



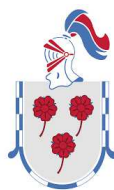
El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



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: NORMATIVA GENERAL FASE: APROBACIÓN INICIAL



JUNIO 2026



ZIZUR MAYOR / ZIZUR NAGUSIA

Código Seguro de Verificación: DFCA ALAR EFPR VX3E YLLV

2.2.1_N GENERAL-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 64



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 EFPR VX3E YLLV

2.2.1_N GENERAL-ZIZUR MAYOR_PUM AI R00_F

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



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



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



ÍNDICE GENERAL

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES	1
TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO	6
CAPÍTULO I. NORMAS URBANÍSTICAS DE CARÁCTER GENERAL	6
CAPÍTULO II. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.....	16
CAPÍTULO III. NORMAS URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE	23
SECCIÓN I. CALIFICACIÓN DEL SUELO.....	23
SECCIÓN II. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO	31
SECCIÓN III. EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTOS	38
CAPÍTULO IV. NORMAS URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO	39
SECCIÓN I. DISPOSICIONES GENERALES	39
SECCIÓN II. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	42
SECCIÓN III. CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN	49
CAPÍTULO V. NORMAS URBANÍSTICAS EN SUELO URBANIZABLE	50
CAPÍTULO VI. NORMAS URBANÍSTICAS EN SUELO NO URBANIZABLE	52
TÍTULO III NORMAS COMPLEMENTARIAS Y TRANSITORIAS.....	58





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.*





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



ÍNDICE DETALLADO

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES 1

Artículo 1.	OBJETO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA	1
Artículo 2.	ÁMBITO TERRITORIAL	1
Artículo 3.	DESARROLLO SOSTENIBLE	1
Artículo 4.	VIGENCIA Y OBLIGATORIEDAD.	1
Artículo 5.	EFFECTOS DEL PGM.....	1
Artículo 6.	DOCUMENTOS INTEGRANTES DEL PUM	2
Artículo 7.	INTERPRETACIÓN DEL CONTENIDO DEL PUM	3
Artículo 8.	REVISIÓN Y SUSTITUCIÓN.....	3
Artículo 9.	MODIFICACIÓN.....	4

TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO 6

CAPÍTULO I. NORMAS URBANÍSTICAS DE CARÁCTER GENERAL 6

Artículo 10.	CRITERIO GENERAL.....	6
Artículo 11.	DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES Y PORMENORIZADAS.....	6
Artículo 12.	EDIFICIOS Y ELEMENTOS FUERA DE ORDENACIÓN	8
Artículo 13.	ZONIFICACIÓN ACUSTICA	9
Artículo 14.	SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS DEL AEROPUERTO DE PAMPLONA.....	10
Artículo 15.	CONDICIONES PARTICULARES DEL SISTEMA GENERAL FERROVIARIO (SGV_F)	14

CAPÍTULO II. CLASIFICACIÓN DEL SUELO..... 16

Artículo 16.	CLASES DE SUELO.	16
Artículo 17.	DIVISIÓN TERRITORIAL.....	16
Artículo 18.	SISTEMAS GENERALES Y LOCALES. CONCEPTO Y DETERMINACIONES.	20
Artículo 19.	SISTEMAS GENERALES Y LOCALES. ACTUACIÓN Y OBTENCIÓN	21

CAPÍTULO III. NORMAS URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE 23

SECCIÓN I. CALIFICACIÓN DEL SUELO..... 23

Artículo 20.	DEFINICIÓN DE USO	23
Artículo 21.	CLASES DE USOS	23
Artículo 22.	ASIGNACIÓN DE USOS GLOBALES.....	24
Artículo 23.	ASIGNACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS	24
Artículo 24.	ASIGNACIÓN DE USOS DETALLADOS	25
Artículo 25.	USO RESIDENCIAL	25
Artículo 26.	COMPATIBILIDAD DE USOS. USO RESIDENCIAL	26
Artículo 27.	USO PRODUCTIVO	26
Artículo 28.	COMPATIBILIDAD DE USOS. USO PRODUCTIVO.....	27
Artículo 29.	USO TERCARIO	28
Artículo 30.	COMPATIBILIDAD DE USOS. CON EL USO TERCARIO.....	29
Artículo 31.	USO DOTACIONAL	29
Artículo 32.	USOS COMPATIBLES CON EL DOTACIONAL.....	29
Artículo 33.	SUSTITUCIÓN DE LOS USOS DOTACIONALES EXISTENTES O PREVISTOS.....	30
Artículo 34.	USO ESTACIONES DE SERVICIO	30
Artículo 35.	USO INFRAESTRUCTURAS.....	30
Artículo 36.	USO LIBRE PÚBLICO. USO VIARIO Y ACERAS	30

SECCIÓN II. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO 31

Artículo 37.	CONCEPTO DE SUELO URBANO.....	31
Artículo 38.	RÉGIMEN GENERAL DE ACTUACIÓN DEL SUELO URBANO.	32
Artículo 39.	RÉGIMEN DE ACTUACIÓN DE LOS SUELOS URBANOS CONSOLIDADOS.	33
Artículo 40.	RÉGIMEN DE ACTUACIÓN DE LOS SUELOS URBANOS NO CONSOLIDADOS.	34
Artículo 41.	RÉGIMEN DE ACTUACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.....	35
Artículo 42.	PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO	35

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.



Artículo 43.	EFICACIA Y EFICIENCIA ENERGÉTICA DE LAS EDIFICACIONES	36
Artículo 44.	ACCESIBILIDAD Y NO DISCRIMINACIÓN DE ACCESO	36
Artículo 45.	CONDICIONES EDIFICATORIAS PARA LA MOVILIDAD SOSTENIBLE.	36

SECCIÓN III. EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTOS 38

Artículo 46.	NÚMERO DE VIVIENDAS	38
Artículo 47.	APROVECHAMIENTO.....	38

CAPÍTULO IV. NORMAS URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO 39

SECCIÓN I. DISPOSICIONES GENERALES 39

Artículo 48.	APLICACIÓN.....	39
Artículo 49.	DETERMINACIONES RELATIVAS A LA GESTIÓN	39
Artículo 50.	DETERMINACIONES RELATIVAS A LOS USOS.....	40
Artículo 51.	PARCELA EDIFICABLE	40
Artículo 52.	FORMA DE MEDIR EL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.....	40

SECCIÓN II. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN 42

Artículo 53.	PREVISIÓN DE APARCAMIENTOS. (GARAJE-APARCAMIENTO)	42
Artículo 54.	ALINEACIONES.....	42
Artículo 55.	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.....	43
Artículo 56.	APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA:.....	44
Artículo 57.	VUELOS	45
Artículo 58.	MEDIANERÍAS	45
Artículo 59.	CONDICIONES DE USO DE LAS PARCELAS LIBRES PRIVADAS:	45
Artículo 60.	INTERVENCIONES SOBRE LAS FACHADAS DE LOS EDIFICIOS CONSOLIDADOS:	47
Artículo 61.	NORMAS PARTICULARES UNIDADES MORFOLÓGICAS Y CASCO ANTIGUO.....	48

SECCIÓN III. CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN 49

Artículo 62.	CICLO DEL AGUA	49
Artículo 63.	PREVISIÓN DE APARCAMIENTOS. (ÁREAS DE ESTACIONAMIENTO)	49
Artículo 64.	RESERVAS DE LA URBANIZACIÓN PARA LA MOVILIDAD SOSTENIBLE.	49
Artículo 65.	ZONAS VERDES.	49
Artículo 66.	PAISAJE URBANO.....	49

CAPÍTULO V. NORMAS URBANÍSTICAS EN SUELO URBANIZABLE 50

Artículo 67.	SECTOR Y SUBSECTORES.....	50
Artículo 68.	ÁREA DE REPARTO Y UNIDADES DE EJECUCIÓN	50
Artículo 69.	COEFICIENTES DE HOMOGENIZACIÓN	50
Artículo 70.	APROVECHAMIENTO TIPO	51
Artículo 71.	CRITERIOS PARA EL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL.....	51
Artículo 72.	DETERMINACIONES SOBRE ESPACIOS DOTACIONALES Y DE SERVICIOS.....	51
Artículo 73.	OTRAS DETERMINACIONES PARA EL SUELO URBANIZABLE.....	51

CAPÍTULO VI. NORMAS URBANÍSTICAS EN SUELO NO URBANIZABLE 52

Artículo 74.	CLASIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.....	52
Artículo 75.	CATEGORÍAS DEL SUELO NO URBANIZABLE	52
Artículo 77.	TIPOS DE ACTIVIDADES Y USOS POR RÉGIMEN DE AUTORIZACIÓN.	54
Artículo 78.	ACTIVIDADES Y USOS PERMITIDOS.	54
Artículo 79.	ACTIVIDADES Y USOS AUTORIZABLES.....	55
Artículo 80.	ACTIVIDADES PROHIBIDAS E INCOMPATIBLES.....	56
Artículo 81.	DEBER DE SITUACIÓN LEGAL DE LAS CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y EDIFICACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE.....	57
Artículo 82.	ESTUDIO BÁSICO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.	57

TÍTULO III NORMAS COMPLEMENTARIAS Y TRANSITORIAS.....58

Artículo 83.	Vigencia y derogación	58
--------------	-----------------------------	----





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.



TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. OBJETO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA

La presente Normativa Urbanística tiene por objeto establecer el régimen urbanístico de los terrenos afectados por el Plan General Municipal de Zizur Mayor / Zizur Nagusia.

Los preceptos que se incluyen se entienden sin perjuicio de lo dispuesto en normas legales o reglamentarias de rango superior.

Artículo 2. ÁMBITO TERRITORIAL

El presente Plan General Municipal afecta a la totalidad del término municipal de Zizur Mayor / Zizur Nagusia.

Artículo 3. DESARROLLO SOSTENIBLE

La gestión, ejecución y desarrollo del presente PGM tendrán como objetivo la mejora de la calidad de vida de los habitantes del municipio y el desarrollo territorial y urbano sostenible del mismo.

Artículo 4. VIGENCIA Y OBLIGATORIEDAD.

El Plan General Municipal entrará en vigor con la publicación de la aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Navarra, será inmediatamente ejecutivo y tendrá vigencia indefinida, sin perjuicio de su revisión o modificación.

Las determinaciones del presente PGM, mientras dure su vigencia, serán de aplicación obligatoria para el planeamiento y su ejecución, y obligarán por igual a los particulares y a la Administración.

Artículo 5. EFECTOS DEL PGM

1. El PGM es público, ejecutivo y obligatorio.
2. La publicidad supone el derecho de cualquier persona a consultar la totalidad de su documentación en el ejemplar debidamente diligenciado.
3. La ejecutividad nace de la publicación de la Aprobación Definitiva.
4. La obligatoriedad significa que, a cualquier persona física o jurídica, le es exigible el cumplimiento exacto de todas y cada una de las determinaciones sustantivas del PGM
5. La aprobación del PGM implica la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de terrenos y edificios a los fines de expropiación o imposición de servidumbres.





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.



Artículo 6. DOCUMENTOS INTEGRANTES DEL PUM

A los efectos del desarrollo y aplicación del PUM, sus documentos integrantes tienen el contenido y el alcance que se detalla en los números siguientes:

1. La Memoria contiene la explicación y justificación de la ordenación y gestión establecida por el PUM y su adecuación a las Leyes de rango superior. En la misma se justifica la adecuación a los objetivos y al Concierto Previo, el modelo urbano propuesto y las determinaciones estructurantes, se realiza un estudio de las necesidades en relación con los distintos usos y de la suficiencia de los servicios urbanísticos (art 58 del Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en adelante TR-LFOTU). Incluye el informe de valoración de impacto de género y el informe de valoración del impacto de discapacidad y accesibilidad.
2. Los Planos de Información son los documentos en los que queda reflejada la realidad territorial y urbanística actual del Municipio y de la que parte el PUM para establecer sus determinaciones de ordenación. Su eficacia se reduce a la pura reproducción de la situación fáctica previa al PUM. No son planos normativos.
3. Los Planos de Ordenación contienen y expresan gráficamente las determinaciones sustantivas de la ordenación establecida, tanto las que se refieren a la propuesta de orden urbano, como las que inciden en la regulación del uso del suelo y de la edificación y complementan por tanto los preceptos de las Normas Urbanísticas.
4. Los Planos de Gestión definen la clasificación del suelo y su segregación en distintas unidades y sectores en atención al régimen urbanístico aplicable.
5. Las Normativas Urbanísticas (General y Particular) constituyen el documento en el que se fijan normativamente las condiciones a que han de ajustarse todas y cada una de las actuaciones de carácter urbanístico en el término municipal, sean de planeamiento, de gestión o ejecución de éste, o de edificación o implantación de actividades o usos, delimitando, en consecuencia, el contenido urbanístico del derecho de propiedad.
6. El Estudio Ambiental Estratégico analiza la repercusión sobre el territorio de las determinaciones del Plan y propone medidas de corrección para minimizar esta incidencia.
7. El Programa de Desarrollo y Ejecución del PGM establece una programación temporal de las actuaciones previstas en el Plan. Se incluye en la memoria justificativa del Plan.
8. La Memoria de Viabilidad y sostenibilidad económica justifica la viabilidad económica de las operaciones urbanísticas previstas en el Plan y su impacto en las haciendas públicas.





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



9. Sistema de indicadores de gestión, sostenibilidad y resultado para conocer la evaluación y efectuar el informe de seguimiento del plan.
10. Resumen ejecutivo del documento que incluirá la expresión de los ámbitos en que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación y alcance de la alteración; y, en su caso, una propuesta de los ámbitos en los que es procedente la suspensión de licencias durante la tramitación del Plan.

Artículo 7. INTERPRETACIÓN DEL CONTENIDO DEL PUM

1. La interpretación del Plan corresponde al Ayuntamiento de Zizur Mayor en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de los que corresponden, como competencia compartida al Gobierno de Navarra, en virtud de la legislación urbanística de aplicación, y de las funciones jurisdiccionales de los Tribunales.
2. Las Normas de este Plan se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en la Memoria.
La Normativa Urbanística (General y Particular) y los Planos de Ordenación y Gestión que las complementan, prevalecen sobre el resto de los documentos del PUM.
3. En concurrencia de dos o más determinaciones siempre prevalecerá la Normativa Urbanística sobre las Ordenanzas, y la Normativa Urbanística Particular sobre la Normativa Urbanística General, por ser aquella más específica.
4. Con criterio general, en la concurrencia de dos o más determinaciones que resulten contradictorias prevalecerá la que guarde mayor coherencia con los objetivos y finalidades del Plan General Municipal.
5. En el supuesto de contraposición entre las determinaciones de la documentación gráfica y escrita, o entre las diferentes documentaciones gráficas o escritas, la Administración resolverá en razón a criterios de distinto orden, tales como valor estético, condiciones ornamentales o higiénicas, de mejora para las infraestructuras, edificaciones y servicios y cualesquiera otros de similar naturaleza, sin perjuicio en todo caso del interés social protegido por la ordenación urbanística vigente en cada momento.
6. Los posibles errores materiales o contradicciones que se detecten en los documentos integrantes del Plan o entre éstos, podrán corregirse mediante acuerdo simple de la Corporación, y en su caso publicación en el Boletín Oficial de Navarra.

Artículo 8. REVISIÓN Y SUSTITUCIÓN

1. El Plan podrá revisarse y/o sustituirse conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística de aplicación.
2. Con independencia de los casos contemplados en disposiciones de rango superior, serán circunstancias de revisión las siguientes:



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.



- a) La aprobación de un planeamiento de ordenación territorial que implique alteraciones sustanciales en las previsiones de este PGM y que así lo disponga o lo haga necesario.
 - b) Que así lo decida el Ayuntamiento por entender oportuno modificar el modelo territorial propuesto.
3. Se entiende por revisión del planeamiento la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio, motivada por la elección de un modelo territorial distinto en su mayoría del antiguo, o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de su capacidad. La revisión determinará la sustitución del instrumento de planeamiento revisado por el nuevo.
 4. Antes de que transcurra un plazo de 8 años a partir de la Aprobación Definitiva del P.G.M., el Ayuntamiento promoverá un Informe Técnico sobre la conveniencia de su Revisión o no, y acordará lo pertinente. En el caso de que se opte por la prolongación de la vigencia del P.G.M., transcurrido un nuevo plazo de 4 años, se procederá, otra vez, de acuerdo con la fórmula señalada anteriormente. El incumplimiento por parte municipal, de la fórmula establecida, no repercutirá en el deber de cumplimiento de los plazos determinados para los derechos y deberes de los propietarios de suelo.

Artículo 9. MODIFICACIÓN

1. Las alteraciones del contenido del Plan General Municipal no contenidas en las enumeradas en el artículo anterior tendrán la consideración de Modificaciones del mismo, aun cuando dicha alteración lleve consigo cambios en la clasificación o calificación del suelo, o impongan la procedencia de revisar la programación del Plan General Municipal. (En concreto la clasificación como suelo urbanizable del suelo no urbanizable de Preservación por Salvaguarda del Modelo de Desarrollo, reserva estratégica del suelo, podrá hacerse justificadamente sin precisar una revisión del PGM).
2. Las propuestas de modificación deberán basarse en un estudio justificativo de las mismas y su incidencia en la ordenación general, pudiendo rechazar el Ayuntamiento iniciativas en las que no se aprecie mejoría respecto al planeamiento vigente.
3. Cualquier modificación del P.G.M. guardará relación con el motivo que la produce, por lo que deberá incluir en el expediente las descripciones y justificaciones oportunas, no aceptándose ni pudiéndose incluir otras alteraciones que las relacionadas con el objeto de la modificación.
4. Los expedientes que supongan modificación del P.G.M. deberán titularse: "Modificación Puntual/Estructurante del P.G.M. de Zizur Mayor / Zizur Nagusia" con expresión





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 su contenido y alcance, debiendo incluir al final del título, el número de orden que le corresponde dentro de las modificaciones habidas.

5. En los expedientes de modificación del P.G.M. se deberá especificar si los cambios que se proponen afectan a las determinaciones de ordenación urbanística estructurantes o pormenorizadas.
6. Contenido documental. La documentación técnica de los expedientes de Modificación de elementos del P.G.M. deberá comprender todos aquellos aspectos, planos o documentos afectados por el cambio, los cuales serán redactados de nuevo con las modificaciones introducidas a modo de documento refundido, de forma que los documentos anteriormente vigentes puedan ser anulados y sustituidos por los nuevos.





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.



TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO I. NORMAS URBANÍSTICAS DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 10. CRITERIO GENERAL

1. En el presente Plan, el régimen urbanístico del suelo se determina por todos o por algunos de los extremos que a continuación se citan:
 - a) Respecto a la ordenación del término municipal.
 - Estableciendo la calificación del suelo con diferentes tipos de usos.
 - Determinando extremos de ordenación como:
 - ✓ Ocupación del suelo, densidades, edificabilidades.
 - ✓ Alturas máximas y mínimas.
 - ✓ Delimitación de las áreas públicas y privadas.
 - ✓ Establecimiento de las alineaciones.
 - ✓ Expresión de los usos que se consolidan, de los que se proponen y de los que se quedan fuera de ordenación.
 - ✓ Tipologías constructivas.
 - ✓ Los elementos, zonas o áreas de especial protección.
 - ✓ Otro tipo de especificaciones ambientales para los espacios públicos.
 - b) En orden al funcionamiento de la ordenación.
 - Estableciendo la distribución de los sistemas generales y locales.
 - Determinando las infraestructuras necesarias para la ordenación y como mínimo las de agua, energía eléctrica y saneamiento.
 - c) En orden a la gestión.
 - Clasificando los suelos en las distintas clases, tipos o subtipos que hubiere necesidad.
 - Desagregando el territorio municipal en los distintos ámbitos.
 - Estableciendo los regímenes de actuación y las exigencias de ordenación en todas y cada una de las desagregaciones existentes.
 - d) En orden a la regulación de la "calidad de vida ciudadana".
 - Con la incorporación de las Ordenanzas necesarias para esta finalidad.
2. Todas o parte de estas determinaciones, se desarrollan en la Normativa Urbanística (General o Particular) en los Planos de Ordenación, en los Planos de Gestión, así como en los documentos denominados "Ordenanzas".

Artículo 11. DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES Y PORMENORIZADAS

Las determinaciones del Plan General Municipal se dividen en estructurantes y pormenorizadas.





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 **determinaciones estructurantes** son aquellas mediante las cuales se define el modelo de ocupación, utilización y preservación del conjunto del municipio, así como los elementos fundamentales de la estructura urbana y territorial y de su desarrollo futuro.

Se consideran **DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES** las siguientes:

- El señalamiento de las clases de suelo, así como, en suelo no urbanizable el señalamiento de las categorías y subcategorías definidas en el TR-LFOTU.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- La delimitación, cuando proceda, de áreas de reserva para la constitución de patrimonio municipal de suelo.

Las determinaciones de ordenación **pormenorizada** son las que precisan las determinaciones de ordenación estructurante, hasta el grado suficiente para posibilitar la realización de actos concretos de ejecución material.

Se consideran **DETERMINACIONES PORMENORIZADAS** las siguientes:

- La definición detallada de las tramas urbanas, especialmente mediante las alineaciones y rasantes de las edificaciones y los elementos viarios.
- Las condiciones que regulan los actos sobre las parcelas y las que deben cumplir éstas para ser ámbito de ejecución material.
- La regulación del tipo de obras admisibles y las condiciones que deben cumplir las edificaciones, así como su morfología y tipología.
- El régimen normativo de usos pormenorizados e intervenciones admisibles y prohibidas, así como las condiciones que deben cumplir para ser autorizadas.
- 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.





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.



- 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.

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. (En suelo urbano la edificabilidad, el aprovechamiento y el aprovechamiento medio de las UEs. En suelo urbanizable el aprovechamiento y el aprovechamiento tipo).
- k) 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.
- l) La definición de áreas de renovación, regeneración y rehabilitación y criterios básicos para desarrollar actuaciones en suelo urbano.

La documentación general del Plan General Municipal, los Planos de Ordenación y las Normas Urbanísticas, definen las determinaciones estructurantes y pormenorizadas del plan.

En el plano de ESTRUCTURA GENERAL URBANA se definen como estructurantes las grandes líneas de definición de la ciudad para la planificación estratégica.

Artículo 12. EDIFICIOS Y ELEMENTOS FUERA DE ORDENACIÓN

Se indican gráficamente los elementos fuera de ordenación: aquellos erigidos con anterioridad a la aprobación del Plan General Municipal que resultan disconformes con el mismo y está prevista su demolición.

No obstante lo señalado en el punto anterior, si algún edificio o instalación resultara disconforme con las previsiones del planeamiento y no apareciera en la relación expresa de edificios calificados fuera de ordenación, el Ayuntamiento resolverá expresamente, de oficio o a instancia de parte, sobre su situación jurídica, previa audiencia a la persona interesada, bien





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.



declarando el edificio en régimen de fuera de ordenación o bien ordenando la modificación de las previsiones del planeamiento por el procedimiento correspondiente.

En ellos no se podrán realizar obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las reparaciones que exijan la seguridad e higiene del inmueble, y las obras necesarias y parciales de consolidación, así como las relativas al cumplimiento de otras determinaciones normativas requeridas para el uso de la edificación.

Se establecen también los elementos fuera de ordenación, los cuáles no forman parte de la estructura global de la edificación pero que habrá que demoler o adecuar a las previsiones del Plan.

Artículo 13. ZONIFICACIÓN ACUSTICA

El Plan Urbanístico incluye de forma explícita la zonificación acústica del municipio tal y como establece el artículo 5 del Real Decreto 1367/2007 de 19 de octubre por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

1 DELIMITACIÓN DE ÁREAS ACÚSTICAS

Las áreas acústicas se clasifican, en atención al uso predominante del suelo, de acuerdo con lo establecido en el citado Real Decreto. La delimitación territorial se basará en los usos actuales o previstos del suelo.

1. Los sectores espaciales de uso global residencial se incluyen como Áreas acústicas de tipo a) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.
2. Los polígonos industriales y áreas de actividad económica se incluyen como Áreas acústicas de tipo b) Sectores del territorio con predominio de uso industrial.
3. Los espacios dotacionales recreativos se incluyen como áreas acústicas de tipo c) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.
4. Los sectores de actividad económica de uso terciario no industrial se incluyen como áreas acústicas de tipo d) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c)
5. Los dotacionales educativos y sanitarios se incluyen como áreas acústicas de tipo e) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica.
6. El dominio público de la red de carreteras se incluye como Áreas acústicas de tipo f) Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte y otros equipamientos públicos que los reclamen.

El resto del suelo queda excluido de las áreas acústicas.





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 OBJETIVOS DE CALIDAD ACÚSTICA

Realizada la zonificación anterior, los objetivos de calidad acústica serán, según el artículo 14 del Real Decreto 1367/2007, la no superación del valor de la tabla A, del anexo II, que le sea de aplicación en las áreas urbanizadas existentes.

Para el resto de las áreas urbanizadas, se establece como objetivo de calidad acústica para ruido la no superación del valor que le sea de aplicación a la tabla A del anexo II, disminuido en 5 decibelios.

Objetivos de calidad acústica

Tabla A. Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas urbanizadas existentes

Tipo de área acústica		Índices de ruido		
		L _d	L _e	L _n
e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica.	60	60	50
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	65	65	55
d	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c).	70	70	65
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.	73	73	63
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.	75	75	65
f	Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen. (1)	(2)	(2)	(2)

(1) En estos sectores del territorio se adoptarán las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, en particular mediante la aplicación de las tecnologías de menor incidencia acústica de entre las mejores técnicas disponibles, de acuerdo con el apartado a), del artículo 18.2 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre.

(2) En el límite perimetral de estos sectores del territorio no se superarán los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al resto de áreas acústicas colindantes con ellos.

Nota: Los objetivos de calidad aplicables a las áreas acústicas están referenciados a una altura de 4 m.

En el subsector SS-001 de uso terciario-productivo en previsión de la ubicación de usos mixtos (incluidos alojamientos equivalentes a terciario/servicios o dotación) se establece un objetivo de calidad acústica correspondiente a un tipo de área acústica A.

3 RESTRICCIONES A LICENCIAS

Se estará a lo dispuesto en el artículo 20.1 de la Ley 37/2003 de 17 de noviembre, del Ruido.

Artículo 14. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS DEL AEROPUERTO DE PAMPLONA

Los terrenos afectados por este planeamiento al estar 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, 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





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.



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, dice lo siguiente:

1. El área afectada por las servidumbres de aeródromo, indicadas en el artículo 8, y por las servidumbres de instalaciones radioeléctricas, indicadas en el artículo 11, queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud, la autoridad nacional de supervisión civil o el órgano competente del Ministerio de Defensa, en el ámbito de sus respectivas competencias, podrán prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculden para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:

- a) Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan inducir turbulencias;*
- b) Las actividades que supongan o puedan llevar aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan interferir en la visual de los Servicios de Control de Aeródromo;*
- c) El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error;*
- d) Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento;*
- e) Las actuaciones que puedan estimular, atraer o generar la presencia de fauna;*
- f) Las actividades o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente;*
- g) Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves;*
- h) El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole; y*
- i) El lanzamiento de fuegos artificiales oartilugios de índole similar.*





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. Las personas físicas o jurídicas que pretendan realizar las actividades y usos a que se refiere el apartado 1 deberán comunicar al gestor del aeródromo o al proveedor de servicios de navegación aérea cuyas servidumbres se vean afectadas los datos de la actividad que pretenden realizar de acuerdo con los protocolos de coordinación que establezca la autoridad nacional de supervisión civil o el órgano competente del Ministerio de Defensa. En la forma indicada en estos protocolos de coordinación, la autoridad nacional de supervisión civil o el órgano competente del Ministerio de Defensa podrán prohibir, limitar o condicionar la actividad de acuerdo con lo referido en el apartado 1.
3. Las personas físicas o jurídicas que pretendan realizar las actividades y usos a que se refiere el apartado 1 deberán abstenerse de realizar las que resulten prohibidas, en aplicación del apartado 2, en su caso.
4. Las personas físicas o jurídicas que pretendan realizar las actividades y usos a que se refiere el apartado 1, y que puedan estar condicionadas o limitadas, deberán cumplir las medidas de mitigación que se determinen para su ejercicio en aplicación del apartado 2, en su caso.
5. El establecimiento de las prohibiciones, limitaciones o condiciones a que se refieren los apartados anteriores se ajustará a lo dispuesto en el artículo 25 en el caso de actividades o usos de suelo existentes o al artículo 31 en los supuestos de actividades de nueva implantación que lleven aparejadas construcciones instalaciones o plantaciones.
6. La autoridad nacional de supervisión civil o el órgano competente del Ministerio de Defensa, en el ámbito de sus respectivas competencias, podrán establecer las prohibiciones, limitaciones o condiciones a que se refiere el presente artículo de oficio o a solicitud del titular o del gestor de la infraestructura aeronáutica o el proveedor de servicios de navegación aérea. En los supuestos en que actúen de oficio, se recabará informe del mencionado titular o gestor de la infraestructura aeronáutica o proveedor de servicios de navegación aérea. 7. En zonas afectadas por servidumbres aeronáuticas, el lanzamiento de globos libres no tripulados, farolillos voladores y globos de helio se ajustará a lo previsto en el Real Decreto 1180/2018, de 21 de septiembre, por el que se desarrolla el Reglamento del aire y disposiciones operativas comunes para los servicios y procedimientos de navegación aérea y se modifican el Real Decreto 57/2002, de 18 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Circulación Aérea; el Real Decreto 862/2009, de 14 de mayo, por el que se aprueban las normas técnicas de diseño y operación de aeródromos de uso público y el Reglamento de certificación y verificación de aeropuertos y otros aeródromos de uso público; el Real Decreto 931/2010, de 23 de julio, por el que se regula el procedimiento de certificación de proveedores civiles de servicios de navegación aérea y su control normativo; y el Reglamento de la Circulación Aérea Operativa, aprobado por Real Decreto 601/2016, de 2 de diciembre.

Cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores incluidas las palas, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación en esta parte afectada, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los arts. 31 y 33 del Real Decreto 369/2023.

Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos), así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su





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.



construcción (grúas, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores, incluidas sus palas, carteles, etc.) así como el gálibo de viario o vía férrea, no pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Pamplona, que vienen representadas en el plano I-2.1 en el que se han reflejado las servidumbres aeronáuticas.

Excepcionalmente, conforme al artículo 34 del Real Decreto 369/2023, podrán ser autorizadas las construcciones o instalaciones cuando, aun superándose los límites establecidos por las servidumbres aeronáuticas, quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad, ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves o que se trata de un supuesto apantallamiento.

Los posibles planes o instrumentos de ordenación urbanística que se planteen en el ámbito, así como las revisiones o modificación, en aquellos ámbitos del término municipal se encuentran afectado por las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Pamplona, deberán ser informadas por la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Excepcionalmente, conforme el artículo 28 del Real Decreto 369/2023, la Dirección General de Aviación Civil podrá informar favorablemente planes e instrumentos de ordenación en los que se incluyan actuaciones que vulneren las servidumbres aeronáuticas, previa consulta al titular o gestor de la infraestructura aeronáutica o proveedor de servicios de navegación aérea e informe vinculante de AESA, en el que se acredite que no se compromete ni la seguridad ni la regularidad de las operaciones de las aeronaves. A tales efectos, la Dirección General de Aviación Civil podrá requerir al solicitante la aportación de la documentación necesaria para la elaboración de un estudio aeronáutico de seguridad.

En relación con los elementos previamente existentes en zonas donde el propio terreno vulnera las servidumbres aeronáuticas o en zonas donde existe riesgo de vulneración de las servidumbres aeronáuticas, no se admiten nuevos elementos ni modificaciones de los mismos que supongan un aumento de altura.

Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea. Dado que las servidumbres aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacua solo podrá generar algún derecho a indemnización cuando afecte a derechos ya patrimonializados.

En cuanto a la posible instalación de aerogeneradores, debido a su gran altura, en la que se ha de incluir la longitud de sus palas, se ha de asegurar que en ningún caso incumplan 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.



normativa relativa a Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Pamplona. Lo mismo se ha de aplicar para las líneas de transporte de energía eléctrica, las infraestructuras de telecomunicaciones, tales como antenas de telefonía y enlaces de microondas y demás estructuras, que por su funcionamiento precisen ser ubicadas en plataformas elevadas.

El aprovechamiento susceptible de materialización será el definido por el planeamiento general de acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se apliquen al mismo las condiciones que, en su caso, establezca el informe del Ministerio de Fomento, y en su caso, el Estudio Aeronáutico, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Fomento, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea.

Este Plan incorpora los planos de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Pamplona, modificadas mediante Real Decreto 248/2019, de 5 de Abril de 2019 (B.O.E. nº 104, de 1 de mayo) en el plano I-2.1 de Afecciones Territoriales del Plan.

En caso de contradicción en la propia normativa urbanística del Plan o entre la normativa urbanística y los planos, prevalecerán las limitaciones o condiciones impuestas por las servidumbres aeronáuticas sobre cualquier disposición recogida en el planeamiento urbanístico. Actuaciones incluidas en las zonas y espacios afectados por el Decreto Real Decreto 248/2019 por el que se modifican las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Pamplona.

Artículo 15. CONDICIONES PARTICULARES DEL SISTEMA GENERAL FERROVIARIO (SGV_F)

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). 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 estos como suelo urbanizable y a dar traslado 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. 2387/2004**, de 30 de diciembre (en adelante, RSF), en todos aquellos aspectos que no contravengan a la LSF. (Normativa aplicada en el apartado 4.6 LEGISLACIÓN Y SISTEMA GENERAL FERROVIARIO de la memoria justificativa del presente plan, incluido lo que se refiere a las ZONAS DE AFECCIÓN DEL FERROCARRIL y las LIMITACIONES AL USO DE LA PROPIEDAD EN LAS ZONAS DE AFECCIÓN DEL FERROCARRIL).





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 los planos de afecciones y memoria justificativa del plan se reflejan estas limitaciones, conforme a la legislación vigente citada de aplicación.

Será obligatorio solicitar autorización al Administrador de Infraestructuras Ferroviarias para la realización de obras e instalaciones en lo ámbitos que se encuentren afectados por dichas limitaciones.

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** (SGV_F Sistema general de vía pública. 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 ha delimitado gráficamente en los planos de gestión el sistema general ferroviario en los terrenos por los que discurre la línea de **red actual convencional** en servicio 01-710 Altsasu-Castejón de Ebro y **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),

El Sistema General Ferroviario asociado a la nueva vía objeto del Estudio Informativo en tramitación, reflejado en el PUM, es el más actualizado conforme a lo aportado 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, se tramitará una modificación del PSIS para adecuar el sistema general al estudio informativo que finalmente se apruebe (tal como establece la normativa del PSIS), pero no se requerirá la modificación del PUM.**

Aunque se hallen dentro del ámbito del Sistema General Ferroviario, las obras para hacer compatible el uso de las edificaciones con la circulación ferroviaria, serán a cargo de los promotores del PSIS del TAV donde con carácter general, debe preverse un estudio de vibraciones aún con la propuesta de trazado ferroviario a cielo abierto (Tal como establece la normativa del PSIS).

La delimitación y determinaciones de este Sistema General quedan supeditadas a las directas derivadas de los instrumentos de planificación territorial y sectorial de rango superior (el PSIS del TAV en su ámbito y específicamente la planificación ferroviaria sectorial), cuyas disposiciones gozan de prevalencia jerárquica sobre el Plan Urbanístico Municipal.





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



CAPÍTULO II. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 16. CLASES DE SUELO.

1. El PGM clasifica el territorio objeto de ordenación en:

- Suelo Urbano.
- Suelo Urbanizable.
- Suelo No Urbanizable.

El ámbito territorial de cada una de las distintas clases de suelo viene establecido en la documentación gráfica que forma parte del presente Plan Urbanístico Municipal

2. Dentro de cada clase de suelo se distingue las categorías de:

- Suelo Urbano: Consolidado y No Consolidado
- Suelo No Urbanizable: de Protección y de Preservación.

El ámbito territorial de cada una de las distintas categorías de suelo viene establecido en la documentación gráfica que forma parte del presente Plan Urbanístico Municipal.

Artículo 17. DIVISIÓN TERRITORIAL

El PGM para el entendimiento de la ordenación urbanística que implanta y precisión del régimen jurídico de sus determinaciones necesita y establece una división espacial que configura el territorio municipal.

1 ÁMBITOS ESPACIALES CONFORME A LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Los ámbitos espaciales conforme a la clasificación del suelo del presente Plan:

- En Suelo Urbano Consolidado:
 - Actuaciones Asistemáticas.
 - Actuaciones de dotación previstas.
 - Actuaciones de renovación urbana (remitida)
- En Suelo Urbano No Consolidado.
 - Unidades de Ejecución (UE)
- En Suelo Urbanizable
 - Áreas de Reparto y Sectores. (AR y SE)
- En Suelo No Urbanizable.
 - Categorías, subcategorías y sub-subcategorías.

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.



- 1.1 Las **Actuaciones Asistemáticas** tienen por objeto completar la urbanización de las parcelas de suelo urbano consolidado, a fin de que alcancen la condición de solar, si aún no la tuvieran, y permitir el desarrollo de actividades singulares.
- 1.2 Las **Actuaciones de Dotación** tienen por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieren la reforma o renovación integral de la urbanización de este, en el Suelo Urbano Consolidado.
- 1.3 Las **Actuaciones de Renovación urbana** en suelo urbano que se han delimitado son propuestas de renovación que se remiten a un desarrollo vía PEAU o el instrumento más adecuado conforme a la legislación vigente para el estudio de alternativas de propuestas, usos, gestión y desarrollo.
- 1.4 Las Unidades **de Ejecución** son los ámbitos espaciales sobre los que actúa la gestión urbanística en el Suelo Urbano No Consolidado.
- 1.5 Los **Sectores** en suelo urbanizable son unidades espaciales respecto a las que se establecen las condiciones básicas de ordenación estructurante y los criterios para el desarrollo de la ordenación urbanística pormenorizada. Los sectores con diferentes clasificaciones o usos globales se dividirán en subsectores.
- 1.6 Las **Áreas de Reparto** constituyen delimitaciones urbanísticas homogéneas en Suelo Urbanizable a los efectos del cumplimiento de los deberes de cesión obligatoria y de equidistribución. Las mismas podrán incluir distintos Sectores.
- 1.7 Las unidades de ejecución deberán ser delimitadas por el planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada en cada tipo de suelo. Se podrán delimitar nuevas Unidades de Ejecución, así como modificar las ya delimitadas, de oficio por parte del Ayuntamiento o a instancia de los particulares interesados, conforme a lo previsto en el Art. 143 del TR-LFOTU.
- 1.8 Las **Categorías, Subcategorías y Sub-subcategorías** son delimitaciones espaciales en el Suelo No Urbanizable en orden a establecer un régimen de protección.

2 Áreas con Plan Aprobado (APAs) Planeamiento Referenciado.

Son ámbitos espaciales en Suelo Urbano o Suelo Urbanizable con un planeamiento urbanístico aprobado, cuyas determinaciones de Ordenación y Normativas, se incorporan al PGM por inclusión.

El PGM incluye estas determinaciones, transcribiéndolas en la documentación correspondiente y/o referenciarlas a código en SIUN (Sistema de Información Urbanística de Navarra de acceso a los instrumentos de planeamiento urbanístico vigente) y un número de APA en la normativa particular de cada ámbito.





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 la normativa particular se incluye un listado detallado de las APAs referenciadas en el Plan.

3 Unidades espaciales (Sectores).

Son los sectores en que se divide el ámbito para:

a) Ser el ámbito espacial respecto al cual se establecen las condiciones básicas de ordenación estructurante y los criterios para el desarrollo de la ordenación urbanística pormenorizada.

b) Ser, cuando proceda, el ámbito territorial para el desarrollo de la ordenación pormenorizada a través de Plan Parcial o de Plan Especial. También se delimitan en el suelo ya ordenado como referencia espacial, al tratarse de zonas con homogeneidad, o relacionadas entre sí susceptibles de resolver en sí mismas los problemas urbanísticos.

Las Unidades espaciales constituyen el ámbito de referencia inmediato para la estructura orgánica de la ordenación y de sus soportes: esquemas de infraestructuras, esquemas viarios, sistemas generales de áreas libres, estructuras básicas de la ciudad...

4 Áreas Homogéneas

Son las áreas en que se dividen las unidades espaciales (Sectores), que son áreas homogéneas desde el punto de vista territorial, de uso global, morfológico y tipológico y se constituyen en áreas de carácter normativo.

Se establecen en el suelo urbano y urbanizable de Zizur Mayor /Zizur Nagusia las siguientes unidades integradas y sectores espaciales:

SECTORES ESPACIALES	ÁREAS HOMOGÉNEAS
SE-001 001 PUEBLO ZIZUR MAYOR	001-1 PUEBLO ZIZUR MAYOR RESIDENCIAL
	001-2 PUEBLO ZIZUR MAYOR EQUIPAMIENTOS
SE-002 002 URBANIZACIÓN ZIZUR MAYOR	002-1 URBANIZACIÓN ZIZUR MAYOR CENTRO
	002-2 URBANIZACIÓN ZIZUR MAYOR ANILLO
SE-003 003_URBANIZACIÓN ARDOI	003-1 URBANIZACIÓN ARDOI FASE 1 RESIDENCIAL
	003-2 URBANIZACIÓN ARDOI FASE1 TERCARIO PRODUCTIVO
	004-1 AMPLIACIÓN RESIDENCIAL (ARDOI + NORTE)
SE-004 004_AMPLIACIÓN	004-2 AMPLIACIÓN 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.



	(ARDOI + SUR)
	004-3 AMPLIACIÓN TERCIARIO PRODUCTIVO
	004-4 AMPLIACIÓN RESIDENCIAL (URBANIZACIÓN +)
SE-005 005_P SIS TAV	-----
SE-006 006_A12	-----

5 Unidades Básicas.

- 5.1 Son los ámbitos espaciales que actúan como soportes específicos de la ordenación urbanística y son áreas que presentan cierta unidad morfológica o funcional.
- 5.2 El P.G.M. define y delimita las Unidades Básicas en todo el Suelo Urbano y Urbanizable Sectorizado. El planeamiento de desarrollo incluirá entre sus determinaciones, la delimitación de las Unidades Básicas para la totalidad del suelo.
- 5.3 Las Unidades Básicas son los ámbitos espaciales en los que este P.G.M. determina el uso Pormenorizado Principal (Uso característico) y sirve para la aplicación de la normativa particular (fichas)
- 5.4 Las Unidades Básicas pueden adoptar los siguientes tipos:
- Zonas o agrupaciones de Manzanas y/o agrupaciones de parcelas.
 - Manzanas o agrupaciones de parcelas individuales.
 - Parcelas individuales singulares, que corresponden a edificaciones de carácter singular por su tamaño y forma de organización.

6 Parcelas individuales.

Son los ámbitos espaciales necesarios para la desagregación de las actuaciones de edificación o, en su caso, otros tipos de actuación.

7 Sistemas Generales y Locales.

Son las delimitaciones que configuran y definen el esquema básico y fundamental del suelo público. Principalmente el sistema de vías públicas, el de espacios libres y el de equipamientos comunitarios.





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.



Artículo 18. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES. CONCEPTO Y DETERMINACIONES.

1. Los Sistemas Generales son el conjunto de elementos instrumentales vertebradores de la estructura orgánica y funcional del municipio al servicio general de la población que sirven de soporte físico a la actividad productiva del hombre, a su desarrollo y a sus relaciones económicas y personales, en materia de comunicaciones, espacios libres, servicios y equipamiento comunitario.
2. Los Sistemas Locales son el conjunto de elementos dotacionales públicos (viales de acceso, aparcamientos, dotaciones y jardines) son aquellos que complementan, a nivel de sector, unidad de ejecución o de ámbito de actuación, la estructura formada por los sistemas generales y se hallan al servicio directo de los edificios construidos o construibles y de los usos urbanos.
3. La concreción de los Sistemas Generales, así como de las actuaciones precisas para su ejecución se efectúa en la Normativa y Planos de Ordenación del presente Plan Municipal.
4. La localización y precisión de los Sistemas Locales se efectuará mediante la elaboración y aprobación de los instrumentos de desarrollo oportunos del presente Plan, o, en su caso, dicha localización estará contenida en el presente Plan Municipal.
5. Conforme al art. 49.2c del TR-LFOTU se delimitan los sistemas generales
 - ✓ SGEPB Sistema general de equipamiento público
 - ✓ SGEPR Sistema general de equipamiento privado
 - ✓ SGSU Sistema general servicio urbano
 - ✓ SGV Sistema general de vía pública. *El presente Plan Municipal establece las determinaciones a nivel general, sin perjuicio de la ulterior precisión o desarrollo en detalle tanto de los propios Sistemas Generales de comunicación como del entorno de los mismos.*
 - ✓ SGV_F Sistema general de vía pública. SISTEMA GENERAL FERROVIARIO (Se diferencia el sistema ferroviario del resto de sistemas de vías públicas – comunicaciones). Ver artículo de condiciones particulares en esta normativa.
 - ✓ SGEL Sistema General de espacio libre. *En las áreas de parque urbano, sin perder en ningún caso la naturaleza de uso y dominio público, se admiten edificaciones complementarias y se admiten los usos de carácter recreativo y deportivo públicos (incluso cubiertos), con una edificabilidad que no desvirtúe la naturaleza de área libre que debe distinguir al conjunto. Para lo que se requerirá un informe técnico municipal de adecuación.*





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. Estos Sistemas Generales pueden estar incluidos en las distintas clases de suelo, aunque el presente Plan no se contemplan Sistemas Generales en el suelo urbanizable.
7. Los Sistemas locales que complementan la estructura a escala local son:
 - ✓ SLEPB Sistema local de equipamiento público
 - ✓ SLEPR Sistema local de equipamiento privado
 - ✓ SLSU Sistema local servicio urbano
 - ✓ SLV Sistema local de vía pública. *El presente Plan Municipal establece las determinaciones a nivel general, sin perjuicio de la ulterior precisión o desarrollo en detalle tanto de los propios Sistemas Generales de comunicación como del entorno de los mismos.*
 - ✓ SLEL Sistema local de espacio libre. *En las áreas de parque urbano, sin perder en ningún caso la naturaleza de uso y dominio público, se admiten edificaciones complementarias y se admiten los usos de carácter recreativo y deportivo públicos (incluso cubiertos), con una edificabilidad que no desvirtúe la naturaleza de área libre que debe distinguir al conjunto. Para lo que se requerirá un informe técnico municipal de adecuación.*
8. La determinación de los suelos afectos a estos sistemas se hará con sujeción a los estándares o exigencias mínimas establecidas en estas Normas y LFOTU y su Reglamento de desarrollo.

Artículo 19. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES. ACTUACIÓN Y OBTENCIÓN

1. Los sistemas generales o locales se obtendrán por cualquiera de los mecanismos previstos en las disposiciones legales vigentes, en las presentes Normas Urbanísticas, y/o demás documentación del PGM.
2. Consecuentemente, serán de aplicación -además de cualquier fórmula de cesión libremente convenida con la Administración actuante- la expropiación, así como la instrumentación de transferencias de aprovechamiento en Suelo Urbano y Urbanizable, con la equitativa distribución de beneficios y cargas obligada por la Ley.
3. Los Sistemas Generales no adscritos a ninguna Unidad de Ejecución o Área de Reparto se obtendrán por la Administración actuante mediante compra, permuta o expropiación.
4. El Ayuntamiento podrá ocupar directamente los terrenos destinados a zonas verdes, áreas libres y/o dotaciones locales atendiendo a las siguientes reglas:
 - 4.1. La ocupación directa requerirá la previa determinación por el Ayuntamiento del aprovechamiento subjetivo del titular del terreno a ocupar y de la unidad de ejecución excedentaria en la que haya de hacerse efectivo tal





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.



aprovechamiento, que tendrá carácter neto, al llevar incorporada la cesión obligatoria de aprovechamiento al Ayuntamiento.

4.2. La aplicación de la ocupación directa para la obtención de terrenos dotacionales deberá ajustarse a las siguientes reglas:

a) Se publicará y notificará a las personas interesadas la relación de los terrenos y propietarios afectados, aprovechamientos subjetivos correspondientes a cada uno de ellos y unidad o unidades de ejecución excedentarias donde habrán de hacer efectivos sus derechos.

b) La ocupación sólo podrá llevarse a cabo transcurrido el plazo de un mes desde la anterior notificación, y en tal momento se levantará acta, en la que el Ayuntamiento hará constar, al menos, el lugar y fecha de otorgamiento, la identificación de los titulares de los terrenos ocupados y situación registral de éstos, la superficie ocupada y aprovechamientos urbanísticos que les correspondan, y la unidad de ejecución donde se harán efectivos estos aprovechamientos.

c) Se entenderán las actuaciones con el Ministerio Fiscal en el caso de propietarios desconocidos, no comparecientes, incapacitados sin persona que les represente o cuando se trate de propiedad litigiosa.

d) Los propietarios afectados por la ocupación tendrán derecho a la expedición de certificación administrativa de todos los extremos del acta levantada.

e) La Administración actuante remitirá al Registro de la Propiedad certificación del acta levantada a los efectos de la práctica de las inscripciones procedentes.

4.3. Los propietarios afectados por las ocupaciones directas tendrán derecho a ser indemnizados por la ocupación temporal de sus terrenos, conforme a lo previsto en la legislación sobre expropiación forzosa.

4.4. Transcurridos cuatro años desde la ocupación sin que se hubiera producido la aprobación definitiva del instrumento de redistribución de la unidad de ejecución destinada a acoger a los propietarios afectados por la ocupación directa, éstos podrán solicitar al Ayuntamiento el inicio del expediente de justiprecio, que se llevará a cabo por ministerio de la Ley, una vez transcurridos seis meses desde dicha solicitud.





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 III. NORMAS URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE

SECCIÓN I. CALIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 20. DEFINICIÓN DE USO

1. Se entiende por uso la actividad que tiene lugar en un Sector, Unidad, Área, parcela, edificación, ámbito o área, y que el PGM regula como criterio de ordenación funcional y ambiental del suelo.
2. Las condiciones de uso persiguen: La organización equilibrada de las actividades, la regulación en sus relaciones de afinidad e incompatibilidad, así como la determinación del aprovechamiento de los terrenos.
3. La regulación de compatibilidad de los usos en la que se determinan los tipos, límites, aptitudes, tolerancias, clasificación de usos, modificaciones etc., está recogida en los Artículos siguientes.

Artículo 21. CLASES DE USOS

Se establecen las siguientes clases de usos a los efectos de este PGM, así como al de su planeamiento de desarrollo.

- a) Por el nivel de asignación:
 - **Global:** uso dominante en el ámbito de los sectores o subsectores o áreas homogéneas.
 - **Pormenorizado:** uso previsto en distintas unidades morfológicas o parcelas.
Característico: es el *Uso Pormenorizado Principal predominante*.
 - **Detallado:** son aquellos cuyo régimen de compatibilidad, se detalla para cada ámbito del suelo o plantas de la edificación.
- b) Por su idoneidad para los fines de ordenación, por su compatibilidad:
 - **Principal:** se entiende el uso así establecido en este PGM en normativa y documentación gráfica.
 - **Equivalente:** aquel cuyo uso tiene idéntica idoneidad de implantación que el principal.
 - **Necesario:** el que resulta de imprescindible asignación por cuanto son inherentes al uso principal (por ejemplo, aparcamiento en sótanos de bloques de viviendas, oficina administrativa en instalación industrial, etc.) y se entienden siempre como equivalentes.
 - **Tolerado:** el que se considera permisible en una determinada proporción. En el caso de que la normativa particular no establezca una proporción concreta, el uso





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.



tolerado no deberá asignarse a una superficie superior al 40% de la superficie prevista.

- **Prohibido:** es el que, por su incompatibilidad, no se permite en ningún caso.
- Respecto a la compatibilidad de usos: Los usos no especificados se asimilarán con los que resulten por su naturaleza más semejantes a los expresamente recogidos en la normativa.

c) Por su estado en relación con el planeamiento:

- Existente
- Previsto
- Consolidado
- Modificado
- De nueva creación

d) Por los usuarios a que estén destinados:

- Públicos.
- Privados.

e) Por su clase o función:

- Residencial, Productivo, Terciario, Dotacional / equipamiento, estaciones de servicio, zonas libres públicas, viario y aceras.

Artículo 22. ASIGNACIÓN DE USOS GLOBALES

1. El nivel de asignación de usos globales es el correspondiente a la división territorial de Áreas Homogéneas y sectores (Unidades espaciales)
2. En el presente PGM se incluye el plano de "Usos Globales", en el que se establecen los distintos tipos de tales usos y su distribución.
3. Los usos globales definidos en este PUM son:

R_	RESIDENCIAL
P_	PRODUCTIVO
T_	TERCIARIO
E_	EQUIPAMIENTOS, DOTACIONES
I_	INFRAESTRUCTURAS

Artículo 23. ASIGNACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS

1. El nivel de asignación de usos pormenorizados es el correspondiente a la división territorial de Unidades Morfológicas o 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.



2. En el presente PUM se incluye el plano de "Usos Pormenorizados", en el que se establecen, en desarrollo de la Calificación global, los distintos usos pormenorizados.
3. Los planes de desarrollo delimitarán Unidades Morfológicas y establecerán la calificación a nivel pormenorizado.
4. Los Usos Pormenorizados definidos en este PGM son:

RESIDENCIAL

PRODUCTIVO / Terciario

DOTACIONAL (Público/privado P/Pr)

EDUCATIVO E

DEPORTIVO D

SANITARIO-ASISTENCIAL S

SOCIO-CULTURAL C

RELIGIOSO R

ADMINISTRATIVO-SERVICIOS A

POLIVALENTE P

ESTACIONES DE SERVICIO

INFRAESTRUCTURAS

LIBRE PÚBLICO

VIARIO Y ACERAS

Artículo 24. ASIGNACIÓN DE USOS DETALLADOS

1. El presente P.G.M., reconoce como asignación detallada de usos, la distribución de los mismos en la edificación existente que no resulte modificada por esta ordenación y los que expresamente señala en cualquier clase de documentación.
2. Asimismo, los planes de desarrollo establecerán la asignación detallada de los usos en los suelos donde actúen.
3. La distribución detallada de los usos en el interior de una Unidad Morfológica se regirá mediante el régimen de compatibilidad general establecido en esta normativa general y el de la normativa particular, que prevalece sobre la general).

Artículo 25. USO RESIDENCIAL

El uso residencial es el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas (quedan incluidos los garajes, almacenes, trasteros, instalaciones, bodegas, txokos y espacios libres de parcela asociados a la vivienda y otros usos necesarios o complementarios).

Se distinguen las siguientes clases o tipologías:

- Residencial unifamiliar (adossada-aislada o exenta-pareada): cuando la vivienda corresponde a una parcela o edificación independiente.





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.



- Residencial colectivo (con vivienda o terciario en pb): cuando la vivienda forma parte de un edificio que comprende dos o más viviendas que comparten elementos estructurales, cimentación, cubiertas, portales, escaleras, ascensores o parcelas comunes, quedando sujetas formalmente al régimen de propiedad horizontal.
- Residencial comunitario: Cuando la residencia esté destinada al alojamiento estable de personas que no configuran un núcleo que pudiera ser considerado como familia, ni una actividad económica o de servicios de alojamiento.

Artículo 26. COMPATIBILIDAD DE USOS. USO RESIDENCIAL

Además de los usos indicados en la normativa particular en cada ámbito se considera compatible en todo caso a nivel de uso necesario el dotacional.

Los usos terciarios en planta baja y/o primera existentes en edificaciones de uso residencial en suelo urbano consolidado no podrán modificarse para implementar el uso residencial vía compatibilidad de usos, salvo en las excepciones indicadas en la normativa particular de cada Unidad Morfológica. En el resto de casos la propuesta de modificación de uso, en su caso, podrá ser objeto de un PEAU o instrumento urbanístico que establezca la legislación del suelo, que requerirá la aprobación del Ayuntamiento y que no se permitirá en el caso de las plazas y ejes comerciales consolidados.

Cuando los usos compatibles no se implementen en parcela o edificación independiente se deberá justificar la compatibilidad de coexistencia de los mismos con los usos existentes no interfiriendo ni menoscabando sus prestaciones.

En el Casco Antiguo en las parcelas con asignación de uso residencial se consolidan igualmente los usos actuales de tipo agrario ya existentes: se consideran como tales a las actividades que guardan una relación con la explotación antrópica de los recursos vegetales del suelo y se orientan directamente al cultivo de especies vegetales para la alimentación humana, ganadera o para otros consumos de carácter antrópico (industriales, sanitarios, ornamentales, etc.)

Artículo 27. USO PRODUCTIVO

El uso productivo, en las determinaciones de este Plan el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos según las precisiones que se expresan a continuación:

- Producción Industrial, que comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la transformación de productos por procesos industriales, e incluye funciones técnicas, económicas y especialmente ligadas a la función principal, tales como la guarda o depósito de medios de producción y productos acabados para su





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.



suministro a mayoristas, instaladoras, fabricantes, etc., pero sin venta directa al público.

- Almacenaje, logística y comercio mayorista, que comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista. Así mismo se incluyen aquí otras funciones de depósito, guarda o almacenaje ligadas a actividades principales de industria, comercio minorista, transporte u otros servicios del uso terciario.
- Reparación y tratamiento de productos de consumo, que comprenden aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo con objeto de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial.
- Producción artesanal y oficios artísticos, que comprende actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individuales, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, que pueden ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios.
- Otros usos asimilables a los anteriores.
- Asimismo, tendrán la consideración de uso productivo aquellas otras actividades de nueva implantación que, como consecuencia de la evolución tecnológica, social o económica, resulten necesarias para atender las demandas de la población o el tejido productivo, siempre que su incidencia ambiental y funcional sea compatible con el resto de usos.

Los usos deberán cumplir con las condiciones establecidas en la zonificación acústica y estarán sometidos al cumplimiento de la legislación sectorial correspondiente.

Artículo 28. COMPATIBILIDAD DE USOS. USO PRODUCTIVO

Además de los usos indicados en la normativa particular en cada ámbito se considera compatible en todo caso a nivel de uso necesario el dotacional.

Se consideran compatibles con otros usos no industriales aquellas actividades que cumplan las condiciones de nivel y control de impactos ambientales según las diferentes posibilidades de situación en los edificios y de ubicación en las zonas, en relación al resto de actividades no incluidas en el uso industrial.

Cuando estos usos compatibles no se implementen en parcela o edificación independiente se deberá justificar la compatibilidad de coexistencia de los mismos con los usos existentes no interfiriendo ni menoscabando sus prestaciones.





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.



Artículo 29. USO TERCIARIO

El uso terciario es el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas u organismos tales como, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración financiera u otras, seguros, etc... Incluye:

- Hostelería y Hospedaje: Cuando el servicio terciario se destina a proporcionar servicios relacionados con la expedición de bebidas (bares, cafés,.) o la restauración (restaurantes) y/o a proporcionar alojamiento temporal a las personas.
- Comercial: Cuando el servicio terciario se destina a proporcionar mercancías al público mediante ventas al por menor.
- Servicios: se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares, sean éstos de carácter público o privado.

Se incluyen en esta categoría locales y oficinas, servicios de administración, laboratorios, centros de investigación, y desarrollo, centros tecnológicos, complejos recreativos, complejos culturales... Su autorización quedará condicionada al cumplimiento de los objetivos de calidad acústica vigentes y a las determinaciones de la Ley Foral 17/2020 de Actividades Clasificadas para la protección del medio ambiente, debiendo garantizar de forma prioritaria la total ausencia de molestias por ruidos, vibraciones o humos a las viviendas colindantes.

- Talleres de servicio y reparación (incluidos talleres de automóvil), producción artesanal y oficios o similares, que se podrían establecer en Plantas Bajas de uso terciario de edificios residenciales. Su autorización quedará condicionada al cumplimiento de los objetivos de calidad acústica vigentes y a las determinaciones de la Ley Foral 17/2020 de Actividades Clasificadas para la protección del medio ambiente, debiendo garantizar de forma prioritaria la total ausencia de molestias por ruidos, vibraciones o humos a las viviendas colindantes.
- Asimismo, tendrán la consideración de uso terciario aquellas otras actividades de servicios de nueva implantación que, como consecuencia de la evolución tecnológica, social o económica, resulten necesarias para atender las demandas de la población o el tejido productivo, siempre que su incidencia ambiental y funcional sea compatible con las categorías definidas en este artículo.

Los usos deberán cumplir con las condiciones establecidas en la zonificación acústica y estarán sometidos al cumplimiento de la legislación sectorial correspondiente.





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.



Artículo 30. COMPATIBILIDAD DE USOS. CON EL USO TERCIARIO

Además de los usos indicados en la normativa particular en cada ámbito se considera compatible en todo caso a nivel de uso necesario el dotacional.

Cuando estos usos permitidos no se implementen en parcela o edificación independiente se deberá justificar la compatibilidad de coexistencia de los mismos con los usos existentes no interfiriendo ni menoscabando sus prestaciones.

Artículo 31. USO DOTACIONAL

El uso dotacional el que sirve para proveer al Municipio del equipamiento que haga posible proveer a la ciudadanía de los servicios en favor de su bienestar.

Pueden ser de carácter público o privado.

El uso dotacional se subdivide en:

- E EDUCATIVO
- D DEPORTIVO
- S SANITARIO-ASISTENCIAL
- C SOCIO-CULTURAL
- R RELIGIOSO
- A ADMINISTRATIVO-SERVICIOS
- P POLIVALENTE

Artículo 32. USOS COMPATIBLES CON EL DOTACIONAL

En las parcelas calificadas para usos dotacionales se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos.

El uso dotacional polivalente podrá albergar cualquiera de los otros usos dotacionales enumerados, así como aquellos de nueva implantación que resulten necesarios para atender las demandas de la población, incluidos los alojamientos en suelo de titularidad pública, conforme a la legislación foral.

Cuando estos usos compatibles no se implementen en parcela o edificación independiente se deberá justificar la compatibilidad de coexistencia de los mismos con los usos existentes no interfiriendo ni menoscabando sus prestaciones.

En las parcelas con uso dotacional, en tanto que no se desarrolle su uso definitivo previsto en Ayuntamiento podrá determinar la ubicación como usos provisionales tanto de huertos urbanos como de aparcamientos, o similares que no comprometan ni dificulten su destino final.





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.



Artículo 33. SUSTITUCIÓN DE LOS USOS DOTACIONALES EXISTENTES O PREVISTOS

Ningún uso dotacional podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio o en otro lugar.

Artículo 34. USO ESTACIONES DE SERVICIO

Dedicado al suministro de combustible y recargas y atención a vehículos y servicios adicionales. El Plan indica dos gasolineras existentes en suelo no urbanizable con este uso para diferenciarlas de las que pudieran ubicarse en los subsectores de uso Terciario/Productivo

Artículo 35. USO INFRAESTRUCTURAS

Se destina a la provisión de servicios vinculados a las infraestructuras tales como suministro de agua o energía, saneamiento, telecomunicaciones, movilidad y transporte (diversos modos) etc.

El uso de Infraestructuras y servicios generales se considera compatible en todo caso a nivel de uso necesario siempre que se justifique esta necesidad y la compatibilidad de coexistencia con los usos existentes y previstos no interfiriendo ni menoscabando sus prestaciones.

Artículo 36. USO LIBRE PÚBLICO. USO VIARIO Y ACERAS

El uso libre público lo componen los espacios de uso público destinados al recreo, deporte y esparcimiento de la ciudadanía o bien a la defensa y conservación de valores paisajísticos.

El uso Viario y aceras lo constituyen las vías de comunicación rodadas u peatonales que enlazan distintas zonas del Municipio.

Estos espacios públicos forman parte de los Sistemas generales y locales delimitados por el Plan y se rigen conforme a los artículos de la presente normativa que los regulan.





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.



SECCIÓN II. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Artículo 37. CONCEPTO DE SUELO URBANO

1. El Plan General clasifica como suelo urbano el que, por su situación, urbanización, o inclusión legítima en áreas consolidadas por la edificación merece su consideración como suelo urbano, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 90 del TR-LFOTU.
2. Se considera Suelo Urbano Consolidado por la urbanización a los terrenos que cuentan con acceso rodado, pavimentación, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica y que quedan delimitados como tal categoría en los Planos de Clasificación del Suelo del presente Plan. No se considera Suelo Urbano Consolidado a los terrenos sobre los que se prevean nuevas edificaciones cuya materialización exija modificar los elementos de urbanización existentes, salvo que previamente se hayan avalado las obras previstas en el correspondiente Proyecto de Urbanización.
3. La ejecución de las correspondientes unidades en el suelo urbano no consolidado supondrá su incorporación al concepto de consolidado.
4. El Suelo Urbano, además de las limitaciones específicas impuestas por el planeamiento, no podrá ser edificado hasta que las parcelas merecieran la calificación de solar, por los servicios exigidos, en el artículo 91 del TR-LFOTU.

Si el terreno no reuniera la condición de solar, podrá asegurarse la ejecución simultánea de las obras de urbanización necesarias y de la edificación mediante la prestación de garantías de la realización de las obras de urbanización, tales como la prestación de aval bancario o cualquier otra garantía de las admitidas en Derecho con cuantía, del 100% de las obras de urbanización, en la parte que corresponda, por un lado; por otro, mediante el compromiso por parte del solicitante de la licencia a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso a que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

5. Las actuaciones de renovación urbana pueden provocar la consideración del suelo afectado como Suelo Urbano no consolidado por la urbanización.
6. Será de aplicación lo determinado en el artículo 62 del TR-LFOTU en relación con las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.
7. La conversión en Suelo Urbano del Suelo Urbanizable se operará por la ejecución del correspondiente Plan Parcial a medida que se realizan todos los elementos exigidos por el mismo. La fecha de incorporación al Suelo Urbano será la de recepción provisional de las obras de urbanización por parte del 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.



Artículo 38. RÉGIMEN GENERAL DE ACTUACIÓN DEL SUELO URBANO.

1. Para la mejora en el Suelo Urbano de los déficits de calidad, especialmente en equipamientos y urbanización, se procederá por Unidades de Ejecución o por Actuaciones Asistemáticas, conforme a la estrategia de la gestión municipal.
2. El sistema de actuación se elegirá, en cada caso, de acuerdo con los siguientes criterios:
 - a) El Ayuntamiento determinará el sistema de actuación.
 - b) Cuando se trate de Actuaciones Asistemáticas que impliquen modificación, restricción o renuncia del Aprovechamiento Medio se preferirán los sistemas que materialicen los aprovechamientos.
 - c) Cuando no sea posible o conveniente la redistribución material del aprovechamiento y deba procederse a su renuncia total o parcial, podrá utilizarse indistintamente la reparcelación económica entre las propiedades afectadas o la expropiación y posterior repercusión a éstas mediante contribuciones especiales.
 - d) En todo caso, sólo se aplicará la expropiación cuando el propietario no se avenga a la enajenación voluntaria.
 - e) La aplicación de las contribuciones especiales, para las actuaciones aisladas de mejora se aplicará, sin perjuicio de lo establecido por la legislación vigente en la materia, atendiendo a las siguientes reglas:
 - e.1) La contribución individual se establecerá en función de: el beneficio que la acción produzca; el índice de participación que se haya fijado para la unidad, el Ayuntamiento y otros entes colaboradores; y finalmente, la distribución de costo sobre cada uno de los propietarios afectados.
 - e.2) El beneficio derivado de cada actuación aislada se calculará para cada una de las unidades afectadas, de acuerdo con el coste total de la actuación.
Se considerará unidad afectada no sólo aquella en la que se localice la actuación, sino aquella en la que sea perceptible su influencia y su mejora.
 - e.3) La participación en el coste asignado a cada unidad en razón a una determinada actuación, se establecerá por el Ayuntamiento teniendo en cuenta la situación relativa de déficits en las distintas unidades.
 - e.4) La contribución individual de cada uno de los propietarios, se fijará en el contexto de la asociación administrativa en que se integren. Caso de no llegarse a una fórmula de distribución por falta de unanimidad o por otras causas, se aplicará el sistema de contribución proporcional a la valoración catastral vigente.
 - e.5) El Ayuntamiento podrá aplicar este régimen, caso a caso, estableciendo previamente los criterios para el cálculo del ámbito de influencia de las actuaciones, o fijar el porcentaje de participación de los propietarios de cada una





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 las unidades afectadas, formulando un programa específico en el que deberán quedar fijados, tanto unos como otros criterios, con anticipación y para todo el suelo objeto de mejora.

3. Las actuaciones en Suelo Urbano cumplirán las determinaciones en cuanto a espacios dotacionales y de servicios del artículo 55 del TR-LFOTU. En el caso de reducirse estas justificadamente, según dicho artículo (punto 7), al no ser posible materializar completamente las cesiones de suelo para las dotaciones públicas correspondientes a dichos incrementos, se procederá de acuerdo a lo establecido en la ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DEL PROCEDIMIENTO Y CÁLCULO DE LA MONETIZACIÓN DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS ASOCIADOS A LAS ACTUACIONES EN SUELO CLASIFICADO COMO URBANO.

Artículo 39. RÉGIMEN DE ACTUACIÓN DE LOS SUELOS URBANOS CONSOLIDADOS.

1. En la presente Normativa Urbanística y en los planos correspondientes, quedan determinados los Suelos Urbanos Consolidados que como tal se consideran en este Plan. Se consolidan los usos y la edificabilidad existentes (la edificada y la reconocida en instrumento urbanístico, de gestión o similar).
2. El régimen de derechos y deberes correspondientes a los propietarios del suelo urbano consolidado por la urbanización serán los que se establecen en los artículos 95 y 96 del TR-LFOTU para los propietarios del suelo urbano. Entre ellos:
 - Edificación
 - Sustitución de edificaciones existentes.
 - Renovación total o parcial, modificación
 - Rehabilitación
 - Cambio de uso
 - Reurbanización y mejora.
 - Acciones de mantenimiento de la urbanización.
 - Parcelación Urbanística.
4. Estas actuaciones podrán realizarse en cumplimiento de los parámetros normativos asignados por el Plan en cada caso, referido a alineaciones, edificabilidad, ampliaciones, compatibilidad de usos, etc...
Las alineaciones y alturas podrán modificarse mediante estudio de detalle con informe técnico de la adecuación de la propuesta.
5. En el Suelo Urbano Consolidado podrán desarrollarse las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas previstas en el artículo 62 del TR-LFOTU. Conforme al apartado 3 de este artículo las actuaciones se planificarán mediante el instrumento de planeamiento general o mediante un Plan Especial de Actuación 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.



6. El Plan ha delimitado una actuación de renovación urbana en suelo urbano consolidado que se remite al desarrollo de un Plan Especial de Actuación Urbana.
7. Asimismo, en el Suelo Urbano Consolidado podrán desarrollarse actuaciones de dotación de acuerdo a lo establecido en el artículo 90.5 del TR-LFOTU. Son actuaciones de dotación aquellas que tienen por objeto, en un ámbito de suelo urbano, el incremento de la edificabilidad, densidad o modificación del uso urbanístico, y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de aquel.
8. En las actuaciones de dotación, de regeneración urbana o de renovación urbana, siempre que se incremente el aprovechamiento o la edificabilidad otorgada a un determinado ámbito del suelo urbano y concurra imposibilidad física para materializar las cesiones de suelo para el emplazamiento de las dotaciones públicas y los servicios correspondientes a los citados incrementos, conforme a lo establecido en el artículo 55 del Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y urbanismo, se procederá de acuerdo a lo establecido en la ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DEL PROCEDIMIENTO Y CÁLCULO DE LA MONETIZACIÓN DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS ASOCIADOS A LAS ACTUACIONES EN SUELO CLASIFICADO COMO URBANO
9. En las actuaciones de dotación incluidas en el Plan, las alineaciones y alturas podrán modificarse mediante estudio de detalle con informe técnico de la adecuación de la propuesta.

Artículo 40. RÉGIMEN DE ACTUACIÓN DE LOS SUELOS URBANOS NO CONSOLIDADOS.

1. En los planos correspondientes y en la Normativa Urbanística Particular quedan determinados los Suelos Urbanos No Consolidados definidos mediante las Unidades de Ejecución (UE)
2. En el Suelo Urbano No Consolidado este PUM establece las determinaciones de ordenación urbanística estructurantes y pormenorizadas, su diseño, alineaciones, alturas, cesiones, ámbito a urbanizar, Usos Pormenorizados, etc...
3. Para el desarrollo de las Unidades de Ejecución del Suelo Urbano No Consolidado, las alineaciones y alturas podrán modificarse mediante estudio de detalle con informe técnico de la adecuación de la propuesta. Será necesario tramitar un Plan Especial de Actuación Urbana para modificar el resto de condiciones establecidas por el Plan.
4. El régimen de derechos y deberes correspondientes a los propietarios del suelo urbano no consolidado por la urbanización serán los que se establecen en los artículos 95 y 96 del TR-LFOTU.
5. En el Suelo Urbano no Consolidado podrán desarrollarse las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas propias para esta categoría del suelo,





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.



que se prevén en el artículo 62 de la Ley Foral 35/2002 de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Artículo 41. RÉGIMEN DE ACTUACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.

1. Este Plan Municipal clasifica el Suelo Urbanizable, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 93 del TR-LFOTU y delimitando como Sector de suelo urbanizable (S-001).
2. En el Suelo Urbanizable, este PUM establece las determinaciones de ordenación urbanística estructurantes, remitiendo a la tramitación de un Plan Parcial la definición de las determinaciones pormenorizadas.
3. Los Planes Parciales que desarrollen los sectores de Suelo Urbanizable delimitados en el Plan General Municipal serán sometidos a Evaluación Ambiental Estratégica con arreglo a los contenidos que en cada caso y dentro del procedimiento establecido especifique el Servicio de Calidad Ambiental del Gobierno de Navarra.

Artículo 42. PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

A los efectos del deber de cumplimiento de los plazos de ejecución previstos en el planeamiento, se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

1. El planeamiento de desarrollo establecerá con precisión los plazos en que deba producirse su ejecución, contemplando tanto las obras de urbanización como, en su caso, las de edificación. En todo caso, los plazos comenzarán a contarse desde el día siguiente a la publicación de su Aprobación Definitiva en el Boletín Oficial de Navarra.
2. En defecto de determinación expresa en los referidos planes, se aplicarán los siguientes plazos máximos:
 - El Suelo Urbano Consolidado no tiene plazos.
 - Las Áreas con Plan Aprobado no tienen plazo dado que actualmente ya están en proceso de ejecución.
 - En Suelo Urbano No Consolidado (Unidades de Ejecución): 8 años para la aprobación del planeamiento preciso (adquisición del derecho a urbanizar), 10 años para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización (adquisición del derecho al Aprovechamiento Urbanístico).
 - Para la Actuación Asistemática delimitada en el Suelo Urbano Consolidado no se establece un plazo para su desarrollo.
 - En Suelo Urbanizable (Áreas de Reparto): 4 años para la aprobación del planeamiento preciso (adquisición del derecho a urbanizar), 8 años para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, (adquisición del derecho al Aprovechamiento Urbanístico).
 - Para el desarrollo del Suelo No Urbanizable no se establecen plazos.





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.



- Sistemas Generales: 12 años para la adquisición del suelo. 4 años para su urbanización.
- Los plazos establecidos se contarán desde el día siguiente al de la publicación de la Aprobación Definitiva del P.G.M. en el Boletín Oficial de Navarra.

Artículo 43. EFICACIA Y EFICIENCIA ENERGÉTICA DE LAS EDIFICACIONES

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 queden integradas en el conjunto de la edificación y cumplan las condiciones de estética del ámbito en el que se ubiquen, excepto en las zonas protegidas y edificaciones catalogadas. En el caso de cubiertas inclinadas las placas serán coplanarias con estas.

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.

Artículo 44. ACCESIBILIDAD Y NO DISCRIMINACIÓN DE ACCESO

Conforme al artículo 6 la de la Ley Foral 31/2022, de 28 de noviembre, de atención a las personas con discapacidad en Navarra y garantía de sus derechos, incluye dentro de su ámbito de aplicación los espacios públicos urbanizados, las infraestructuras y la edificación.

En planeamiento urbanístico, su desarrollo, y los proyectos de urbanización y obras deberán justificar el cumplimiento de las normativas aplicables vigentes en materia de accesibilidad y no discriminación.

Artículo 45. CONDICIONES EDIFICATORIAS PARA LA MOVILIDAD SOSTENIBLE.

En suelo urbano consolidado los proyectos de obras de urbanización complementarios al desarrollo de las Actuaciones Asistemáticas, los proyectos de obras de pavimentación





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.



municipales y los Planes de Actuación Urbana, utilizarán criterios de urbanización y diseño de vías públicas que favorezcan el transporte público y los modos no motorizados, en especial los recorridos peatonales y ciclistas.

En las inversiones en infraestructuras urbanas se dará prioridad a la implantación y mejora de los sistemas de transporte público.

En suelo urbano no consolidado y urbanizable, el planeamiento de desarrollo; los PEAUs y Planes Parciales respectivamente, establecerán las medidas adecuadas de movilidad sostenible, integrando criterios de movilidad peatonal y ciclista, el concepto de seguridad vial en el diseño de las calles y espacios públicos, así como una adecuada accesibilidad al transporte público y colectivo y demás sistemas de transporte de bajo impacto. A tal efecto deberán incluir un estudio de movilidad generada, que evalúe la viabilidad de gestionar de forma sostenible los movimientos de población y de mercancías que puedan derivarse del desarrollo del sector, analizando las posibilidades de transporte público, la capacidad y funcionalidad de la red viaria y los modos de transporte alternativos. Además, en los suelos urbanizables, los promotores deberán asumir las cargas derivadas de las ampliaciones o refuerzos de los sistemas generales y locales de vías públicas que sean necesarios para garantizar el mantenimiento de su capacidad y funcionalidad previas.

Cuartos de bicicletas.

En todo portal de más de 8 viviendas, existirá un espacio destinado a estacionamiento de coches de niño y bicicletas cuya dimensión será igual o superior a la que resulte de aplicar 0,5 m² por vivienda, con unas dimensiones que permitan su uso para la finalidad asignada; cuando la resultante sea superior a 12 m² se podrá limitar este espacio a 12 m² justificadamente.

Su ubicación preferente será la baja de la edificación, de forma excepcional y justificada en su accesibilidad se podrá ubicar en planta de sótano.





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.



SECCIÓN III. EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTOS

Artículo 46. NÚMERO DE VIVIENDAS

La normativa urbanística particular establece para cada caso el número de viviendas.

Artículo 47. APROVECHAMIENTO

1. Aprovechamiento lucrativo total:

Es el resultado de sumar todos los aprovechamientos rentables homogeneizados que el Plan General Municipal proyecta para un ámbito.

2. Aprovechamiento Medio o Tipo:

Se calcula dividiendo el aprovechamiento lucrativo, incluido el dotacional privado correspondiente, previamente homogeneizado, por la superficie total de la unidad de ejecución o área de reparto excluidos los terrenos afectados a sistemas generales o locales ya existentes.

3. Aprovechamiento Patrimonializable o Aprovechamiento Subjetivo:

Será conforme al TR-LFOTU o legislación que lo sustituya:

Suelo urbano:

- En suelo urbano consolidado: el 100% del aprovechamiento que genera el Plan.
- En suelo urbano no consolidado: el 90% del aprovechamiento correspondiente a la unidad de ejecución.

Suelo urbanizable: será el 90% del aprovechamiento definido por el planeamiento.





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 IV. NORMAS URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO

SECCIÓN I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 48. APLICACIÓN

1. Las normas recogidas en el presente Título regulan las intervenciones relativas a usos y edificación en suelo urbano y se complementan con las determinaciones establecidas en las Ordenanzas de Edificación.
2. En supuestos de contradicción la presente normativa prevalece respecto a la establecida en las Ordenanzas de Edificación y Urbanización.

Artículo 49. DETERMINACIONES RELATIVAS A LA GESTIÓN

1. Proyecto de Urbanización:

El Proyecto de Urbanización de las Unidades de ejecución, se redactará para todo el ámbito de la unidad e incorporará cuantas obras e instalaciones sean necesarias para el correcto funcionamiento de la Unidad, aun cuando afecten a ámbitos exteriores a la misma.

2. Fases de Urbanización:

El Proyecto de Urbanización podrá establecer fases de ejecución de la urbanización relacionadas con las posibles fases de construcción de la edificación, al objeto de racionalizar el proceso constructivo, evitar el deterioro de los elementos de urbanización y hacer posible el funcionamiento autónomo de los edificios, aun cuando no hayan concluido las obras de urbanización del conjunto de la unidad de ejecución.

3. Cargas de Urbanización:

El sistema de comunicaciones, tanto rodado como peatonal y sus zonas de protección, y el sistema de espacios libres en el que se incluyen los parques y zonas verdes o la adaptación de los elementos de urbanización, previstos en el ámbito de la unidad, se consideran sistemas locales y su construcción correrá a cargo de los propietarios afectados. Así mismo correrá a cargo de los propietarios afectados la construcción de los servicios de infraestructuras necesarios para el correcto funcionamiento de la Unidad, o la reforma de los existentes, independientemente de que hayan de emplazarse dentro o fuera de su delimitación.

4. Deber de urbanizar:

En el caso de que, mediante la presentación de las garantías reglamentarias, relativas a la totalidad de las obras previstas, se asegure la ejecución simultánea de las obras de urbanización no realizadas y la edificación, podrá considerarse cumplido el deber de urbanizar.





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.



Artículo 50. DETERMINACIONES RELATIVAS A LOS USOS

1. Régimen de Tolerancia de Usos:

La superficie útil destinada a usos considerados como tolerados no superará el 50% de la superficie útil de la planta en que se sitúe. En el caso de usos terciarios vinculados a viviendas la superficie útil destinada a usos terciarios no superará el 50% del total de la superficie útil de la vivienda a la que se vinculen.

2. Estaciones base de telecomunicaciones:

La instalación de estaciones base de telecomunicaciones en el suelo urbano, queda regulada por la legislación vigente en la materia.

Artículo 51. PARCELA EDIFICABLE

Se considera parcela edificable la parcela que ajustándose a las alineaciones y rasantes oficiales cumpla con las condiciones mínimas de superficie, fachada o forma señaladas, en su caso, para cada zona o uso. En relación con ello, será denegada toda parcelación o segregación que pretenda generar parcelas con módulos inferiores a los señalados como mínimos. Las reparcelaciones o compensaciones que se efectúen deberán adjudicar en proindiviso aquellas parcelas resultantes que sean inferiores a las mínimas, salvo los supuestos establecidos de fincas que se exceptúen de reparcelación.

Artículo 52. FORMA DE MEDIR EL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.

A efectos de cómputo del aprovechamiento asignado, o edificabilidad máxima en su caso, serán de aplicación las siguientes reglas:

- Se medirá la superficie construida del uso correspondiente.
- En la medición de la edificabilidad han de incluirse en lo que hace referencia a la tipología de vivienda colectiva, el 50% de la superficie construida cubierta exterior a los muros de cerramiento.
- En lo que hace referencia a la tipología de vivienda unifamiliar, no se computará la superficie construida exterior a los muros de cerramiento, siempre que constituya un porche o marquesina integrados en la solución arquitectónica conforme al artículo de esta normativa "Condiciones de uso de las parcelas libres privadas. 3 elementos complementarios en parcela libre privada".
- No se computará la superficie construida no cubierta exterior a los muros de cerramiento.
- La superficie de la entreplanta computará a efectos de edificabilidad.





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 computarán también los sótanos cuando no estén destinados a garaje-aparcamiento, trasteros, txokos, bodegas o instalaciones para el servicio exclusivo del edificio.
- No se computarán a efectos de edificabilidad, los soportales, los porches o los espacios abiertos entre cuerpos de la edificación en la tipología de vivienda colectiva, así como el volumen estrictamente necesario para la construcción de un cuerpo saliente que permita la instalación de ascensor en los supuestos regulados en las Ordenanzas de Edificación.
- No se computarán las construcciones permitidas por encima de la altura de la edificación conforme a las Ordenanzas.
- No se computarán a efectos de edificabilidad, las actuaciones en la envolvente de las edificaciones existentes para mejorar la eficiencia energética de las edificaciones existentes, conforme al artículo de EFICACIA Y EFICIENCIA ENERGÉTICA DE LAS EDIFICACIONES de esta normativa.
- No se computará a efectos de edificabilidad, el aprovechamiento de los espacios bajo cubierta por encima de la última planta permitida en las condiciones que establece esta normativa, "APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA".
- No se computarán a efectos de edificabilidad, los "ELEMENTOS COMPLEMENTARIOS EN PARCELA LIBRE PRIVADA" y las "INTERVENCIONES SOBRE LAS FACHADAS DE LOS EDIFICIOS CONSOLIDADOS" en las condiciones que establece esta normativa.





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.



SECCIÓN II. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 53. PREVISIÓN DE APARCAMIENTOS. (GARAJE-APARCAMIENTO)

Se exigen 2 plazas de garaje-aparcamiento por cada vivienda unifamiliar, 1,5 plazas por cada vivienda colectiva, y 1 plaza por cada 100 m² construidos destinados a usos no residenciales, situadas en todos los casos fuera del espacio público, salvo que se determine disposición contraria en la normativa particularizada. No obstante, el Ayuntamiento podrá aceptar una reducción del estándar referente a viviendas colectivas, sin que en ningún caso la previsión de plazas de aparcamiento sea inferior a 1 por vivienda, siempre que el diseño arquitectónico demuestre el aprovechamiento máximo de la planta de sótano con destino a garaje en todo el espacio definido por el perímetro de la manzana en el caso de viviendas libres y por el perímetro de la edificación en el caso de viviendas de protección oficial.

Artículo 54. ALINEACIONES

1. Se definen gráficamente en los Planos de Ordenación expresándose si resultan obligadas o máximas.
2. Los edificios y los cerramientos respetarán las alineaciones máximas, oficiales y de la edificación representadas en la documentación gráfica.
3. Con carácter general, los sótanos de las viviendas se emplazarán dentro de las alineaciones edificatorias de plantas bajas. Justificadamente podrán superar la alineación máxima constructiva, pero no la oficial de dominio del suelo.
4. En el caso de que el sótano sobresalga en altura de las rasantes oficiales o del terreno en contacto con la edificación, su perímetro no superará las alineaciones de la edificación, salvo que aparezcan grafiada la parcela edificable, en cuyo caso, el sótano podrá sobresalir en el ámbito de dicha parcela edificable siempre que se cumplan las condiciones señaladas en el artículo de definición de sótano de las Ordenanzas de Edificación.
5. En la planta baja se permite, el retranqueo de la alineación exterior en los siguientes supuestos:
 - a) Formación de soportales de uso público, siempre que del retranqueo resulte un frente continuo y completo de fachada entre dos calles. La profundidad del retranqueo no será inferior a 2,00 m.
 - b) Formación de pasajes peatonales y pasos rodados siempre que su anchura no sea inferior a 3 y 5 metros respectivamente.
 - c) Retranqueos coincidentes con accesos a portales o locales comerciales.
 - d) Formación de espacios de espera horizontal exigidos en el acceso rodado a garajes.
 - e) Otros supuestos en que el Ayuntamiento lo considere oportuno, en orden a facilitar la creación de plantas diáfanas accesibles al público, en general, o al uso comunitario.





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. En el caso de que la modificación de la alineación no afecte al espacio de uso y dominio público deberá aprobarse el correspondiente Estudio de Detalle. En caso contrario, esto es, si la modificación de la alineación afectase a un espacio de uso y dominio público deberá aprobarse el correspondiente Plan Especial.

Artículo 55. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

1. La altura de la edificación aparece determinada gráficamente en planos, expresada en número de plantas, o se regula en la normativa urbanística particular. No se computarán para tales efectos los sótanos y semisótanos.
2. Si no se regulara expresamente, la altura máxima de la edificación expresada en metros, resultará de la aplicación de una altura de 4,00 metros a la planta baja, incluida, en su caso, en esa medida, la altura, no superior a 1,20 metros, que pueda emerger sobre la rasante exterior la planta de sótano, y de 3,15 metros a las plantas de piso.
Excepcionalmente, en razón de la pendiente de la calle a que recaiga una parcela y la conveniencia de que el edificio ofrezca una altura de cornisa uniforme, el Ayuntamiento podrá admitir en planta baja alturas superiores o inferiores en 50cms, a la máxima y mínima consideradas. Por lo mismo, la altura de coronación de un edificio podrá superar, la resultante de aplicar a cada planta las alturas máximas admisibles con carácter genérico.
3. Entreplantas. En las plantas bajas no destinadas a vivienda, se permite la construcción de entreplantas en las siguientes condiciones:
 - ✓ Su superficie no excederá del 50% de la superficie del local.
 - ✓ Su altura libre no será inferior a 2,20 m sobre forjado y 2,20 bajo forjado.
 - ✓ Su espacio formará parte de la planta baja, no pudiendo tener acceso independiente de la misma.
 - ✓ Forzosamente deberá quedar retranqueada de la fachada en una distancia no inferior a 3 m.

En el caso de que no esté contemplada expresamente su posible construcción, la entreplanta tendrá la consideración de planta de piso en relación con la regulación de altura máxima.

4. Áticos.

Con carácter general en la tipología de vivienda unifamiliar se entiende por ático la planta bajo cubierta, que dispone de fachada retranqueada como mínimo 3 m, respecto de la alineación general anterior o posterior del edificio, en la que se abren huecos de iluminación y, en su caso, acceso a la terraza.

Con carácter general, en la tipología de vivienda colectiva, el retranqueo mínimo de 3 metros. se referirá a todas las fachadas del edificio.





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.



Artículo 56. APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA:

En la tipología de vivienda unifamiliar se permite el aprovechamiento del espacio bajo cubierta situado por encima de la última planta permitida, no computando su superficie a efectos de superficie construida, y siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

Cubiertas inclinadas hacia el exterior del edificio:

- ✓ La línea del plano exterior de la cubierta en su encuentro con la prolongación del plano de la fachada tendrá una altura máxima de 1 metro sobre la cara superior del forjado-techo de la última planta.
- ✓ El plano de la cubierta no tendrá una pendiente superior al 50%.
- ✓ Deberán respetarse las siguientes alturas máximas respecto del terreno en contacto con la edificación.

	1 planta (PB) m	2 plantas (PB+1) m	3 plantas (PB+2) m	4 plantas (PB+3) m	5 plantas (PB+4) m
Cara inferior del forjado-techo de la última planta	4,50	7,50	10,50	13,50	16,50
Punto superior de la cumbrera	8,00	11,00	14,00	17,00	20,00

- ✓ En su caso, podrán abrirse huecos a las fachadas correspondientes al espacio bajo cubierta en las condiciones siguientes:

Si los huecos se sitúan en el plano general de la fachada no podrán exceder de 2 m² de superficie y ello tanto si se trata de huecos de una vivienda como si corresponden a viviendas adosadas. En ambos supuestos tales huecos se situarán en la zona central de la fachada ofreciendo una imagen unitaria aun en el segundo supuesto de dos viviendas adosadas.

Si la fachada correspondiente al espacio bajo cubierta se retranquease respecto a la fachada general del edificio, podría acristalarse toda la superficie retranqueada. En cualquier caso, ese retranqueo no será inferior a 2 m.

Cubiertas inclinadas hacia el interior en edificios existentes:

- ✓ Sólo se permite el aprovechamiento bajo cubierta en viviendas existentes de 1 planta (PB) y 2 plantas (PB+1)
- ✓ La línea de encuentro de la prolongación del plano exterior de la cubierta y del plano de la fachada, tendrá una altura máxima de 3,80 m respecto de la cota del forjado-techo de la última planta del edificio.
- ✓ El plano de la cubierta no tendrá una pendiente inferior al 10%





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 huecos de ventana no se situarán sobre las fachadas anterior y posterior de los edificios primigenios.

En la tipología de viviendas colectivas existentes se permite el aprovechamiento de la entrecubierta en las condiciones técnicas establecidas para las viviendas unifamiliares.

Artículo 57. VUELOS

Los vuelos cumplirán las condiciones establecidas en la normativa particular o en su defecto en las Ordenanzas de Edificación.

Artículo 58. MEDIANERÍAS

1. Cuando como consecuencia de diferentes alturas, retranqueos, profundidad edificable u otra causa, puedan surgir medianeras al descubierto, deberán acabarse con los materiales propios de la fachada.
2. Si la medianera o línea de separación de dos solares contiguos no fuera normal a la línea de fachada y formará con ella un ángulo inferior a 25°, se procurará una regularización previa a la edificación entre propiedades colindantes.
3. En los demás casos, para poder edificar deberán regularizarse los solares para que cumplan la condición indicada. Los casos especiales, o que den lugar a linderos de parcela curvos o quebrados o parcelas en ángulo, se resolverán aplicando los criterios técnicos inspirados en las reglas que se contienen en este artículo.

Artículo 59. CONDICIONES DE USO DE LAS PARCELAS LIBRES PRIVADAS:

1. Normas de diseño:

En el caso de que exista parcela libre privada y la alineación de la edificación coincida con la alineación oficial, el tratamiento de la fachada del edificio guardará relación con el diseño del cierre de la parcela.

Se exige la presentación y aprobación de un anteproyecto o proyecto unitario para cada cuerpo edificado continuo, suscrito por el conjunto de propietarios afectados en cada caso, al objeto de garantizar una solución arquitectónica unitaria en relación con el diseño de los garajes, fachadas, tratamiento de la cubierta, materiales, etc.

2. Urbanización interior:

La urbanización interior correspondiente a las parcelas libres de uso privado deberá respetar las condiciones altimétricas de la topografía actual, no pudiéndose modificar las rasantes existentes en una altura superior a 1 m. Se exceptúan de este precepto las excavaciones necesarias para dar acceso a la planta de sótano de los edificios y las situaciones preexistentes consolidadas.





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 interior correspondiente a las parcelas libres de uso privado deberá respetar las condiciones altimétricas de la topografía actual, no pudiéndose elevar las rasantes existentes en una altura superior a 1 m, se exceptúan de este precepto las excavaciones necesarias para dar acceso a la planta de sótano de los edificios.

3. Elementos complementarios en parcela libre privada:

Podrá concederse licencia de obra a pequeños elementos complementarios en las parcelas libres privadas (barbacoas, casetas de perro, pérgolas, porches, casetas para almacenamiento y similares) siempre que cumplan las determinaciones de la Normativa Urbanística y de las Ordenanzas incorporadas al presente Plan Municipal. Las casetas para almacenamiento no computarán a efectos del cómputo de superficie construida.

Sobre las parcelas privadas se permiten actividades de ocio y esparcimiento, deportivas y agrícolas de ocio, y el cerramiento de terrazas al que se hace referencia el artículo "INTERVENCIONES SOBRE LAS FACHADAS DE LOS EDIFICIOS CONSOLIDADOS" de este artículo. Podrán preverse, también, áreas para acceso y estacionamiento de vehículos. La instalación de barbacoas deberá separarse un mínimo de 4 metros respecto de los límites de la parcela. Asimismo, se permite, en cada parcela, la construcción de porches y de pequeños cuerpos de obra.

Los porches podrán emplazarse en el suelo edificable de cada parcela y tendrán una superficie máxima de 30 m², conforme a la tabla adjunta.

En el caso de que el planeamiento pormenorizado vigente no defina el suelo edificable, los porches podrán ocupar un máximo del 10 % de la superficie de la parcela libre no edificada, y tendrán una superficie máxima de 30 m².

Los cuerpos de obra, que también podrían ser prefabricados, tendrán como máximo una superficie de ocupación no superior a 9 metros cuadrados, y podrán estar destinados a la protección o almacenamiento de herramientas, leña y similares. La altura de coronación de estos elementos no será superior a 2,5 metros y las aguas pluviales de la cubierta se resolverán en la propia parcela.





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.



SUPERFICIE LIBRE PARCELA m2	SUPERFICIE MAXIMA PORCHE m2
100,00	10,00
150,00	15,00
200,00	20,00
250,00	25,00
300,00	30,00
350,00	30,00
400,00	30,00
450,00	30,00

Artículo 60. INTERVENCIONES SOBRE LAS FACHADAS DE LOS EDIFICIOS CONSOLIDADOS:

En los edificios consolidados podrán autorizarse obras de doble acristalamiento, de cerramiento de terrazas con tratamiento acristalado o similar que no requieran elementos de obra de albañilería y que no superen la superficie de 20 m² para el conjunto de la vivienda, contabilizando la extensión exterior de la cubierta del edificio primigenio. Los cerramientos de terrazas no podrán instalarse fuera de las alineaciones establecidas para la edificación en las plantas de piso y en el caso de la planta baja y planta ático no podrán superar los espacios cubiertos por la edificación primigenia.

No obstante, podrán autorizarse los citados cierres de terrazas en los edificios consolidados sobre los que no se definan las alineaciones de la edificación y aquellos que respondan a un modelo unitario aceptado por la comunidad de vecinos correspondiente con anterioridad a la entrada en vigor de esta norma. Igualmente, podrá autorizarse la instalación de toldos, el cambio de carpinterías de ventana, la instalación de aparatos necesarios para el confort y la habitabilidad de los edificios, el cambio de materiales y otras obras o instalaciones de carácter similar.

Cuando estas obras o instalaciones sean perceptibles desde el espacio público, y afecten a un cuerpo continuo edificado correspondiente a varias viviendas, se requerirá la presentación de un proyecto unitario para el conjunto del edificio suscrito por la comunidad de vecinos correspondiente. Cuando no existiera comunidad de vecinos el proyecto o anteproyecto unitario deberá ser suscrito por todos los propietarios afectados.

En el caso de que no sea posible la presentación de un proyecto o anteproyecto unitario para el conjunto del edificio suscrito por el conjunto de los propietarios afectados, podrá presentarse un Estudio de Detalle para la parte de la edificación que promueva la intervención, que, una vez informado favorablemente, se tramitará de acuerdo a lo determinado en la legislación vigente para esta figura de desarrollo, sometiénose a exposición pública. Este Estudio de Detalle servirá de referencia para el desarrollo posterior, en su caso, de los estudios de detalle para el resto del





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.



cuerpo edificado. Se deberán respetar los aspectos compositivos y el tratamiento de materiales de cada edificio.

No obstante, mediante la tramitación y aprobación de un Plan Especial de Actuación Urbana podrán aceptarse cerramientos livianos cuya resolución formal y material responda a un tratamiento integrado con el diseño del edificio y no afecten negativamente a la escena urbana.

A los efectos anteriormente regulados, se considera cerramiento de terraza cualquier tipo de elemento que separe el espacio de la terraza del espacio exterior a la misma, incluido el cerramiento denominado "cortina de vidrio o cortina de cristal"

Artículo 61. NORMAS PARTICULARES UNIDADES MORFOLÓGICAS Y CASCO ANTIGUO

Las Unidades morfológicas y el Casco Antiguo tienen una normativa particular que prevalece frente a las determinaciones de esta Sección.





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.



SECCIÓN III. CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN

Artículo 62. CICLO DEL AGUA

En relación a las aguas pluviales se establece en las nuevas urbanizaciones el uso de pavimentos preferentemente permeables y el uso de sistemas de reutilización de las aguas pluviales para el riego de zonas verdes, cuando sea posible.

Artículo 63. PREVISIÓN DE APARCAMIENTOS. (ÁREAS DE ESTACIONAMIENTO)

La reserva de plazas en superficie o áreas de estacionamiento se establecerá en cada instrumento urbanístico conforme a la legislación vigente en cumplimiento de la ratio establecida para estas plazas y para el total de plazas (áreas de estacionamiento + garaje-aparcamiento).

Artículo 64. RESERVAS DE LA URBANIZACIÓN PARA LA MOVILIDAD SOSTENIBLE.

Toda urbanización que se ejecute deberá prever reservas de aparcamientos para vehículos no motorizados en plazas, jardines públicos, zonas comerciales y zonas dotacionales.

Artículo 65. ZONAS VERDES.

Toda planificación de zonas verdes se realizará con criterios de adaptación al cambio climático, implantando zonas de arbolado que incorporen sombra en espacios públicos como medida para combatir la irradiación solar y las olas de calor, mitigando los efectos de las islas de calor, y se aplicarán criterios de jardinería sostenible con bajos requerimientos de agua.

Artículo 66. PAISAJE URBANO

En el plano de Estructura General del Territorio se definen los elementos del paisaje urbano que se consideran estructurantes en el Plan urbanístico.

Todo proyecto de urbanización o de planeamiento que afecte tanto en diseño como en vistas a cualquier elemento del paisaje definido como estructurante, deberá tener una justificación paisajística adecuada y proporcionada al proyecto, tomando como referencia el punto 10 INCIDENCIA EN EL PAISAJE DE PLANES Y PROYECTOS del Anexo PN9 PAISAJE del POT 3, o la normativa paisajística que la sustituya.





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 V. NORMAS URBANÍSTICAS EN SUELO URBANIZABLE

Artículo 67. SECTOR Y SUBSECTORES

El Plan delimita un sector denominado S-001, que se corresponde con el sector espacial SE-004 Ampliación, con la clasificación de **suelo urbanizable** y uso dominante residencial.

Conforme al artículo 50.3 del TR-LFOTU, 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, se divide el sector en dos subsectores_:

- SS-001 con **uso global RESIDENCIAL** (colectivo) sin perjuicio de que en su ámbito puedan darse usos, comerciales, de equipamientos u otros compatibles indicados en la normativa.
- SS-002 se le asigna el **uso global TERCARIO-PRODUCTIVO** sin perjuicio de que en su ámbito puedan darse usos compatibles indicados en la normativa.

Artículo 68. ÁREA DE REPARTO Y UNIDADES DE EJECUCIÓN

Conforme al art. 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.

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

Artículo 69. COEFICIENTES DE HOMOGENIZACIÓN

De cara a establecer el aprovechamiento tipo del área de reparto se establecen una serie de coeficientes de homogeneización de usos que se justifican en el apartado correspondiente de la Memoria Justificativa el Plan.

COEFICIENTES		
Tipo superficie	COEFICIENTES	VRS €/m²
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





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.



Estos coeficientes podrán ajustarse en el Proyecto de Reparcelación conforme al artículo 150 del TR-LFOTU, o normativa que lo sustituya.

Artículo 70. APROVECHAMIENTO TIPO

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: el resultado se incluye en la Normativa Particular del Sector.

El cálculo se adjunta en el en el apartado correspondiente de la Memoria Justificativa.

Artículo 71. CRITERIOS PARA EL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL

Los planos de ordenación y gestión, así como la ficha de **Normativa Particular correspondiente al Sector**, constituyen la base para la redacción del planeamiento de desarrollo a través de un plan parcial, con determinaciones que deben ser desarrolladas y perfeccionadas en dicho planeamiento.

El plano de Estructura General Urbana, así como la ficha de Normativa Particular correspondiente al sector incluye además de las determinaciones generales, criterios de ordenación para el desarrollo del Plan Parcial

En la redacción del Plan Parcial el Ayuntamiento podrá admitir soluciones alternativas si considera que mejoran las propuestas de ordenación planteadas.

Artículo 72. DETERMINACIONES SOBRE ESPACIOS DOTACIONALES Y DE SERVICIOS

Los planes de desarrollo deberán prever las reservas conforme a las determinaciones de la Ley Foral De Ordenación Del Territorio Y Urbanismo.

Artículo 73. OTRAS DETERMINACIONES PARA EL SUELO URBANIZABLE

El resto de determinaciones para el suelo urbanizable se han incluido en la ficha de **Normativa Particular correspondiente al 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.



CAPÍTULO VI. NORMAS URBANÍSTICAS EN SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 74. CLASIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

El suelo clasificado No Urbanizable en el Plan General Municipal de Zizur Mayor/Zizur Nagusia se adapta a las circunstancias recogidas al respecto en la legislación vigente de la Comunidad Foral de Navarra en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, concretamente, a las citadas en el artículo 92.1 del TR-LFOTU, Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo:

- a) Que, de acuerdo con la legislación sectorial, este sometido a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación por sus valores paisajísticos, naturales, ambientales o agrícolas, o por sus valores históricos artísticos, científicos o culturales.
- b) Que esté excluido del proceso urbanizador por los instrumentos de ordenación territorial en razón al modelo de desarrollo territorial, a sus valores paisajísticos, naturales, ambientales o agrícolas, o por sus valores históricos artísticos, científicos o culturales.
- c) Que esté amenazado por riesgos naturales o de otro tipo que sean incompatibles con su urbanización, tales como inundación, erosión, hundimiento, desprendimiento, corrimiento, incendio, contaminación o cualquier otro tipo de perturbación de la seguridad y salud públicas o del ambiente natural. También podrán incluirse los terrenos que habiendo tenido en el pasado los valores a que se refiere las letras a) y b), los hayan perdido por incendios, devastaciones u otras circunstancias y deban ser protegidos para facilitar su recuperación.
- d) Que el planeamiento municipal justificadamente considere necesario garantizar el mantenimiento de sus características, por sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, culturales, ambientales, o por su valor agrícola, ganadero o forestal.
- e) Que el planeamiento municipal justificadamente considere necesario preservar del desarrollo urbanístico por razones de conservación, capacidad y funcionalidad de infraestructuras, equipamientos, servicios, e instalaciones públicas o de interés público, o para la instalación de actividades especiales, de acuerdo con lo que se establezca reglamentariamente.

Artículo 75. CATEGORÍAS DEL SUELO NO URBANIZABLE

En el Suelo No Urbanizable del término municipal de Zizur Mayor/Zizur Nagusia se distinguen dos categorías, según queda recogido en el artículo 92.2 del citado TR-LFOTU:

- a) Suelo No Urbanizable de Protección. Se incluyen los terrenos que recogen las circunstancias descritas en los apartados a), b) y c) del artículo anterior.





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



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



- b) Suelo No Urbanizable de Preservación. Se incluyen los terrenos que recogen las circunstancias descritas en los apartados d) y e) y del artículo anterior.

Artículo 76. SUBCATEGORÍAS Y SUB-SUBCATEGORÍAS DEL SUELO NO URBANIZABLE

El Suelo No Urbanizable se segrega en las siguientes categorías, subcategorías y sub-subcategorías, siguiendo la terminología del Art. 92 del TR-LFOTU:

1. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.

1.1 Suelo No Urbanizable de Protección por Legislación Sectorial.

- a) Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras.
- Infraestructuras. SNUPrtI:INF.
 - Red de carreteras. SNUPrtI:RC.
 - Red Ferroviaria. SNUPrtI:FER.
- b) Suelo No Urbanizable de Protección por su Valor Cultural.
- Entorno de Protección de BIC Monumento. Iglesia de San Andrés. SNUPrtCu:EPBIC.
 - BIC Itinerario. Camino de Santiago. SNUPrtCu:CS.
 - Vía Verde Parque Fluvial de la Comarca de Pamplona. SNUPrtCu:VV

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. SNUPrtA:ZF.

1.3 Suelo No Urbanizable de Protección de Prevención de Riesgos.

- a) Suelo No Urbanizable de Prevención de Riesgos. Zonas Inundables.
- Zona Inundable. SNUPrtR:ZI.
 - Llanura Aluvial. SNUPrtR:LLA.
- b) Suelo No Urbanizable de Prevención de Riesgos. Incendios.
- Zona de Riesgo de Incendio. SNUPrtR:ZINC.

1. SUELO NO URBANIZABLE DE PRESERVACIÓN.

- a) Suelo No Urbanizable de Preservación por su Valor Ambiental.
- Formaciones Arboladas con Valor Ambiental y Protector. SNUPrsA:FAVAP.
 - Formaciones Arbustivas y Herbáceas. SNUPrsA:FAH.
 - Áreas de Conectividad Territorial sobre Matriz Agrícola. SNUPrsA:CTMA.
- b) Suelo No Urbanizable para su Explotación Natural.
- Cultivos. SNUPrsEN: C.
- c) Suelo No Urbanizable de Preservación por su Valor Cultural.
- Caminos de Interés Municipal. SNUPrsCu: CIM.





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.



- Lugares de la Memoria Histórica. SNUPrsCu: LMH.
- d) Suelo No Urbanizable de Preservación por Salvaguarda del Modelo de Desarrollo.
 - Preservación del Entorno del Núcleo Urbano. SNUPrsSMD: ENU.
- e) Suelo No Urbanizable de Preservación por su Valor Paisajístico.
 - Enclave de Interés Paisajístico y con Alta Exposición. SNUPrsP: IPAE.
 - Paisaje de Atención Especial. SNUPrsP: PAE.

Cada una de las sub-subcategorías de SNU queda definida y se le asigna un régimen de protección específico en la Normativa Urbanística Particular.

Artículo 77. TIPOS DE ACTIVIDADES Y USOS POR RÉGIMEN DE AUTORIZACIÓN.

Las actividades y usos previstos en el suelo no urbanizable de Zizur Mayor/Zizur Nagusia se clasificarán en permitidos, autorizables y prohibidos, de conformidad con lo señalado al respecto en el TR-LFOTU o legislación sectorial en materia de ordenación del Territorio y Urbanismo que lo sustituya.

Artículo 78. ACTIVIDADES Y USOS PERMITIDOS.

Son aquellas que, por su propia naturaleza y conforme a la legislación sectorial vigente aplicable, sean compatibles con los objetivos de protección y preservación de cada categoría en que se divide el suelo no urbanizable y garanticen que no alterarán los valores o causas que han motivado la protección o preservación de dicho suelo, considerando las características particulares y específicas a nivel territorial y urbanístico de Zizur Mayor/Zizur Nagusia.

Con carácter general, y considerando que pueden tener un carácter más restrictivo como consecuencia de la subsubcategoría del SNU donde se ubiquen, se consideran actuaciones permitidas las siguientes:

- a) Las intervenciones en edificaciones e instalaciones preexistentes que no impliquen cambio de actividad, uso o aumento de volumen y no requieran nueva demanda de servicios.
- b) La construcción o implantación de instalaciones o edificaciones menores destinadas a la guarda de aperos o cobijo de animales domésticos, que en su conjunto no superen los 15 metros cuadrados de superficie.
- c) Los cierres de parcela.
- d) La contención, movimientos de tierras y la apertura de pistas o caminos siempre que no estén vinculados a la implantación de actividades o usos constructivos, a actividades extractivas o a la implantación de vertederos de residuos.





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 usos y actividades permitidos no precisarán la autorización de actividad en suelo no urbanizable, sin perjuicio de que deban ser objeto de licencia, autorización o informe por otros organismos o administraciones

Artículo 79. ACTIVIDADES Y USOS AUTORIZABLES.

Son aquellas actividades y usos que por su propia naturaleza deban emplazarse en suelo no urbanizable, en determinadas condiciones y con carácter excepcional, sean compatibles con los objetivos de protección y preservación del suelo no urbanizable y garanticen que no alterarán los valores o causas que han motivado la protección o preservación de dicho suelo, considerando las características particulares y específicas a nivel territorial y urbanístico de Zizur Mayor/Zizur Nagusia.

1. Con carácter general, y considerando que pueden tener un carácter más restrictivo como consecuencia de la subsubcategoría del SNU donde se ubiquen, se consideran actuaciones autorizables las siguientes:

- a) Las constructivas, salvo aquellas señaladas como permitidas en el artículo anterior.
- b) Los cambios de uso o actividad en edificaciones preexistentes.
- c) Aquellas actuaciones expresamente reguladas por la legislación sectorial.

Estas actividades y usos precisarán autorización conforme a lo dispuesto en el artículo relativo al procedimiento de autorización de actividades autorizables en suelo no urbanizable del TR-LFOTU, sin perjuicio de que también deban ser objeto de licencia, autorización o informe por otros órganos o administraciones.

En los suelos comunales de Zizur Mayor/Zizur Nagusia toda actuación que, sin contravenir lo establecido en el PGM, representen una modificación o limitación de su uso comunal y requieran de desafectación u ocupación, se tramitará con carácter previo el correspondiente expediente para obtener la autorización del Gobierno de Navarra conforme a lo establecido en la legislación vigente en esta materia, Ley Foral 6/1990, de 2 de julio y Decreto Foral 280/1990, de 18 de octubre, y para explicitar las condiciones a que esta desafectación u ocupación estén sujetas.

2. En suelo no urbanizable de protección serán autorizables aquellas construcciones, instalaciones o usos cuya compatibilidad con los específicos valores que motivan su especial protección quede justificada, y no estén expresamente prohibidos por la legislación sectorial, por los instrumentos de planificación sectorial o territorial, y/o por el presente PGM 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.



3. En suelo no urbanizable de preservación serán autorizables:
 - a) Las actuaciones vinculadas a actividades de carácter agrícola, forestal o ganadero, deportivas, de turismo activo o de ocio, infraestructuras, servicios, equipamientos y dotaciones que deban desarrollarse en suelo no urbanizable, que sean conformes a lo establecido en el POT 3 Área Central u otro Instrumento de Ordenación Territorial aplicable al municipio, y estén expresamente previstos en el presente PGM de Zizur Mayor/Zizur Nagusia.
 - b) Las actividades industriales o terciarias que deban emplazarse y desarrollarse en suelo no urbanizable. Estas actuaciones estarán sujetas al deber de adjudicación al ayuntamiento del aprovechamiento correspondiente al 10 por ciento del incremento de valor de los terrenos afectados, una vez concedida la autorización y previo al inicio de cualquier actuación. Con carácter previo o simultáneo a la edificación, los promotores deberán garantizar la urbanización completa y adecuada de los terrenos afectados, así como su mantenimiento.

Artículo 80. ACTIVIDADES PROHIBIDAS E INCOMPATIBLES.

Son aquellas actividades y usos que por su propia naturaleza sean incompatibles con los objetivos de protección y preservación de cada categoría de suelo no urbanizable.

1. Quedan prohibidas las acciones u omisiones en el suelo no urbanizable que impliquen:
 - a) Incremento de la erosión y pérdida de calidad de los suelos.
 - b) Destrucción de masas vegetales, sin perjuicio de lo previsto en la vigente legislación sobre protección del patrimonio forestal.
 - c) Destrucción o contaminación de las zonas húmedas o de su entorno próximo, sin perjuicio de lo contemplado en la legislación de aguas.
 - d) Vertido o abandono de objetos, residuos u otros desperdicios fuera de los lugares autorizados, así como la quema no autorizada de los mismos.
 - e) Vertidos líquidos o sólidos que pueden degradar o contaminar la naturaleza o los acuíferos.
 - f) Parcelaciones urbanísticas, sin que, en ningún caso, puedan efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.
2. Para los caminos públicos y para los itinerarios de interés, como el Camino de Santiago, que no tengan delimitada zona de servidumbre en su normativa específica, se establece una zona de servidumbre de tres metros medidos desde el borde exterior de dichos caminos. En dicha zona quedan prohibidas:





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.



- a) La contención y movimientos de tierras que estén vinculados a la implantación de actividades o usos constructivos, a actividades extractivas o a la implantación de vertederos de residuos.
 - b) Las actividades constructivas, salvo las infraestructuras que requerirán autorización.
3. En el suelo no urbanizable de protección quedan prohibidas las construcciones, actividades o usos que impliquen transformación de su destino o naturaleza, lesionen el valor específico que se quiere proteger o infrinjan el concreto régimen limitativo establecido por los instrumentos de ordenación territorial o la legislación sectorial.

Artículo 81. DEBER DE SITUACIÓN LEGAL DE LAS CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y EDIFICACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE.

Las construcciones, instalaciones y edificaciones preexistentes en suelo no urbanizable deberán estar en situación legal. En caso contrario, la solicitud de nueva actuación sobre las mismas deberá incluir la solicitud de legalización de los usos y actividades y edificaciones preexistentes.

Artículo 82. ESTUDIO BÁSICO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA.

1. Los usos constructivos autorizables en el SNU deberán presentar junto a la solicitud de licencia un estudio básico de integración paisajística, en consonancia con sus características constructivas, que contendrá las características del proyecto (alzados, secciones, plantas, volumetría, colores, materiales y otros aspectos de interés) y las características del ámbito de su emplazamiento, con la justificación de no conllevar afecciones negativas importantes sobre elementos relevantes del paisaje.
2. El Estudio Básico de Integración Paisajística deberá ser informado favorablemente por el Ayuntamiento.





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



TÍTULO III NORMAS COMPLEMENTARIAS Y TRANSITORIAS

Artículo 83. Vigencia y derogación

Quedan derogados cuantas Normas, Reglamentos, Ordenanzas y demás disposiciones municipales en vigor, en el ámbito de aplicación del Plan se opongan al mismo

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-POR
TILLO
ARQUITECTOS SL
He revisado este
documento
2026-07-01
18:01+02:00

Luis Turiel Díaz.

Arquitecto.

Director equipo

Mikel
Zabalza
Zamarbi
de

Mikel Zabalza Zamarbide

Arquitecto

Firmado digitalmente
por Mikel Zabalza
Zamarbide
DN: cn=Mikel Zabalza
Zamarbide gn=Mikel
Zabalza Zamarbide
c=ES Spain i=ES Spain
o=LParq
Motivo:
Ubicación:
Fecha: 2026-07-01
18:01+02:00

Héctor Nagore

Abogado

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.

