de venta Vv de las viviendas de protección se obtiene a partir del módulo máximo por m² de vivienda útil establecido por el Gobierno de Navarra para 2026.

PRECIO MÁXIMO POR M ² ÚTIL VIVIENDA NUEVA		
Primera transmisión de la vivienda hasta transcurrido un año desde su Calificación Definitiva (1)		
Tipo de vivienda	Venta	
VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL V.P.O. :	Vivienda y garaje:	2.143,17 €
	Anejos:	857,27 €
VIVIENDAS DE PRECIO TASADO V.P.T. :	Vivienda y garaje:	2.472,89 €
	Anejos:	989,15 €





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 aplicación de una ratio de 1,37 de superficie construida/útil se obtiene 1.564,36 € y 1.805,03 € respectivamente, por lo que se obtiene

$$\text{VRS (Viv VPO)} = 1.564,36 \times 17,5\% = 273,76€/m^{2c}$$

$$\text{VRS (Viv VPT)} = 1.805,03 \times 20,0\% = 361,01€/m^{2c}$$

_ Respecto al **uso terciario en planta baja y terciario-productivo** cabe destacar la oferta existente ya en el municipio, que limita el valor de venta así como la repercusión de suelo urbanizado que estos usos pueden asumir.

Estudio locales pb 2026		
Tipo de Inmueble	Precio Total Estimado	Valor m2
Local pequeño (obra)	61.500 €	1.230 €/m ²
Local mediano (obra)	90.000 €	900 €/m ²
Local grande (obra)	179.000 €	745 €/m ²
Local terminado (rentabilidad)	209.000 €	2.322 €/m ²

Se adopta como valor de venta Vv de los locales comerciales 900 €/m².

_ En el caso del uso productivo / terciario se compara con el uso industrial del polígono existente y próximos.

Estudio naves 2026		
Tipo de Inmueble	Precio Total Estimado	Valor m2
Nave-Escaparate Premium (Fachada A-12)	440.000 €	1.100 €/m ²
Nave con Oficinas de Diseño	412.500 €	850 €/m ²

Se debe considerar que en este caso tendrá mayor flexibilidad en los usos y una edificabilidad ajustada al entorno, más próximo a las viviendas, por lo que se adopta como valor de venta Vv de 1.200 €/m².

_ Para el cálculo del Valor de la construcción Vc, se aplica la fórmula $Vc = Cc \cdot Kc$, en la cual

Cc Coste de construcción (€/m²). = PEM

Kc Coeficiente Construcción: Gastos generales/ beneficio industrial del constructor/ tributos de la construcción/ honorarios profesionales por proyecto y dirección de obra otros gastos necesarios para la construcción=1,3

COSTES DE CONSTRUCCIÓN (€/m ^{2const})		
Tipo superficie	Cc €/m ²	Vc €/m ²
Terciario (pb viv colectiva)	400	520
Terciario / productivo	550	715

$$\text{VRS (locales)} = 900/1,4 - 520 = 122,86 €/m^{2c}$$

$$\text{VRS (Viv VPT)} = 1.200/1,4 - 715 = 142,14 €/m^{2c}$$

_ Se ha podido comprobar en el desarrollo de la urbanización de Ardoi las dificultades que ha supuesto y las modificaciones de planeamiento que ha requerido el hecho de asignar





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 coeficiente de parcela privada sólo a la parte no ocupada por la edificación, siendo imposible prever durante el planeamiento la ocupación que propondrá el proyecto concreto de edificación para la planta baja de la misma. Por este motivo, y considerando que el valor de la parcela privada es inherente a la misma, independientemente del uso detallado que se le asigne, se establece para todas las parcelas privadas un **VRS (parcela) = 20 €/m^{2c}**

- _ A partir de los valores de repercusión del suelo urbanizado obtenidos, se establecen los coeficientes de homogenización de usos, en la misma proporción tomando como unidad el uso característico, que es el residencial en tipología colectiva libre, como uso porme-norizado principal predominante. El residencial en tipología colectiva libre.

COEFICIENTES		
Tipo superficie	COEFICIENTES	VRS €/m ²
Residencial (colectiva vl)	1,00	680,54
Residencial (unifamiliar vl)	1,10	746,23
Residencial (colectiva vpt)	0,53	361,01
Residencial (colectiva vpo)	0,40	273,76
Terciario (pb viv colectiva)	0,18	122,86
Terciario / productivo	0,21	142,14
parcela privada	0,03	20,00





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.



5.5.7 CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO (P)

Se calcula para el **área de reparto AR-1** de suelo urbanizable conforme al art.100.1 dividiendo el aprovechamiento lucrativo total correspondiente a la ordenación urbanística prevista, debidamente homogeneizado, expresado siempre en metros cuadrados construibles, por su superficie total, excluidos los terrenos afectados a sistemas generales o locales ya existentes.

Una vez fijada la edificabilidad para el sector, que es una determinación estructurante para el cálculo del aprovechamiento total se asignan unos usos dentro de los usos compatibles.

Edificabilidad total; 283.270 m² (Determinación estructurante)

HIPÓTESIS DE CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO (Se ajustará en el Plan Parcial de desarrollo que podrá incluir otros usos o tipologías como la unifamiliar en la Unidad Homogénea 004-4 AMPLIACIÓN RESIDENCIAL / URBANIZACIÓN +):

Edificabilidad residencial colectiva: 221.540 m²

Edificabilidad terciario (pb viv. Colectiva): 6.730 m²

Edificabilidad Terciario /productivo: 55.000 m²

Parcela privada: 135.608 m²

Aplicando los coeficientes de homogenización de usos justificados en el apartado anterior, el **aprovechamiento lucrativo total homogenizado es de 177.667,67 UAS.**

La superficie con derecho a aprovechamiento urbanístico es: 497.454,22 m²

El aprovechamiento tipo es 177.667,67 UAS/ 497.454,22 m² = 0,35715 UAS/ m²

5.6 SUELO URBANO. APROVECHAMIENTO TIPO / MEDIO

Conforme al art. 99 de la LFOTU en el suelo urbano no consolidado "El aprovechamiento tipo de las diferentes áreas de reparto del mismo uso global no podrá ser inferior en un 15 por 100 del más alto de las mismas."

No se establecen áreas de reparto en suelo urbano no consolidado, por no ser necesario para las unidades de ejecución previstas en el PUM en suelo urbano, conforme al Art 99.1 de la LFOTU, por lo que es de aplicación el art. 101, para los municipios en los que su Plan General Municipal no delimite áreas de reparto en suelo urbano no consolidado, y se calcula el **aprovechamiento medio** de las distintas unidades de ejecución dividiendo el aprovechamiento lucrativo, incluido el dotacional privado correspondiente a la misma, previamente homogeneizado por la superficie total de la unidad de ejecución, excluidos los terrenos afectados a sistemas generales o locales ya existentes.





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 adoptan para las unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado los coeficientes calculados en el apartado correspondiente de este capítulo, que podrán ajustarse en el proyecto de reparcelación.

5.6.1 APROVECHAMIENTO MEDIO UE A7:

La edificabilidad propuesta es de 7.120,00 m² (Determinación pormenorizada)

Edificabilidad residencial colectiva: 5.040,00 m²

Edificabilidad terciario (pb viv. Colectiva): 2.080,00 m²

Parcela privada: 2.864,04 m²

HIPÓTESIS DE CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO (Se ajustará en el Proyecto de Reparcelación o en el desarrollo urbanístico o edificatorio):

Cumpliendo con la reserva de VP del 36% con una distribución interna 60% vpo y 40% vpt y con la hipótesis, (el Ayuntamiento establecerá si lo considera conveniente), de una tipología de vivienda que pueda destinarse a viviendas para atender las necesidades específicas del Municipio, resultante del aprovechamiento del suelo propiedad del Ayuntamiento (Patrimonio Municipal parcela 577.2) no obligatoriamente vinculadas a un régimen de protección pública y que a efectos de reparto de cargas y aprovechamiento se equipara a la VPT. Aplicando los coeficientes de homogenización de usos justificados en el apartado anterior se obtiene:

RESIDENCIAL VPO	1.088,64 m ²	0,40	435,46 UAS
RESIDENCIAL VPT	725,76 m ²	0,53	384,65 UAS
RESIDENCIAL GESTIÓN MUNICIPAL	1.612,80 m ²	0,53	854,78 UAS
RESIDENCIAL VL	1.612,80 m ²	1,00	1.612,80 UAS
TERCIARIO	2.080,00 m ²	0,18	374,40 UAS
PARCELA PRIVADA	2.864,04 m ²	0,03	85,92 UAS
TOTAL UE	7.120,00 m²		3.748,01 UAS

La superficie con derecho a aprovechamiento urbanístico es: 3.483,46 m²

PARCELAS INICIALES CON APROVECHAMIENTO

577.2_	981,29 m ²
578.2_	353,78 m ²
579.2_	388,22 m ²
580.2_	866,22 m ²
581.2_	893,95 m ²
TOTAL UE	3.483,46 m²

El aprovechamiento medio es 3.748,01 UAS/ 3.483,46 m² = 1,08 UAS/ m²





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.



5.6.2 APROVECHAMIENTO MEDIO UE A36:

La edificabilidad propuesta es de 1.800,00 m² (Determinación pormenorizada)

Edificabilidad residencial colectiva: 1.800,00 m²

Parcela privada: 1.064,05 m²

HIPÓTESIS DE CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO (Se ajustará en el Proyecto de Reparcelación o en el desarrollo urbanístico o edificatorio)::

Cumpliendo con la reserva de VP del 100% y con una distribución interna 60% vpo y 40% vpt, Aplicando los coeficientes de homogenización de usos justificados en el apartado anterior se obtiene:

APROVECHAMIENTO

RESIDENCIAL VPO	1.080,00 m ²	0,40	432,00 UAS
RESIDENCIAL VPT	720,00 m ²	0,53	381,60 UAS
RESIDENCIAL VL	0,00 m ²	1,00	0,00 UAS
PARCELA PRIVADA	1.064,05 m ²	0,03	31,92 UAS
TOTAL UE	1.800,00 m²		845,52 UAS

La superficie con derecho a aprovechamiento urbanístico es: 2.393,03 m²

PARCELAS INICIALES CON APROVECHAMIENTO

13_2	2.385,67 m ²
14_2	7,36 m ²
TOTAL UE	2.393,03 m²

El aprovechamiento medio es 845,52 UAS/ 2.393,03 m² = 0,35 UAS/ m²





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.



5.6.3 APROVECHAMIENTO MEDIO UE C5-1:

Esta actuación procede del Plan anterior.

La edificabilidad propuesta es $0,22\text{m}^2/\text{m}^2$ p.neta = 178,04 m² (Determinación pormenorizada)

Edificabilidad residencial unifamiliar: 178,04 m²

Parcela privada: 809,26 m²

HIPÓTESIS DE CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO:

Aplicando los coeficientes de homogenización justificados anteriormente, se obtiene:

APROVECHAMIENTO

APROVECHAMIENTO LIBRE	178,04 m ²	1,10	195,84 UAS
PARCELA PRIVADA	809,26 m ²	0,03	24,28 UAS
TOTAL UE			220,12 UAS

La superficie con derecho a aprovechamiento urbanístico es: 809,26 m²

PARCELAS INICIALES CON APROVECHAMIENTO

518_2	809,26 m ²
TOTAL UE	809,26 m²

El aprovechamiento medio es $220,12 \text{ UAS} / 809,26 \text{ m}^2 = 0,27 \text{ UAS} / \text{m}^2$

5.6.4 APROVECHAMIENTO MEDIO UE C5-2:

Esta actuación procede del Plan anterior.

La edificabilidad propuesta es $0,22\text{m}^2/\text{m}^2$ p.neta = 178,04 m² (Determinación pormenorizada)

Edificabilidad residencial unifamiliar: 539,25 m²

Parcela privada: 2.451,15 m²

HIPÓTESIS DE CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO:

Aplicando los coeficientes de homogenización justificados anteriormente, se obtiene:

APROVECHAMIENTO

APROVECHAMIENTO LIBRE	539,25 m ²	1,10	593,18 UAS
PARCELA PRIVADA	2.451,15 m ²	0,03	73,53 UAS
TOTAL UE			666,71 UAS

La superficie con derecho a aprovechamiento urbanístico es: 2.451,15 m²

PARCELAS INICIALES CON APROVECHAMIENTO

1382_2	2.141,18 m ²
287_2	309,97 m ²
TOTAL UE	2.451,15 m²

El aprovechamiento medio es $666,71 \text{ UAS} / 2.451,15 \text{ m}^2 = 0,31 \text{ UAS} / \text{m}^2$





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.



5.7 PROGRAMA DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN

5.7.1 INTRODUCCIÓN.

En el presente documento se plantea la descripción y valoración de las actuaciones emanadas del P.U.M. de Zizur Mayor / Zizur Nagusia. Se trata de acomodar en el tiempo las actuaciones urbanísticas que se derivan del Plan para posteriormente, en el Estudio Económico Financiero, ajustarlas a la capacidad económica del Ayuntamiento de Zizur Mayor / Zizur Nagusia.

Es por tanto una programación temporal de las previsiones del Plan en orden a su correcta ejecución, que sirva como base para el planteamiento posterior de las inversiones municipales, conforme a lo previsto en el artículo 58.5.e del TR-LFOTU.

Durante los últimos años el Ayuntamiento ha venido haciendo un esfuerzo económico en actuaciones de reurbanización, mejora de las infraestructuras y de mejora de los equipamientos públicos y las áreas libres.

Conviene aclarar que las actuaciones que se reflejan en el presente Programa de Desarrollo y Ejecución del P.U.M. y en la 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) se refiere tanto a las ACTUACIONES PÚBLICAS como la ACTUACIONES PRIVADAS.

Algunas de las actuaciones urbanísticas previstas en el Plan se plantean sobre terrenos de propiedad privada y algunas de desarrollarán por iniciativa pública y otras por iniciativa privada (Sistema de Compensación). El P.U.M. no tiene por qué entrar a programar las actuaciones privadas, ni a evaluarlas económicamente cuando si no se consideran prioritarias desde el punto de vista de utilidad pública y se han dejado a la iniciativa privada para su materialización, más allá de las determinaciones generales establecidas para los plazos de ejecución. Se indica en todo caso una programación orientativa para las actuaciones privadas dentro de los plazos generales establecidos. No obstante, sí se puede afirmar que se han diseñado los nuevos crecimientos urbanísticos teniendo presente la necesidad de hacer viables todas las actuaciones, es decir, no imponiendo a las nuevas Unidades de Ejecución y Sectores más cargas urbanísticas en cuanto a urbanización, indemnizaciones, adscripción de suelos, etc. que las que razonablemente pueden acoger en función del aprovechamiento asignado y en base a las experiencias recientes del mercado.

El presente Programa de Desarrollo y Ejecución del PGM junto con la Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica configuran el marco de análisis y justificación de las propuestas del Plan desde el punto de vista económico.





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.



5.7.2 DESCRIPCIÓN DEL PROGRAMA.

Las actuaciones incluidas en el presente Programa de Actuación pueden agruparse en tres grandes áreas:

1. Actuaciones previstas en el plan anterior actualizadas al TR-LFOTU

1.1 Actuaciones de dotación en suelo urbano- C5_9ADs, AD A30, AD A33

1.2 Unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado. (UE C5-1 y UE C52)

2. Actuaciones propuestas por el PUM en suelo urbanizable (Sector S-001) y en suelo urbano no consolidado (UE A7 UE A36).

3. Otras actuaciones:

3.1 Actuación de renovación urbana en suelo urbano consolidado.

3.2 Refuerzo de infraestructuras de movilidad

3.3 Traslado de las instalaciones de policía derivado del desarrollo de la UE A7

3.4 Ampliaciones del cementerio

5.7.3 ACTUACIONES PREVISTAS EN EL PLAN ANTERIOR ACTUALIZADAS AL TR-LFOTU.

5.7.3.1 ACTUACIONES DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO. C5 9ADs, AD A30, AD A33

Las actuaciones incluidas en este apartado adaptan previsiones del plan anterior para permitir la construcción en 11 parcelas de suelo urbano consolidado de tipología residencial unifamiliar aislada de otra vivienda de la misma tipología. Se trata de actuaciones de **iniciativa privada** por lo que corresponde al propietario la voluntad de ejecutarlas y su evaluación económica.

Las actuaciones en suelo urbano Consolidado previstas por el plan, no tienen plazos asignados. De modo orientativo se plantea el desarrollo de **1 actuación por cuatrienio**.

5.7.3.2 UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. UE C5-1 UE C5-2

Las actuaciones incluidas en este apartado adaptan previsiones del plan anterior para la adecuación de 2 parcelas de suelo urbano no consolidado que posibilite la ubicación de una vivienda unifamiliar. Se trata de actuaciones de **iniciativa privada** por lo que corresponde al propietario la voluntad de ejecutarlas y su evaluación económica.

Se establece una previsión de ejecución de 1 actuación por cuatrienio.





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.



5.7.4 ACTUACIONES PROPUESTAS POR EL PUM EN SUELO URBANIZABLE (SECTOR S-001) Y EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (UE A7 UE A36).

Las actuaciones incluidas en este apartado son las suficientes para cumplir el objetivo de redactar las figuras de planeamiento necesarias para su desarrollo urbanístico, así como para la gestión de las mismas. La elaboración de los instrumentos de planeamiento tiene por objeto conseguir el suelo necesario para completar los equipamientos y para construir los sistemas generales y locales de las nuevas áreas a urbanizar de tal manera que las cantidades destinadas a este fin revertirán de una forma u otra en las arcas municipales.

En suelo urbanizable se prevén las Actuaciones Urbanísticas:

_Redacción del planeamiento, Redacción del Proyecto de Reparcelación, Proyecto de Urbanización y Dirección de las Obras de Urbanización de la Unidad de Ejecución

Dentro de los plazos establecidos en la normativa general de este planeamiento se prevé para el **SECTOR S-001 de suelo urbanizable** para la redacción y tramitación de los planes y proyectos **durante el primer cuatrienio y la ejecución de las obras de urbanización y el inicio de las obras de edificación en el segundo cuatrienio.**

El sistema de actuación se determinará en el Plan Parcial de desarrollo.

En suelo urbano no consolidado se prevén las Actuaciones Urbanísticas:

_ Redacción del Proyecto de Reparcelación, Proyecto de Urbanización y Dirección de las Obras de Urbanización de la Unidad de Ejecución

Dentro de los plazos establecidos en la normativa general de este planeamiento se prevé para la **UE A7** que su desarrollo se realice en el **primer cuatrienio por Compensación o Cooperación.**

Dentro de los plazos establecidos en la normativa general de este planeamiento se prevé para la **UE A36** que su desarrollo se realice en el **segundo cuatrienio por un sistema público de actuación.**

5.7.5 OTRAS ACTUACIONES:

5.7.5.1 Actuación de renovación urbana en suelo urbano consolidado.

Al ser una actuación en suelo urbano consolidado no tiene plazos asignados.

Es una actuación de renovación, de iniciativa pública en suelo municipal que requiere un desarrollo urbanístico que determine su ámbito, usos, edificabilidad y tenga su propio estudio de viabilidad y sostenibilidad económica.





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.



5.7.5.2 Refuerzo de infraestructuras de movilidad

El refuerzo de la Infraestructura de movilidad sobre la A12 se estima que estará conformado por una plataforma de estructuras de vigas prefabricadas, (sin apoyos en la mediana de la A-12), y con una longitud total de 80 m. de largo.

La plataforma se dividirá en dos fases de unos 40 metros cada una. La fase I es la fase inicial que adscribe al desarrollo del sector S-001 de suelo urbanizable. La fase II será cofinanciada por las administraciones públicas (Ayuntamiento y Gobierno de Navarra).

Se considera un coste estimado de 3.000.000€ para la fase I y un total de 6.000.000€ para toda la infraestructura.

La fase I se desarrollará en el segundo cuatrienio (año 8) y la fase II a partir del tercer cuatrienio.

5.7.5.3 Traslado de las instalaciones de policía

Derivado del desarrollo de la UE A7 se requiere el traslado de las instalaciones de policía a otra ubicación (de forma permanente o temporal si finalmente las instalaciones vuelven a esta ubicación). Se estima en 300.000€ el coste mínimo de las nuevas instalaciones, que deberán proyectarse y ejecutarse en el primer cuatrienio ajustando adecuadamente este importe.

5.7.5.4 Ampliaciones del cementerio

Tal como se ha descrito en el apartado correspondiente de esta memoria se prevé, conforme al informe de la Sección de Sanidad Ambiental del Instituto de salud Pública y laboral de Navarra salud, la futura ampliación del cementerio. Esta se podrá realizar en distintas fases adaptándose a las necesidades reales en su momento. Se incluye en la siguiente tabla una previsión con carácter orientativo de las ampliaciones:

FASE 1	AMPLIACIÓN INTERIOR	2º CUATRIENIO (año 6)	Cálculo aproximado
	Aprox. 50 nichos 150 columbarios		Aprox. 100.000€
FASE 2	AMPLIACIÓN EN LA PARCELA	3º CUATRIENIO (año 11)	Aprox. 232.000€
	Aprox. 60 nichos 220 columbarios		
FASE 3	Si se opta por el SISTEMA GENERAL SGEPB SG-031. expropiación superficie	4º CUATRIENIO (año 14)	Aprox. 90.000€
FASE 4	AMPLIACIÓN EXTERIOR A LA PARCELA	5º CUATRIENIO (año 18)	Aprox. 232.000€
	Aprox. 60 nichos 220 columbarios		





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



CAPÍTULO 6. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN AL CONCIERTO PREVIO.

El Ayuntamiento de Zizur Mayor / Zizur Nagusia y el Gobierno de Navarra suscribieron el 17 de febrero de 2026 el concierto previo para la redacción del PGM. El mismo es la base para la redacción del Plan Urbanístico Municipal.

A continuación, se recoge como se ha incorporado cada punto del Concierto al PUM:

6.1 MODELO TERRITORIAL.

En las propuestas urbanísticas y territoriales del presente PUM se ha considerado el papel que juega Zizur Mayor / Zizur Nagusia en su contexto territorial, como municipio que forma parte de la Comarca de Pamplona, tanto a escala comarcal como a escala regional.

Es la puerta de entrada suroeste a la capital navarra situado 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."

El modelo de ocupación urbano y territorial propuesto para el término municipal en el presente PUM, descrito en el capítulo correspondiente, ha tenido en cuenta los elementos naturales y artificiales que estructuran el término municipal.

6.2 ASPECTOS AMBIENTALES Y PAISAJÍSTICOS.

Se han considerado en el PUM, y constituyen el contenido básico en la categorización del suelo no urbanizable de protección de las diferentes sub-subcategorías que lo constituyen, como elementos determinantes de la ordenación municipal, los aspectos medioambientales, paisajísticos y patrimoniales ya descritos en el capítulo de objetivos.

Por último, se ha procedido a la Categorización de los terrenos rústicos, como suelos no urbanizables de preservación en coherencia con la propuesta de Unidades Ambientales del POT 3 "Área Central" (incluidos en el apartado correspondiente de esta memoria) y de las Unidades Ambientales y Paisajísticas del PUM, según los anexos PN2 y PN7 del POT 3.

En concreto el concierto destacaba los siguientes elementos:

- 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.*



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.



6.3 SISTEMA DE COMUNICACIONES ESTRUCTURANTE.

En las propuestas urbanísticas y territoriales del presente PUM el sistema estructurante de comunicaciones está constituido por el sistema viario territorial y sistema viario urbano ya descrito en los objetivos del plan.

En concreto el concierto destacaba los siguientes elementos:

- 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.

En las propuestas urbanísticas y territoriales del presente PUM el sistema ferroviario respeta las propuestas sectoriales de rango superior.

6.4 INUNDABILIDAD.

El PUM identifica los ámbitos sometidos a riesgos (inundabilidad, incendios...).

El concierto establece que “La dimensión y características de la ampliación residencial en Zizur Mayor / Zizur Nagusia estarán supeditadas a las condiciones de inundabilidad existente”. El sector S-001 urbanizable no se encuentra afectado por la inundabilidad, sí el S-002 que se corresponde con la delimitación del PSIS de TAV cuya modificación está en tramitación (al ser el PSIS un planeamiento de rango superior el PUM se limita a remitirse a este planeamiento).

El PUM se complementa con el estudio de inundabilidad legalmente exigible.

6.5 SUELO RÚSTICO.

En base a los valores medioambientales considerados y a las unidades ambientales y paisajísticas identificadas, que son soporte territorial para la definición en el PUM de la política de actuación en el suelo rústico, se ha procedido a la categorización del suelo no urbanizable conforme a lo establecido en el artículo 92 del TR-LFOTU, que establece las categorías de protección y preservación, teniendo en cuenta el POT 3 “Área Central” y la legislación sectorial.

El Suelo No Urbanizable se ha segregado en diferentes subcategorías y sub-subcategorías, tanto de Protección como de Preservación, que ya han sido enumeradas en el apartado correspondiente relativo a la “Categorización del 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.



6.6 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 2.014 viviendas para estos ámbitos (Sector Urbanizable S-001). Y como nuevos suelos para actividades económicas, únicamente se plantea un crecimiento junto al polígono de Ardoi, que se estima en unas 10,96 Ha (superficie total del subsector SS-002).

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

El PUM justifica y concreta la dimensión y propuesta tanto residencial como de actividades económicas, y particularmente de la reserva para vivienda protegida, tanto en los apartados correspondientes de esta memoria, como en el Informe de adecuación de vivienda protegida elaborado.

6.7 SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES, EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES.

Conforme a los análisis realizados en la EMOT y las necesidades transmitidas por el Ayuntamiento de el desarrollo del PUM (MMP) se han concretado, en la medida de lo posible, los usos dotacionales existentes, modificados y los previstos. Algunos de ellos se indican como polivalentes para facilitar su adaptación a las necesidades concretas en cada momento.

Se han reflejado tanto gráficamente como en la presente memoria justificativa.

6.8 INFRAESTRUCTURAS DEL CICLO DEL AGUA.

El PUM ha recogido en apartado correspondiente de infraestructuras, así como en la documentación gráfica asociada los elementos propios del ciclo del agua y del suministro de energía eléctrica, indicando las actuaciones a realizar para las ampliaciones de usos previstos.





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 7. VALORACIÓN DEL IMPACTO DE GÉNERO

7.1 GENERALIDADES

Se incorpora un análisis del documento en el que se analiza la actuación a través de la óptica de la perspectiva de género en primer lugar como justificación de que el documento que se tramita está alineado con los mandatos legales de carácter general que abogan por la realización de políticas de los poderes públicos que trabajen en pos de la igualdad efectiva y que no perpetúen o provoquen mayores desigualdades o estereotipos y que respeta el mandato dado a las Administraciones públicas actuantes en materia de urbanismo a las que se les indica que arbitrarán los medios necesarios para garantizar que sus políticas en materia de ordenación del territorio, medio ambiente, vivienda y planeamiento urbanístico integren la perspectiva de género, y fomentarán la participación de las mujeres en el diseño y la ejecución de estas políticas; y en segundo lugar para dar una herramienta de valoración adecuada a la Administración actuante para la emisión de un Informe de Impacto de Género del PUM.

7.2 INFORME IMPACTO DE GÉNERO

7.2.1 MARCO JURIDICO

Más allá del principio de igualdad y no discriminación constitucionalmente reconocido genéricamente en el art. 14 CE y como una obligación para los poderes públicos de conformidad con el art. 9.2 CE, **la Ley Orgánica 3/2007**, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, su artículo 15 establece que el principio de igualdad de trato y oportunidades entre mujeres y hombres informará, con carácter transversal, la actuación de todos los poderes públicos, obligando a las Administraciones Públicas a integrarlo, de forma activa, en la adopción y ejecución de sus disposiciones normativas, en la definición y presupuestación de políticas públicas en todos los ámbitos y en el desarrollo del conjunto de todas sus actividades.

La integración de la perspectiva de género y los principios de las políticas de igualdad de oportunidades en los procesos de elaboración de leyes, planes, programas o proyectos de intervención, de forma previa a su aprobación, permite mejorar la eficacia de estos instrumentos al colocar a las personas en el centro del escenario de aplicación y valorar los resultados y efectos que estas actuaciones pueden tener sobre aspectos relevantes para la vida de mujeres y hombres que puedan verse afectadas. Los estudios sobre el impacto de género hacen referencia al análisis sobre los resultados y efectos de las normas o las políticas públicas en la vida de mujeres y hombres, de forma separada, con el objetivo de identificar, prevenir y evitar la producción o el incremento de las desigualdades de género, y así debe valorarse a partir del concepto de igualdad, entendida esta como homologación, las diferentes políticas públicas que pueden afectar de una u otra forma a la ciudadanía a fin de evitar la producción de efectos no deseados que potencien o perpetúen las desigualdades entre géneros.





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.



En este sentido, la **Ley Foral 17/2019**, de 4 de abril, de Igualdad entre mujeres y hombres en su artículo 22.2 establece que todos *"los anteproyectos de ley foral, disposiciones normativas de carácter general y planes que se sometan a la aprobación del Gobierno de Navarra, deberán incorporar un informe sobre impacto por razón de género"*.

En aplicación del art. 22, al tratarse de un instrumento de planeamiento que aprueba Gobierno de Navarra, debe analizarse si el Planeamiento se ha efectuado con la óptica de la perspectiva de género y de esta manera poder incorporar al proyecto, si fuera conveniente, recomendaciones que mejoren la propuesta desde el punto de vista de la igualdad: lo que no solo contribuirá a la creación de un modelo de ciudad que beneficiará a la mujer, sino que se beneficiará al conjunto de la población.

Por su parte la normativa relativa a la cuestión de la igualdad de género, la Ley Foral 17/2019, de Igualdad entre Hombres y Mujeres, establece en el artículo 55 la siguiente determinación: *"en el diseño de los espacios y planificaciones urbanísticas, se tendrá en cuenta aspectos como la iluminación, longitud de los caminos peatonales, distancia desde la parada de autobús o garaje, tipo de accesos, configuración de plazas y jardines y similares, que fomentarán los espacios seguros para una vida libre de violencias contra las mujeres"*, aunque muchas de estos aspectos concretos no son materia del Plan Urbanístico Municipal, sino de planeamientos de desarrollo, proyectos de urbanización y obras.

El desarrollo del documento se ha atendido al Plan de igualdad Zizur Mayor, así como a la Ordenanza para la igualdad entre mujeres y hombres de 29 de agosto de 2019 BON 29.08.2019, conforme los artículos 25 y 26 de dicha ordenanza.

7.2.2 PERTINENCIA AL GÉNERO

Un Plan Municipal es una herramienta que interviene en el espacio donde ocurre la vida cotidiana. Por ello, **la pertinencia de género no es un accesorio, sino un requisito de justicia para garantizar uso y acceso igualitario a los espacios y servicios.**

1. Urbanismo Tradicional Androcéntrico

Históricamente, el urbanismo ha sido androcéntrico (centrado en el hombre) priorizando:

- Lo Productivo: Movilidad fluida para automóviles, distritos financieros y zonas industriales.
- El Sujeto Universal: Un usuario ideal que no tiene cargas de cuidado, que se desplaza de forma lineal y que no siente miedo en el espacio público.

Al ignorar que las mujeres y otros grupos tienen necesidades distintas, el diseño urbano acaba reproduciendo desigualdades estructurales en sus propuestas.





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.



2. El Impacto Diferencial: Lo Productivo vs. Lo Reproductivo

El planeamiento tradicional suele separar tajantemente las zonas donde se trabaja de las zonas donde se vive. Esta división perjudica:

- Dificulta los cuidados: Al zonificar de forma rígida, se alargan las distancias entre el hogar, la escuela, el mercado y el centro de salud. Esto penaliza a las mujeres, quienes mayoritariamente realizan estas tareas.
- Invisibilidad de lo cotidiano: La ciudad se vuelve eficiente para "ir al trabajo", pero hostil para "llevar el cochecito del bebé", "acompañar a un adulto mayor" o "hacer las compras".

3. El Derecho a la Ciudad y el Uso del Espacio Público

La pertinencia de género busca garantizar que el Plan Municipal devuelva el derecho a la ciudad a todas las personas. Esto implica:

- Seguridad Percibida: Reconocer que el diseño de calles oscuras, túneles o parques aislados limita el disfrute del espacio por parte de las mujeres.
- Acceso Igualitario: Asegurar que los servicios básicos estén distribuidos de forma que la "red de cuidados" sea sostenible y no una carrera de obstáculos.

4. Conclusión: De lo Pertinente a lo Determinante

Incorporar esta perspectiva es determinante e imprescindible. Si un Plan Municipal no considera la perspectiva de género:

- Falla en su diagnóstico, pues ignora a más de la mitad de la población.
- Es ineficiente, porque construye infraestructuras que no responden a las necesidades reales de movilidad y uso.
- Es injusto, porque perpetúa un sistema que oculta la vida y los cuidados para sostener únicamente la producción económica.

La pertinencia de género en un Plan Municipal significa dejar de diseñar ciudades para el sujeto productivo y empezar a diseñarlas para las personas reales que sostienen la vida.

NOTA: en el documento de EMOT se ha incluido la caracterización de la población por género.

7.2.3 ANALISIS DEL DOCUMENTO. VALORACIÓN DEL IMPACTO Y SUGERENCIAS

El planeamiento tiene capacidad para determinar dónde se ubican, cómo se distribuyen y cómo conviven las diferentes actividades humanas en el territorio. Estos tres aspectos (localización, distribución y combinación de usos) determinan en gran medida una de las cuestiones más importantes para el urbanismo con perspectiva de género: la accesibilidad desde el entorno cotidiano a los distintos servicios y equipamientos. Por ello la toma en consideración del género, en





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 ámbito urbanístico, tiene como objetivo la creación de unos espacios y una ordenación urbana que resulten adecuados para hacer más comfortable la vida cotidiana.

La **vida cotidiana** se articula a través de cuatro esferas distintas pero interdependientes: la **productiva**, la **reproductiva** (o de cuidados), la **personal** y la **comunitaria**. El equilibrio entre estas dimensiones es el que garantiza la cohesión social y la funcionalidad del tejido urbano.

Para ello es necesario crear unos espacios más seguros y unos entornos más agradables y reconfortables para el encuentro, superando el urbanismo centrado en la actividad económica (esfera productiva). Así, se trata de planificar y diseñar los espacios en los que vivimos dándole el mismo peso a las tareas reproductivas (cuidado de personas y del hogar) y a la vida personal (ocio, deporte, cuidado propio, cultura, ...) que a la productiva que es bajo el prisma desde el que hasta ahora se desarrollaba la ciudad; lo que ha supuesto que tradicionalmente, y desde la falacia de que el urbanismo era una materia neutra, se organizaban las ciudades separando los centros de trabajo de los lugares de residencia, sin darle importancia a los cuidados o la crianza y pensando el espacio público como mero conectores entre ambos "mundos", sin tener en cuenta si la ciudad que surgía era "vivable" para los diferentes sectores de la población, (mujeres, menores, personas mayores, personas con discapacidad, ...) o simplemente era un soporte en el que se favorece realizar ciertas actividades, disminuyendo la cohesión social.

Aunque algunas cuestiones no son propias del alcance del PUM, en aplicación del artículo 55 Ley Foral 17/2019, de Igualdad entre Hombres y Mujeres, así como **las aportaciones recibidas durante el proceso de participación (incluidas en el documento anexo al PUM) y en las fases de análisis y diagnóstico de la EMOT**, se establecen las siguientes medidas a tener en consideración:

1. Ciudad formada por barrios (núcleos de población) bien equipados, con servicios administrativos, comerciales y de ocio aptos para diferentes edades; núcleos de población bien comunicados entre ellos peatonalmente.
2. Diseñar la ciudad con recorridos cortos lo cual supone reducir el tráfico rodado privado dentro de los barrios y aumentar los recorridos peatonales; combinar los usos para que podamos disponer de muchos de ellos en un radio corto. Esto se consigue elevando la densidad urbana.
3. Diseñar espacio público de alta calidad de distintos tamaños y ubicaciones formando redes de espacios de esparcimiento y ocio, de manera que se dispongan próximos a las viviendas para que puedan ser usados con facilidad y que, además, entre ellos formen una red que de soporte y mejore las redes de recorridos peatonales, aumentando la seguridad y disfrute de dichos recorridos. Se deberá tener en cuenta en desarrollos posteriores la contribución de la edificación privada en la construcción del espacio público y la contribución de la calidad arquitectónica en la calidad del espacio urbano.
4. Contribuir a la seguridad en la ciudad, mediante la mezcla de usos, los recorridos bien iluminados, sin rincones ni recodos; visibles y reconocibles antes de iniciar el recorrido por ellos. La ciudad orientable, bien señalizada, fácilmente identificable.





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.



5. Eliminación de barreras arquitectónicas para todas las personas usuarias de movilidad reducida, lo cual incluye las personas que acompañan a niños o personas mayores, los que llevan paquetes o carritos infantiles.
6. Suficiencia de las redes de infraestructuras básicas y la resiliencia térmica de la vivienda para garantizar el confort y prevenir la pobreza energética. Asimismo, la planificación urbana asegurará una red de servicios de proximidad bajo el criterio de escala peatonal, promoviendo la versatilidad de las viviendas y la accesibilidad del espacio público para permitir su adaptación a las diferentes etapas del ciclo vital de la ciudadanía
7. La consideración de la cultura, el patrimonio y el ocio como mecanismos de reactivación económica, como negocios de proximidad. Diversificar la oferta de ocio y entretenimiento.
8. Considerar el beneficio de la sostenibilidad social, tanto como el beneficio de la sostenibilidad económica.

Dentro del alcance del PUM, de cara a lograr un impacto se positivo a nivel de género se han aplicado las siguientes medidas:

_ COMPACIDAD Y DENSIDAD

Se apuesta por una ampliación con una densidad superior a la actual de Ardoi. Ya desde la EMOT se defiende que "una apuesta decidida y sin complejos por parte del Ayuntamiento por una mayor densidad en la ampliación de la Urbanización Ardoi repercutirá en una mayor calidad de vida, complejidad funcional y diversidad de usos. Una mayor densidad de viviendas, dentro de las cifras que se están proponiendo, aumenta la dotaciones y zonas verdes de barrio, aumentando así la calidad de vida."

_ CONEXIÓN ENTRE NÚCLEOS DE POBLACIÓN

Se mejoran y amplían las conexiones entre núcleos con nuevas conexiones peatonales y ciclistas.

Se propone un refuerzo de la infraestructura de movilidad formado por una plataforma de Conexión Multimodal sobre la A-12. Esta actuación constituye la piedra angular para superar la "fractura de los tres núcleos urbanos de Zizur Mayor. Se propone una infraestructura de gran sección que trascienda el concepto de pasarela peatonal convencional.

Se plantea un nuevo vial en la ampliación de la urbanización Zizur, paralelo al límite actual de la Urbanización conectando con el parque Talluntze, la Calle Sagüés y la Ronda y conexión sobre la A12. Este nuevo vial mejorará tanto la movilidad en la Urbanización Zizur como la conexión entre los dos núcleos poblacionales y por tanto el acceso a los servicios de uno y otro núcleo poblacional.

El municipio está dotado de transporte público que deberá adaptarse y reforzarse en función del nuevo desarrollo, aunque es competencia de la Mancomunidad de la Comarca de Pamplona.





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.



_ DOTACIONES DE PROXIMIDAD

Se ubican los espacios dotacionales promoviendo la proximidad y reduciendo la necesidad de desplazamientos. Es fundamental dotar a los municipios de equipamientos asistenciales suficientes (guarderías, centros de día, residencias...) El PUM en la mayoría de los casos no define en el uso final de las dotaciones dejando a la decisión del Ayuntamiento en función de las necesidades concretas del momento.

_ REDES DE ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES

Los espacios públicos existentes y propuestos forman una red que conecta zonas residenciales, dotaciones, zonas de esparcimiento y ocio y plantas bajas comerciales aumentando la seguridad y disfrute de dichos recorridos.

_ DERECHO A LA VIVIENDA. DIVERSIDAD TIPOLOGICA

Se plantea la coexistencia de viviendas libres, vpo y vpt, favoreciendo la flexibilidad de dimensiones y adaptación a las necesidades tipológicas a través de la normativa particular.

_ MEZCLA DE USOS

Se mezclan los usos residenciales de distinto tipo, libre, vpt y vpo, viviendas de alquiler, los usos dotacionales y los usos terciarios en los ámbitos de desarrollo propuestos. En el subsector de usos terciarios / productivos se propone gran flexibilidad de usos que lo dinamicen como una zona atractiva para toda la población.

_ INFRAESTRUCTURAS GARANTIZADAS SUFICIENTES

El planeamiento y su desarrollo garantizan la disponibilidad de las redes y servicios necesarios para el desarrollo de las actividades de la vida ciudadana.

_ BARRERAS ARQUITECTÓNICAS Y ACCESIBILIDAD

El planeamiento propone un desarrollo que garantiza la eliminación de barreras arquitectónicas para hacer accesible los espacios y servicios a la ciudadanía. (ver valoración del impacto de discapacidad y accesibilidad)

Aunque no es objeto del PUM, sino del Proyecto de Urbanización, el desarrollo de las edificaciones y el mantenimiento, se señalan como indicaciones de cara a mejorar la calidad de vida de las personas usuarias a través de unos espacios inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles:

- Iluminación adecuada y suficiente. Distribución estratégica de luminarias con intensidad y mantenimiento suficiente y sostenible.
- Disminución de rincones, pasos estrechos, túneles, ... asegurando siempre una buena visibilidad ampliando los campos de visión para ver y ser visto/a.
- Diseño cuidadoso de los espacios semiprivados como accesos, escaleras, marquesinas, ... de forma que sean lo más diáfanos, accesibles y transparentes como sea posible





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.



- Diseño de mobiliario urbano adecuado, accesible y distribuido, con posibilidad de elección de estancias en sombra o sol.
- Recorridos peatonales cortos, funcionales, seguros, que faciliten la movilidad sostenible
- Señalética inclusiva, intuitiva, precisa, ubicada adecuadamente
- Mantenimiento adecuado para evitar el vandalismo.

7.2.4 USO DEL LENGUAJE

Finalmente se ha verificado el análisis del uso del lenguaje en los documentos de Memoria. Haciendo sustituciones como "ciudadanos" por "ciudadanía", "usuarios" por "personas usuarias", "afectados" por "personas afectadas" e "interesados" por "personas interesadas".

Se ha intentado que el lenguaje sea acorde al principio de igualdad y se utiliza de manera no excluyente máxime cuando se refiere básicamente a cuestiones técnicas y físicas de los terrenos y futuras edificaciones y no a personas.

Por lo que se puede afirmar que el lenguaje empleado en los documentos que componen el Plan Urbanístico Municipal es no discriminatorio, conforme a lo señalado en el artículo 21 de la Ley Foral 17/2019 "Comunicación inclusiva y no sexista".





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 8. VALORACIÓN DEL IMPACTO DE DISCAPACIDAD Y ACCESIBILIDAD

8.1 GENERALIDADES

En el ámbito de la comunidad foral son de aplicación las siguientes normativas sobre accesibilidad:

- Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.
- Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.
- Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el Documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.
- Ley Foral 31/2022, de 18 de noviembre, de atención a las personas con discapacidad en Navarra y garantía de sus derechos.
- Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra, con sus modificaciones más recientes

Los planes de desarrollo de este PUM, así como los proyectos de urbanización y edificación deberán justificar su cumplimiento, en concreto:

- La Ley Foral 31/2022, de 28 de noviembre, de atención a las personas con discapacidad en Navarra y garantía de sus derechos incluye en su ámbito de aplicación los espacios públicos urbanizados, las infraestructuras y la edificación, tal como se establece en su artículo 69.
- El proyecto de urbanización deberá justificar igualmente, en los espacios públicos urbanizados las condiciones reguladas mediante la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados y normativa de accesibilidad aplicable. Los proyectos de edificación también se someterán al cumplimiento de la normativa de accesibilidad aplicable.

8.2 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD LF





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.



31/2022

A continuación, se transcriben los artículos de la Ley Foral 31/2022 y apartados de la norma que afectan directamente al PUM y se justifica su cumplimiento cuando procede.

CAPÍTULO I. Accesibilidad en el territorio.

Artículo 4. Ámbito de aplicación.

1. En el marco competencial de Navarra, constituyen los ámbitos de aplicación de la presente ley foral:

a) Los espacios públicos urbanizados, las infraestructuras y la edificación.

.....

2. En relación con dichos ámbitos de aplicación, estarán sometidas a la presente ley foral las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas establecidas en Navarra que presten en su ámbito territorial alguno de los servicios comprendidos en esta ley foral.

Artículo 69. Accesibilidad en los espacios urbanos de uso público.

1. La planificación y urbanización de los espacios urbanos de uso público deberán garantizar su accesibilidad, mediante el planeamiento general, el planeamiento de desarrollo y los demás instrumentos de ordenación urbanística y de ejecución del planeamiento, de acuerdo con los criterios establecidos en la presente ley foral y su normativa de desarrollo.

2. Los instrumentos de ordenación urbanística, los proyectos de urbanización y los proyectos de obras ordinarias deberán incluir un apartado justificativo del cumplimiento de las condiciones de accesibilidad, teniendo en cuenta la vinculación del sector afectado con los sectores limítrofes. Cuando no sea posible el cumplimiento de alguna de las condiciones de accesibilidad, se motivará este extremo, debiendo adoptarse los correspondientes ajustes razonables.

3. Los espacios urbanos de uso público existentes, incluidas las instalaciones de servicios y el mobiliario urbano, deberán ir adaptándose gradualmente según las determinaciones del plan integral de actuación en materia de accesibilidad aprobado por la entidad local y las intervenciones que se realicen en los mismos deberán cumplir, en todos los casos, con los ajustes razonables

EL PUM CUMPLE EN LA MEDIDA DE SU ALCANCE

Artículo 70. Itinerarios.

1. Los itinerarios peatonales, como parte del área de uso peatonal destinada específicamente al tránsito de personas, incluyendo las zonas compartidas de modo permanente o temporal entre éstas y los vehículos, se diseñarán y realizarán de forma que resulten accesibles a cualquier persona y garanticen un uso no discriminatorio.

2. A estos efectos, se estará a lo dispuesto en la normativa básica vigente, sin perjuicio del desarrollo reglamentario de la presente ley foral.

EL PUM CUMPLE EN LA MEDIDA DE SU ALCANCE, ya que lo previsto permitirá el cumplimiento en el Plan Parcial y Proyecto de urbanización.

Artículo 71. Aparcamientos.

1. En todas las zonas destinadas al estacionamiento de vehículos automóviles, en superficie o subterráneas, que se ubiquen en vías o espacios de uso público, se reservarán, con carácter permanente y tan cerca como sea posible de los accesos peatonales, plazas debidamente señalizadas para uso por las personas que hayan obtenido la tarjeta de estacionamiento para personas con discapacidad, según lo establecido en el artículo 89 de la presente ley foral y sin perjuicio de las condiciones de uso o de los derechos regulados en la normativa foral y local que sean más favorables.

2. Los municipios de Navarra, mediante ordenanza, determinarán las zonas del núcleo urbano que tienen la condición de centro de actividad. En estas zonas se reservará, como mínimo, una de cada cuarenta plazas o fracción. Todo ello sin perjuicio de la reserva de plazas accesibles establecidas en la legislación básica estatal.





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.



3. Las plazas reservadas para el uso de personas con discapacidad habrán de cumplir las especificaciones y poseer las dimensiones establecidas reglamentariamente. Los accesos peatonales a dichas plazas cumplirán las condiciones exigidas para ser accesibles.

EL PUM CUMPLE EN LA MEDIDA DE SU ALCANCE, ya que los previsto permitirá el cumplimiento en el Plan Parcial y Proyecto de urbanización.

Artículo 72. Elementos de urbanización.

1. Se entiende por elementos de urbanización cualquier elemento de las obras de urbanización, tales como pavimentación, suministro y distribución de agua, saneamiento, red de alcantarillado, captación y distribución de la energía eléctrica, gas, telecomunicaciones, alumbrado público, seguridad y señalización viales y jardinería, y cuantos elementos materialicen las previsiones de los instrumentos de ordenación urbanística.
2. El diseño, colocación y mantenimiento de los elementos de urbanización que hayan de ubicarse en áreas de uso peatonal garantizarán la seguridad, accesibilidad, autonomía y no discriminación de todas las personas, en los términos que se establezcan reglamentariamente.
3. Los elementos que, provisionalmente, se ubiquen en los espacios de uso público se deberán situar y señalar de modo que se garantice la seguridad y la accesibilidad universal.
4. Las obras que interfieran la vía pública dispondrán de los medios de protección y señalización necesarios, sin invadir los itinerarios accesibles siempre que sea posible, y proporcionarán itinerarios o pasos alternativos.

EL PUM CUMPLE EN LA MEDIDA DE SU ALCANCE, ya que los previsto permitirá el cumplimiento en el Plan Parcial y Proyecto de urbanización.

Artículo 73. Mobiliario urbano y parques infantiles.

1. Se entiende por mobiliario urbano el conjunto de elementos muebles existentes en los espacios urbanos de uso público, superpuestos o adosados a los elementos de urbanización o de edificación, tales como pilonas, postes de señalización, cabinas telefónicas, papeleras, buzones, bancos y demás elementos análogos.
2. Todos los elementos de mobiliario urbano de uso público se diseñarán y localizarán para que puedan ser utilizados de forma autónoma y segura por todas las personas, disponiéndose de manera que no se invada el ámbito de paso, ni en el plano del suelo ni en altura de los itinerarios peatonales.
3. Las señales de tránsito, semáforos, postes de iluminación o cualquier otro elemento vertical de señalización que se sitúe en un itinerario peatonal se diseñarán y localizarán de manera que no obstaculicen la circulación de las personas y permitan ser usados con la máxima comodidad.
4. Reglamentariamente se establecerán los parámetros y características que estos elementos habrán de cumplir para ser considerados accesibles y comprensibles, debiendo, en todo caso, contemplar, como mínimo, la altura libre bajo las señales, la ubicación en las aceras y la situación de pulsadores y mecanismos manuales, así como la implementación de técnicas como señales sonoras, la lectura fácil, el empleo de pictogramas homologados y el sistema braille donde proceda.
5. La disposición de quioscos, terrazas de bares, los cajeros automáticos, las máquinas expendedoras y otras instalaciones similares que ocupen parcialmente las aceras o espacios públicos habrán de permitir, en todos los casos, el tránsito peatonal, ajustándose a las normas establecidas para los itinerarios peatonales.
6. Las cabinas telefónicas, los cajeros automáticos, las máquinas expendedoras e informativas y otros elementos análogos que requieran manipulación se diseñarán de manera que garanticen la accesibilidad a las personas con distintos tipos de discapacidad y se colocarán de manera que, además de no obstaculizar la circulación de las personas, permitan ser usados con la máxima comodidad.
7. También habrán de ser accesibles en cuanto a diseño y ubicación las papeleras, los contenedores, los buzones y otros elementos análogos, debiendo estar dispuestos de manera que no interfieran el tránsito peatonal.
8. Igualmente habrán de poseer los elementos salientes que se ubiquen en un espacio peatonal, tales como toldos y otros análogos, que deberán evitar, en todo caso, ser un obstáculo para la libre circulación de las personas.





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.



9. Los parques infantiles se diseñarán e instalarán conforme a criterios de accesibilidad universal y diseño para todas las personas, de manera que sean espacios inclusivos en los que todos los niños y niñas puedan jugar juntos. Asimismo, deberán ser accesibles el entorno y los accesos al parque infantil y a los diferentes elementos de juego.

10. A los efectos de lo previsto en este artículo, se estará a lo dispuesto en la normativa básica vigente, sin perjuicio del desarrollo reglamentario de la presente ley foral.

EL PUM CUMPLE EN LA MEDIDA DE SU ALCANCE, ya que lo previsto permitirá el cumplimiento en el Plan Parcial y Proyecto de urbanización.

Artículo 74. Espacios naturales de uso público.

En los espacios naturales donde se desarrollen actividades destinadas al uso público, deberán preverse itinerarios peatonales y servicios accesibles, en los supuestos y en la forma que sea técnicamente posible, de forma que se combine el respeto al medio ambiente con el derecho de todas las personas a disfrutar de la naturaleza, de conformidad con las guías generales de accesibilidad en espacios naturales aprobadas al efecto.

EL PUM CUMPLE EN LA MEDIDA DE SU ALCANCE, ya que lo previsto permitirá el cumplimiento en el Plan Parcial y Proyecto de urbanización.

Artículo 75. Señalización e información accesibles.

1. Los itinerarios peatonales dispondrán de una completa señalización que asegure la situación y orientación de las personas con cualquier tipo de discapacidad, garantizando su legibilidad y comprensión.

2. Se garantizará la fácil localización de los principales espacios y equipamientos del entorno, mediante la señalización direccional que garantice su lectura por parte de las personas viandantes desde los itinerarios peatonales, facilitándose su orientación dentro del espacio público mediante la metodología de lectura fácil y pictogramas homologados, braille, señales sonoras o aquellos sistemas que en cada momento ofrezcan mayores garantías de cara al acceso a la información. En especial, se tendrán en cuenta el tamaño y color del rótulo, la inexistencia de deslumbramiento, iluminación mínima, la posición, la altura y la orientación, así como la inexistencia de obstáculos que impidan o dificulten su percepción. En los espacios en que así se determine, se completará dicha señalización con mapas y puntos de información que faciliten la orientación y el desenvolvimiento autónomo por el espacio público garantizando la accesibilidad universal.

EL PUM CUMPLE EN LA MEDIDA DE SU ALCANCE, ya que lo previsto permitirá el cumplimiento en el Plan Parcial y Proyecto de urbanización.

8.3 INFORME IMPACTO DE DISCAPACIDAD Y ACCESIBILIDAD

En la Comunidad Foral de Navarra, los anteproyectos de leyes forales y los proyectos de disposiciones reglamentarias deben ir acompañados, de forma preceptiva, de un informe de impacto en materia de accesibilidad y discapacidad en aplicación del art. 25 de la Ley Foral 31/2022, de 28 de noviembre, de atención a las personas con discapacidad en Navarra y garantía de sus derechos.

El presente Plan Municipal posee carácter normativo y, en cumplimiento de este artículo, requiere la elaboración de este informe. Para su redacción, se han seguido estrictamente las directrices de la "Guía metodológica para la elaboración de Informes de Impacto en materia de Discapacidad y Accesibilidad en los anteproyectos de leyes forales y en los proyectos de disposiciones reglamentarias" elaborado por el Gobierno de Navarra. El objetivo del informe es **evaluar los efectos que el contenido de la norma de ser aprobada tendrá sobre la igualdad de**





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.



oportunidades y la participación e inclusión plena y efectiva en la sociedad de las personas con discapacidad.

El informe recoge, tanto los resultados como los efectos que la aprobación del PUM, pueden tener en la vida de las personas con discapacidad, identificando qué factores podrían provocar una desigualdad respecto a este colectivo y para poder prevenir ese efecto y evitar por tanto esa desigualdad. EL informe tiene dos ejes de análisis:

1. Identificar los puntos de la norma que pueden interferir en la vida de las personas con discapacidad y en la accesibilidad universal.
2. Realizar propuestas de mejora para que la norma no impacte negativamente o que actúe por omisión, en mantener o agudizar la situación

8.3.1 SITUACIÓN DE PARTIDA

8.3.1.1 Situación social de las personas con discapacidad respecto a la finalidad y el ámbito de aplicación del PUM

8.3.1.1.1 INFORMACIÓN ESTADÍSTICA.

Según la Organización Mundial de la Salud (OMS, 2021), a nivel mundial existen más de mil millones de personas con discapacidad, es decir aproximadamente un 15% de la población mundial. Y en España, según la última Encuesta de Discapacidad, Autonomía personas y Situaciones de Dependencia (EDAD 2020) del Instituto Nacional de Estadística (INE), hay 4,38 millones de personas con discapacidad residiendo en nuestro país.

Una de las mayores dificultades con la que se encuentran las personas con discapacidad en España son los problemas de movilidad, ocasionados por una accesibilidad inexistente, escasa o mal planteada en algunos casos por ello, es importante el refuerzo normativo que implique a los diferentes agentes y les orienta hacia el diseño para todos en sus desarrollos.

En Navarra, cerca de 50.000 personas declaran tener alguna limitación o discapacidad, según datos de la última Encuesta de Discapacidad, Autonomía Personal y Situaciones de Dependencia del Instituto Navarro de Estadística (NASTAT). Este colectivo se concentra mayoritariamente en edades avanzadas y su discapacidad más común tiene que ver con los problemas de movilidad.

Según los últimos datos publicados en febrero de 2025 por el Gobierno de Navarra, en la Comunidad Foral hay 40.220 personas con discapacidad superior al 33%, de acuerdo a valoraciones oficiales. Un total 20.903 son hombres y 19.317 mujeres. Tal como se indica en el gráfico adjunto el porcentaje de mujeres ha aumentado en los últimos años.





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.



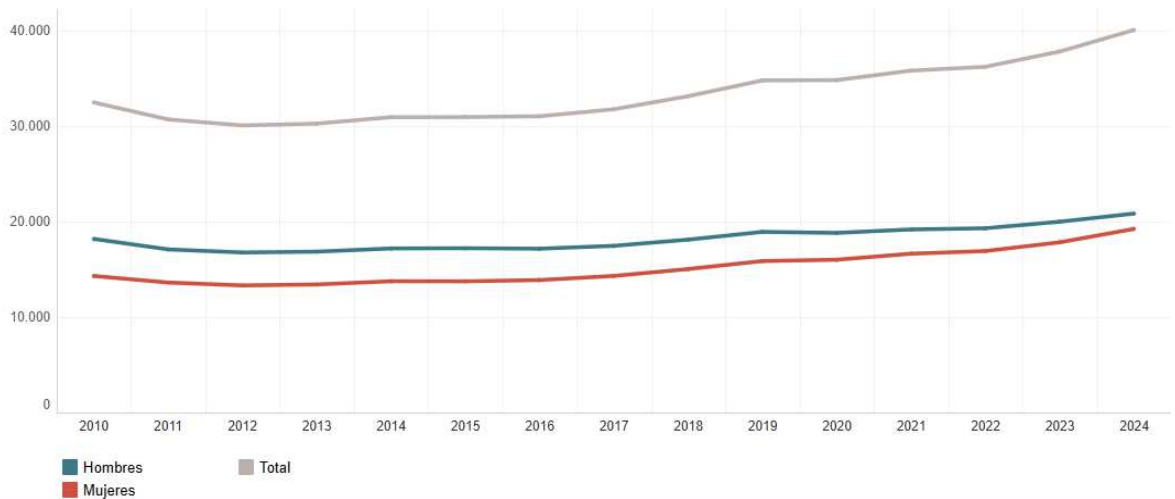
Centro de Documentación Social de Navarra

Presentación

Banco de datos ▾

- Evolución anual
- Evolución mensual
- Características básicas
- Comparativa autonómica
- Resumen de datos
- Definiciones y fuentes

Número de personas con discapacidad por sexo. Navarra. 2010-2024



Indicador

- ☒ Número de personas con discapacidad
- ☐ Tasa de personas con discapacidad (%)
- ☐ Número de valoraciones de discapacidad realizadas en el año
- ☐ Número de personas con discapacidad con dificultad para el uso del transporte colectivo

Variable

- ☒ Sexo
- ☐ Grupos de edad
- ☐ País de nacimiento
- ☐ Nacionalidad
- ☐ Área de Servicios Sociales
- ☐ Grado de discapacidad
- ☐ Tipo de deficiencia

Categorías

(Todo) ▾

Año

(Todo) ▾

*Notas: 1) la desagregación por tipo de deficiencia hace referencia al tipo de deficiencia principal de la persona; 2) a partir de diciembre de 2021 se agrega el tipo de deficiencia Sordoceguera en consonancia con la clasificación publicada por el IMSERSO; 3) las variables de país de nacimiento y nacionalidad están disponibles a partir de 2018.

Fuente: Gobierno de Navarra. Departamento de Derechos Sociales.

Se trata de personas con trastorno osteoarticular (7.485), trastorno mental (5.988), enfermedad crónica (4.831), trastorno neuromuscular (3.995), discapacidad intelectual (3.942), discapacidad visual (2.522), discapacidad auditiva (2.182), discapacidad expresiva (146), otras discapacidades (47), Discapacidades mixtas (38) y personas con sordoceguera (13), entre otras dolencias.

Respecto a la edad de las personas con discapacidad conforme a los datos del Gobierno de Navarra las mayores tasas se asocian con edades avanzadas.





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



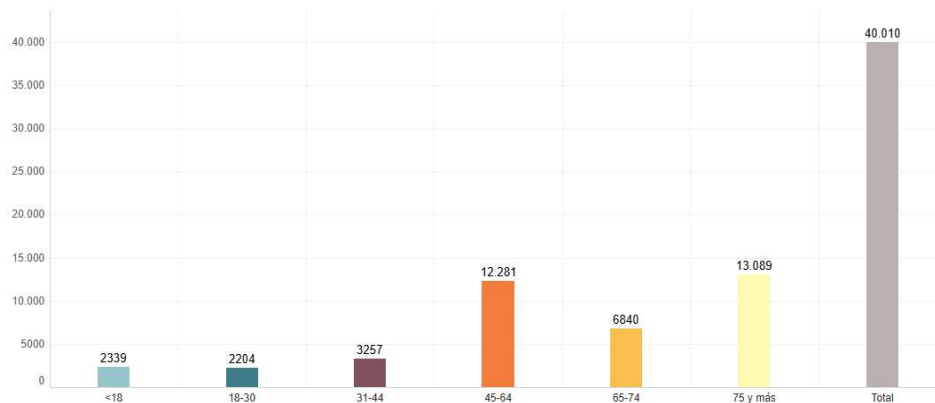
El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



Centro de Documentación Social de Navarra

Presentación Banco de datos

Número de personas con discapacidad por grupos de edad. Navarra. 2024



Indicador	Variable	Categorías	Año
☒ Número de personas con discapacidad	☐ Sexo	(Todo)	2024
☐ Tasa de personas con discapacidad (%)	☒ Grupos de edad		
☐ Número de valoraciones de discapacidad realizadas en el año	☐ País de nacimiento		
	☐ Nacionalidad		
	☐ Área de Servicios Sociales		
	☐ Grado de discapacidad		
	☐ Tipo de deficiencia		

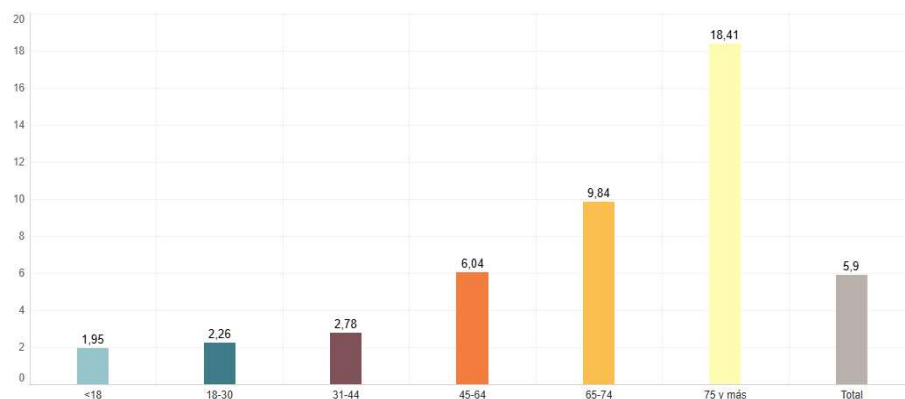
*Notas: la desagregación por tipo de deficiencia hace referencia al tipo de deficiencia principal de la persona. Asimismo, a partir de diciembre de 2021 se agrega el tipo de deficiencia Sordoceguera en consonancia con la clasificación publicada por el IMSERSO. Las variables de país de nacimiento y nacionalidad están disponibles a partir de 2018.

Fuente: Gobierno de Navarra. Departamento de Derechos Sociales.

Centro de Documentación Social de Navarra

Presentación Banco de datos

Tasa de personas con discapacidad (%) por grupos de edad. Navarra. 2024



Indicador	Variable	Categorías	Año
☐ Número de personas con discapacidad	☐ Sexo	(Todo)	2024
☒ Tasa de personas con discapacidad (%)	☒ Grupos de edad		
☐ Número de valoraciones de discapacidad realizadas en el año	☐ País de nacimiento		
	☐ Nacionalidad		
	☐ Área de Servicios Sociales		
	☐ Grado de discapacidad		
	☐ Tipo de deficiencia		

*Notas: la desagregación por tipo de deficiencia hace referencia al tipo de deficiencia principal de la persona. Asimismo, a partir de diciembre de 2021 se agrega el tipo de deficiencia Sordoceguera en consonancia con la clasificación publicada por el IMSERSO. Las variables de país de nacimiento y nacionalidad están disponibles a partir de 2018.

Fuente: Gobierno de Navarra. Departamento de Derechos Sociales.





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.



8.3.1.1.2 A QUÉ PERSONAS CON DISCAPACIDAD PUEDE AFECTAR EL PUM

El ámbito del PUM es todo el municipio, por lo que afecta a toda la población de Zizur Mayor / Zizur Nagusia. Los datos del INE de 2025 indican una población de 16.510 habitantes de los que 8.073 son hombres y 8.437 mujeres (51%).

Como se observa en los siguientes datos obtenidos del Servicio de estadísticas del Gobierno de Navarra (<https://nastat.navarra.es/es/indicadores/indicadores-municipales>), se trata de un municipio con población más joven que la media Navarra y con menor índice de dependencia, situación vinculada a la reciente construcción de la urbanización de Ardoi.

Nombre indicador	Referencia temporal	Dato Navarra	Zizur Mayor / Zizur Nagusia
Índice de tendencia(Pob. 0-4 /5-9 años) (%)	2025	77,9	77,7
Edad media de la población	2025		40,9
Población menor de 15 años (%)	2025	13,9	15,7
Población menor de 20 años (%)	2025	19,6	21,2
Población de 15 a 64 años (%)	2025	65,1	68,6
Población de 20 a 59 años (%)	2025	52,7	55,8
Población de 65 o más años (%)	2025	21,0	15,8
Población de 60 o más años (%)	2025	27,6	23,0
Índice de juventud (Pob. <15 / >64 años) (%)	2025	66,3	99,6
Índice de dependencia juvenil V.1.(Pob. <15 / 15-64 años)(%)	2025	21,4	22,9
Índice de dependencia juvenil V.2.(Pob. <20 / 20-59 años)(%)	2025	37,2	38,1
Índice de dependencia global V.1.(Pob. <15 y >64 / 15-64 años)(%)	2025	53,6	45,9
Índice de dependencia global V.2.(Pob. <20 y >59 / 20-59 años)(%)	2025	89,6	79,3
Índice de envejecimiento V.1.(Pob. >64/<15 años) (%)	2025	150,8	100,4
Índice de envejecimiento V.2.(Pob. >59/<20 años) (%)	2025	140,6	108,3
Índice de dependencia senil V.1.(Pob. >64 / 15-64 años)(%)	2025	32,2	23,0
Índice de dependencia senil V.2.(Pob. >59 / 20-59 años)(%)	2025	52,4	41,2

El PUM propone un incremento de 2.000 viviendas aproximadamente, en el Municipio, lo que supondrá un incremento aproximado de población en 5.000 personas, previsiblemente mayoritariamente joven y la mitad mujeres.

Usando la perspectiva de la discapacidad se puede saber qué desigualdades se producen o podrían producirse en un futuro, de no tomar medidas. De esa forma, se estará a tiempo para poder prevenirlas e intervenir actualizando o adaptando la norma que se desarrolle y conseguir que puedan beneficiarse de ella todas las personas, con y sin discapacidad ya que la accesibilidad universal beneficia al total de la población del municipio.

8.3.1.2 Qué posibilidades existen al aplicar el PUM para trabajar a favor de la igualdad, inclusión de las personas con discapacidad y la accesibilidad

Este planeamiento es una revisión del Planeamiento municipal vigente desde 2004 que incluye el suelo urbano existente, así como la previsión en suelo urbanizable de un nuevo desarrollo residencial.

Los objetivos del PUM en materia de discapacidad y accesibilidad son:





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.



- Actualizar el marco legal vigente en el planeamiento municipal incorporando las normativas y determinaciones legales en materia de igualdad e inclusión a nivel estatal y foral.
- Fomentar las actuaciones en la ciudad existente y en la ampliación orientadas a alcanzar la accesibilidad universal en los espacios públicos, servicios y viviendas dentro del alcance del instrumento de planeamiento que se tramita, sentando los criterios para los documentos de desarrollo posterior, así como para los futuros proyectos de urbanización y obras.
- Plantear unos criterios de ampliación del núcleo urbano que faciliten el desarrollo de entornos urbanos accesibles, seguros e inclusivos.
- Favorecer la movilidad inclusiva a los distintos usos y espacios, con conexión entre ellos
- Plantear usos adaptables a la diversidad y evolución de la ciudadanía

8.3.2 PREVISIÓN DE RESULTADOS

El PUM no alcanza, para la nueva urbanización propuesta, el detalle de un plan parcial, un proyecto de urbanización o de obras que son lo que pueden determinar algunos de los elementos más importantes a la hora de alcanzar la accesibilidad universal (como los trazados de las calles con sus pendientes), si bien, como se ha indicado en los objetivos sentará las bases para los procesos de desarrollo posterior.

En la ciudad existente la situación es diferente en cada núcleo de población: en la urbanización de Ardoi, de reciente creación, con criterios de accesibilidad en los espacios públicos y las viviendas, en la Urbanización Zizur, con problemas de accesibilidad en algunas de las viviendas y en algunas calles que se van acometiendo con proyectos concretos de obras (amabilización Santa Cruz), o en el Pueblo, que al ser la parte más antigua presenta más problemas en las anchuras de las calles o en la accesibilidad de algunas viviendas. En el caso de la ciudad existente la intervención del PUM es menor, siendo de mayor relevancia los resultados que se pueden obtener por las políticas y actuaciones municipales mediante obras de **rehabilitación y regeneración y adaptación** de los espacios públicos y favoreciendo las rehabilitaciones de las edificaciones privadas orientadas a alcanzar la accesibilidad. Aun así, el PUM propone actuaciones de renovación y/o regeneración en algunos espacios de la ciudad existente.

Actuaciones previstas en el PUM:





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.



ACTUALIZACIÓN DEL MARCO LEGAL

El PUM incorpora la normativa vigente en la materia referenciada en el apartado previo de este informe, siendo los de mayor aplicación al referirse al planeamiento y a los espacios públicos urbanizados

- Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el Documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.
- Ley Foral 31/2022, de 18 de noviembre, de atención a las personas con discapacidad en Navarra y garantía de sus derechos.

Desde el PUM se exige el cumplimiento de las normativas de accesibilidad en el desarrollo de estos instrumentos. Incluida la LF 31/2022 en lo que se refiere al capítulo II de accesibilidad en el territorio, espacios urbanos de uso público, itinerarios, aparcamientos, elementos de urbanización, mobiliario urbano y parques infantiles, espacios naturales y señalización accesible.

También deberán justificar de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados Orden VIV/851/2021.

CUMPLIMIENTO EN EL ALCANCE DEL PUM DE LA LEY FORAL 31/2022

El PUM cumple con la normativa en la medida de su alcance tal como se ha justificado en el apartado correspondiente.

La normativa del PUM ha incorporado la exigencia de cumplimiento de las normativas de accesibilidad y no discriminación en los instrumentos de desarrollo.

Tanto la normativa particular como las ordenanzas de edificación y urbanización incluyen artículos destinados a eliminar barreras arquitectónicas y favorecer la accesibilidad.

ENTORNOS URBANOS ACCESIBLES, SEGUROS E INCLUSIVOS

El PUM propone completar la red de espacios libres a modo de red conectada creando recorridos perimetrales e interiores de calidad accesibles y relacionados con los usos residenciales, servicios y de ocio que potencien la actividad de forma que resulten seguros y que se ejecuten a través del proyecto de urbanización y obras de forma inclusiva.

MOVILIDAD, TRANSPORTE

El PUM propone mejoras en la movilidad entre los núcleos favoreciendo la conexión entre ellos. Aunque supera el alcance del PUM el incremento de población mejorará las condiciones para el transporte público.





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.



Serán el Plan Parcial y el proyecto de urbanización los que garanticen la reserva de aparcamiento para personas con movilidad reducida que sean necesarias

ACTUACIONES DE RENOVACIÓN/REGENERACIÓN EN LA CIUDAD EXISTENTE

Se favorecen a través del PUM las actuaciones de renovación y regeneración en la ciudad existente desde obras de urbanización, de amabilización y mejora de la accesibilidad a las adecuación de usos, que irán acompañadas de adecuación de la urbanización del entorno público a la accesibilidad universal.

UBICACIÓN, CALIDAD Y FLEXIBILIDAD DE LOS USOS PÚBLICOS

Como elementos que enriquecen la vida ciudadana es un derecho fundamental el acceso a los mismos para el uso y disfrute de todos los servicios, por parte de la ciudadanía.

Se ha planteado la ubicación de estos espacios repartidos en el territorio y conectados con los principales ejes de movilidad y se ha dotado de flexibilidad en su uso en la normativa del PUM de forma que puedan adaptarse a las necesidades del momento. El PUM elimina las limitaciones normativas en la morfología de las dotaciones que pudieran resultar un obstáculo para el cumplimiento de la accesibilidad universal de las edificaciones públicas existentes.

VIVIENDA ACCESIBLE, ASEQUIBLE E INCLUSIVA. DIVERSIDAD TIPOLOGÍA Y RESERVAS

Es objeto de la Ley Foral 10/2010, De 10 De Mayo, del derecho a la Vivienda en Navarra, entre otros,

- *Contribuir a garantizar el derecho constitucional de a disfrutar de una vivienda digna y adecuada que reconoce el artículo 47 de la Constitución, regulando la oferta de vivienda protegida de modo que se adecue en la mayor medida posible a las necesidades reales*
- *Fomentar la accesibilidad universal y el diseño para todas las personas.*
- *Establecer las condiciones, medidas y procedimientos que permitan llenar plenamente de contenido el derecho al disfrute de una vivienda de toda la ciudadanía.*

, siendo parte de los principios rectores en materia de vivienda para la intervención de las Administraciones públicas de Navarra

- *Consecución de una oferta de vivienda protegida, suficiente desde el punto de vista cuantitativo, territorial y tipológicamente equilibrada y que preste especial atención a los colectivos en situación o riesgo de exclusión social.*
- *Promoción de la diversidad y la cohesión social en los barrios y sectores residenciales de las ciudades y pueblos como garantía de una adecuada integración urbana y como método de prevención de fenómenos de segregación, exclusión o discriminación por razones*





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



socioeconómicas, demográficas, culturales, religiosas, de discapacidad o de cualquier otra índole.

- Permitir el disfrute por los ciudadanos de una vivienda, digna, adecuada y accesible, concebida con arreglo al principio de diseño para todas las personas, que constituya su domicilio libre de ruido u otras inmisiones contaminantes de cualquier que superen los límites máximos admitidos por la legislación aplicable y en un medio ambiente y un paisaje adecuados

El PUM propone un nuevo desarrollo residencial con una oferta de vivienda asequible del 50% del total de viviendas sujeta a algún tipo de protección pública incluyendo vivienda protegida de alquiler, tal como se refleja en la normativa particular.

En aras a garantizar el acceso una vivienda asequible y accesible, la Ley Foral 10/2010 Artículo 26 para las viviendas en régimen de propiedad establece la distribución de las viviendas por reservas, incluyendo:

- a) Personas con discapacidad: 6%. Una vez adjudicadas estas viviendas, y siempre que su ejecución no estuviera finalizada, su construcción se adaptará a las necesidades específicas de la persona adjudicataria.
- b) Dentro de la anterior reserva, y cuando el número de viviendas resultante a adjudicar sea igual o superior a dos, se destinarán el cuatro por ciento de las viviendas existentes en la promoción a personas con discapacidad motriz grave. En ausencia de dichos solicitantes, las viviendas se destinarán al resto de personas con discapacidad.

, además de otras reservas como las de Familias numerosas (3%), Víctimas del terrorismo (3%), Personas víctimas de violencia de género (3%), Personas afectadas por realojos urbanísticos...

En el caso de las viviendas protegidas en régimen de arrendamiento y en régimen de arrendamiento asequible se establece en el artículo 29:

- a) Personas con necesidad de Viviendas de Integración Social: 5%. Esta reserva podrá ampliarse o reducirse por el departamento competente en materia de vivienda en función de las necesidades que se aprecien. Del mismo modo, esta reserva podrá habilitarse en promociones que no la tuvieran prevista en el momento de adjudicarse inicialmente las viviendas protegidas.
- b) Personas con discapacidad: 6%. Una vez adjudicadas estas viviendas, y siempre que su ejecución no estuviera finalizada, su construcción se adaptará a las necesidades específicas de la persona adjudicataria. Cuando el número de viviendas resultante a adjudicar sea igual o superior a dos, se destinarán el cuatro por ciento de las viviendas existentes en la promoción a personas con discapacidad motriz grave. En ausencia de dichos solicitantes, las viviendas se destinarán al resto de personas con discapacidad.

, además de otras reservas como la de Familias numerosas (3%), Víctimas del terrorismo (3%), Personas víctimas de violencia de género (6%), Personas afectadas por realojos urbanísticos, personas con necesidad de viviendas de Integración social....

Las viviendas protegidas de las promociones nuevas propuestas en el PUM se asignarán conforme a las reservas legalmente establecidas.





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



Por otra parte, con el objeto de fomentar que las administraciones promuevan **soluciones de alojamiento inclusivo e innovador**, el régimen de usos establecido por el PUM del nuevo subsector terciario permite dentro de este ámbito los usos mixtos y otros que favorecen la diversidad, incluyendo alojamientos asistidos, dotacionales, colaborativos u otros, como los que se indican en el punto 6 del art 7 de la Ley Foral 10/2010.

8.3.3 VALORACIÓN DEL IMPACTO

En esta parte del informe se valora qué efectos tendrá la norma para eliminar la desigualdad respecto a las personas con discapacidad y fomentar su inclusión y no discriminación, así como si favorece la accesibilidad.

Tabla con grados de impacto

IMPACTO	GRADO	CONCEPTO
Negativo	-	No elimina la desigualdad ni la discriminación.
Positivo	Moderado	Sólo tiene en cuenta la figura, derechos, y necesidades de las personas con discapacidad.
Positivo	Directo	Incluye la igualdad, la no discriminación y la accesibilidad como uno de los fundamentos de la norma.
Positivo	Transformador	La igualdad es el eje fundamental de la norma y pretende transformar la realidad y eliminar desigualdades.

Analizado el PUM y el contexto de aplicación se concluye que, trata los temas de accesibilidad y/o discapacidad desde un enfoque correcto, que promueve una mejor calidad de vida e igualdad de oportunidades y acceso a los servicios, espacios y vivienda y que su desarrollo, tramitación y comunicación se incluído la variable de la discapacidad.

Por todo lo anterior, el PUM tiene impacto en materia de accesibilidad y discapacidad y se considera el impacto positivo y directo al incluir la igualdad, la no discriminación y la accesibilidad como uno de los fundamentos de la norma.





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 9. VALORACIÓN DEL IMPACTO SOCIAL DEL PLAN

Conforme al artículo 58.5 a) del TR-LFOTU se valora positivamente el impacto social del plan, señalándose como positivas las actuaciones previstas teniendo en cuenta las siguientes cuestiones:

1 AUMENTO DE LA CAPACIDAD RESIDENCIAL

El plan permite garantizar las necesidades de desarrollo urbano residencial de al menos la próxima década.

Las previsiones de planeamiento suponen la construcción de un número aproximado de 2.068 viviendas en Zizur Mayor / Zizur Nagusia. Que permitirían el asentamiento de nueva población, y el incremento del sector económico de la construcción y otros indirectos.

2 BOLSA DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA

Se prevé una reserva total del 50% de las nuevas viviendas para vivienda con algún tipo de protección.

3 POTENCIACIÓN Y RESERVA DE SUELO PARA USO PRODUCTIVO Y TERCIARIO

La comarca de Pamplona ha ejercido tradicionalmente como cabecera y polo tradicional de empleo y actividad económica, siendo núcleo vertebrador a escala regional. Zizur Mayor / Zizur Nagusia debido a su pequeño tamaño, no ha tenido tradicionalmente superficie suficiente para desarrollar suelo de actividad económica.

La población de Zizur Mayor / Zizur Nagusia, en un gran porcentaje está ocupada dentro del sector terciario, pero la actividad se realiza fuera de la localidad por dos motivos principalmente, por carecer de polígono industrial y de actividades económicas, proporcional a su población, (el de Ardoi no está plenamente ocupado) y especialmente por la proximidad de la capital, en la que se halla la mayor concentración industrial de Navarra.

Dentro del municipio, la actividad productiva y terciaria se concentra principalmente en la Urbanización de Ardoi, en el subsector de este uso, en el que, en la actualidad, se ha empezado a desarrollar un Parque Comercial de tamaño mediano, que está dinamizando la actividad terciaria en Ardoi.

El plan refuerza y apoya a las empresas asentadas ya en el municipio complementando el suelo productivo actual con uno de nueva creación colindante.

El suelo para uso productivo de nueva ordenación, tiene una dimensión que consideramos adecuada al municipio. Ahora bien, se ha clasificado como suelo urbanizable, lo que obliga a redactar un documento de plan parcial, intermedio entre la aprobación del PGM y la urbanización.





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 municipio cuenta con un suelo urbano consolidado de actividades productivas y terciarias (incluso industrial) de 16,14 Ha (superficie total del subsector). El suelo urbanizable previsto es de 10,96 Ha (superficie total del subsector), que permitirían el asentamiento de nueva población, y el incremento del sector económico y otros indirectos. La disponibilidad real de suelo de actividad económica es esencial para arraigar a la población porque ofrece puestos de trabajo mejor remunerados que el sector primario, además de un incremento notable en la financiación municipal a través de los IAE.

4 POTENCIACIÓN Y RESERVA DE BAJOS PARA COMERCIO MINORISTA

El sector servicios tiene gran importancia en el municipio, tanto por la variedad como por el porcentaje de ocupación que supone, aunque sufre la competencia de la Comarca de Pamplona y de los nuevos métodos de compra, tal como se ha expuesto en el Plan de Atracción y Ordenación Comercial.

El plan permite y protege el uso comercial tanto en suelo urbano consolidado como en urbanizable, y cumple con los estándares obligatorios, como parte fundamental de los servicios urbanos, así como también ayuda a la generación de puestos de trabajo y riqueza.

5 NUEVAS RESERVAS PARA EQUIPAMIENTOS

Además de las parcelas ya previstas en el suelo urbano para la ubicación de equipamientos, el suelo urbanizable previsto incorpora en su ámbito las reservas para equipamientos legalmente necesarias.

Será el Ayuntamiento, a través de otros mecanismos no ligados al planeamiento, el que decida en cada momento qué equipamiento concreto se materializa, en función de las necesidades locales y de la mejora de calidad de vida de los habitantes.

6 NUEVAS RESERVAS PARA ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

El modelo propuesto para el municipio en cuanto a zonas verdes y espacios libres consiste en una infraestructura pública conectada que integra la red existente con la propuesta en el ámbito de nuevo desarrollo, creando recorridos perimetrales e interiores, que mejoraran notablemente la calidad de vida de los habitantes.

7 MEJORA DE LA RED VIARIA Y MOVILIDAD.

Se adoptan a nivel territorial las propuestas del POT y el Plan de Carreteras en lo que se refiere a la variante en ambas direcciones A12-Esquíroz y A12-Landaben/Arazuri.

Vial de borde en la ampliación de la Urbanización Zizur que facilite una conexión alternativa a la existente de la Urbanización Zizur (nudo central), tanto con la A12 como con la Urbanización





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.



Ardoi a través del nudo ubicado más al sur del municipio sobre la A12, que constituye la entrada principal a la Urbanización Ardoi. Este nuevo vial mejorará tanto la movilidad en la Urbanización Zizur como la conexión entre los núcleos poblacionales.

Con el desarrollo de la reserva estratégica al sur de la urbanización Zizur se realizará el vial de conexión de este nuevo vial con el vial POT.

8 MEJORA DE LA ACCESIBILIDAD.

En el núcleo urbano, los recorridos peatonales son itinerarios peatonales accesibles, que garantizan la circulación de forma autónoma y continua de todas las personas, principalmente a las más desfavorecidas, las personas pequeñas y mayores, que se completan con las nuevas propuestas del Plan (ver valoración del impacto de discapacidad y accesibilidad).

9 MEJORA DE LA EFICACIA Y EFICIENCIA ENERGÉTICA.

El plan promueve y favorece normativamente, favoreciendo la correcta orientación de las nuevas edificaciones para beneficiarse de factores naturales como los efectos del soleamiento y el régimen de vientos, el aislamiento de las viviendas y la implantación de energías renovables. Con todo ello se favorece notablemente la calidad de vida de los habitantes, así como se incrementa el sector económico asociado a la construcción e instalaciones.

10 MEJORA DE LAS INFRAESTRUCTURAS

Las infraestructuras previstas de abastecimiento, saneamiento y electricidad están previstas para un correcto suministro de las futuras implantaciones garantizando la calidad y cantidad de suministro.





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 10. PROCESO DE PARTICIPACIÓN.

El **Plan de Participación** del Plan General Municipal del PGM de Zizur Mayor / Zizur Nagusia, aprobado publicado en <https://www.zizurmayer.es/plan-general-municipal-de-zizur-mayor-zizur-nagusia/>, ofrece a Zizur Mayor / Zizur Nagusia la oportunidad de volver a pensar en la ciudad y el territorio hacerlo de manera conjunta, a través de una reflexión que involucre a la ciudadanía y a los agentes sociales, económicos, etc.

El primer objetivo del presente documento es dar cumplimiento al artículo 7 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, y a los cambios introducidos en materia de participación ciudadana.

Pero más allá del cumplimiento legal, el inicio del proceso y la participación en la fase previa a la EMOT pretendía abrir a la ciudadanía el debate de la planificación de la ciudad desde su inicio, de manera que no hubiese nada establecido y todo ese trabajo participativo pudiera servir de información muy rica para el Equipo Redactor. Todo ese proceso ha sido un material muy importante en la elaboración de la EMOT. Es por ello que la presentación pública de la EMOT ha servido como sesión de retorno intermedia.

El Proceso de participación para la elaboración del Plan General de Zizur Mayor / Zizur Nagusia se justifica en el documento PROCESO DE PARTICIPACIÓN PARA LA ELABORACIÓN DEL PGM.





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 11. MEMORIA HISTÓRICA

El artículo 14 de la Ley Foral 29/2018, de 26 de diciembre, de Lugares de la Memoria Histórica de Navarra, establece las condiciones de protección de dichos lugares en relación con los instrumentos de ordenación del territorio, urbanismo y medio ambiente. Se adjunta el citado artículo:

Artículo 14. Protección en relación con instrumentos de ordenación del territorio, urbanismo y medio ambiente.

- 1. Los instrumentos de planificación territorial y urbanística, cuando afecten a lugares de la memoria histórica o que figuren con anotación preventiva en el Registro, establecerán determinaciones de ordenación acordes con el régimen de especial protección exigido para la preservación de dichos bienes.*
- 2. A los efectos previstos en el apartado anterior, dichos expedientes de planificación deberán contar con la preceptiva conformidad del departamento competente en materia de memoria histórica.*
- 3. El informe al que se refiere el apartado anterior se emitirá en el plazo de seis meses desde su solicitud. En caso de no ser emitido en este plazo, se entenderá favorable.*
- 4. En las actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental según la legislación vigente, se adoptarán las medidas protectoras y cautelares necesarias para conservar los bienes inscritos o que figuren con anotación preventiva en el Registro de Lugares de la Memoria Histórica de Navarra.*

En base a la información aportada por el Instituto Navarro de la Memoria del Gobierno de Navarra y existente en el portal de IDENA, se tiene constancia de la existencia de varios lugares de Memoria Histórica de Navarra. Se trata de fosas o enterramientos individuales o colectivos de personas fusiladas y desaparecidas como consecuencia del golpe militar de 1936.

Según el tratamiento dado a las fosas son de distintos tipos:

- Intervenidas, Aquellas en las que ha habido exhumación parcial o total de las víctimas.
- Prospectadas. En las que ha habido una prospección visual o mecánica, pero sin exhumación posterior.
- No intervenida. Aquellas en las que no ha habido actuación alguna, ni de prospección ni de exhumación.

El Mapa de Fosas de Navarra recoge nueve ubicaciones en término municipal de Zizur Mayor / Zizur Nagusia:

- Fosa del paraje de Arberoki, prospectada, ubicada en el borde de una parcela de cultivo en Ardoi del citado paraje.
- Fosa de la antigua perrera. No intervenida.





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.



- Fosa de las canteras de Ardoi. No intervenida. Ubicada detrás del pinar existente en la zona de Ardoi.
- Fosa del campo de fútbol de Ardoi. Prospectada. La fosa fue dañada y ocupada por la rampa de acceso al campo de fútbol.
- Fosa de la Casa Grande. No intervenida. Ubicada a la entrada de Zizur Mayor / Zizur Nagusia en la conocida como la Casa Grande, en una acequia.
- Fosa de la Gasolinera. No intervenida. Ubicada en torno a la actual gasolinera. La fosa se encontraría ya perdida.
- Fosa de la Balsa. No intervenida. La balsa estaba emplazada en la zona de la urbanización construida en los años 70, cerca del lugar que ocupa actualmente el Ayuntamiento.
- Fosa Hogar Jubilado. Intervenida. Los restos fueron exhumados a finales de los años 70. El enterramiento estaba delante de donde hoy se encuentra el hogar del jubilado, en la zona verde.
- Fosa paraje Las Tetas. Ubicado en el paraje homónimo, próximo a la antigua carretera a Galar, hoy camino de servicio para las parcelas.





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.



Las actuaciones en estos lugares , así como de otros en los que en un futuro se tuviese constancia de su existencia, deberán realizarse con las debidas precauciones avisando con antelación suficiente del inicio de la ejecución de las mismas a Instituto Navarro de la Memoria del Gobierno de Navarra, a efectos de que se valore por el mismo el envío de un Técnico de Aranzadi para supervisar la correcta ejecución de las actuaciones en aras de proteger la conservación de dichos lugares cumpliendo así el mandato legal de la L.F. 29/2018, de 26 de diciembre de Lugares de Memoria Histórica de Navarra.





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 12. CUESTIONES FINALES

12.1 SUSPENSIÓN TRAMITACIÓN DE PLANES Y CONCESIÓN DE LICENCIAS

El artículo 70.2 del TR-LFOTU establece la suspensión del otorgamiento de licencias con la Aprobación Inicial del PUM, en aquellos ámbitos cuyas nuevas determinaciones supongan modificación del régimen urbanístico vigente:

“El acuerdo de aprobación inicial de los planes urbanísticos determinará, por sí solo, la suspensión del otorgamiento de licencias en aquellas áreas del territorio objeto del planeamiento cuyas nuevas determinaciones supongan modificación del régimen urbanístico vigente, debiéndose señalar expresamente las áreas afectadas por la suspensión”

En el documento del Resumen Ejecutivo se detalla gráficamente y por escrito los ámbitos afectados por la suspensión de licencias.

12.2 CONCLUSIÓN

El presente Documento para la aprobación definitiva del PUM incluye todos los contenidos de un documento de estas características.

Se incorpora toda la documentación requerida en el artículo 59 del TR-LFOTU para la tramitación del PUM.

En conclusión, cabe afirmar que se ha completado lo previsto en la legislación vigente y en el contrato para realizar la exposición pública del PUM.

En consecuencia, se firma para su tramitación en:

Zizur Mayor / Zizur Nagusia, junio de 2026



cn=09381843M LUIS
TURIEL (R:
B31739956) gn=LUIS
c=ES
o=LOPERENA-PORTIL
LO ARQUITECTOS SL
He revisado este
documento
2026-07-01
18:00+02:00

Luis Turiel Díaz.
Arquitecto.
Director equipo

Mikel
Zabalza
Zamarbide
de

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
18:00+02:00

Mikel Zabalza Zamarbide
Arquitecto

Héctor Nagore
Abogado

